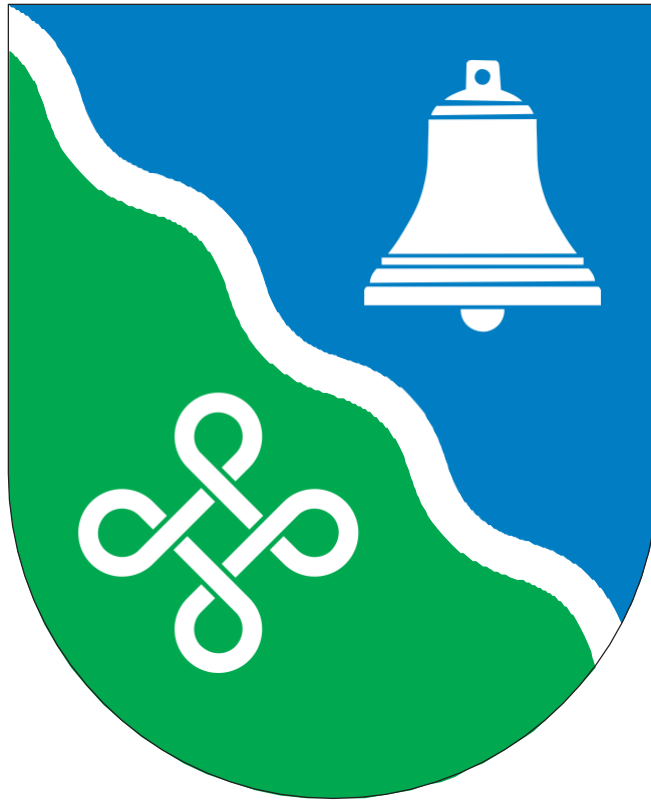


KASTRE VALLA ÜLDPLANEERING



Asukoht (L-Est'97)

X 6468461
Y 678620

Töö nr 2020-055

Detsember 2022

Üldinfo

TÖÖ NIMETUS:	Kastre valla üldplaneering
OBJEKTI ASUKOHT:	Tartumaa, Kastre vald
TÖÖ EESMÄRK:	Üldplaneeringu koostamine Tartumaa Kastre vallale
TÖÖ LIIK:	Üldplaneering
KOOSTAJA:	Kastre Vallavalitsus Kurepalu, 62113 Kastre vald Tartu maakond
Kontaktisik:	Karen Katri Voll keskkonnaspetsialist Tel 5341 4205 karenkatri.voll@kastre.ee
KONSULTANT:	Kobras OÜ Registrikood 10171636 Riia 35, 50410 Tartu Tel 730 0310 http://www.kobras.ee
Juhataja:	Urmas Uri Tel 7300 310, 565 9425 urmas@kobras.ee
Projektijuht/planeerija:	Teele Nigola - maastikuarhitekt-planeerija Tel 730 0310, 518 7602 teele@kobras.ee
Kartograaf, planeerija:	Piia Kirsimäe - kartograaf, planeerija
Planeerija:	Silvia Türkson - maastikuarhitekt-planeerija
Töögrupp:	Urmas Uri - geoloog, keskkonnaekspert (KMH0046) Noela Kulm - keskkonnaekspert Erki Kõnd - projektijuht, projekteerija Priit Paalo - maastikuarhitekt-planeerija
Kontrollijad:	Ene Kõnd - tehniline kontrollija

Kobras OÜ litsentsid / tegevusload:

1) Keskkonnamõju hindamise tegevuslitsents:

KMH0046 Urmas Uri;
KMH0159 Noeela Kulm.

2) Keskkonnamõju strateegilise hindamise juhteksperdid: Urmas Uri, Teele Nigola

3) Muinsuskaitseameti pädevustunnistus PT 606/2012:

Mälestise liigid: ehitismälestis, ajaloomälestis, maailmapärandi objektile asuv ehitis.

Tööde liik: konserveerimise ja restaureerimise projektide koostamine, konserveerimis- ja restaureerimistöõde tegevuskavade koostamine maastikuarhitektuuri valdkonnas, muinsuskaitsealine järelevalve, planeeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamine, uuringud ja uuringu tegevuskavade koostamine.

4) Kutsetunnistused:

- Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 142815 – Teele Nigola;
- Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 152113 – Kadri Kattai;
- Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 155387 – Priit Paalo;
- Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7, kutsetunnistus 109264 – Teele Nigola.

SISUKORD

1. Kastre valla üldplaneeringu koostamise eesmärk ja lähtematerjalid	10
1.1 Planeeringu koostamise eesmärk ja ülesanded	10
1.2 Ruumilise arengu üldised põhimõtted.....	10
2. Alade üldised maakasutus- ja ehitustingimused.....	12
2.1 Üldtingimused	12
2.1.1 Maakasutuse juhtotstarve.....	13
2.1.2 Ehitised.....	13
2.1.3 Piirded.....	15
2.1.4 Haljastus	16
2.1.5 Kõrgendatud avaliku huviga (kah) alade metsade majandamine	17
2.2 Detailplaneeringu koostamise kohustusega alad ja juhud.....	19
2.3 Tiheasustusalad.....	21
2.4 Hajaasustusalad	21
2.4.1 Eluasemekoha ehitamine hajaasustusalal	22
2.5 Maakasutuse juhtotstarbed.....	24
2.5.1 Määramata alad ehk valged alad	24
2.5.2 Elamu maa-ala.....	24
2.5.3 Eritingimustega elamu maa-ala	27
2.5.4 Ühiskondliku ehitise maa-ala.....	28
2.5.5 Puhke- ja virgestustegevuse maa-ala	29
2.5.6 Haljasala maa-ala	30
2.5.7 Kaitsehaljastuse maa-ala	31
2.5.8 Supelranna maa-ala	31
2.5.9 Äri maa-ala	31
2.5.10 Tootmise maa-ala.....	32
2.5.11 Kalmistu maa-ala.....	34
2.5.12 Segaotstarbega maa-ala	34
2.5.13 Äri ja tootmise maa-ala.....	35
2.5.14 Sadama maa-ala	35
2.5.15 Riigikaitse maa-ala	37
2.5.16 Mäe- ja turbatööstuse maa-ala.....	38
3. Veekogu kaldaala kasutamise- ja ehitustingimused	40
3.1 Avalikult kasutatavad veekogud	40
3.2 Üleujutus	40
3.2.1 Suurte üleujutusosaladega siseveekogud.....	40
3.2.2 Üleujutuse riskipiirkonnad.....	42
3.3 Ehituskeeluvööndi vähendamine	42
4. Väärtused	53
4.1 Väärtuslikud maastikud.....	53
4.2 Ilusad teelõigud ja vaatekoridorid	54
4.3 Kultuuriväärtuslikud objektid	55
4.3.1 Arheoloogiapärandirikkad alad	56
4.4 Miljööväärtuslikud hoonestusalad ja objektid.....	56
4.5 Väärtuslik põllumajandusmaa	57
4.6 Rohevõrgustik	58
4.7 Kaitstavad loodusobjektid	61
4.7.1 Kohaliku omavalitsuse tasandil kaitstavad loodusobjektid	61
5. Taristu	62
5.1 Transpordivõrk	62
5.1.1 Teed.....	62
5.1.2 Jalgratta- ja jalgteed	68
5.1.3 Parkimine.....	70

5.1.4	<i>Teede avalik kasutamine</i>	70
5.1.5	<i>Kallasrajale juurdepääs</i>	71
5.1.6	<i>Matkarajad</i>	72
5.1.7	<i>Spordi- ja jalutusrajad</i>	73
5.1.8	<i>Lennuväli</i>	73
5.1.9	<i>Veeskamiskohad ja paadikanalid</i>	73
5.1.10	<i>Raudtee</i>	74
5.2	Tehnovõrgud ja -rajatised	75
5.2.1	<i>Elektri põhivõrk ja valgustus</i>	75
5.2.2	<i>Sidevõrk</i>	76
5.2.3	<i>Biogaasi ja biomassi soojus- ja elektrienergia koostootmisjaamad</i>	76
5.2.4	<i>Taastuenergia</i>	77
5.2.5	<i>Põhjavesi, pinnavesi ja kanalisatsioon. Sademevee ärajuhtimine</i>	80
5.2.6	<i>Soojaruustus</i>	84
5.2.7	<i>Jäätmekäitlus</i>	84
5.3	Maaparandussüsteemide maa-alad	85
6.	Ohtlikud ettevõtted	86
7.	Olulise ruumilise mõjuga ehitised	87
8.	Ehitamine radooniohtlikus piirkonnas	87
9.	Müra normtasemed	88
10.	Asustusüksuste vahelise lahkmejoone muudatusettepanek	89
11.	Üldplaneeringu elluviimine	92
11.1	<i>Alade avalikes huvides omandamine, sh sundvõõrandamine ja sundvalduse seadmine</i>	93
12.	Ettepanek Tartumaa maakonnaplaneeringu täpsustamiseks ja muutmiseks	94

Mõisted

Abihoone	Elamuga samal krundil asuva elamu (põhihoone) teenindamiseks ette nähtud hoone (näiteks kuur, saun, garaaž, jäätmehoone, puukuur, tööriistade või töövahendite hoiuruum vms mitteiluruum).
Asustus/asustusstruktuur	Mingi piirkonna rahvastiku ja asulastiku kogumõiste ja iseloom. Asustust mõjutavad looduslikud, ajaloolis-kultuurilised ja transpordigeograafilised tegurid.
Avatud menetlus	Ehitusseadustiku § 31 lg 1 kohaselt on kohaliku omavalitsuse pädevuses otsustada, kas projekteerimistingimuste andmise menetlus korraldatakse avatud menetlusena. Sama paragrahvi kohaselt tuleb projekteerimistingimuste andmine ehitusseadustiku § 27 lg 1 alusel korraldada avatud menetlusena. Avatud menetlus viiakse läbi haldusmenetluse seaduse 3. peatüki ja ehitusseadustiku 3. peatüki alusel. Avatud menetluses antavate projekteerimistingimuste eelnõu avalikustatakse kohaliku omavalitsuse kodulehel ja menetlusest teavitatakse nii kohaliku omavalitsuse veebilehel kui ka kohalikus ajalehes. Avaliku väljapaneku ajal on huvitatud isikul ja isikul, kelle õigusi võib projekteerimistingimuste andmine puudutada, õigus esitada eelnõu või taotluse kohta kirjalikke ettepanekuid ja põhjendatud vastuväiteid.
Ehitisealune pind	Ehitise maapealse ja maa-aluse osa aluse pinna projektsioon horisontaaltasapinnal. Ehitisealune pind jaguneb hoonealuseks pinnaks ja rajatisealuseks pinnaks. Hoonealuse pinna hulka arvatakse ümbritsevast maapinnast kõrgemal asuvate hooneosa(de) nagu rõdud, lodžad ja varikatused ning hoone maa-aluste osa(de) aluse pinna projektsiooni horisontaaltasapinnal. Hoone ehitisealuse pinna määramisel ei võeta arvesse hoone küljes olevat vihmaveesüsteemi, päikesekaitsevarjestust, terrassi, katmata kaldteed ning katmata treppi, valguskasti, vundamendi taldmikku, tehnosüsteemi ja tehnoseadme osa, liikuvat või alla kahe ruutmeetrise horisontaalprojektsiooniga maapinnale mittetoetuvat varikatust, kuni ühe meetri laiust katuseräästast ning hoone kujunduslike elemente nagu nt betoonmüüridega lillekastid vms elemendid maapinnal.
Ehitusjoon	Kohustuslik piir, milleni peab ulatuma hoone või hoone osa.
Hajaasustusala	Territoorium väljaspool tiheasustusala, kus on iseloomulik hajus asustumuster.
Kaitstav loodusobjekt	Vastavalt looduskaitseadusele on kaitstavad loodusobjektid kaitsealad, hoiualad, kaitsealused liigid ja kivistised, püsielupaigad, kaitstavad looduse üksikobjektid.
Kallasrada	Avalikult kasutatava veekogu ääres olev kaldariba veekogu avalikuks kasutamiseks ja selle ääres viibimiseks, sealhulgas selle kaldal liikumiseks.
Kaugküttepiirkond	Maa-ala, kus asub ja kus arendatakse kaugküttevõrku.
Keskkonnanähäiring	Inimtegevusega kaasnev vahetu või kaudne ebasoodne mõju keskkonnale, sealhulgas keskkonna kaudu toimiv mõju inimese tervisele, heaolule või varale või kultuuripärandile. Keskkonnanähäiring on ka selline ebasoodne mõju keskkonnale, mis ei ületa arvulist normi või mis on arvulise normiga reguleerimata.
Kompaktne	Ühtne, mitte laialivalguv hoonete paigutus katastriüksusel.
Korruselisus	Hoone korruste arv, s. h katusealused korrused ja soklikorrused ning hoonealune maapealne parkimine. Pööningu- või katusekorrus loetakse korruseks juhul, kui seal paiknevaid ruume on võimalik

kasutada eluruumina või mitteiluruumina. Katusel asuvad üksikud hoone tehnoruumi, sealhulgas liftiseadme ruumi, ventilatsiooniseadme ruumi, väljapääsu katusele ja muud seesugust, ei võeta hoone korruselisuse arvestamisel korrusena arvesse. Korrused liigitatakse maapealseteks korrusteks ja maa-alusteks korrusteks. Maa-aluseks korruseks on korrus, mille põrand on maapinnast madalamal rohkem kui pool ruumi kõrgust ja selle kohal asuva korruse põrand ei ole kõrgemal kui 2,5 meetrit hoonet ümbritsevast keskmisest maapinnast või katendist. Korruselisuse hulka loetakse ka osaliselt maa-alused korrused, nt nõlva sisse rajatud korrus. Kui maapinna kalde tõttu on osa korrusest maa-aluse korruse tunnustega ja osa maapealse korruse tunnustega, loetakse korrus maapealseks korruseks.

Korterelamu	Kolme ja enama korteriga elamu, kus iga korter ei oma eraldi sissepääsu.
Kultuurimälestis	Kultuurimälestis on riigi kaitse alla võetud kultuuriväärtusega kinnis- või vallasasi, selle osa, asjade kogum, maa-ala või ehituslik kompleks. Mälestiste kaitset ja kasutamistingimusi reguleerib muinsuskaitseeadus.
Kõrgendatud avaliku huviga alad (KAH-alad)	Metsaalad, mille majandamisega kaasneb kõrgendatud avalik huvi.
Kõrghaljastus	Haljasala, mille moodustavad leht- ja okaspuud ning kõrged (üle 2,5 m) põõsad. Kõrghaljastuse hulka ei loeta katuse- ja konteinerhaljastust. Kõrghaljastuse pindalana arvestatakse olemasolevate võrade projektsiooni ja/või kavandatavate täiskasvanud puude võra laiust.
Maaparandussüsteemi maa-ala	Maa-ala, millel paikneb maa veerežiimi reguleeriv võrk. Maa veerežiimi reguleeriv võrk on veejuhtmete võrk liigvee vastuvõtmiseks või vee jaotamiseks.
Miljööväärtuslik hoonestusala	Alad, kus miljööd määrav arhitektuur, haljastus, tänavavõrk või teedevõrk või krundijaotus on hästi säilinud ja üldmulje harmooniline ning mille kvalitatiivne tase väärib säilitamist. See tähendab, et väärtuslik pole mitte iga maja või objekt üksinda, vaid neist kujunev ansambel või kooslus.
Miljööväärtuslik objekt	Hoone, mis on linnaehituse- ja arhitektuuriajalooliselt hinnatud ning säilitamist väärivad kui piirkonna, ajastu, stiili, arhitekti loominguga või ehitise tüübi silmapaistev näide.
Oluline ruumiline mõju	Mõju, mille tõttu muutuvad eelkõige transpordivõrk, saasteainete hulk, külastajate hulk, visuaalne mõju, lõhn, müra, tooraine- või tööjõuvajadus ehitise kavandatavas asukohas senisega võrreldes oluliselt ning mille mõju ulatub suurele territooriumile.
Paariselamu	Moodustub kahest külgnevast/plokistatud, omaette sissepääsuga elamust. Ei ole üksikelamu.
Puhverala	Üleminekuala erineva maakasutusega alade vahel, et vähendada häiringute hulka. Enamasti on puhverala kõrghaljastatud.
Põhihoone	Hoone, mille peamine kasutusotstarve on määratud vastavalt katastriüksuse kasutamise sihtotstarbele.
Restaureerimine	Hoone autentse ajaloolis-arhitektuurse seisundi fikseerimine väärtusetute ja ilmet rikkuvate lisandite (kihistuste) eemaldamisega ning puuduvate osade taastamisega teaduslikult põhjendatud kujul. Kasutatakse peamiselt töövõtteid ja tehnikaid, mida tarvitati hoone või selle osade esialgsel ehitamisel. Soovitav on kasutada algupäraseid materjale.

Ridaelamu	Moodustub kolme või enama külgneva/plokistatud, omaette sissepääsuga elamust. Ei ole üksikelamu.
Rohevõrgustik	Eri tüüpi ökosüsteemide ja maastike säilimist tagav ning asustuse ja majandustegevuse mõjusid tasakaalustav looduslikest ja poollooduslikest kooslustest koosnev süsteem, mis koosneb rohevõrgustiku tugialadest ja neid ühendavatest rohevõrgustiku korridoridest.
Rohevõrgustiku koridor	Rohevõrgustiku tugialasid ühendavad rohevõrgustiku element, mille eesmärk on tagada sidusus, kaasa aidata tugialade kõrge elurikkuse säilimisele, vähendada elupaikade hävimise ja killustumise mõju elustikule. Koridorid on võrreldes tugialadega üldjuhul vähem massiivsed ja kompaktsed.
Rohevõrgustiku tugiala	Enamasti loodus- või keskkonnakaitseliselt väärtustatud alad (kaitsealad, hoiualad, vääriselupaigad, Natura elupaigad jne) ja/või kõrge elurikkusega ja/või rohevõrgustiku seisukohalt olulisi ökosüsteemiteenuseid pakkuvad alad.
Tiheasustusala	Tiheasustusega alad on valla territooriumi osad, kus ruumiline planeerimine järgib tiheasustusalale omaseid põhimõtteid – hooned paiknevad/rajatakse üksteisele lähedale (kompaktselt), hoonestatud alad liidetakse üldjuhul ühiste tehnovõrkudega, juurdepääsuks rajatakse sidus ja naaberalade vajadusi arvestav teedevõrk jne. Tiheasustusaladena käsitletakse alevikke ja kompaktselt hoonestatud küla keskusi.
Tuulegeneraator	Üks tuule kineetilist energiat elektrienergiaks muundav tootmiseseade.
Vaba ehitustegevus	Ehitusseadustiku järgi kuuluvad teatud ehitised (välja toodud ehitusseadustiku lisas 1) vaba ehitustegevuse alla – nende ehitamise jaoks pole ehitusluba ega ehitusteatist vajalik taotleda. Vaba ehitustegevus ei tähenda, et see on reeglitema ehitamine, täita tuleb kõiki õigusaktides ette nähtud nõudeid ehitisele ja ehitamisele. Samuti peab tegevus olema kooskõlas piirkonnas kehtivate planeeringutega (sh üld- ja detailplaneeringuga) ja ehitusprojektidega. Erinevate seadustega seatud tingimusi tuleb alati täita ning nende nõuete täitmise eest vastutab omanik. Kohalikul omavalitsusel jt kontrollorganitel on õigus nende objektide osas teha järelkontrolli.
Vana talukoht	Vana talukoha asukoht määratakse ajalooliste kaartide põhjal (nt Maa-ameti ajalooliste kaartide rakendus).
Veeskamiskoht	Veeskamiskoht on ujuvahendite vettelaskmiseks ja veest väljatõmbamiseks sobilik koht.
Väikesadam	Sadam või sadama osa, kus osutatakse sadamateenuseid väikelaevadele või teistele alla 24-meetrise kogupikkusega veesõidukitele.
Väiketootmine	Keskonda mittehäiriv tootmistegevus, millega ei kaasne keskkonna häiringuid, sh olulist liikluskoormuse tõusu (nt õmblustöökoda, väike kondiitri- ja pagartöökoda, käsitöökoda, väike elektroonika tootmine jmt).
Õueala	Õueala on nii eraõu, mis kuulub funktsionaalselt eluhoonete, ärihoonete ja ühiskondlike hoonete juurde kui ka tootmisõu, mis kuulub funktsionaalselt tootmishoonete juurde või on kasutusel laoplatsina. Õueala määratakse ära Maa-ameti põhikaardil.
Üksikelamu	Üksikelamu on ühel krundil paiknev ühele perele projekteeritud ja ehitatud elamu, mis on korteriteks jaotamata.

Üldjuhul

Sõnakasutus „üldjuhul“ võimaldab kohalikul omavalitsusel põhjendatud kaalutluse korral esitada teistsuguseid nõudeid.

**Ümberehitamine
rekonstrueerimine****ehk**

Ehitise ümberehitamine ehk rekonstrueerimine on ehitamine, mille käigus olemasoleva ehitise omadused muutuvad oluliselt. Ümberehitamisena ei käsitleta olemasoleva ehitise üksikute osade vahetamist samaväärsete vastu. Ehitise ümberehitamine on eelkõige ehitamine, mille käigus: muudetakse hoone piirdekonstruktsioone; muudetakse ja asendatakse hoone kande- ja jäigastavaid konstruktsioone; paigaldatakse, muudetakse või lammutatakse tehnosüsteemi, mis muudab ehitise omadusi, sealhulgas välisilmet; muudetakse oluliselt ehitise tööparameetreid või kasutatavat tehnoloogiat; viiakse ehitise kooskõlla kasutusotstarbele vastavate nõuetega; taastatakse osaliselt või täielikult hävinud ehitise.

1. Kastre valla üldplaneeringu koostamise eesmärk ja lähtematerjalid

1.1 Planeeringu koostamise eesmärk ja ülesanded

Kastre Vallavolikogu algatas 19. detsembri 2017 otsusega nr 22 Kastre valla üldplaneeringu (ÜP) koostamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH).

Kastre valla üldplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise eesmärk on kogu kohaliku omavalitsuse territooriumi ruumilise arengu põhimõtete ja suundumuste määratlemine. Hea elu- ja majanduskeskkonna loomise ja kestmise üks oluline eeldus kohalikus omavalitsuses on kvaliteetse ja toimiva üldplaneeringu olemasolu ning eesmärgipärane koostöö planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Üldplaneering määrab maakasutus- ja ehitustingimused, on investeringut ja ehitust ettevalmistava detailplaneeringu koostamise või projekteerimise tingimuste alus ning käsitleb valla arengut tervikuna.

Üldplaneeringu koostamise ülesanded on sätestatud planeerimisseaduses ja neid on täpsustatud lähteseisukohtadega. Kastre valla üldplaneeringu koostamisel lahendatakse planeerimisseaduse § 75 lõikes 1 sätestatud ülesanded, mis on olulised valla ruumilistest vajadustest ja planeeringu eesmärkidest lähtuvalt (PlanS § 75 lõige 2). Kastre valla üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne on leitav lisas 1.

1.2 Ruumilise arengu üldised põhimõtted

Ruumilise arengu üldised põhimõtted on kokkulepe, mille alusel Kastre valla territooriumi edasi arendada ning need on aluseks täpsemate maa- ja veealade kasutamise- ja ehitustingimuste määramiseks.

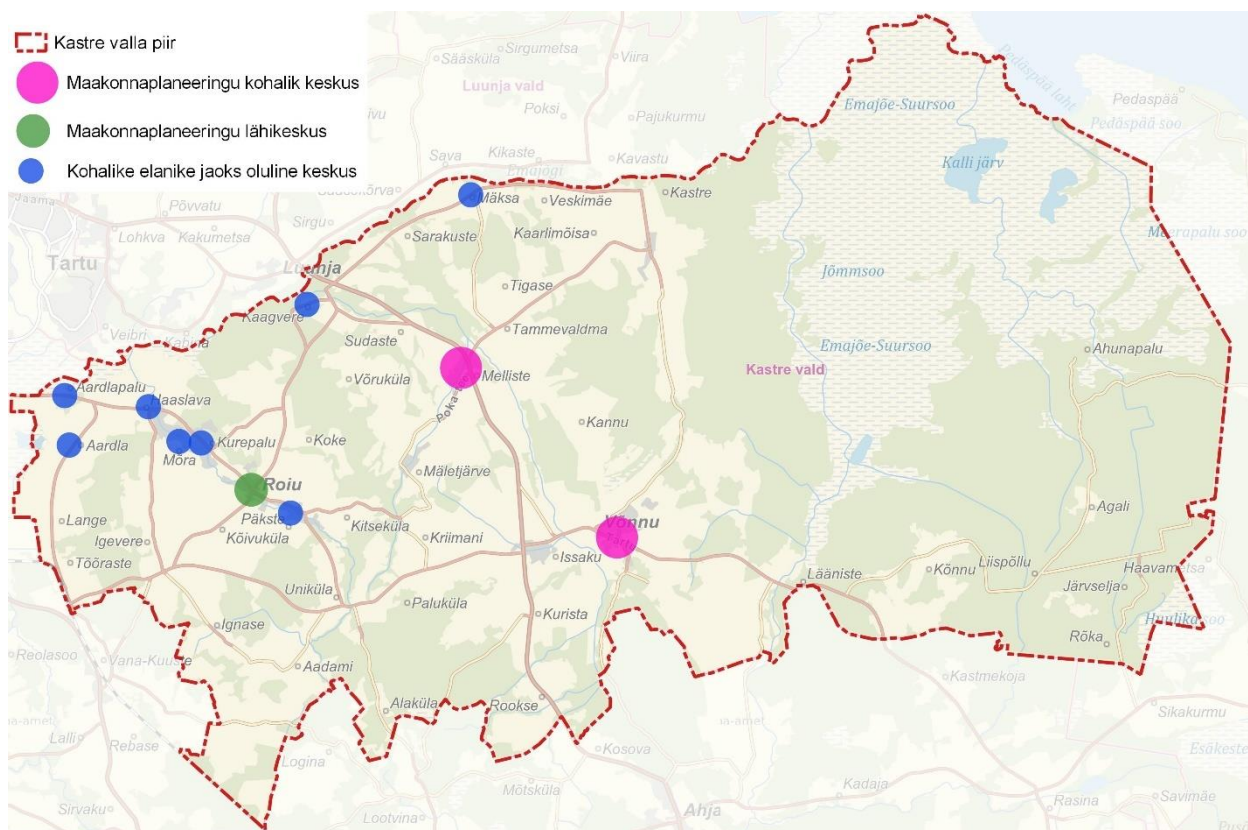
Kastre valla ruumilise arengu põhimõtete väljatöötamisel on arvestatud nii valla ruumiliste vajaduste kui maakonna ruumilise arengu suundumustega. Maakonna ruumilised arengusuunad toob välja Tartumaa maakonnaplaneering 2030+. Valla tulevikuvisioni sõnastab Kastre valla arengukava:

Kastre vald on atraktiivne, puhta loodusega, kaasaegseid teenuseid pakkuv avatud juhtimisega turvaline kodupaik. Meie vallas elab tervislike eluviisidega, aktiivne ja keskkonnasõbralik kogukond.

Kastre vallas puudub üks selgelt väljakujunenud keskus, seetõttu keskendutakse arendustegevuse suunamisel kõigile suurematele keskustele. Maakonnaplaneeringus on Võnnu alevik ja Melliste küla määratud kohalikuks keskuseks ja Roiu alevik lähikeskuseks (skeem 1). Kohalike elanike jaoks on aga olulisteks ka väiksemad keskused nagu Haaslava, Aardlapalu, Aardla, Kurepalu, Päkste, Kaagvere, Mõra ja Mäksa külakeskused. Antud keskuste puhul on tegemist külade koondumiskohtadega, kus on soovitatav säilitada olemasolevad lihtteenused (nt toidukaupade kauplus, lasteaed, elanike kooskäimiskohad jne). Üldplaneeringuga ei muudeta ega täpsustata maakonnaplaneeringute keskuste võrgustikku.

Keskusi käsitletakse üldplaneeringus tiheasustusaladena, kus on pööratud enim tähelepanu olemasoleva ehitatud keskkonna taaskasutusele ja tihendamisele. Võimalusel tagatakse selles piirkonnas pikas

perspektiivis ühiselt toimivad infrastruktuurid (teed, ühisveevarustus ja -kanalisatsioon). Ülejäänud valla territoorium on käsitletud kui hajaasustusega ala.



Skeem 1. Kastre valla keskused (Aluskaart: Maa-amet, 2021).

Piirkonna asustuse kujunemisel on suunavaks teguriks olnudki asend Tartu linna lähitagamaal, mistõttu saab vald kasutada maakonnakeskuse lähedusest tingitud arengueeliseid. Linna lähivööndi elanikud ja tegutsevad ettevõtjad on nii funktsionaalselt kui emotsionaalselt seotud Tartu linnaga, mis on esmaseks töökohtade pakkujaks ja kohalike teenuste tarbimise kohaks. Kastre vald pakub oma linnalähedase loodusliku keskkonnaga atraktiivset ja inimväärset kohta elamiseks. Maakasutuse määramisel on arvestatud olemasolevate elumupiirkondade, töökohtade, sotsiaal- ning teenindusasutuste paiknemise ja kättesaadavusega.

Kastre valla praegusel territooriumil on elanike arv ajavahemikus 2014-2022 olnud üldises kasvutrendis. Täpsem rahvastiku analüüs on toodud Kastre valla arengukavas. Arvestades Kastre valla soodsat asukohta ja arendatavaid uusi elumupiirkondi (Kurepalu, Haaslava ja Aardlapalu küldes) võib eeldada, et rahvaarv Kastre vallas jätkab kasvamist ka järgmisel kümnendil. Tartumaal on Eesti keskmisest kõrgem noorte inimeste osakaal, kuid rahvastiku üldise vananemisega eakate inimeste arv Tartumaal tõuseb, mistõttu on keskendunud üldplaneeringu koostamisel pigem elukeskkonna kvaliteedi tõstmisele ja kohalike väärtuste säilitamisele ning taastamisele. Prioriteediks on elanikele turvalise ja kvaliteetse elukeskkonna ning mitmekülgsete teenuste võimaluste tagamine. Oluline on ühistranspordi regulaarsuse ja kasutusvõimaluste parandamine ning autokasutusele alternatiivsete liikumisviiside osakaalu suurendamine.

Asustuse arengu suunamisel on võimaldatud mitmekülgset maakasutust. Tähelepanu pöörati olemasoleva asustumustri säilitamisele. Uute elamualade planeerimisel lähtuti põhimõttest, et need tekiksid aladele, kus on optimaalsed võimalused teeninduseks ja olemasoleva ning tulevikus planeeritava infrastruktuuriga ühinemiseks. Sellest tulenevalt jäävad uued elamualad olemasolevate elamualade lähedusse.

Uute äri- ja tootmisalade kasutuselevõtmine ning nende arendamine on vajalik töökohtade loomiseks ja majandustegevuse elavdamiseks piirkonnas kohapeal. Ettevõtluse ja tootmistegevuse arendamiseks on oluline, et on tagatud kaasaegsed infrastruktuurid nagu kvaliteetne teedevõrk, elektrienergiaga varustus ja kommunikatsioonivahendid. Olulisemaks teguriks äri- ja tootmismaade valiku tegemisel oli sobivus keskkonnaga ning ümbruskonna suhtes võimalikult väikese saastava efekti saavutamine. Tootmisettevõtete arendamise kohaselt on esmajärjekorras vajalik juba olemasolevad, endiste majandite keskuste ehitised külades taaskasutusse võtta. Olemasolevatele ettevõtetele laienemise võimaluste loomiseks ja uute rajamiseks on reserveeritud maa-alad peaaegu kõigis keskustes. Tähelepanu on pööratud ka taastuenergia tootmisele nii, et see ei kahjustaks kohaliku omavalitsuse väärtusi, kuid võimaldaks nii taastuenergia kasutusele võtmist kui ka tootmist.

Kastre vallas on tänu suurele osale säilinud loodulikule keskkonnale arvestatav rekreatsioonipotentsiaal: siia jäävad Emajõe Suursoo ja ulatuslikud metsamassiivid. Vajalik on Emajõe täiendavate sildumiskohtade rajamine ning investeerimine spordirajatistesse: Vooremäe tervisespordikeskuse peahoone ning sportimiseks vajalike tehniliste lahenduste väljaehitamine, Sillaotsa Spordihoone juurdeehituse rajamine, Kaagvere staadioni arendamine ja Võnnu võimlakompleksi renoveerimine. Oluline on panustada turistide arvu tõstmisele ning atraktiivsete puhkealade rajamisele kasutades selleks looduskaitsealade potentsiaali.

2. Alade üldised maakasutus- ja ehitustingimused

2.1 Üldtingimused

Üldplaneering määrab maakasutuse juhtotstarbe ja ehitustingimused ehitustegevuseks. Üldplaneeringuga määratakse maakasutuse juhtotstarbe üldisel tasandil valla ruumilise arengu põhimõtetest lähtuvalt, st arvestades, milline on maakasutuse potentsiaal. Maakasutuse juhtotstarbega maa-ala piirid maakasutusplaanil on üldplaneeringu üldistusastmest tulenevalt ligikaudsed ja nende ulatus täpsustatakse vajadusel detailplaneeringuga või maakorraldustoiminguga. Praegust maa-alade sihtotstarvet ja funktsiooni ei muudeta, maaomanik saab maa-ala kasutada praegusel sihtotstarbel ja funktsioonil seni, kuni ta seda soovib.

Järjepidevuse tagamiseks on Kastre valla üldplaneeringu koostamisel juhitud endiste Haaslava, Mäksa, Võnnu ja Meeksi valdade üldplaneeringutes kindlaks määratud üldisest maakasutuse reeglitest, mis on endiselt asjakohased. Erinevates piirkondades on täpsustatud ehitamise põhimõtteid arvestades väljakujunenud asustusstruktuuri.

Üldplaneeringus sätestatud üldistele maakasutus- ja ehitustingimustele peavad vastama ka ehitised, mille kohta ei ole nõutav ehitusteatis või ehitusluba.

Projekteerimistingimuste väljastamisel tuleb arvestada ala terviklahendusega, sh hoonestuse, teede, parkimise, tehnovõrkude, haljastuse jm vajalike olemasolevate või üldplaneeringus sätestatud tingimustega.

Detailplaneeringu koostamisel tuleb arvestada, et selle lahendus peab moodustama ruumilise terviku nii kavandataval alal kui ka piirkonnas laiemalt, võttes arvesse asukohast tulenevaid kitsendusi ning lähialal asuvaid planeeringuid ja projekte.

2.1.1 MAAKASUTUSE JUHTOTSTARVE

Üldplaneeringuga on määratud maa-aladele juhtotstarve, mis annab edaspidise maakasutuse põhisuuna. Maa-alale võib anda muu kasutusotstarbe (kõrvalotstarbe) kuni 30% ulatuses, kui peatükkides 2.5.1-2.5.14 ei ole öeldud teisiti. Kõrvalotstarbe määramine on lubatud, kui see ei too kaasa liigset müra, lõhna, tolmu, vibratsiooni ning parkimine lahendatakse oma katastriüksusel.

Üldplaneeringu ulatuslikuks muutmiseks loetakse maakasutuse juhtotstarbe muutmist vastuolus üldplaneeringu lahendusega ja kõrvalotstarbe muutmist rohkem kui 31% ulatuses või muu vastuolu üldplaneeringus toodule.

Üldplaneeringuga määratud juhtotstarve ei taga katastriüksusele ehitusõigust, kui seda ei luba muu õigusakt (detailplaneering, projekteerimistingimused, ehitusseadustik, looduskaitseadus vms).

Üldplaneeringuga määratud juhtotstarbed ja ehitustingimused on aluseks detailplaneeringute koostamisel, projekteerimistingimuste andmisel ja ehitusteatise kohustusega hoonete ehitamisel. Üldplaneeringuga määratud ehitustingimused kehtivad ka vaba ehitustegevuse (ehitusloakohustuseta ja ehitusteatise esitamise kohustuseta ehitiste ehitamise) korral.

2.1.2 EHTISED

Võimalusel eelistada olemasolevate ehitiste ja rajatiste rekonstrueerimist uute objektide kavandamisele.

Hooneid (nii ehitusloakohustuslikud kui ka ehitusloakohustuseta hooned seal hulgas kuni 20 m² pindalaga hooned) ning küttekoldega (korstnaga) vms tule tegemisega seotud rajatise ei tohi ehitada lähemale kui 4 m katastriüksuse piirist (v. a kohaliku ja riigitee katastriüksus juhul kui tagatud on piisav nähtavuskolmnurk), et tagada naabrite kinnistutele võrdne tuleohutuskuja 8 m. Lisaks on puhverala jätmise katastriüksuse piirist vajalik vajadusel vihmavee juhtimise, haljastuse jms lahendamiseks.

Ehitusloa kohustuseta ehitisi (sh alla 20 m² pindalaga hooned) tiheasustusaladele ja detailplaneeringu koostamise kohustusega aladele on lubatud ehitada vastavalt detailplaneeringule. Ehitusloa kohustuseta ehitised peavad paiknema detailplaneeringus toodud hoonestusalal ning hoonete arv peab vastama detailplaneeringus toodule. Kõik hooned ja rajatised peavad lähtuma detailplaneeringust, v.a kuni 5 m² suurused rajatised (prügimaja, koerakuut, laste mängumaja jne).

Igasuguste ehitiste (sh ka piirete) rajamisel, juurdeehituste ja abihoonete kavandamisel tuleb lähtuda ümbritseva keskkonna arhitektuurilisest struktuurist (hoonestusjoon, kõrgused, mahud, materjalid, piirdeaiad, katusekalded, aknad jne), esteetilisest sobivusest ümbritsevaga ning arvestada vaadetega planeeringualalt ja planeeringualale. Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel eelistada naturaalseid materjale (puit, kivi, betoon, metall, katusekivi, valtsplekk katus). Vältida tuleb suuremaid pinnavormide muutmisi juurdepääsuteede rajamisel või hoonete paigutamisel nõlvadele. Maastiku struktuur peab olema hoonete ja rajatiste paigutuse aluseks. Metsamaa kõlvikule on eluasemekoha, tootmis- ja ärihoone, ühiskondlike hoonete rajamine lubatud, kui katastriüksuse minimaalne suurus on 2 ha ja katastriüksusest vähemalt 75% säilib metsamaa kõlvik. Kurepalu metsas arendustegevuste läbiviimisel tuleb tagada metsa terviklikkus. Soovitav on enne kavandatavate tegevuste elluviimist teha koostööd Keskkonnaametiga ning saada nende seisukoht tegevuse kavandamiseks.

Jõgede kaldaalal peab hoonestuse paigutamisel silmas pidama jõe veetaseme võimalikku muutumist, sh kaldajoone taandumise võimalust pehme pinnasega aladel, samuti üleujutuste (sh erakorraliste) ohtu ja võimalikku ulatust madalal kaldal ning arvestada kahjudega, mis võivad kaasneda ehitisele sellisel alal.

Maa-aluste korruste kavandamise puhul tuleb ehitusprojekti koosseisus esitada ehitusgeoloogiline uuring.

Parkimine tuleb lahendada oma katastriüksusel vastavalt EVS standardile „Linnatänavad“.

Katastriüksuse valdajal lasub kohustus tagada tekkivate jäätmete kogumine prügikastidesse või konteineritesse ning organiseerida nende regulaarne äravedu. Prügikonteinerid tuleb paigutada nõuete kohaselt ning soovitatavalt kujunduslikult sobivalt (avalikust ruumist varjestatult, näiteks puitsõrestikhoone või alus, mis on hekiga ümbritsetud vms). Konteinerid tuleb paigutada oma katastriüksusele ning tagada hea ligipääsetavus.

Alade arendamisel tuleb näha ette kuritegevust ennetavad ja maandavad meetmed – tänavavalgustus või õueala kohtvalgustid, vajadusel piirded ning videovalve süsteemid.

Õhksoojuspumpasid, ventilatsiooniseadmeid ning teisi sarnaseid tehnoseadmeid ei ole lubatud paigaldada tänava poolsele fassaadile, need tuleb paigutada sisehoovi ja kasutada varjestust. Olemasolevate hoonete puhul võib mõjuval põhjusel paigutada ka tänava poolsele küljele kui kasutatakse varjestust, mis sobitub hoone fassaadiga või hoone kompleksiga.

Kui alal puudub ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni võrk tuleb igale katastriüksusele rajada eraldi teenindavad tehnovõrgud. Nende kavandamisel tuleb arvestada geoloogiliste tingimuste ja põhjavee kaitstusega. Hajaasustuses on ehitamine lubatud, kui kõik tehnovõrkudest tulenevad kitsendused (nt kujad, kaitsevööndid jms) mahuvad ühele katastriüksusele ja ei takista piirnevate kinnisasjade sihtotstarbelist kasutamist. Piirkonna (elamuarenduse) ühiste tehnovõrkude rajamine on lubatud notariaalsete lepingute olemasolul. Kui hoonestuse enda ning sellega kaasnevate rajatiste (puurkaev, imbväljak, tehnovõrgud, juurdepääsutee vms) võimalikud piirangud kitsendavad naabermaaüksuste võimalusi ning selleks ei ole naabermaaüksuste omaniku/omanike vahel sõlmitud vastavaid servituudilepinguid, siis ehitusõigust ei anta.

Detailplaneeringuga kruntide moodustamisel tuleb tagada juurdepääs maaüksustele, millele juurdepääs toimub planeeringuala kaudu.

Suletud prügilate (ka mitteametlike) asukohas on ehitamine üldjuhul keelatud. Vajadusel viia läbi maapinna püsivuse, inimese tervisele ja ohutusele avalduvate mõjude jm asjaolude hindamine ning kaalutletud otsusena võib vallavalitsus väljastada ehitusloa.

Lagunenud ja kasutuskõlbmatud tootmishooned ja mittekasutatavad rajatised (siloaugud, sõnniku-, kütuse-, kemikaalihoidlad jne) tuleb likvideerida või korrastada. Ehitamisel endistele tööstusobjektidele, sh põllumajanduslike tööstusobjektide alale, tuleb täpsustada jääkreostuse esinemist ning enne ehitustegevust näha ette tegevused, mis tagavad ehitusaluse pinnase vastavuse kehtivatele piinormidele. Jääkreostuse likvideerimisel ei tohi halvendada naaberkinnistute olemasolevat olukorda. Teadaolevalt ei asu Kastre vallas ühtegi jääkreostusobjekti.

Maa-alade arendamisel tuleb jälgida keskkonnanõuetest kinnipidamist.

Üle 28 m kõrged ehitised ning mistahes kõrgusega tuulikud kogu omavalitsuse territooriumil võivad mõjutada riigikaitse ehitise töövoimet. Kaitseministeeriumiga tuleb kooskõlastada kõigi mistahes kõrgusega tuulegeneraatorite ning üle 28 m kõrguste ehitiste planeeringud, projektid, projekteerimistingimused või nende andmise kohustuse puudumisel ehitusloa eelnõud või ehitisteadised. Koostööd Kaitseministeeriumiga tuleb alustada võimalikult varases etapis.

Suurõnnetuse ohuga või ohtliku ettevõttega seotud planeeringu või ehitusprojekti koostamisel lähtuda keemikaliseadusest tulenevatest erinõuetest maakasutuse planeerimisel ja ehitise projekteerimisel.

2.1.3 PIIRDED

Tiheasustusosalal (v.a kui soovitakse rajada spordirajatisi, mänguplatse või -väljakuid) on piirdeaedade maksimaalne kõrgus kuni 1,5 meetrit. Lubatud on rajada poolläbipaistvaid (sobivad materjalid puit, kivi ja metall) piirdeaedu. Keelatud on massiivsete plankaedade ja läbipaistmatute aedade rajamine, v.a kohtades kus see võib osutada vajalikuks tolmu- ja müratõrje eesmärgil. Erandjuhtudel ja mõjuva põhjuse alusel on vallavalitsuse loal lubatud ka kõrgemate aedade ehitamine (loomade tõkestamiseks). Spordirajatistel, mänguplatsidel ja -väljakutel on turvalisuse tagamiseks lubatud ka kõrgemate piirdeaedade rajamine. Aed peab sobituma piirkonnas väljakujunenud stiiliga. Piirdeaia rajamine ei ole kohustuslik.

Piirete kavandamisel tuleb esitada ehitusteadis ja ehitusprojekt. Ridaelamu juurde piirde rajamise eelduseks on, et ehitisteadise ja ehitusprojekti esitamisel vallale tuleb esitada ka notariaalne kasutuskord, milles on märgitud ühiskasutuses olev ala, mida kasutatakse ja hooldatakse kõigi omanike poolt ühiselt ning ridaelamuboksi omaniku ainukasutatav ala, millel toimetab ainult ridaelamuboksi omanik.

Hajaasustuses ei seata nõudeid aedade kõrgusele. Tagada tuleb piirdeaedade arhitektuurne ja esteetiline sobivus konkreetse asukohta.

Tiheasustusosalal on piirded lubatud üksnes katastriüksuse piirile v.a ridaelamute puhul, kus piire on lubatud ridaelamubokside vahele kui külg ei piirne kõnnitee, tee, tänava või maanteega ning kus aiad/piirded

jääksid elamute vahele ja tekitaksid siseõu, mis pole avalikult vaadeldav. Ridaelamubokside vahele rajatavad piirded peavad olema ühtse lahendusega (sh kõrgusega). Tiheasustusalal tuleb teepoolne piire rajada vähemalt 1 m katastriüksuse piirist sissepoole ja Hajaasustusalal vähemalt 2 m sissepoole. Piirded ei tohi mõjutada liiklusohutuse toimimist. Ristmikul või ristmiku lähialal paiknevad piirded ei tohi halvendada nähtavust ristmikul.

Piirdeid ei ole lubatud rajada väljaspoole oma katastriüksuse piire. Tiheasustusalal piirdena rajatud hekk ei tohi tänava poolsel küljel olla kõrgem kui 1,5 meetrit (naabritevahelise siseaia osas hekile kõrguspiirangut ei määrata). Hekk ei tohi ulatuda üle katastriüksuse piiri (vajalik taimede piiramine).

Piirde paigaldamisel tee poolsele küljele tuleks arvestada lume tõrjel tekkivate vallidega, mis võib kahjustada piiret, kui see on liialt katastriüksuse piiril.

Vaatekoridorides ei tohi piirded (piirdeaed, hekk) ja muud ehitised sulgeda vaateid ja kahjustada maastiku vaadeldavust. Vajadusel tuleb projekteerimisel koostada vaadete analüüs eraldi peatükina.

Kui kinnistu piir ulatub veekogu veepiirini (või vette), ei tohi piire takistada inimeste ja loomade liikumist kallasrajal. Kallasrajal liikumist ei tohi ka muul moel takistada (haljastus vms). Kallasraja laius on laevatatavatel veekogudel 10 meetrit ning teistel veekogudel 4 meetrit. Kallasraja laiust arvestatakse lamekaldal põhikaardile kantud veekogu piirist ja kõrgkaldal kaldanõlva ülemisest servast, arvates viimasel juhul kallasrajaks ka vee piirjoone ja kaldanõlva ülemise serva vahelise maariba. Kaldaomanik peab igaühel lubama kallasrada kasutada.

Mälestisest mõisapargis ei ole katastriüksuste piiramine piirdeaiaga üldjuhul lubatud, kuna see rikub mõisapargi terviklikkust.

Rohevõrgustiku toimimise tagamiseks tuleb hoonete juures piirdeaiad paigaldada ainult ümber õueala, välja arvatud juhul, kui tarastamine on õigustatud tulenevalt maade põllu- või metsamajanduslikust (nt loomapidamine või noortaimede kaitse) kasutusest. Metsakasvatuse ja istanduste kaitseks on lubatud piirdeaiad rajamine, samas aga tuleb tagada ulukite liikumise võimalus vähemalt 50 m koridori ulatuses. Ülejäänud osas peab säilima avatud maastik rohevõrgustiku toimimise tagamiseks.

2.1.4 HALJASTUS

Hoonestatud katastriüksusest vähemalt 30% peab olema haljastatud ning vähemalt 10% katastriüksuse pindalast peab olema kõrghaljastatud¹, et oleks tagatud looduslähedane elukeskkond. Kõrghaljastuse protsent on sisse arvestatud haljastuse pindalasse. Puud parandavad asula mikrokliimat – arvestades kliimamuutuste tõttu suvise keskmise temperatuuri tõusu, pakuvad puud varju. Tolvavee korral toimivad puud ja vett läbilaskvad pinnad vooluhulkade vähendajana. Kõrghaljastuse nõue ei kehti puhke- ja virgestustegevuse maa-aladel. Tootmise maa-ala (v.a päikesepargid) katastriüksuse pindalast peab vähemalt 20% moodustama haljastus, millest 60% peab olema kõrghaljastus. Kui katastriüksusele kavandatakse või rekonstrueeritakse ulatuslikku kõvakattega laoplatsti/teenindusõue, peab halveneva mikrokliima kompenseerimiseks rajama eraldushaljastuse põõsaste või kõrghaljastusega. Võimaluse korral

¹ Kõrghaljastuse pindalana arvestatakse olemasolevate võrade projektsiooni ja/või kavandatavate täiskavanud puude võra laiust.

tuleb suuremad laoplatsid liigendada ja vähem kasutatavad alad katta vett läbilaskvate pinnakattematerjalidega. Tiheasustusaladel eelistada kõrghaljastusena kõrgeid põõsaid ning madalaid puid.

Kõrghaljastust ei ole lubatud rajada väljaspoole oma katastriüksuse piire ning tuleb jälgida, et täiskasvanud puude võraprojektisoon tulevikus ei ulatuks naaberkatastriüksusele.

Hajaasustuses tuleb uute hoonete ja rajatiste rajamisel loodusläheduse tagamiseks säilitada maksimaalselt kõrghaljastust – raie on lubatud üksnes ehitusalale jäävatele üksikutele puudele. Hoone ja taristu lahendus peab olema võimalikult optimaalne ja kõrghaljastust säästev.

Haljastuse nõuet tuleb jälgida seni hoonestamata ja uute katastriüksuste puhul, detailplaneeringute koostamisel ja projekteerimistingimuste väljastamisel.

Projektis tuleb määrata katastriüksuse heakorrastamise põhimõtted.

Säilitatakse ja luuakse uusi nn puhveralaseid tootmis- ja elamualade eraldamiseks, liiklusmagistraalide ja raudtee äärde.

Lahendada arendatavate alade haljastuse hooldamine ja jäätmekäitlus. Soovitatav on avalikus kasutuses hoonete ehitamisel ja rekonstrueerimisel neid ümbritsevate alade välisruumi kvaliteedi tagamiseks koostada maastikuarhitektuurne projekt.

Süsinikuvaru säilitamiseks ja suurendamiseks (st CO₂ emissioonide vältimiseks ja vähendamiseks) tuleb soodustada püsirohumaade, märgalade ja puhervööndite säilitamist ja nende kujundamist. Põllumajanduses tuleb vähendada turvasmuldade harimist. Turvasmuldasid ei ole soovitatav kuivendada süsinikuvaru säilitamise eesmärgil (seda nii põllumajandusliku kasutusega turvasmuldade kui ka metsamaana kasutatavatel turbaaladel).

Iga 10 arendatava elamu maa-ala katastriüksuse kohta peab olema vähemalt üks puhke- ja virgestustegevuse maa-ala (soovitatavalt koos välja arendatud mänguväljakuga), mille suurus on vähemalt 10% kogu planeeritavast alast (sinna alla ei arvestata teid ja tänavaid). Varasemalt kehtestatud detailplaneeringuga määratud sotsiaalmaa sihtotstarvet uue detailplaneeringuga ei saa muuta. Puhke- ja virgestustegevuse maa-ala nõude võib kohalik omavalitsus kaalutusotsuse alusel asendada kompensatsioonitasuga. Kohalik omavalitsus võib teha põhjendatud juhul kaalutletud otsuse väiksema või suurema osakaalu kohta sõltuvalt ala paiknemisest (nt kui tegemist on tiheasustusalaga, kus roheluse järgi on suurem vajadus või loodusliku ilmega alade piirkonnas, kus ümbritseva roheala osakaal on juba kõrge). Kui elamualade kõrval asub olemasolev park või muu munitsipaalomandis rekreatsiooni otstarbel kasutatav maa, siis on kohalikul omavalitsusel õigus haljasalade osakaalu vähendada ning nõuda elamuala arendajalt olemasoleva maa arendamisega seotud ühekordset kompensatsiooni.

2.1.5 KÕRGENDATUD AVALIKU HUVIGA (KAH) ALADE METSADE MAJANDAMINE

Käsitletakse riigimetsasid ja erametsasid, mille majandamisega kaasneb kõrgendatud avalik huvi (KAH). Tasakaalu leidmiseks erinevate huvide vahel teavitatakse seotud huvirühmasid planeeritud töödest. Kõrgendatud avaliku huviga aladel tuleb raied kooskõlastada kohaliku omavalitsusega enne metsateatise

esitamist. Riigimetsade korral tegeleb teavitamisega ning vajadusel arutelude korraldamisega Riigimetsa Majandamise Keskus ja erametsade korral kohalik omavalitsus.

Kõrgendatud avaliku huviga metsad on kujutatud väärtuste ja piirangute joonisel ning nende alade hulka kuuluvad metsad, mis asuvad:

- 1) tiheasustusalade territooriumil ning nendega vahetult piirnevatel asula või ehitiste kaitseks õhusaaste, müra, tugeva tuule või lumetuisu eest või tuleohu vähendamiseks või metsatulekahju leviku tõkestamiseks määratud aladel (puhke- ja virgestustegevuse maa-aladel ja haljasala- ja parkmetsa aladel);
- 2) avalikes aktiivses rekreatiivses kasutuses olevatel või nendega vahetult piirnevatel aladel;
- 3) aladel, millel asub riikliku kultuurilise, arheoloogilise või ajaloolise tähtsusega paik, kasutuses olev kohaliku kogukonna jaoks religioosse või sakraalse tähtsusega looduslik pühapaik või kohaliku kogukonna traditsioonilise kultuurilise tähtsusega paik.

Kui KAH-alal asub riikliku kultuurilise, arheoloogilise või ajaloolise tähtsusega paik, mis on kohaliku kogukonna jaoks religioosse või sakraalse tähtsusega looduslik pühapaik või kohaliku kogukonna traditsioonilise kultuurilise tähtsusega paik, vajab lageraie üle otsustamine erinevate osapoolte kaasamist. Mälestise alal tuleb lageraie kavandamisel esmalt kontakteeruda Muinsuskaitseametiga.

Üldplaneeringus määratud KAH aladel kasvavate metsade majandamise kavadele/plaanidele võib kohalik omavalitsus seada tingimusi raieliigile, lageraie tegemisel langi suurusele, paiknemisele ja raiutava puistu vanusele. Lisaks arvestab kohalik omavalitsus metsakava- või teatise kooskõlastamisel järgmisi põhimõtteid:

- metsa raiumisel alustatakse metsast, mis on vanemad või mille tervislik seisund on halb;
- raielangid sobitatakse maastikku vältides suurte avatud vaadete tekkimist;
- raieviis tuleb valida sõltuvalt metsa kasvutingimustest ja samaväärsse metsa uuendamise võimalustest raialal, elamupiirkondades rakendatakse eelkõige turberaiet (turberaiet tehakse, kui metsa kasvutingimused võimaldavad tagada metsa uuendamise);
- lageraie tiheasustusega aladel on lubatud ainult kohaliku omavalitsuse nõusolekul;
- enne raiesmiku uuenemist ei tehta uut lageraiet raiesmikuga piirneval metsaeraldisel. Uuel langil ei tohi alustada lageraiega enne, kui kõrval oleval langil kasvab vähemalt 2 meetri kõrgune noor mets;
- teede ja radade ääres jäetakse lageraie langile tavapärasest rohkem säilikipuid (20-70 tk/ha) või säilikipuude suuremaid gruppe;
- lageraie järgselt uuendatakse raiesmik raiete järgneval uuendamisperioodil;
- noortes ja keskealistes metsades tehakse hooldusraiet vastavalt metsade vajadustele;
- eriolukordade, tormi- ja muude oluliste metsakahjustuste tõttu tekkivatest töödest teavitab metsaomanik kohalikku omavalitsust eraldi ning need võivad tuua kavandatud töödesse muudatusi.

KAH alade metsaks määratud maa-alal ei ole lubatud hoonestamise eesmärgil uute katastriüksuste moodustamine ja hoonete ehitamine v.a. puhkeotstarbelisi hooneid.

2.2 Detailplaneeringu koostamise kohustusega alad ja juhud

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on peamiselt üldplaneeringus kavandatu elluviimine ning planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine. Detailplaneeringu koostamine on nõutav planeerimisseaduses toodud aladel ja juhtudel ning üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel ja juhtudel.

Alad, millel detailplaneeringu koostamine on kohustuslik:

- Roiu alevik (tulenevalt planeerimisseadusest ja kohustuslik planeerimisseaduses toodud juhtudel);
- Võnnu alevik (tulenevalt planeerimisseadusest ja kohustuslik planeerimisseaduses toodud juhtudel).

Juhud, millal detailplaneeringu koostamine on kohustuslik:

- hajaasustuses maa-ala katastriüksusteks jagamisel, kui soovitakse katastriüksus jagada enam kui kolmeks ja igale katastriüksusele taotletakse ehitusõigust;
- tiheasustusaladel ja eritingimustega elamu maa-aladel katastriüksuse jagamisel, kui soovitakse katastriüksus jagada enam kui kaheks ja igale katastriüksusele taotletakse ehitusõigust;
- üle kümne inimese samaaegselt majutamiseks mõeldud majutushoone (kämpingu, motelli, puhkeküla, puhkebaasi vms) ehitamisel;
- ridaelamu või korruselamu ehitamisel;
- sadama (sh sadama laiendamisel), lennuvälja, autoteenindusjaama või bensiinjaama ehitamisel või muu ehitise rajamisega võib kaasneda avalik huvi;
- tootmise- ja äri maa-ala planeerimisel ja hoone/rajatise ehitamisel, kui tootmisest või äritegevusest tulenevad mõjud (müra, saast, heitgaasid jms) võivad väljuda tootmise maa-ala piiridest ning mõjutavad lähiümbrust või kavandatakse rajada üle 1 000 m² ehitusaluse pinnaga tootmis-, äri või laohoonet. Koos detailplaneeringuga tuleb hinnata majandusele, sotsiaalsele ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid planeeringu koostamise käigus;
 - välja arvatud, kui hoone/rajatis jääb elamutest ja teistest häiringu suhtes tundlikest aladest vähemalt 500 m kaugusele.
 - detailplaneeringu kohustus puudub, kui on tegemist olemasoleva hoone laiendamise ja/või rekonstrueerimisega ning jätkub hoones seni toimunud tegevus ja kasutus (kasutusperiood jääb viimase kaheksa aasta vahemikku, kuid ei pea olema järjepidev) ja hoone/rajatis jääb elamutest ja teistest häiringu suhtes tundlikest aladest vähemalt 500 m kaugusele.
- uue loomapidamishoone rajamisel, kui on kohustuslik koostada keskkonnamõju hindamine;
- äri- või tootmishoone rajamisel suurõnnetuse ohuga või ohtliku ettevõtte ohualasse;

- päikesepargi rajamisel, mille rajatise pindala² ületab 2 ha.

Juhud, millal detailplaneeringu koostamine otsustatakse kohaliku omavalitsuse kaalutusotsusega või antakse projekteerimistingimused läbi avatud menetluse:

- miljööväärtuslikud aladel.

Detailplaneeringu koostamisel tuleb järgida maakasutuse juhtotstarvetele määratud üldiseid maakasutus- ja ehitustingimusi peatükis 2.5 ja asukohast tulenevaid kohaspetsiifilisi tingimusi peatükkides 3-8.

Kui konkreetse ehitussoovi korral on ette näha suuremat avalikkuse huvi või puudutatud isikute ringi, võimaldab kehtiv seadustik väljastada projekteerimistingimusi või ehitusluba läbi avatud menetluse. Kohalik omavalitsus võib olulise avaliku huvi olemasolul algatada detailplaneeringu ka alal või juhul, mida üldplaneeringus ei ole ette nähtud.

Detailplaneeringu koostamise vajaduse kaalutlemisel tuleb lähtuda konkreetse juhtumi eripärast ja kontaktvööndi iseloomust ning järgmistest põhimõtetest: oluline avalik huvi, kaasnevad häiringud naaberladele, kavandatava arendustegevuse asjakohane mõju kogu piirkonna arengule ja sellest tulenev vajadus avalikkusega konsulteerimise järele.

Avaliku huvi tuvastamiseks on vaja analüüsida rajatisest tuleneva mõju suurust, ulatust, intensiivsust ja kestust. Mõju pakub laiemale avalikkusele huvi eelkõige siis, kui mõju ulatub kinnistu piirist kaugemale ehk rajatis mõjutab laiemat ümbrust. Olulist avalikku huvi ei saa eeldada, kui mõjutatud on ainult asukoha kinnisasi või naaberkinnisasjad. Mõjud võivad olla nii otsesed kui kaudsed.

Olulise avaliku huviga rajatiseks võib pidada selliseid rajatiseid, mis pälvivad avalikkuse tähelepanu oma erakordsusega, näiteks ei ole selliseid ehitise varem ehitatud või just vastupidi, neid on varem ehitatud ja on teada, et need on seetõttu avalikkuse huviorbiidis.

Põhjendatud juhul võib kohaliku omavalitsuse volikogu algatada detailplaneeringu, millega kavandatakse üldplaneeringu põhilahenduse muutmist. Sellise detailplaneeringu algatusotsus peab sisaldama kaalutlust, mis selgitab, kas taotletav tegevus muudab üldplaneeringu põhilahendust ulatuslikult või üksnes täpsustab seda. Kui kaalutluse käigus leitakse, et tegemist on ulatusliku muutmisega, siis tuleb detailplaneeringut menetleda üldplaneeringut muutvana.

Detailplaneeringu eritingimused koostatakse, kui planeeritaval maa-alal asub muinsuskaitseala, kinnismälestis või nende kaitsevöönd. Muinsuskaitseametiga kooskõlastatult ei pea eritingimusi koostama, kui kavandatav tegevus ei muuda oluliselt väljakujunenud ruumilist olukorda või muinsuskaitseala või kinnismälestise säilimist ja vaadeldavust.

Vastavalt planeerimisseaduse §-le 125 lg 5 võib kohaliku omavalitsuse üksus lubada detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringut koostamata püstitada või laiendada projekteerimistingimuste avaliku menetluse alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale³ ühe hoone ja seda teenindavad rajatised, kui:

² Kõik ehitised, mis on vajalikud päikesepargi toimimiseks, sh piirdeaed, peavad mahuma 2 ha pindala sisse. Vastasel korral on vajalik koostada detailplaneering.

³ Teisisõnu kahe hoonestatud kinnistu vahele jäävale kinnistule.

- 1) ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi;
- 2) üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused, ning ehitise püstitamine või laiendamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega.

Üldplaneering annab täiendavad suunised projekteerimistingimuste andmise kohta detailplaneeringu olemasolul vastavalt Ehitusseadustikule § 27. Nõutud on kehtiva detailplaneeringu alal vähemalt ühe planeeritud tänava ulatuses koostada ühtne arhitektuurne kava kui projekteerimistingimustega täpsustatakse detailplaneeringus käsitletud:

- 1) hoonestusala tingimusi, sealhulgas hoonestusala suurendamist, vähendamist, keeramist või nihutamist;
- 2) kõrguse muutmist;
- 3) arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi;
- 4) planeeringuala hoonestuslaadi, sealhulgas krundijaotust.

Suurema mahuga muudatuste vajaduse korral on asjakohane koostada uus detailplaneering sel moel, et planeeringu ala on valitud piisava ulatusega tagamaks tänava ruumilist arengut terviklikult ning ühtsetel põhimõtetel (st üldjuhul koostatakse detailplaneering vähemalt ühe varasemas planeeringus kavandatud tänava ulatuses).

Detailplaneeringud, mis on vanemad kui 5 aastat ja mida ei ole hakatud ellu viima võib muuta vaid uue detailplaneeringuga.

2.3 Tiheasustusalad

Üldplaneeringuga on määratud tiheasustusalad looduskaitseaduse tähenduses.

Tiheasustusala ruumiline planeerimine järgib tiheasustusalale omaseid põhimõtteid, mis tähendab, et hooned rajatakse üksteisele lähedale, hoonestatud alad liidetakse üldjuhul ühiste tehnovõrkudega, juurdepääsuks rajatakse sidus ja naaberalade vajadusi arvestav teedevõrk jne.

Vastavalt seadusele on tiheasustusaladeks **Võnnu alevik** ja **Roiu alevik** ning **Haaslava, Aardlapalu, Aardla, Kurepalu, Päkste, Melliste, Kaagvere, Mõra** ja **Mäksa küla** kompaktselt hoonestatud külakeskused.

2.4 Hajaasustusalad

Hajaasustusega ala on territoorium väljaspool tiheasustusala, kus on iseloomulik hajus asustuse muster. Hajaasustusala hõlmab suurema osa omavalitsuse territooriumist. Hajaasustusala hõlmab ka suvilapiirkondi.

Hajaasutuses ei ole valdavalt määratud juhtotstarvet. Elamute kavandamine toimub valdavalt projekteerimistingimuste alusel, mis jälgivad etteantud ehitustingimusi. Maakasutuse sihtotstarbe muutmine toimub vastavalt õigusaktidele ning üldplaneeringule ja seda ei loeta üldplaneeringu muutmiseks, kui tegevus ei lähe vastuollu üldplaneeringus toodud tingimustega.

Hajaasustusalal on võimalik kavandada erinevaid uusi maakasutusotstarbeid vastavalt ettenähtud tingimustele (ptk 2.5.4-2.5.16) ning asukohast tulenevatele kohaspetsiifilistele tingimustele (ptk 3-8). Sel juhul ei ole tegemist üldplaneeringut muutva lahendusega. Kui järgitud on peatükkides 2.5.4-2.5.16 etteantud maakasutus- ja ehitustingimusi ning tegemist ei ole detailplaneeringu koostamise kohustusega ala või juhuga, siis toimub ehitusloa kohustuslike hoonete kavandamine üldjuhul projekteerimistingimuste alusel.

Kui alale on kehtestatud detailplaneering lähtutakse ehitustegevusel detailplaneeringust.

Ehitustegevuse kavandamisel võtta arvesse hajaasustusele/külale omast struktuuri s.o hoonestust, põllumassiivide, metsamaakõlviku, juurdepääsuteede jm maaelu iseloomulikke objektide paiknemist.

Ennekõike tuleb hajaasustuses säilitada põllu- ja metsamaade sihtotstarbeline kasutus võimalikult suures ulatuses. Soodustada tuleb olemasolevate heinamaade hooldust läbi niitmise või karjatamise. Oluline on heade põllumajandustavade järgimine (üldtunnustatud tootmisvõtted ja -viisid, mille järgimise korral ei teki ohtu keskkonnale). Põllumajanduslike massiivide vahele on soovitatav säilitada ökoloogilisi elemente (kivihunnikud, puittaimetikuga kaetud ribad).

Raielangi kavandamisel on soovitatav jälgida, et ei tekiks mürakoridore. RMK poolt majandatavate metsade osas on lubatud kõik raieliigid, kusjuures detailsed kavad puhke- ja virgestustegevuse maa-alade, väärtuslike maastike ja asula või ehitiste kaitseks õhusaaste, müra, tugeva tuule või lumetuisu eest või tuleohtu vähendamiseks või metsatulekahju leviku tõkestamiseks määratud aladel kasvavate metsade majandamiseks ja uuendamiseks koostatakse koostöös kohaliku omavalitsusega, arvestades metsade olemist, nende kasvutingimusi, vanuselist jagunemist ja neile aladele planeeritavat metsade olemist ja koosseisu pikemas perspektiivis.

Metsa majandamisel tuleb arvestada tundlike alade (elamud, puhkealad, ühiskondlikud alad) vahetus läheduses esteetilise elukeskkonna tagamise eesmärgiga. Raied tuleb planeerida maastikku sobitatud lankidena, vältida suurte avatud vaadete ja tuulekoridoride tekkimist. Raiete planeerimisel elamupiirkondade läheduses võimalusel eelistada turberaiet lageraile. Raie tagajärjed (okste äravedu, rikutud teede ja pinnaste taastamine) tuleb likvideerida võimalikult kiiresti.

Kui metsaseaduse mõistes pole tegemist metsaga, siis tuleb puude raieks taotleda raieluba vastavalt määrusele „Raieloa andmise tingimused ja kord Kastre vallas“. Puude raie-eeskiri määrab kindlaks puude raieks loa taotlemise, raieloa andmise, vormistamise ning väljastamise tingimused kehtestatud üldplaneeringu järgsetel tiheasustusaladel.

2.4.1 ELUASEMEKOHA EHITAMINE HAJAASUSTUSALAL

Hajaasustusalal tuleb eluasemekoha ehitamisel arvestada järgmiste tingimustega:

- 1) lubatud on rajada üksik- ja paariselamuid;
- 2) uute moodustatavate elamu maa-ala katastriüksuste minimaalne suurus on 1 ha (v.a alapunktides toodud juhtudel), vallavalitsus omab kaalutusõigust põhjendatud juhul (nt katastriüksus on moodustatud enne üldplaneeringu kehtestamist ning katastriüksusele on võimalik mahutada kõik vajalik taristu; tulenevalt piirkonna asustusstruktuurist) lubada väiksemat katastriüksuse suurust;
 - rohevõrgustikuga kaetud alal on minimaalseks katastriüksuse suuruseks 2 ha;
 - avaliku veekogu kalda piiranguvööndis ei ole lubatud hoonestamise eesmärgil katastriüksuse jagamine väiksemaks kui 1 ha suurusteks katastriüksusteks;
 - metsamaa kõlvikule on eluasemekoha rajamine lubatud, kui katastriüksuse minimaalne suurus on 2 ha ja katastriüksusest vähemalt 75% säilib metsamaa kõlvik;
- 3) katastriüksuste ehitusaluseks pinnaks on maksimaalselt 20%, kuid mitte rohkem kui 1 000 m²;
- 4) hajaasustuse struktuuri säilitamiseks peab ehitamisel hoonekomplekside vaheline kaugus olema vähemalt 50 m;
- 5) elamute küttesüsteem lahendada selliselt, et osaline soojavarustus oleks tagatud ka elektrikatkestuste ajal;
- 6) ühele katastriüksusele on lubatud ehitada üks põhihoone ja maksimaalselt 4 abihoonet. Hooned peavad katastriüksusel paiknema kompaktselt;
- 7) hoonete arhitektuurne ilme peab sobima ümbruskonda;
 - väljakujunenud üldilme säilitamiseks tuleb elamute ja kõrvalhoonete paigutamisel järgida piirkonnale omaseid traditsioone, ehituslaadi ja maastikulist sobivust (näiteks järgmised kriteeriumid: õuealade suurus; õuealade kaugus üksteisest, kui külgneb hoonestatud katastriüksus(t)ega; kõrvalhoonete arv ning hoonestuse paigutus; hoone maht ning katusekalle, kui uus või ümberehitatav hoone ei paikne üksikuna, vaid on hoonestatud külamiljööös visuaalselt hästi nähtav);
 - ühel katastriüksusel asuvad hooned, v.a kuni 20 m² abihooned, peavad olema ühetüübilise katusega (lamekatuse, ühe kaldega katuse või kahekaldega katuse). Erandid on valla kaalutusotsusega lubatud eriotstarbeliste hoonete puhul;
 - hoonete katusekalle sarnane lähiümbruse katusekaldele;
 - üksik- ja paariselamu harja lubatud kõrgus on maksimaalselt kuni 9 m maapinnast, abihoonete puhul on maksimaalne lubatud harjakõrgus kuni 5 m maapinnast;
- 8) hoone fassaadi materjaliks ei tohi kasutada plekki rohkem kui 25% hoone fassaadi pinnast;
- 9) uute elamute planeerimisel ja ehitamisel tuleb arendajal tagada nende varustus tehniliste infrastruktuuridega (sh juurdepääsuteedega) ja keskkonnanõuetele vastavus ning võimalike negatiivsete keskkonnamõjude leevendamine;
- 10) kui kavandatavale hoonele on vajalik juurdepääs, veevarustus ja reoveekäitlus rajamata või projektiga lahendamata, on omavalitsusel õigus keelduda hoonele vastavalt kas kasutusloa või ehitusloa väljastamisest;
- 11) uusi hooned on Emajõe kaldale lubatud planeerida ainult peatükis 3.2 toodud tingimustel;
- 12) ehitusloa kohustuslike hoonete puhul on ehitusprojekti koostamise aluseks ehitusuuring (topo-geodeetiline uuring ja ehitusgeoloogiline uuring, vajadusel radooniuuring);

- 13) kavandatavale eluhoonele tuleb tagada juurdepääs avalikult teelt;
- 14) kohaspetsiifilised tingimused on toodud peatükkides 3-8.

2.5 Maakasutuse juhtotstarbed

2.5.1 MÄÄRAMATA ALAD EHK VALGED ALAD

Valge ala üldplaneeringu maakasutuse kaardil tähendab, et antud aladel maakasutuse juhtotstarbeid ei määrata. Antud alad asuvad hajaasustuses ning arendustegevuse kavandamisel tuleb järgida peatükis 2.4 toodud tingimusi.

2.5.2 ELAMU MAA-ALA

Elamu maa-ala on tiheasustusalal alaliseks elamiseks ettenähtud ehitiste maa. Elamu maa-ala on elamualune ning selle juurde kuuluv majapidamis- ja abiehitise alune ja ehitist teenindav maa.

Lubatud kõrvalotstarbed: äri, ühiskondlike ehitiste, puhke- ja virgestustegevuse, haljasala, tehnoehitise (ainult elamu maa-ala teenindavate tehnorajatiste jaoks) ning transpordi maa-ala. Kõrvalotstarve on lubatud tingimusel, kui see ei too kaasa arvestatavat müra, lõhna, tolmu, vibratsiooni ning liikluskoormuse suurenemist.

Tiheasustusalal maakasutus- ja ehitustingimused:

- 1) elamu maa-alale on lubatud ehitada üksikelumuid, paariselumuid, ridaelumuid ja korterelumuid ning elamu juurde kuuluvaid abihooneid;
 - Kurepalu külas on lubatud ehitada ainult üksik- ja paariselumuid;
- 2) katastriüksusele on lubatud üks põhihoone ja maksimaalselt kaks abihoonet;
- 3) katastriüksuse minimaalsuurus **üksikelamu** ehitamisel on:
 - Roiu alevikus 1 500 m²;
 - Võnnu alevikus 3 000 m²;
 - Kurepalu küla tiheasustusalal 3 000 m²;
 - mujal: 1 500 m²;
 - erandina võib lubada **enne üldplaneeringu kehtestamist moodustatud väiksemale katastriüksusele ehitamist** omavalitsuse kaalutusotsuse alusel lähtuvalt lähipiirkonnas kujunenud olemasolevast katastriüksuste struktuurist;
- 4) katastriüksuse minimaalsuurus **paariselamu** ehitamisel on 1 800 m²;
- 5) katastriüksuse minimaalsuurus **ridaelamu** ehitamisel on 400 m² ridaelamuboksi kohta (ei moodustata igale ridaelamu boksile eraldi kinnistust vaid see on suhe ühe ridaelamu boksi ja katastriüksuse pindala vahel);
- 6) katastriüksuse minimaalsuurus **korterelamu** ehitamisel on 3 200 m²;
- 7) maksimaalne lubatud korruselisus:
 - **üksikelamu, paariselamu ja ridaelamu** puhul 2 korrust;
 - **korterelamu** puhul 3 korrust (korruse arvestuslikuks keskmiseks kõrguseks elamul on 3,5 m). Kõrvuti rajatavate korterelamute kõrguste vahed tuleb liigendada ning lahendada

astmeliselt, et ei tekiks tajutavat kõrguste erinevust;

- 8) maksimaalne harjakõrgus:
- üksikelamu, paariselamu ja ridaelamu puhul on kahepoolse kaldega katusel maksimaalne harjakõrgus 9 m ning lamekatusel maksimaalne harjakõrgus 7,5 m;
 - korterelamu puhul 14 meetrit;
 - abihoonete puhul 5 meetrit;
 - lubatud on maapinna täitmine üleujutusohuga aladel, kus tuleb tagada hoonete ± 0.00 minimaalne kõrgus;
 - hoone suurima lubatud kõrguse sisse peavad mahtuma kõik hoone tehnilised seadmed ja nende osad;
- 9) korterelamu maksimaalne püstakute arv on 2;
- 10) katastriüksuse maksimaalne ehitsealune pind nii üksik-, paaris-, rida- kui ka korterelamu korral on 20%, kuid mitte rohkem kui 1000 m²;
- korterelamute puhul ei tohi teede ja parkimisalade alune maa olla suurem haljastuse alusest maast;
- 11) uue korterelamu või ridaelamu planeerimisel tuleb jätta piisav puhverala olemasoleva üksikelamu või paariselamu vahele, mis tagab üksikelamule või paariselamule vajaliku privaatsuse;
- 12) uute korterelamute kasutuselevõtul tuleb alad välja arendada tervikuna;
- 13) uute korter- ja ridaelamute rajamine on lubatud piirkonda, kus on olemas võimalus liituda ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga;
- 14) uute korterelamute rajamine on lubatud piirkonda, kuhu on juba varem korterelamuid rajatud;
- 15) uushoonestus peab arvestama mahult ja arhitektuurselt lahenduselt olemasolevat väljakujunenud keskkonda, st tänava hoonestusjoont, lähiümbruses asuvate hoonete mahtu, katuse kuju ning välisviimistlusmaterjale;
- olemasolevates elamupiirkondades tuleb hoonete rekonstrueerimisel ja uute hoonete projekteerimisel lähtuda konkreetse piirkonna ehitustraditsioonist ja kujunenud miljööst;
 - elamute rajamisel juba hoonestatud alale on soovitatav ühes piirkonnas või elamukvartalis vältida kõrvuti rajatavate majade puhul väga väikese katusekalde erinevusi (näiteks 45° ja 50° või 20° ja 25° või veelgi vaiksemad vahed), sest see jätab läbimõtle mata ja korrapäratu üldilme;
 - kõrvuti asetsetavatel majadel tuleb eeskujuks valida ühe naabermaja katusekalle;
 - hoonete projekteerimisel ja ehitamisel peaks eelistama naturaalseid materjale (puit, kivi, betoon, metall, katusekivi, valtsplekk katus);
 - üksik-, paaris- ja/või ridaelamute piirkonnas (nii juba olemasolevad kui ka üldplaneeringuga kavandatud) tuleb korterelamute rajamisel kasutada astmelist üleminekut, et ei tekiks väga tajutavat kõrguste erinevust. Kortерelamute hoonete mahud tuleb liigendada ning kõrgused projekteerida astmeliselt. Kortерelamu ühe- ja kahekorruselised osad võivad moodustada katastriüksuse ehitisalusest pinnast maksimaalselt 100% ja kolmekorruselise osa 50%;
- 16) välisvoodrita palkmaju ei ole lubatud ehitada ilma nurgalaudadeta (täisnurksed);

- 17) vanade puithoonete rekonstrueerimisel tuleks vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale (plastvoodrid, puiduimitatsiooniga plastaknad jms). Puitelamutel ei ole soovitatav kasutada plastaknaid. See rikub hoone niiskusrežiimi ja tekitab *haige maja* sündroomi. Plastaknaid on soovitatav puithoonel kasutada ainult sundventilatsiooni olemasolul;
- kohaliku omavalitsuse kaalutusotsusega on lubatud ka imiteerivate materjalide kasutamine. Kaalutusotsuse tegemisel võetakse arvesse materjali esteetilist kvaliteeti, loodussõbralikkust ja taaskasutuse võimalusi;
- 18) juurdeehituse kavandamisel tuleb lähtuda olemasoleva hoone või sarnaste naaberhoonete kujundusvõttest;
- 19) teedevõrgu planeerimisel tuleb üldjuhul arvestada, et läbi elamuala ei ole lubatud juurdepääsude viimine äri ja tootmise maa-alale;
- 20) iga 10 arendatava elamu maa-ala katastriüksuse kohta peab olema vähemalt üks puhke- ja virgestustegevuse maa-ala (soovitatavalt koos välja arendatud mänguväljakuga), mille suurus on vähemalt 10% kogu planeeritavast alast, mille hulka ei arvestata teid ja tänavaid;
- puhke- ja virgestustegevuse maa-ala nõude võib kohalik omavalitsus kaalutusotsuse alusel asendada kompensatsioonitasuga;
 - kohalik omavalitsus võib teha põhjendatud juhul kaalutletud otsuse väiksema või suurema osakaalu kohta sõltuvalt ala paiknemisest (nt kui tegemist on tiheasustusalaga, kus roheline järgi on suurem vajadus või loodusliku ilmega alade piirkonnas, kus ümbritseva roheala osakaal on juba kõrge);
 - kui elamualade kõrval asub olemasolev park või muu munitsipaalomandis rekreatsiooni otstarbel kasutatav maa, siis on kohalikul omavalitsusel õigus haljasalade osakaalu vähendada ning nõuda elamuala arendajalt olemasoleva maa arendamisega seotud ühekordset kompensatsiooni;
 - varasemalt kehtestatud detailplaneeringuga määratud sotsiaalmaa sihtotstarvet uue detailplaneeringuga ei saa muuta.
- 21) kui varasema detailplaneeringuga on kehtestatud puhke- ja virgestustegevuse maa-ala maakasutuse juhtotstarve, siis uue detailplaneeringu tegemisega seda muuta ei saa, v.a kui soovitakse uue detailplaneeringuga anda puhke- ja virgestustegevuse maa-alale ühiskondliku ehitise maa-ala juhtotstarve;
- 22) uue elamu maa-ala katastriüksuste moodustamisel tuleb tagada avalikud juurdepääsuvõimalused avalike veekogude kallasrajale arvestades juba olemasolevate juurdepääsudega;
- 23) ehituskeeluvöönd ei laiene tiheasustusala ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamiseks;
- 24) hoonele tuleb paigaldada aadress ja/või maja number ning lipuvarda hoidja;
- 25) korsten on lubatud rajada läbi katuse (läbiviik välisseinast on keelatud);
- 26) hoonele ei väljastata ehitusluba ja kasutusluba enne hoone toimimiseks vajaliku taristu (tehnovõrgud, juurdepääsuteed) väljaehitamist;
- 27) ehitusloa kohustuslike hoonete puhul on ehitusprojekti koostamise aluseks ehitusuuring (topogeodeetiline uuring ja ehitusgeoloogiline uuring, vajadusel radooniuuring);

- 28) uusi hooneid on Emajõe kaldale lubatud planeerida ainult peatükis 3.2 toodud tingimustel;
- 29) kohaspetsiifilised tingimused on toodud peatükkides 3-8.

2.5.3 ERITINGIMUSTEGA ELAMU MAA-ALA

Eritingimustega elamu maa-ala on alaliseks elamiseks ettenähtud ehitiste maa. Eritingimustega elamu maa-ala on elamualune ning selle juurde kuuluv majapidamis- ja abiehitise alune ja ehitist teenindav maa.

Lubatud kõrvalotstarbed: äri, ühiskondlike ehitiste, puhke- ja virgestustegevuse, haljasala, tehnoehitise (ainult elamu maa-ala teenindavate tehnorajatiste jaoks) ning transpordi maa-ala. Kõrvalotstarve on lubatud tingimusel, kui see ei too kaasa arvestatavat müra, lõhna, tolmu, vibratsiooni ning liikluskoormuse suurenemist.

Üldised maakasutus- ja ehitustingimused:

- 1) lubatud on rajada üksik-, paaris- ja ridaelamuid;
- 2) katastriüksuse minimaalsuurus on:
 - üksikelamu ehitamisel 5 000 m²;
 - paariselamu ehitamisel 7 000 m²;
 - ridaelamu ehitamisel 1,5 ha;
- 3) katastriüksuste ehitisealuseks pinnaks on maksimaalselt 20% kuid mitte rohkem kui 1 000 m²;
- 4) elamute küttesüsteem lahendada selliselt, et osaline soojavarustus oleks tagatud ka elektrikatkestuste ajal;
- 5) põhihoone suurim maapealsete korruste arv 2;
- 6) ühel katastriüksusele on lubatud ehitada üks põhihoone ja maksimaalselt kaks abihoonet. Hooned peavad katastriüksusel paiknema kompaktselt;
- 7) hoonete arhitektuurne ilme peab sobima ümbruskonda;
 - väljakujunenud üldilme säilitamiseks tuleb elamute ja kõrvalhoonete paigutamisel järgida piirkonnale omaseid traditsioone, ehituslaadi ja maastikulist sobivust (näiteks järgmised kriteeriumid: õuealade suurus; õuealade kaugus üksteisest, kui külgneb hoonestatud katastriüksus(t)ega; kõrvalhoonete arv ning hoonestuse paigutus; hoone maht ning katusekalle, kui uus või ümberehitatav hoone ei paikne üksikuna, vaid on hoonestatud külamiljööös visuaalselt hästi nähtav);
- 8) elamu lubatud harja kõrgus on kahepoolse kaldega katuse puhul kuni 9 m ning lamekatuse puhul kuni 7,5 m maapinnast. Abihooned on lubatud harjakõrgusega kuni 5 m maapinnast;
- 9) uute elamute planeerimisel ja ehitamisel tuleb arendajal tagada nende varustus tehniliste infrastruktuuridega (sh juurdepääsuteedega) ja keskkonnanõuetele vastavus ning võimalike negatiivsete keskkonnamõjude leevendamine;
- 10) kui kavandatavale hoonele on vajalik juurdepääs, veevarustus ja reoveekäitlus rajamata või projektiga lahendamata, on omavalitsusel õigus keelduda hoonele vastavalt kas kasutusloa või ehitusloa väljastamisest;

- 11) ridaelamu kavandamisel tuleb veevarustus ja reoveekäitlus lahendada ühisvee ja -kanalisatsioonisüsteemi liitumise teel;
- 12) kui ala kattub 1% üleujutustasemega tuleb elamute ehitamiseks koostada detailplaneering;
- 13) enne detailplaneeringu lahenduse koostamist on vajalik läbi viia kaitsealuste taimeliikide inventuur (nendel katastriüksustel, millel EELIS-e andmetel kaitsealused taimeliigid teadaolevalt levivad);
- 14) uusi hooned on Emajõe kaldale lubatud planeerida ainult peatükis 3.2 toodud tingimustel;
- 15) iga 10 arendatava elamu maa-ala katastriüksuse kohta peab olema vähemalt üks puhke- ja virgestustegevuse maa-ala (soovitavalt koos välja arendatud mänguväljakuga), mille suurus on vähemalt 10% kogu planeeritavast alast, mille hulka ei arvestata teid ja tänavaid;
 - puhke- ja virgestustegevuse maa-ala nõude võib kohalik omavalitsus kaalutusotsuse alusel asendada kompensatsioonitasuga;
 - kohalik omavalitsus võib teha põhjendatud juhul kaalutletud otsuse väiksema või suurema osakaalu kohta sõltuvalt ala paiknemisest (nt kui tegemist on tiheasustusalaga, kus roheline järgi on suurem vajadus või loodusliku ilmega alade piirkonnas, kus ümbritseva roheala osakaal on juba kõrge);
 - kui elamualade kõrval asub olemasolev park või muu munitsipaalomandis rekreatsiooni otstarbel kasutatav maa, siis on kohalikul omavalitsusel õigus haljasalade osakaalu vähendada ning nõuda elamuala arendajalt olemasoleva maa arendamisega seotud ühekordset kompensatsiooni.
- 16) ehitusloa kohustuslike hoonete puhul on ehitusprojekti koostamise aluseks ehitusuuring (topo-geodeetiline uuring ja ehitusgeoloogiline uuring, vajadusel radooniuuring);
- 17) kohaspetsiifilised tingimused on toodud peatükkides 3-8.

2.5.4 ÜHISKONDLIKU EHITISE MAA-ALA

Ühiskondliku ehitiste maa-ala on kasumi saamise eesmärgiga ehitise ja ehitiste kompleksi alune maa ning ehitisi teenindav maa, sealhulgas riigi või kohaliku omavalitsuse ametiasutuste, büroo- ja administratiivhoonete maa, äriotstarbeta meelelahutus-, haridus-, teadus-, tervishoiu-, hoolekande-, sakraal-, puhke- ja spordiehitiste maa, muuseumi-, arhiivi- ja raamatukoguehitiste maa ning loomaia ja botaanikaia maa.

Lubatud kõrvalotstarbed: äri, elamu, puhke- ja virgestustegevuse, haljasala, tehnoehitise ning transpordi maa-ala.

Üldised maakasutus- ja ehitustingimused:

- 1) ühiskondliku ehitiste maa-ala kõrvalotstarbe korral tuleb võimalusel üldkasutatavad ruumid eelistatult rajada hoonete esimestele korrustele, et säilitada avatud laialt kasutatav avalik ruum;
- 2) haridusasutuse rajamiseks detailplaneeringu koostamisel pöörata erilist tähelepanu liiklusohutusele, detailplaneeringu koostamisel haarata planeeringualasse ka piirnevad tänavad;
- 3) elamualasse kavandatava ühiskondlike ehitiste maa-ala arendamine ei tohi halvendada kogu elamuala elukvaliteeti;

- 4) katastriüksuse ehitisealune pind on kuni 40%;
- 5) vähemalt 20% planeeritud ühiskondlike ehitiste maa-alast tuleb haljastada;
 - vähemalt 2/3 haljastatavast alast peab moodustama kõrghaljastus;
- 6) säilitada ja/või rajada katastriüksusele kujundatud kvaliteetne väliruum;
- 7) ühiskondlikule hoonele tuleb tagada kõikidele liiklejatele ohutu ja mugav juurdepääs ning parkimislahendused erinevatele liikumisvahenditele (nt, jalgratas, sõiduauto, buss);
- 8) uute parklate rajamisel liigendada alasid haljastusega (vallid, puud, hekid), et vältida autoparklate domineerimist ümbritsevate rajatiste üle. Täpsemad parklate rajamise tingimused on toodud peatükis 5.1.3;
- 9) tiheasustusaladel ühiskondlike ehitiste maa-ala arendamisel tuleb tähelepanu pöörata jalgratta- ja jalgte tervikliku võrgustiku väljatöötamisele ning piisava arvu parkimiskohtade tagamiseks;
- 10) arendus- ja ehitustegevusel tuleb arvestada erivajaduste ja puuetega inimestega;
- 11) ühiskondlike hoonete kavandamisel eelistada alasid, mis ei asu tootmisalade või potentsiaalselt ohtliku ettevõtte (nt tankla) vahetus läheduses. Alternatiivsete asukohtade puudumisel kasutada mõju leevendavaid meetmeid (nt mänguväljakud planeerida teest/tootmishoonest kaugemale ja suunaga teest eemale, kõrgema ja tihedama haljastuse (nt hekk) rajamine tee ja objekti vahele teelt lähtuvate keskkonnakahjulike ja ohtlike mõjude vähendamiseks);
- 12) tagada kohtvalgustite olemasolu eelkõige ühiskondlike hoonete lähiümbruses;
- 13) ehitusloa kohustuslike hoonete puhul on ehitusprojekti koostamise aluseks ehitusuuring (topo-geodeetiline uuring ja ehitusgeoloogiline uuring, vajadusel radooniuuring);
- 14) uusi hooned on Emajõe kaldale lubatud planeerida ainult peatükis 3.2 toodud tingimustel;
- 15) kohaspetsiifilised tingimused on toodud peatükkides 3-8.

2.5.5 PUHKE- JA VIRGESTUSTEGEVUSE MAA-ALA

Puhke- ja virgestustegevuse maa-ala on puhke-, kultuuri- ja virgestusehitiste ning spordirajatiste maa-ala.

Lubatud kõrvalotstarbed: äri, ühiskondlike ehitiste, elamu, haljasala, tehnoehitise ning transpordi maa-ala.

Alade eesmärk on soodustada värskes õhus viibimist ning võimaldada vabaõhuürituste korraldamist, sportimist ja lõõgastumist.

Tegemist on aladega, kuhu on võimalik ehitada hooajalisi hooned ja aastaringselt teenindavaid puhkeotstarbelisi hooned, et võimaldada välisõhus sportimist ja lõõgastumist jms. Avalike teenuste osutamiseks ja kogukonna kogunemiskohtade tekkeks on lubatud puhke- ja virgestustegevuse maa-alale rajada ka ühiskondlikke ehitisi.

Lubatud maksimaalne hoonete pinna suhe katastriüksuse kogupinda on 15% (detailplaneeringu koostamisel kuni 30%), kuid puhkerajatiste (mänguväljakud, palliplatsid jt spordi- ja puhkerajatised) pinna suhe katastriüksuse kogupinda võib olla kuni 80%.

Üldised maakasutus- ja ehitustingimused:

- 1) aladel tuleb võimalikult suures ulatuses säilitada looduslikku pinnast ning keskkonda;
- 2) lahendada tuleb kergliiklejate juurdepääs maa-aladele, puhkealade heakord ning ohutus, samuti jäätmekäitlus;
- 3) kui üldplaneeringuga kavandatud puhkealale puudub juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt, tuleb puhkeala arendajal teha koostööd naaberkiinnistu omanikuga juurdepääsu tagamiseks;
- 4) alade terviklikuks väljaarendamiseks tuleb koostada maastikuarhitektuurne projekt või eskiis, millega lahendatakse haljastus, heakord, väikevormid (pingid, kiiged, viidad vms), liikumisteed ja -rajad, parkimine jm vajalik;
- 5) säilitada munitsipaalmaana kohalike elanike traditsioonilised kooskäimispaigad;
- 6) massiürituseks planeeritud aladel tuleb sündmuste organiseerimisel arvestada paiga taluvuskoormusega. Taluvuskoormuse korral analüüsida nii inimeste häiringu taset kui ka looduse taastumisvõimet;
- 7) tagada kohtvalgustite olemasolu enamkasutatavatel puhkealadel;
- 8) teede kaitsevööndis tuleb vajadusel rakendada negatiivset mõju (müra, tolm ja heitgaasid) leevendavaid meetmeid (nt hekid, puhveralad, müratõkke seinad);
- 9) maardla aladel, kus maavaravaru on ammendamata, on võimalik puhkeotstarbelisi rajatise rajada vaid ajutiste ehitistena, seejuurdes on vajalik igakordne maapõueseaduse kohane kooskõlastus või luba;
- 10) Hoonete välisviimistluses tuleb kasutada looduslikke materjale. Imiteerivate materjalide kasutamine on keelatud.
- 11) kohaspetsiifilised tingimused on toodud peatükkides 3-8.

2.5.6 HALJASALA MAA-ALA

Haljasala maa-ala on peamiselt puhkamisele ja virgestusele suunatud looduslik haljasala, park, poollooduslik metsaala või muu vastav maa-ala, mis täidab eelkõige vabaõhu puhkeala funktsiooni. Lisaks kuuluvad nende alla eriomase koosseisu ja struktuuriga metsaalad või kõrghaljastusega ribad, mille eesmärk on kaitsta külgnevaid alasid kahjuliku keskkonnamõju eest.

Lubatud kõrvalotstarbed: äri, ühiskondlike ehitiste, elamu, tehnoehitise ning transpordi maa-ala.

Haljasala maa-ala üldised arendamise põhimõtted:

- 1) ehitustegevus lubatud ei ole, välja arvatud haljasala rajamistööd ning tehniliste kommunikatsioonide või haljasalade sihipärase kasutamise seonduvate ehitiste rajamine;
- 2) tuleb säilitada võimalikult palju olemasolevaid põlispuid⁴;
- 3) kohaspetsiifilised tingimused on toodud peatükkides 3-8.

⁴ Põlispuu on erakordselt suurte mõõtmetega või liigile omasest keskmisest kõrgema vanusega või bioloogilise ja/või kultuuriloolise tähtsusega nii kodumaist kui ka võõrliigist puu, mis on paiga peamine side minevikuga.

2.5.7 KAITSEHALJASTUSE MAA-ALA

Kaitsehaljastuse maa-ala on kõrghaljastuse säilitamiseks ja rajamiseks ette nähtud ala, mille eesmärk on kaitsta lähialasid õhusaaste, müra, tuule, tuleohtu vm häiriva mõju eest või neid leevendada.

Kõrvalotstarve on lubatud ainult kohaliku omavalitsuse kaalutusotsuse alusel.

Kaitsehaljastusega maa-alad tuleb säilitada looduslikuna ning tagada seal kõrghaljastuse püsimine maksimaalses võimalikus ulatuses. Kaitsehaljastuse aladele on soovitatav rajada mitmerindeline tihe haljastus (v.a üldplaneeringus näidatud vaatekoridorides), kasutades näiteks tiheda võraga okaspuid, et haljastuse müra vähendav toime oleks aastaringsest võimalikult tõhus. Ehitustegevus kaitsehaljastuse maa-alal on lubatud ainult kohaliku omavalitsuse kaalutusotsusega.

2.5.8 SUPELRANNA MAA-ALA

Supelranna maa-ala on avalik supelrand/supluskoht.

Supelranna maa-ala on maa-ala veekogu ääres, mille põhiülesanne on inimestele puhkuse ja ujumise võimaldamine. Supelranna maa-ala käsitletakse üldplaneeringus looduskaitseeaduse tähenduses ja antud alale on lubatud püstitada supelranna teenindamiseks vajalikke rajatise (nt pingid, prügikastid, riietuskabiinid, palliplatsid, teisaldatavad tualettide alused, paviljon, varjualune, valgustid, grillimiskoht, juurdepääsemiseks vajalikud teed ja parklad jms).

Terviseameti registri andmetel ei asu Kastre vallas ühtegi avalikku ujumiskohta. Supelranna maa-alad näidatakse ka perspektiivsetesse supelranna asukohtadesse.

2.5.9 ÄRI MAA-ALA

Äri maa-ala on ärilisel eesmärgil kasutatav maa. Äri maa-ala on äri-, büroo- või teenindusotstarbeliste ehitiste alune ja neid ehitisi teenindav maa.

Lubatud kõrvalotstarbed: elamu, ühiskondlike ehitiste, haljasala, transpordi, tootmise ning tehnoehitise maa-ala.

Üldised maakasutus- ja ehitustingimused:

- 1) katastriüksuse moodustamisel on tiheasustusaladel lubatud väikseim suurus 1 500 m²;
- 2) katastriüksuste maksimaalne ehitisealune pind on 20%;
- 3) suurim lubatud harjakõrgus on kuni 14 meetrit;
- 4) vähemalt 15% äri maa-ala katastriüksuse pindalast tuleb haljastada, millest vähemalt 60% peab olema kõrghaljastatud, et saavutada looduslikuma ilmega ning ökoloogiliselt mitmekesine keskkond;

- 5) alade planeerimisel ei tohi äritegevusega kaasnevad võimalikud mõjud (nt liiklusvoogude suurenemine, müra, ebameeldiv lõhn) avaldada elamu maa-aladele, ühiskondlike ehitiste maa-alale ja puhke- ja virgestustegevuse maa-alale olulist negatiivset häiringut;
- 6) katastriüksuse piirist väljapoole olulist häiringut eeldatavalt põhjustava ettevõtlusala arendamisel (näiteks rekreatiivsed tegevused, mis põhjustavad müra), tuleb need eraldada elamu- ja puhkealadest, kalmistust või ühiskondlikest ehitistest mitmerindelise kõrghaljastatud puhveralaga (puu- ja põõsarinne, nii okas- kui lehtpuuliigid);
- 7) hoonestus peab sobima piirkonna arhitektuurse stiiliga (selleks tuleb projekteerimisel analüüsida lähiümbruses enam levinud hoonestust ning tuua projekteerimisel esile sellega harmoneeruv ühisosa);
- 8) kui tahetakse püstitada viilhalle, tente või sandwich paneelidest ehitist, tuleb neid kujunduslikult (maitsekalt) sobitada ümbritsevasse keskkonda ja/või haljastusega varjestada;
- 9) parkimine tuleb lahendada katastriüksuse siseselt vastavalt kehtivale parkimisnormile;
- 10) uute parklate rajamisel liigendada alasid haljastusega (vallid, puud, hekid), et vältida autoparklate domineerimist ümbritsevate rajatiste üle. Täpsemad parklate rajamise tingimused on toodud peatükis 5.1.3;
- 11) tiheasustusalal alal uue äri maa-ala katastriüksuste moodustamisel tuleb tagada avalikud juurdepääsuvõimalused avalike veekogude kallastajale arvestades juba olemasolevate juurdepääsudega;
- 12) hajaasustuses toimub äri maa-alade arendamine üldjuhul projekteerimistingimustega, tiheasustuses läbi detailplaneeringu vastavalt kehtivatele õigusaktidele. Kohalik omavalitsus võib kaalutusotsusega nõuda detailplaneeringu koostamist hajaasustuses;
- 13) uusi hooned on Emajõe kaldale lubatud planeerida ainult peatükis 3.2 toodud tingimustel;
- 14) ehitusloa kohustuslike hoonete puhul on ehitusprojekti koostamise aluseks ehitusuuring (topo-geodeetiline uuring ja ehitusgeoloogiline uuring, vajadusel radooniuuring);
- 15) kohaspetsiifilised tingimused on toodud peatükkides 3-8.

2.5.10 TOOTMISE MAA-ALA

Tootmise maa-ala on tootmise eesmärgil kasutatav maa, mille moodustab tootmis- ja tööstusehitiste alune ja neid ehitisi teenindav maa, sh laohooned ning põllumajandusehitistega seotud maad.

Lubatud kõrvalotstarbed: äri, mäetööstuse, turbatööstuse, jäätmekäitluse, tehnoehitise ning transpordi maa-ala.

Tootmise maa-ala kõrvalotstarbe määramise korral tiheasustusaladel ei ole maa-alal lubatud kavandada tootmistegevust, millega kaasneb keskkonnaoht.

Tootmise maa-alade arendusel tuleb eelistada olemasolevate tootmishoonete rekonstrueerimist või varasemalt tootmise maa-alana kasutuses olnud aladele ehitamist, sest seal on üldjuhul olemas

infrastruktuur ning muud eeldused tootmise maa-ala arendamiseks. Samuti on olemasolevate maade arendamine oluline seal potentsiaalselt paikneva jääkreostuse tuvastamiseks ja likvideerimiseks.

Üldised maakasutus- ja ehitustingimused:

- 1) olemasolevatel tiheasustusaladel või nende vahetus läheduses tuleb eelistada väiketootmist;
- 2) tootmise maa-ala kõrvalotstarbena on lubatud kuni 40% äri maa-ala, tingimusel et tagatakse nõuetekohane parkimine omal katastriüksusel;
- 3) Võnnu aleviku paisjärve piiranguvööndis paiknevatele tootmise maa-aladele ei ole lubatud täiendavalt uusi hooned rajada;
- 4) tootmisaladel tuleb ette näha meetmed pinnase ja põhjavee saastuse vältimiseks (nt sademevee kogumine, reostusohlike tegevuste puhul kõvakattega väljakud, drenaažisüsteemid võimalike mahavalgunud reostuste kogumiseks jmt);
- 5) vähemalt 20% tootmise maa-ala (v.a päikesepargid) katastriüksuse pindalast tuleb haljastada, millest vähemalt 60% peab olema kõrghaljastatud. Kõrghaljastuse nõue on vajalik nii töökeskkonna parandamiseks kui ka tootmisest tulenevate võimalike negatiivsete keskkonnamõjude leevendamiseks;
 - tootmishoonete arendamisel (v.a väiketootmise) elamu- ja puhkealade või ühiskondlike hoonete naabrusesse tuleb need eraldada vähemalt 30 m laiuse kõrghaljastatud puhveralaga. Kui tulenevalt katastriüksuse suuruselt ei ole võimalik rajada 30 m puhvertsooni, on kohaliku omavalitsuse kaalutusotsusega võimalik kasutada ka teisi leevendusmeetmeid (nt vähendada puhverala laiust, müraseinad vms). Puhverala tuleb rajada tootmise maa-ala katastriüksusele. Vajadusel rakendada võimalikke negatiivseid mõjusid leevendavaid meetmeid;
- 6) keskkonnaohuga tootmiste rajamine eluhoonele või elamu maa-alale lähemal kui 500 m ei ole lubatud. Piirmäärast lähemale ehitamise hästi põhjendatud argumentide korral, mis tulenevad maastikulisest paiknemisest vms looduskeskkonnast tingitud aspektist, tuleb eriti hoolikalt valida rajatiste asukohta ja leevendada võimalikku negatiivset mõju;
- 7) kui tootmise maa-ala arendamine võib keskkonnamõju eelhindamise põhjal endaga kaasa tuua hoonest või katastriüksuselt väljuvat olulist negatiivset keskkonnamõju, tuleb detailplaneeringuga või projekteerimisega paralleelselt teostada keskkonnamõju hindamine;
- 8) tootmise maa-alade arendamisel tuleb arendajal jälgida keskkonnanõuetest kinnipidamist, et ei halveneks keskkonna (veekeskkond, müra, õhusaaste) seisund;
 - tuleb arvestada piirkonnas joogiveeks kasutatavate põhjaveekihtide reostuskaitstusega ja rakendada meetmeid, millega tuleb tagada eelkõige joogiveehaardeks olevate põhjaveekogumite maksimaalne reostuskaitstus. Ettevõtete riskianalüüside koostamisel arvestada põhjavee reostuse riskiga;
 - välisõhu kvaliteeti negatiivselt mõjutava (sh lõhnahäiringut põhjustava) tootmistegevuse planeerimist tuleb üldjuhul vältida tiheasustusaladel;
 - kui uue tootmise maa-ala arendamisega kaasnevad eeldatavalt negatiivsed keskkonnamõjud (sh mõju inimese tervisele ja heaolule), tuleb igakordselt hinnata

- kaasnevaid mõjusid eelhindamise ja vajadusel KMH käigus, pöörates eritähelepanu kumulatiivsetele mõjudele;
- nii olemasolevatel kui ka uutel välisõhu kvaliteeti mõjutavatel tootmisaladel tuleb igati soosida parima võimaliku tehnoloogia ja leevendavate meetmete kasutuselevõttu heitekoguste vähendamiseks;
 - tootmistegevuse kavandamisel tuleb kasutada veekeskonda säästvaid kaasaegseid tehnoloogiaid ja seadmeid;
- 9) linnu- ja loomafarmide laiendamisel tuleb projekteerimistingimused anda avatud menetlusega;
 - 10) kui tahetakse püstitada viihalle, tente või sandwich paneelidest ehitist, tuleb neid kujunduslikult (maitsekalt) sobitada ümbritsevasse keskkonda ja/või haljastusega varjestada;
 - 11) uute parklate rajamisel liigendada alasid haljastusega (vallid, puud, hekid), et vältida autoparklate domineerimist ümbritsevate rajatiste üle. Täpsemad parklate rajamise tingimused on toodud peatükis 5.1.3;
 - 12) ehitusloa kohustuslike hoonete puhul on ehitusprojekti koostamise aluseks ehitusuuring (topogeodeetiline uuring ja ehitusgeoloogiline uuring, vajadusel radooniuuring);
 - 13) uusi hooned on Emajõe kaldale lubatud planeerida ainult peatükis 3.2 toodud tingimustel;
 - 14) kohaspetsiifilised tingimused on toodud peatükkides 3-8.

2.5.11 KALMISTU MAA-ALA

Kalmistu maa-ala on kalmistu ja matmisega seotud hoone (kabel, tavandihoone, krematoorium) maa-ala.

Kastre vallas asub neli kalmistut: Tuigo, Ahunapalu, Võnnu uus ja Võnnu vana kalmistu.

Kalmistute rajamine, haldamine ja kasutamine on reguleeritud kalmistuseadusega ja looduskaitseseadusega.

Elamute ja ühiskondlike ehitiste planeerimisel on soovitatav jätta katastriüksuse ja kalmistu piiri vahele vähemalt 30 m ulatuses kõrghaljastatud puhverala.

2.5.12 SEGAOTSTARBEGA MAA-ALA

Maa-ala, mis võimaldab erinevaid kasutamise otstarbeid ja kus täpsem maa-ala kasutusvajadus selgub tulevikus vastavalt arengusoonidele ja –vajadustele. Välistatud on olulise negatiivse keskkonnamõjuga kasutusotstarbed.

Segaotstarbega maa-ala juhtotstarve võimaldab maad kasutada ühe otstarbega või erinevais kombinatsioonides järgmiste kasutustega: elamu maa-ala, äri maa-ala, ühiskondlike ehitiste maa-ala, transpordi maa-ala ja/või puhke- ja virgestustegevuse maa-ala. Omavalitsuse kaalutusotsusel on lubatud ka väiketootmine.

Üldplaneeringuga ei määrata otstarvete osakaalu. Vastavalt kasutusotstarbele määratakse maakasutus- ja ehitistingimused, mis on kirjeldatud järgmiste peatükkide 2.5.1, 2.5.2, 2.5.3, 2.5.7 ja 5.1 all.

Kastre mõisapargi (KLO1200230) ja Mäksa mõisapargi (KLO1200233) ehitamise eritingimused:

- 1) üldplaneeringuga kavandatud segaotstarbega maa-aladel tuleb vältida ehitustegevust öösel (23.00–7.00);
- 2) keelatud on segaotstarbega maa-aladele sellise tootmis- või äritegevuse rajamine, millega kaasneb mürahäiring;
- 3) liigi leiukohas (EELIS-s näidatud) on puude raie kodukaku pesitsusperioodil (märtsist -augustini) keelatud. Kuigi perspektiivsetele segaotstarbega maa-aladele ei pruugi jääda kodukaku pesapuud või on nende pojad pesast lahkunud juba varem, on siiski oluline puude raiet vältida antud perioodil, kuna pärast pesast lahkumist toidetakse poegi veel 2-3 kuu jooksul kuni augusti lõpuni ehk selle aja jooksul püsivad pojad veel koduterritooriumi läheduses ning sõltuvad oma emast;
- 4) kui mõisaparki rajatakse uusi ehitisi (sh nt jalutusteid, istepinke, mänguväljakuid) tuleb kindlaks teha, et ehitised ei jää kodukaku olemasoleva pesapuu või potentsiaalse pesapuu (puu, millel on tunnuseid (nt räppetombud), et seda on kasutatud pesapuuna, aga hetkel ei ole see kasutuses) vahetusse lähedusse. Selleks tuleks teha eelnevalt koostööd ornitoloogiga;
- 5) kodukaku pesapuu või potentsiaalse pesapuu raie on keelatud;
- 6) perspektiivsetel segaotstarbega maa-aladel enne vanade hoonete või varemete (nt korstnate) lammutamist tuleb kindlaks teha, et need ei ole kasutuses kodukaku pesapaigana. Juhul kui on, võib lammutamistööd teha vaid väljaspool liigi pesitsusperioodi veendudes esmalt isendi(te) ohutuses.

2.5.13 ÄRI JA TOOTMISE MAA-ALA

Äri ja tootmise maa-ala juhtotstarve võimaldab maad kasutada ühe otstarbega või erinevais kombinatsioonides järgmiste kasutustega: äri maa-ala, tootmise maa-ala ja/või transpordi maa-ala. Antud juhtotstarve annab paindlikkust kombineerida ja valida maakasutuste vahel. Üldplaneeringuga ei määrata otstarvete osakaalu. Vastavalt kasutuse juhtotstarbele määratakse maakasutus- ja ehitustingimused, mis on täpsemalt kirjas peatükkide 2.5.7, 2.5.8 ja 5.1 all.

2.5.14 SADAMA MAA-ALA

Sadama maa-ala on sadamateenuse osutamiseks ja laevaliikluse ohutuse tagamiseks kavandatud maa-ala ja akvatoorium.

Lubatud kõrvalotstarbed: äri, ühiskondlike ehitiste, puhke- ja virgestustegevuse, tehnoehitise ning transpordi maa-ala.

Sadamaregistri (2021) andmetel on Kastre vallas üks väikesadam nimega Ürgoru Paadisadam.

Planeeritud sadamad:

- Vana-Kastre külas (Kastre metskond 240 katastriüksus, 29101:001:0328) on Luunja sillast allavoolu planeeritud sadama maa-alale lubatud rajada kaubasadam;
- Haaslava külas (Sadama tee 1 katastriüksus, 18501:001:1078) on planeeritud erasadama rajamine;

- Mäksa külas (Agali katastriüksus, 50102:001:0023) on planeeritud erasadam rajamine;
- Mäksa külas (Pargi tee 7 katastriüksus, 50102:001:0068) on planeeritud avaliku väikesadama rajamine;
- Sarakuste külas (Sarakuste katastriüksus, 50102:001:0027) on sadama maa-alale planeeritud väikesadam;
- Veskimäe külas (Jõeääre katastriüksus, 50101:006:0161) on sadama maa-alale planeeritud väikesadam.

Veeseaduse kohaselt on igasugune setendi eemaldamine süvendamine, millega tuleb arvestada keskkonnalubade ja KMH vajaduse üle otsustamisel.

Väikesadamate arendamisel on otstarbekas ühitada erinevad kasutusotstarbed (kalandus, turism, rekreatsioon jne). Tulenevalt turismipotentsiaalidest on eelnimetatud väikesadamate arenduse eesmärgiks pakkuda külalissadama teenusstandardit (Väikesadamate võrgustiku kontseptsioon 2014-2020, 2014). Oluline on tagada hea ligipääs nii veekogu poolt kui maismaalt.

Üldplaneering toetab Kastre valla väikesadamate arengut, kuna toimiva sadamate võrgustikuga kaasneb positiivne mõju nii kohalikule majandusele kui ranna-asustuse püsimisele. Vastavalt valla arengukavale on oluline sadamate ja muu toetava taristu arendamine.

Sadama maa-ala kasutamise ja arendamise põhimõtted:

- 1) vastavalt looduskaitseadusele ei laiene kehtestatud üldplaneeringuga kavandatud sadamaehitistele ja veeliiklusrajatistele kalda ehituskeeluvöönd;
- 2) parkimine tuleb lahendada sadama maa-ala katastriüksusel ja vastavalt normidele, omavalitsuse kaalutusotsusel ja kirjaliku kokkuleppe alusel võib ka mujal;
- 3) sadamates peavad olema jäätmemahutid jäätmete liigiti kogumiseks;
- 4) uute sadamate planeerimisel ja olemasolevate laiendamisel tuleb läbi viia vähemalt keskkonnamõju eelhindamine, et analüüsida vee-elustikule ja/või kaldataimestikule ja/või linnustikule olulise negatiivse mõju avaldumise võimalikkust. Vajadusel tuleb algatada KSH (või ka hiljem KMH) mõjuala ulatuse ja mõju suuruse täpsustamiseks ja leevendusmeetmete väljatöötamiseks. KMH käigus tuleb analüüsida negatiivse mõju avaldumise võimalikkust kultuuripärandile;
- 5) uute sadamate planeerimisel ja olemasolevate laiendamisel tuleb läbi viia liiklusuuring liikluskoormuse kasvu tuvastamiseks ja leevendusmeetmete väljatöötamiseks;
- 6) veekogu kallastel tuleb tagada arheoloogiapärandi säilimine oma algsel asukohal. Sellel eesmärgil tuleb sadamate arendus- ja süvendustöödel (ka olemasolevates väikesadamates) arendajal võtta kasutusele meetmed arheoloogiapärandi säilimiseks, teostada asjakohased uuringud ja mõjude hinnangud kultuuripärandile;
- 7) uue sadama rajamisel tuleb veekogu ökoloogilise seisundi ja veekvaliteedi kaitseks välistada reostusainete jõudmine veekogusse nii kaldapiirkonna kui põhja- ja pinnavee kaudu. Seega on arendajal vajalik rakendada meetmeid pinnase ja põhjavee saastamise vältimiseks;

- 8) juhul kui sadama kaevetööd tahetakse läbi viia vaadeldava mälestise kohal või selle vahetus läheduses tuleb kontakteeruda Muinsuskaitseametiga (ning vajadusel taotleda Muinsuskaitseametilt muinsuskaitse eritingimused), sest kaevetööde läbiviimisel on oht mälestist kahjustada. Mälestise kohal või selle vahetus läheduses võib kaevetöid läbi viia ainult muinsuskaitseameti spetsialisti vaatluse all ja juhendamisel;
- 9) Vana-Kastre küla kaubasadama, Mäksa küla erasadama ja Veskimäe küla väikesadama arendustingimused:
- süvendustööd tuleb teostada madalvee perioodil, mil vooluhulk on väike ning aeglase voolu tõttu on heljumi edasikanne allavoolu minimaalne;
 - süvendamiseks kasutatav tehnika peab olema tehniliselt korras ja ei tohi põhjustada täiendavat veereostust. Tehnilise rikke korral peab olema tagatud tekkinud reostuse kohene likvideerimine;
 - juhul kui jõesängist väljavõetavat materjali soovitatakse paigutada ümber pinnasele, tuleb kindlaks teha, et see ei ole reostunud ning et pinnase ümberpaigutamine ei kujuta ohtu keskkonnale;
- 10) Veskimäe küla väikesadama arendustingimused:
- piirkonnas leiduvate kaitsealuste käsitiivaliste kaitseks on oluline, et väikesadama territooriumil kasutatakse vähem intensiivseid ja suunatud valgusteid, mis valgustavad piisavalt inimeste jalgradu, aga mitte eemalolevate puude võrasid ja pöösaid. Öine liiga intensiivne valgustus on nahkhiirtele häiriv;
 - sadama väljaarendamisel tuleb vältida ehitustegevust öösel. Samuti on soovitatav ehitusplatsi öösel mitte valgustada või kui selleks on vajadus, kasutada vähem intensiivseid ja suunatud valgusega valgusteid;
- 11) Sarakuste küla väikesadama arendustingimused:
- kasutada tuleb vähem intensiivseid valgusteid ning valgust ei tohi suunata otse puudele või pöösastele;
 - sadama maa-ala arendamiseks kasutada olemasoleva paadikanali lähiümbruses olevat lagedat ala ning puude raie on lubatud ainult siis kui see on äärmiselt vajalik (nt ohutuse tagamiseks);
- 12) uute parklate rajamisel liigendada alasid haljastusega (vallid, puud, hekid), et vältida autoparklate domineerimist ümbritsevate rajatiste üle. Täpsemad parklate rajamise tingimused on toodud peatükis 5.1.3;
- 13) kohaspetsiifilised tingimused on toodud peatükkides 3-8.

2.5.15 RIIGIKAITSE MAA-ALA

Riigikaitse maa-ala on riigikaitse, piirivalve ja päästeteenistuse otstarbel kasutatav maa, sealhulgas: tollipunkti-, riigikaitse-, kinnipidamiskoha-, päästeteenistuse- ja korrakaitseehitiste maa; sisekaitse- ja kaitseväerajatiste maa; harjutusväljaku maa.

Kastre vallas asuvad riigikaitseobjektid ja piiranguvööndid:

- Paluküla külas asub **Uniküla lasketiir**, mille piiranguvöönd on 2 000 m Lasketiiru katastriüksuse (18502:005:0028) piirist;
- Kastre valda Sarakuste ja Vana-Kastre külla ulatub Luunja vallas Sirgu külas asuva **Luunja linnaku** piiranguvöönd, mis on katastriüksuse piirist 2 000 m.

Lasketiiru ja õppevälja piiranguvööndisse ei ole võimalik müra leviku tõttu rajada uusi müratundlikke ehitisi (nt elamuid, puhkeotstarbelisi hooneid jms). Piiranguvööndis on soovituslik tootmise ja tööstuse arendamine.

Riigikaitse ehitise piiranguvööndisse kavandatavad ehitised ning kogu valda kavandatavad kõrged ehitised (sh tuulegeneraatorid) võivad mõjutada riigikaitse ehitise töövoimet. Kaitseministeeriumiga tuleb kooskõlastada kõik riigikaitse ehitise piiranguvööndisse jäävad ja ulatuvad planeeringud ning projekteerimistingimused või nende andmise kohustuse puudumisel ehitusloa eelnõu või ehitusteatis. Juhindudes seadustest tuleb Kaitseministeeriumiga kooskõlastada ka kõigi kõrgete ehitiste planeeringud, projektid, projekteerimistingimused või nende andmise kohustuse puudumisel ehitusloa eelnõu või ehitamise teatis. Koostööd Kaitseministeeriumiga tuleb alustada võimalikult varases etapis.

Metsaseaduse § 36 alusel võivad Kaitsevägi ja Kaitseliit kasutada riigimetsa riigikaitse ehitise väljaõppe korraldamiseks. Väljaõppe ajal tuleb vastava piirkonna elanikel ja kasutajatel arvestada riigikaitse ehitise tegevusest tulenevate keskkonnanäringutega ning raskesõidukite ja inimeste liikumisega.

2.5.16 MÄE- JA TURBATÖÖSTUSE MAA-ALA

Mäetööstuse maa-ala on maavara, välja arvatud turba kaevandamiseks ja töötlemiseks kasutatav maa. Turbatööstuse maa-ala on turba kaevandamiseks ja töötlemiseks kasutatav maa.

Kaevandamisega seotud tegevuste osas jälgitakse tegevuste keskkonناسäästlikkust, minimaalset kahju loodusele ning suletavate karjääride (nende osade) korrastamist. Mäe- ja turbatööstuse maa-alale võib ehitada kaevandamiseks ja töötlemiseks vajalikke ehitisi ning rajada tuulekaitseribasid ja tuulekaitsevööndeid. Maardlate kasutusele võtmine toimub õigusaktidest sätestatud korras. Kaevandamisega tuleb tagada, et keskkonnanäringud oleksid võimalikult vähesed.

Põhjalik ülevaade Kastre vallas paiknevatest maardlatest on leitav lisa 5.

Maapõue ja maavara kaitse ning kasutamisel lähtuda maapõueseadusest ning selle alusel kehtestatud muudest õigusaktidest. Maardlate kasutuselevõtt (muutumine mäetööstusalaks) on võimalik pärast maavara kaevandamise loa taotlemist ja selle saamist õigusaktides sätestatud korras.

Maavarade kaevandamissoovi tekkimisel tuleb huvitatud isikul teha koostööd kohalike elanikega leidmaks vajalikud kokkulepped ja kompromissid (nt olemasoleva juurdepääsutee kasutamine erakinnistu kaudu, olemasoleva tee kandevõime tugevdamine jne).

Mäe- ja turbatööstuse maa-alale kehtivad üldised põhimõtted, mida kohalik omavalitsus võtab arvesse, mille kohta teeb kaalutusotsuse ning esitab omapoolse arvamuse kaevandamisloa taotlusele:

- 1) maardlate kasutuselevõtul kaaluda väärtusi ja tuua argumentidena välja, mis on seotud väärtuslike põllumajandusmaadega ja väärtuslike maastikutega;
- 2) maardlate kasutusele võtmisel vältida võimalusel alasid, mis asuvad väärtuslikel maastikel, roheline võrgustiku aladel ja väärtuslikel põllumajandusmaadel. Kui nimetatud aladel on kaevandamine majanduslikult otstarbekas või on selleks muud mõjuvad põhjused, tuleb eelnevalt kaaluda kaevandamise mõju maastikukomponentidele keskkonnamõju eelhindamise või keskkonnamõju hindamise käigus ning rakendada maksimaalselt võimalikke leevendusmeetmeid (näiteks: tolmuva kate, müravall, kõrghaljastus, ajagraafiku kokkulepped kogukonnaga):
 - igakordsel geoloogilise uuringu ja kaevandamisloa taotluse menetlemisel tuleb anda hinnang muuhulgas väärtusliku põllumajandusmaa hävinemise olulisusele ja põhjendatusele või esitada eksperthinnang, kus on toodud põhjendused, et tegemist ei ole väärtusliku põllumajandusmaaga;
 - kui maavaravaru soovitakse kaevandada väärtuslikul maastikul, siis tuleb hinnata kavandatava tegevuse mõju väärtuslikule maastikule ning võimalusel säilitada ala väärtused maksimaalselt. Maavaravaru kaevandamise lõppedes tuleb ala korrastada selliselt, et korrastatud ala sobituks väärtusliku maastikuga;
 - uute maardlate kasutuselevõttu ei lubata, kui need asuvad tervikuna väärtuslikel põllumajandusmaadel, väärtuslikel maastikel ja roheline võrgustiku alal;
- 3) prognoositud arheoloogiatundlikel aladel tuleb eelnevalt küsida Muinsuskaitseameti seisukohta arheoloogilise uuringu läbiviimise vajaduse kohta, kui karjääri pindala on suurem kui 500 m²;
- 4) uute karjääride rajamine ei ole soovitatav elamualade läheduses;
- 5) kaevandamistegevusel ei tohi põhjustada pöördumatuid muutusi veerežiimile, inimese tervisele ja heaolule;
 - kui keskkonnamõju taotlusest lähtub, et kaevandamistegevuste käigus soovitakse kaevandada allpool põhjaveekihti, tuleb läbi viia hüdroteoloogilised uuringud;
- 6) joogivee kvaliteedi halvenemisel tuleb igal juhul lahendada elanike varustatus kvaliteetse joogiveega;
- 7) kaevandatud alad tuleb nõuetekohaselt korrastada, kusjuures kaevandatud ala peab olema korrastatud enne kaevandamisloa lõppemist. Korrastamise esmaseks eesmärgiks peab olema ohutuse tagamine inimesele ja keskkonnale kõige laiemas mõttes, andes ühtlasi maale metsamaa, veekogude maa-ala või muu tarbimisväärse või tunnustatud väärtusega maa (kaasa arvatud nt virgestustegevuse maa-ala) kasutamise otstarbe. Prioriteetseks suunaks on ala korrastamine ja kujundamine rohevõrgustikku kuuluvaks alaks, mis omab sidusust ümbritsevate rohevõrgustiku elementidega. Seejuures peab väljatöötatud lahend olema kestlik ja võimalikult vähese hooldusvajadusega. Korrastamise eesmärgid ja nõuded peavad olema kooskõlas maavara tüübiga. See tagab majanduslikult ning keskkonnanahoidlikult optimaalse lahenduse;
- 8) maardlate kasutuselevõtul tuleb kavandada maardlatele ligipääsuteed, mis vastavad maardla kasutamisele kaasnevale liikluskoormusele. Vajadusel tuleb kavandada olemasolevate teede (sh riigimaanteed) kandevõime tugevdamine ja muuta teed tolmuvaabaks;

- 9) kaevandamisloa omanikul on kohustus tagada karjäärile juurdepääsemiseks vajaliku avalikult kasutatava tee tolmutõrje, kui selle tee ääres asuva majavaliduse kaugus teest on vähem kui 100 meetrit;
- 10) seni kuni lubadega kaevandamiseks antud maavaravaru peetakse piisavaks (maavaravaru jätkub eeldatavalt vähemalt 10 aastaks ehk varustuskindlus on tagatud), ei ole uute karjääride avamine ja maardlate kasutusse võtmine soovitatav;
- 11) uute mäeeraldiste puhul on soovitatav tagada olemasoleva kõrghaljastuse säilimine mäeeraldise ja avaliku tee (maantee, raudtee, kergliiklustee) vahel minimaalselt 25 meetri laiuse kaitsehaljastuse ribana, et tagada looduslik keskkond;
- 12) uue või laiendatava karjääri vahemaa elamutega peab olema vähemalt 200 m. Elamu asumisel lähemal kui 200 m tuleb rajada müratõkkevallid;
- 13) kaevandamisprotsess tuleb läbi viia võimalikult lühikese ajaperioodi jooksul, kasutades ümbruskonda vähe häirivat tehnoloogiat ning kaevandamise tõttu muudetud maastiku ala anda pärast korrastamist võimalikult kiiresti taaskasutusse.

3. Veekogu kaldaala kasutamise- ja ehitustingimused

Ranna ja kalda piirangu- ning ehituskeeluvööndis kehtivad looduskaitseadusest tulenevad piirangud. Ranna ja kalda ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud, välja arvatud looduskaitseaduses toodud erisustel. Ehituskeeluvööndi laius on toodud looduskaitseaduses.

3.1 Avalikult kasutatavad veekogud

Avalikult kasutatavate veekogude nimekiri on vastu võetud 08.03.2012 Vabariigi Valitsuse korraldusega nr 116 „Avalikult kasutatavate veekogude nimekirja kinnitamine“. Veekogu avalik kasutamine on suplemine, veesport, veel ja jääl liikumine, kalapüük, veevõtt ning muul viisil veekogu kasutus, mis vastavalt veeseadusele ei ole vee erikasutus. Mootorsõidukiga vees või jääl liikumine ei ole veekogu avalik kasutus.

Üldplaneeringuga tehakse ettepanek määrata Melliste järv (KKR kood VEE2050110) ja Issaku järv (VEE2094810) avalikult kasutatavateks veekogudeks. Veeäärsetel katastriüksustel tuleb tagada ligipääs kallasrajale.

3.2 Üleujutus

Üleujutusosalal (Emajõe ääres 1% veetaseme piirist jõe poole) on enne ehitustegevuse planeerimist ehitusgeoloogiliste uuringute tegemine kohustuslik.

3.2.1 SUURTE ÜLEUJUTUSALADEGA SISEVEEKOGUD

Keskonnaministri 28.05.2004 vastu võetud määrusega nr 58 „Suurte üleujutusosaladega siseveekogude nimistu ja nendel siseveekogudel kõrgveepiiri määramise kord“ kohaselt **suurte üleujutusosaladega siseveekogusid** on Kastre vallas kaks:

- Ahja jõgi Lääniste sillast suudmeni;
- Suur-Emajõgi koos vanajõgedega kogu ulatuses.

Üldplaneeringu maakasutuse joonisel elamu maa-ala või eritingimustega elamu maa-ala juhtotstarbega aladel, mis paiknevad üleujutusosalal (Emajõe ääres 1% veetaseme piirist jõe poole), tuleb ehitatavate eluhoonete minimaalne ± 0.00 absoluutkõrgus tõsta 1% tasemele. Soovitav on seda ehituskõrgust järgida ka teiste ehitiste ja rajatiste puhul. Madalama ehituskõrgus puhul tuleb arvesse võtta üleujutusest tuleneda võivaid riske. 1% üleujutustõenäosusega veetaseme järgimise kohustus ei kehti juba kehtestatud detailplaneeringutele, kus ei ole ehituslubasid veel väljastatud.

Kui üldplaneeringu maakasutuse joonisel ei ole ptk-s 2.5.2 kuni 2.5.16 esitatud juhtotstarbeid üleujutusosalal kujutatud siis antud alal ei ole uute hoonete rajamine lubatud. Uusi hooned on lubatud Emajõe kaldaalale püstitada vaid üldplaneeringuga Emajõe 1% tõenäosusega üleujutusohuga ala piirile vastavast maapinna looduslikust absoluutkõrgusest kõrgemale. Eelnev tähendab, et uute hoonete ehitamisel ei ole lubatud maapinda tõsta, vaid ehitamiseks sobiliku ala määramisel tuginetakse kaldaala maapinna looduslikele, inimtegevusest mõjutamata kõrgusandmetele. Minimaalne ± 0.00 absoluutkõrgus on toodud tabelis 1 (1% üleujutustõenäosusega veetase⁵) ja lisa 6. Erandiks on:

- sadama hooned;
- riigikaitse ja päästeasutuse hooned;
- hajaasustuses olemasoleva elamu õuemaale ehitatav uus hoone;
- olemasoleva hoone esmakordne laiendus juhul, kui laienduse maht on väiksem kui üks kolmandik olemasoleva hoone kubatuurist;
- pinna- ja põhjavee veehaardega seotud hooned;
- reovee puhastamisega seotud hooned;
- hüdrograafiateenistuse ja seirejaamaga seotud hooned;
- kalakasvatusega seotud hooned.

Kui Emajõe 1% tõenäosusega üleujutusohuga ala piir on veepiirile lähemal kui Emajõe ehituskeeluvöönd, tuleb taotleda ehituskeeluvööndi vähendamist vastavalt looduskaitse seadusele. Üleujutusohuga ala piir ei anna automaatset ehitusõigust alale.

Tabel 1. 1 % üleujutustõenäosusega veetase Emajõe ääres.

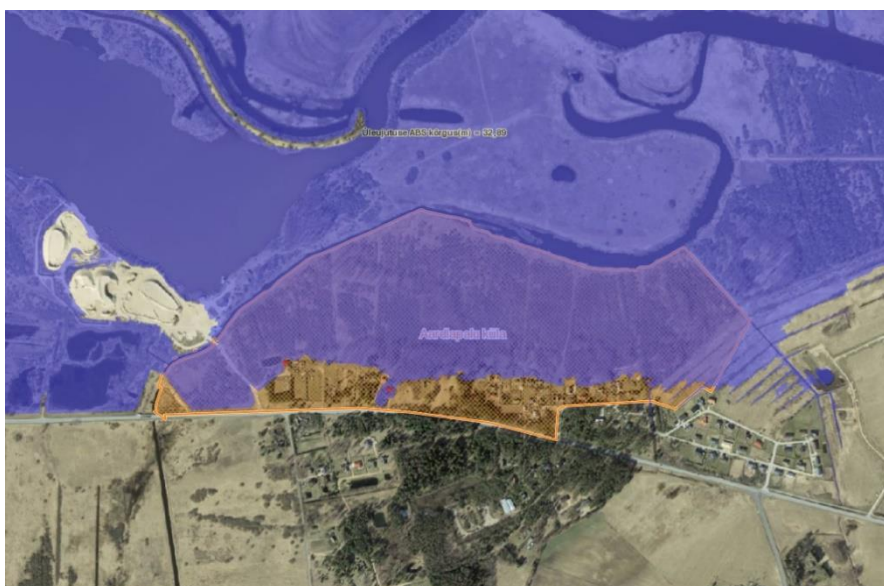
Km	Emajõgi Tartu piiri äärest alates	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Kõrgus	33.51	33.43	33.36	33.29	33.23	33.16	33.095	33.028	32.96	32.89	32.825	32.758

⁵ 1% üleujutustõenäosusega veetaseme (üleujutus 1x100 aasta jooksul) määramiseks on aluseks võetud Tartu ja Praaga hüdromeetriaamade andmed ning vastavalt Emajõe langule on määratud veetasemed iga ühe kilomeetri tagant.

Km		12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
Kõrgus		32.69	32.623	32.555	32.488	32.42	32.353	32.285	32.218	32.15	32.083	32.05

3.2.2 ÜLEUJUTUSE RISKIPIIRKONNAD

Üleujutusala riskipiirkonnaks Kastre vallas on Aardlapalu küla, kus asub Emajõgi ning Aardla polder (skeem 2). Vastavalt Keskkonnaministeeriumi koostatud aruandele “Üleujutusega seotud riskide hindamine” seab Aardlapalu küla üleujutus reaalsesse ohtu inimese elu ja tervise oma kodus.



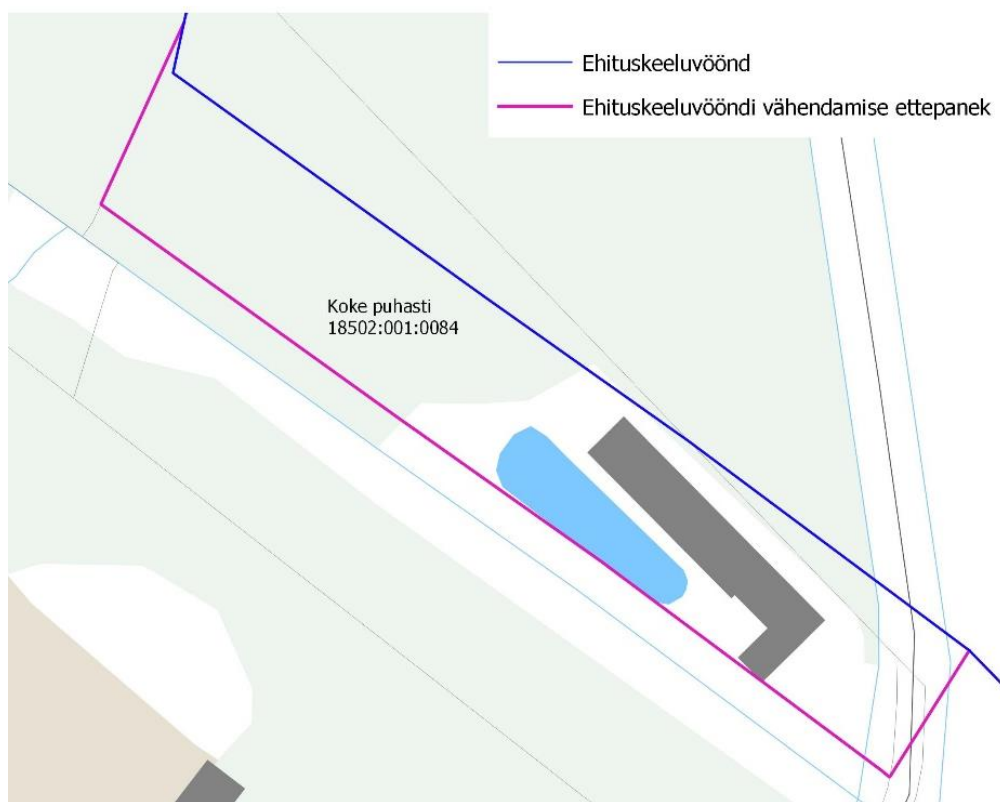
Skeem 2. Üleujutuse riskipiirkond on tähistatud joonisel oranži ruudustikuga (*Andmed: Maa-amet, 2020*).

Taristu ja tehnovõrkude joonisele on kantud EELIS andmete põhjal töötavad paisud. Paisu purunemisel on üleujutusohu allavoolu paiknevatele hoonetele ja teedele. Teede ärakande korral võib katkeda ühendus asustusüksusega.

3.3 Ehituskeeluvööndi vähendamine

Üldplaneeringuga vähendatakse ehituskeeluvööndit:

- 1) Koke külas Koke puhasti katastriüksusel (18502:001:0084) 10 m kaugusele Poriojast (VEE1046000) vastavalt skeemile 3. Porioja kuulub riigi poolt korrashoitavate ühiseesvoolude hulka. Kuna vaadeldaval katastriüksusel asub Porioja kaldal metsamaa ulatub seal ehituskeeluvöönd kalda piiranguvööndi piirini (LKS § 38 lg 2), seega antud juhul on metsamaal Porioja ehituskeeluvöönd 50 m. Ehituskeeluvööndi vähendamine on vajalik Roiu reoveepuhasti rekonstrueerimiseks ja laiendamiseks.



Skeem 3. Ehituskeeluvööndi vähendamine Porioja kaldal Koke külas.

- 2) Emajõe (VEE1023600) Kastre külas Kastre metskond 18 katastriüksusel (50101:007:0009) põhikaardile kantud veepiirini (skeem 4) neljas erinevas kohas 200-300 m² alal. Ehituskeeluvööndi vähendamine on vajalik alale paadi kinnitusvaiade, infosildi, lõkkeaseme tulekindla aluse, telkimiskoha ja priimuse/väligrilli paigaldamise koha rajamiseks.



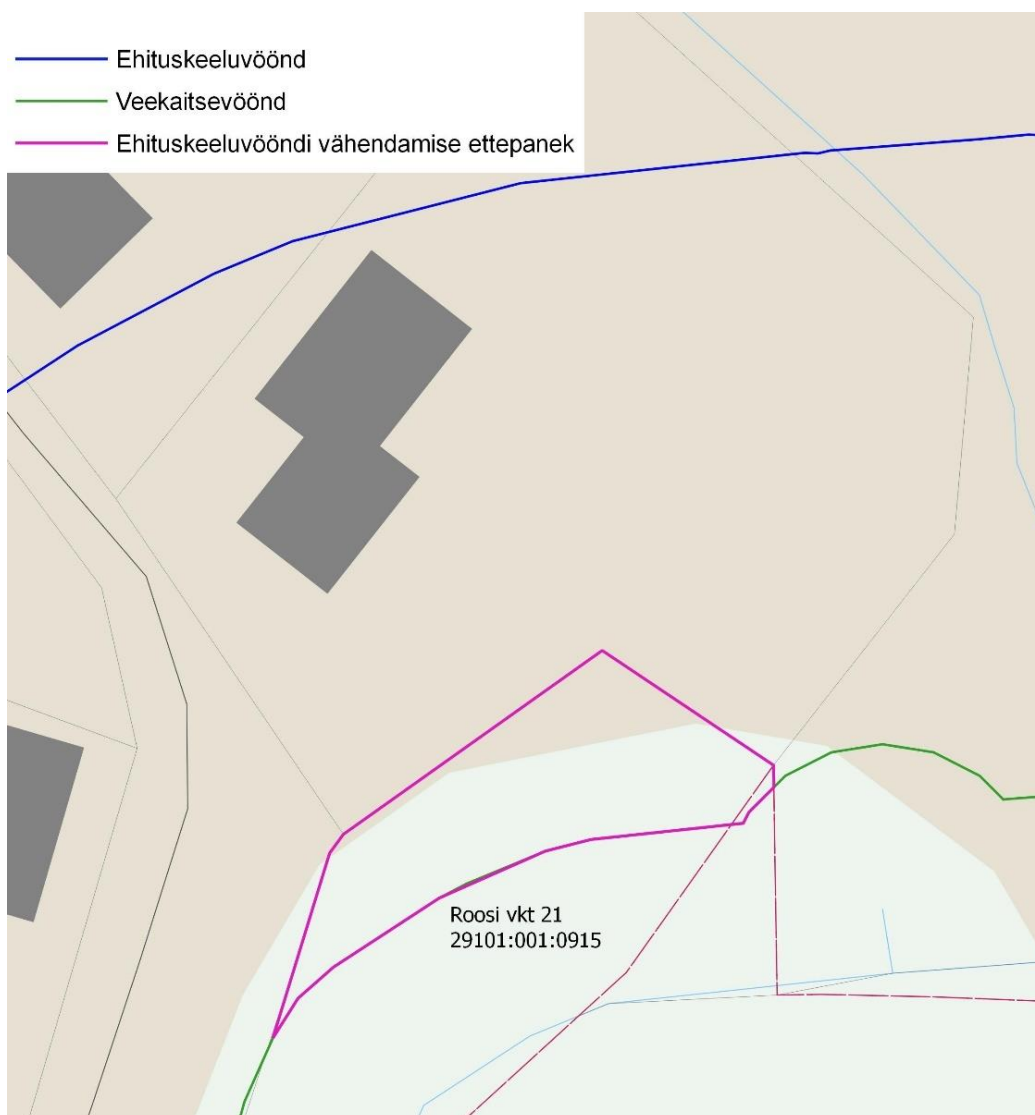
Skeem 4. Ehituskeeluvööndi vähendamine Emajõe kaldal. Täpsed asukohad on joonisel antud geograafiliste koordinaatidena.

- 3) Ahja jõel (VEE1047200) Kastre külas Randumiskoha katastriüksusel (29101:001:0431) põhikaardile kantud veepiirini (skeem 5). Ehituskeeluvööndi vähendamine on vajalik alale paadi kinnitusvaiade, infosildi, lõkkeaseme tulekindla aluse ja telkimiskoha koha rajamiseks.



Skeem 5. Ehituskeeluvööndi vähendamine Ahja jõe kaldal Kastre külas.

- 4) Mõra jõel (VEE1045700) ja Kaarnatare lättel (VEE4103800) Unikülas Roosi vkt 21 katastriüksusel (29101:001:0915) veekaitsevööndi piirini (skeem 6). Ehituskeeluvööndi vähendamine on vajalik alale reoveepuhasti rajamiseks.



Skeem 6. Ehituskeeluvööndi vähendamine Mõra jõe kaldal Unikülas.

- 5) Emajõel (VEE1023600) Mäksa külas Aiaamaa (50102:001:0069) ja Pargi tee 7 (50102:001:0068) katastriüksustel 180 meetrini veekogu piirist (skeem 7). Ehituskeeluvööndi vähendamine Aiaamaa katastriüksusel on vajalik alale eluasemekoha (üks põhihoone ja üks abihoone) rajamiseks. Pargi tee 7 katastriüksusele rajatakse väikesadam ning majutus- ja ärihoone.



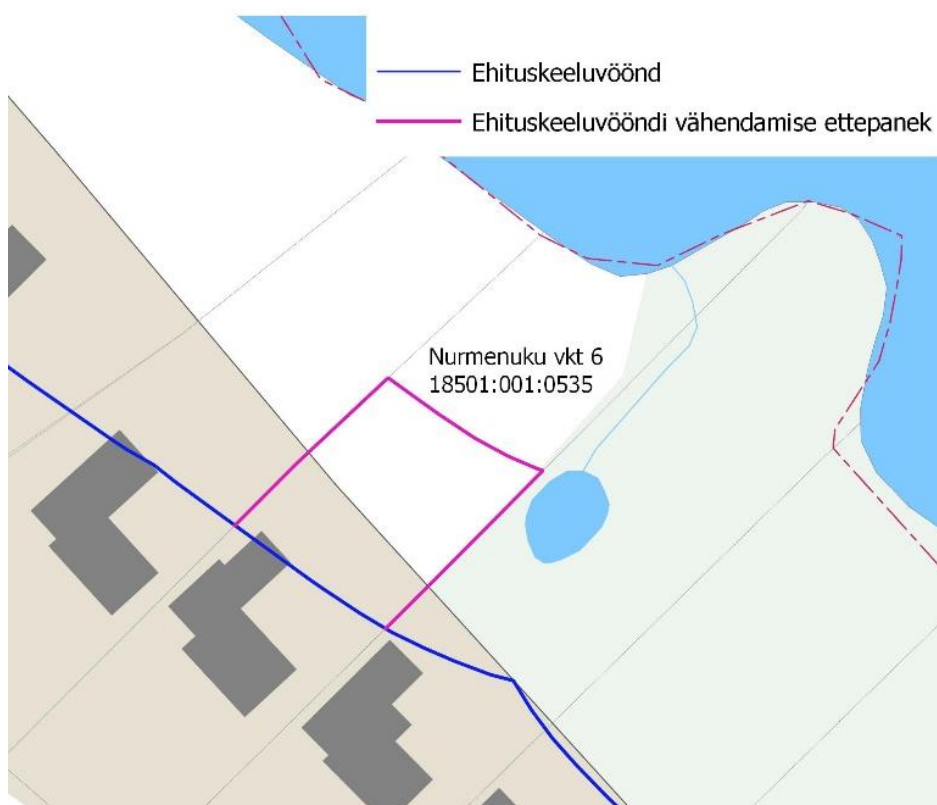
Skeem 7. Ehituskeeluvööndi vähendamine Emajõe kaldal Mäksa külas.

- 6) Emajõel (VEE1023600) Sarakuste külas Jõeääre (50101:001:0150) katastriüksusel 170 meetrini veekogu piirist (skeem 8). Ehituskeeluvööndi on vajalik alale eluasemekoha rajamiseks.



Skeem 8. Ehituskeeluvööndi vähendamine Emajõe kaldal Sarakuste külas.

- 7) Kurepalu järvel (VEE2084500) Mõra külas Nurmenuku vkt 6 (18501:001:0535) katastriüksusel 25 meetrini veekogu piirist (skeem 9). Ehituskeeluvööndi vähendamine on vajalik alale abihoone rajamiseks.



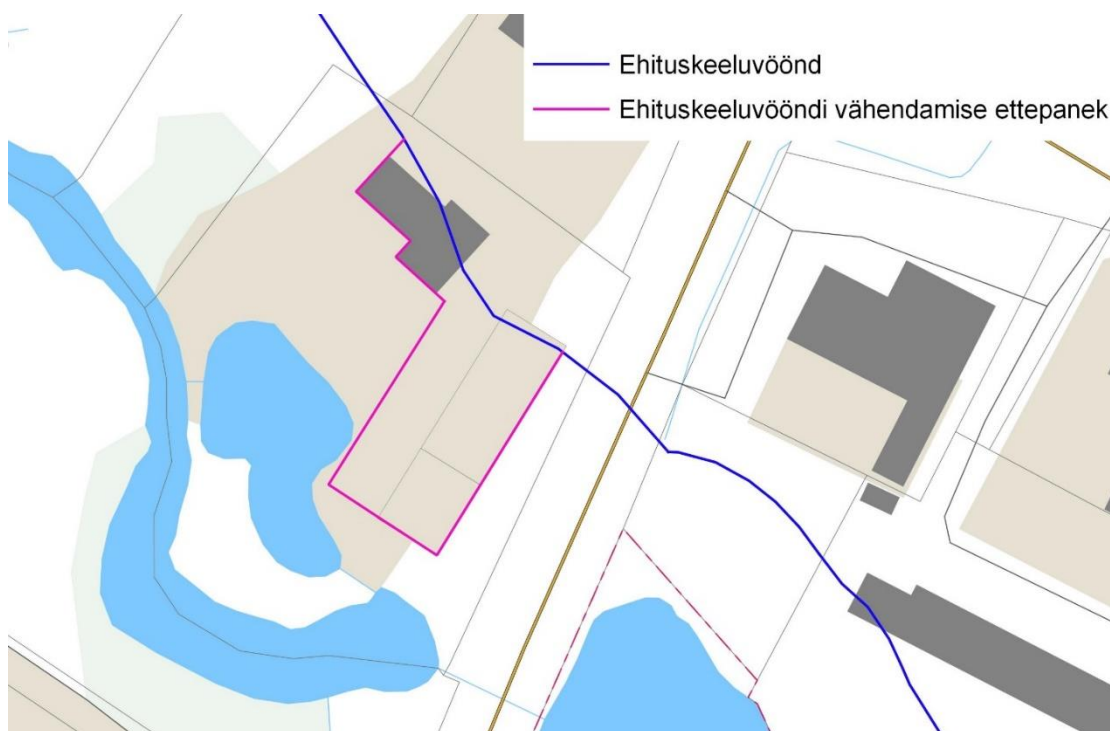
Skeem 9. Ehituskeeluvööndi vähendamine Kurepalu järve kaldal Mõra külas.

- 8) Kurepalu järvel (VEE2084500) ja Mõra jõel (VEE1045700) Kurepalu külas Mõraoja väikekoha veekoguga piirnevatel katastriüksustel veekogu poolse väljakujunenud ehitusjooneni (skeem 10). Ehituskeeluvööndi vähendamine on vajalik alal asuvate suvilate laiendamiseks. Ehituskeeluvööndi vähendamise alal on lubatud laiendada suvilaid, mis on ühendatud ühisveevärgi ja -kanalisatsioonivõrku. Alale on lubatud kuni 7,5 m kõrguseid hooneid ning maksimaalne täisehitusprotsent on kohaliku omavalitsuse kaalutusotsusega 20% ja maksimaalseks ehitisaluseks pinnaks 800 m². Põhihoone maksimaalne kõrgus on 9 m. Lisaks tuleb uute hoonete ehitamisel ja laiendamisel järgida peatükis 2.5.1 toodud nõudeid.



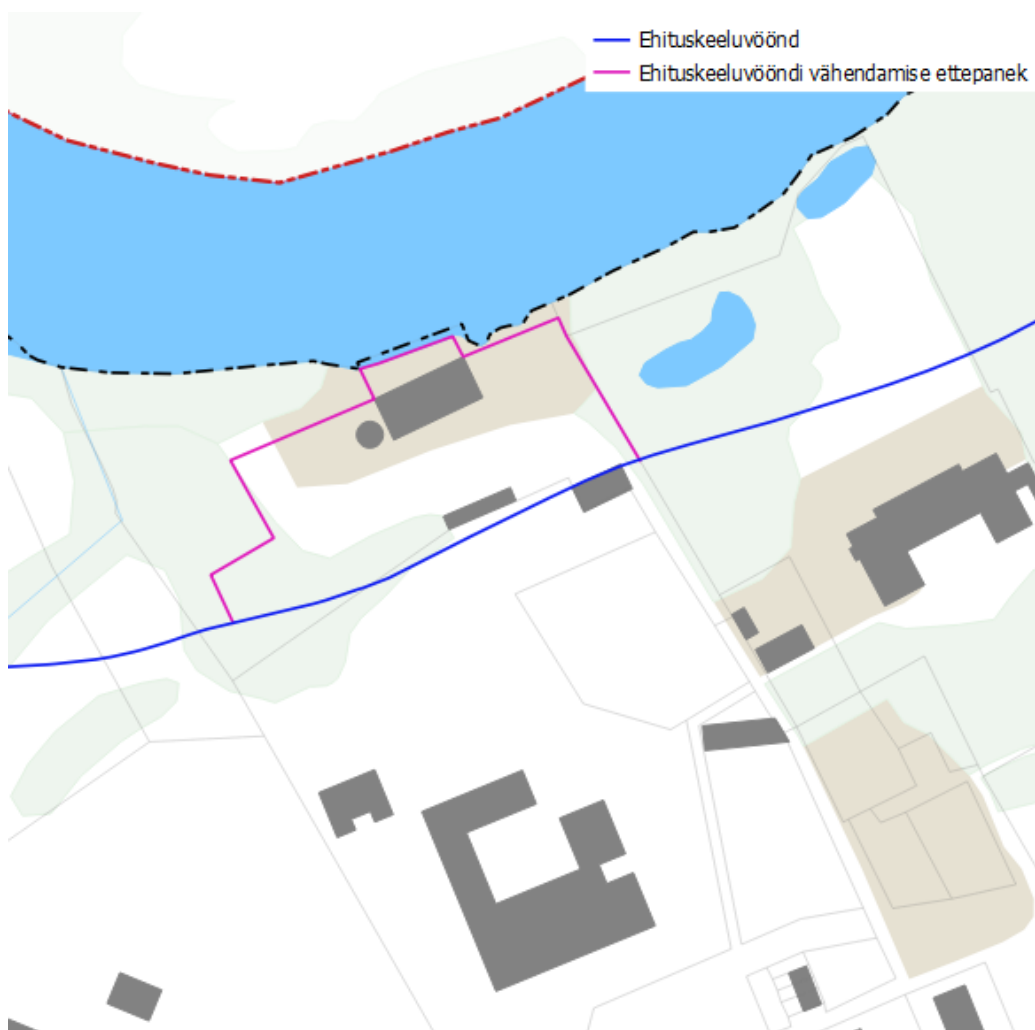
Skeem 10. Ehituskeeluvööndi vähendamine Kurepalu järve ja Mõra jõe kaldal Kurepalu külas.

- 9) Mõra jõel (VEE1045700) Roiu alevikus Männi tn 13 (18502:003:0336) katastriüksusel skeemil 11 näidatud ulatuses. Ehituskeeluvööndi vähendamine on vajalik hetkel varemtes hoone asukohale puhkemaja rajamiseks ning antud hoone laiendamiseks. Olemasolevas hoones asub elamu.



Skeem 11. Ehituskeeluvööndi vähendamine Mõra jõe kaldal Roiu alevikus.

- 10) Emajõel (VEE1023600) Kaagvere külas Mõisaköögi tee 6 (50101:001:0482) katastriüksusel skeemil 12 näidatud ulatuses. Ehituskeeluvööndi vähendamine on vajalik ridaelamute/korterelamute kompleksi väljaehitamiseks. Kompleksi välja ehitamine hõlmab katastriüksusel nii olemasolevate hoonete ja rajatiste rekonstrueerimist, kui ka uute hoonete (jalgrattamaja, elamud, paadikuur) ja rajatiste (parkla, mänguväljak, terrass) ehitamist. Kaagvere mõisa teenijatemaja juurde Emajõe poole on kavas rajada terrass ning rekonstrueerida olemasolev veeskamis- ja randumiskoht. Täpsem ülevaade kavandatavatest tegevustest on antud ÜP KSH aruande ptk-s 4.1.7 „Ehituskeeluvööndi vähendamine“.



Skeem 12. Ehituskeeluvööndi vähendamine Emajõe kaldal Kaagvere külas.

Detailplaneeringutega vähendatud ehituskeeluvööndid jäävad kehtima. Ehituskeeluvööndit on vähendatud tabelis 2 esitatud detailplaneeringutega.

Tabel 2. Detailplaneeringutega vähendatud ehituskeeluvöönd.

Planeeringu nimetus	Küla/alev	Keskonnaameti EKV vähendamise nõusoleku kirja/asja nr	Kehtestamise otsus
Veskimäe külas asuva Väike-Tooma kinnistu ja lähiala detailplaneering	Veskimäe küla	14-9/09/27017-3	Mäksa Vallavolikogu 26.02.2010 otsus nr 9
Tartumaa, Mäksa vald, Sarakuste küla Sarakuste kinnistu detailplaneering	Sarakuste küla	14-9/09/36544-3	Mäksa Vallavolikogu 18.04.2011 otsus nr 15
Kalda 2 kinnistu ja lähiala randumisala detailplaneering	Veskimäe küla	7-13/16/2125-2	Mäksa Vallavolikogu 20.06.2016 otsus nr 31

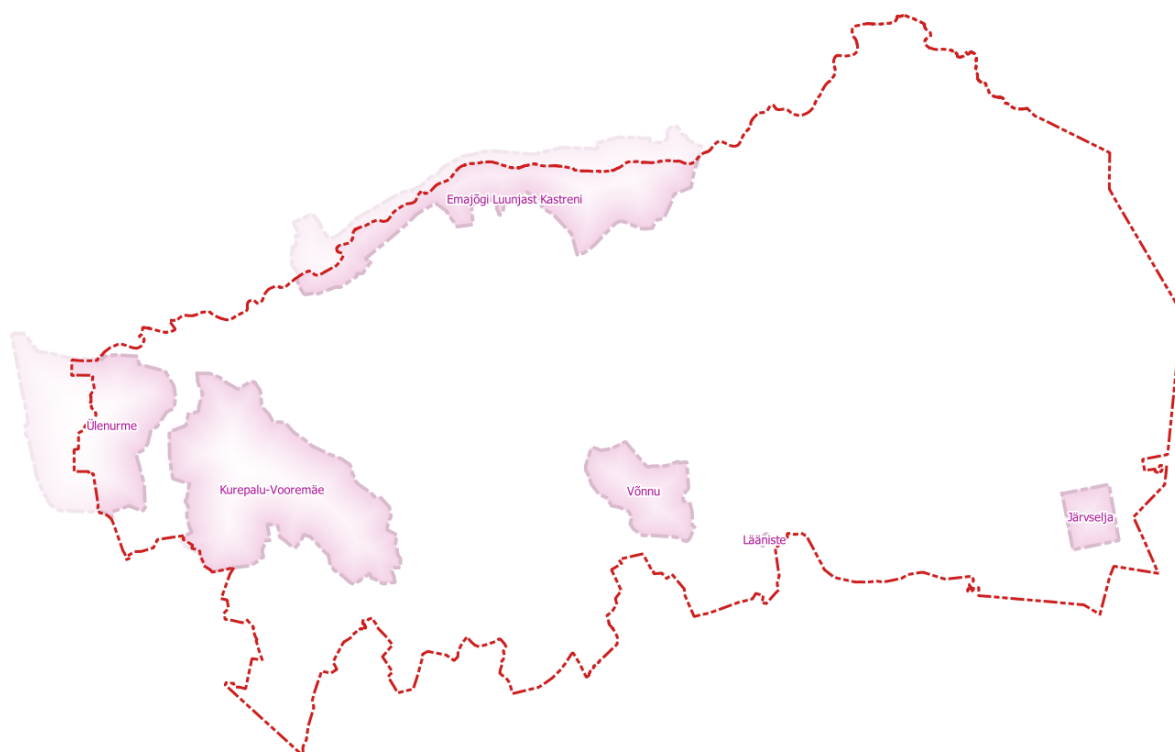
Mõraoja 1 kinnistu, Kurepalu küla, Tartu maakond detailplaneering	Kurepalu küla	4806	Haaslava Vallavolikogu 24.03.2005 otsus nr 8
Haaslava vald Haaslava küla Lohu nimelise kinnistu detailplaneering	Haaslava küla	3385	Haaslava Vallavolikogu 19.06.2009 otsus nr 13
Arakapõllu maaüksuse detailplaneering	Kitseküla küla	JT/14-9/13/2536-4	Haaslava Vallavolikogu 28.11.2013 otsus nr 10
Oja tn 1 kinnistu detailplaneering	Roiu alevik	JT/14-9/13/29738-4	Haaslava Vallavolikogu 27.08.2014 otsus nr 25
Sillaotsa põhikool maaüksuse detailplaneering	Päkste küla	7-9/16/12699-4	Haaslava Vallavolikogu 15.02.2017 otsus nr 90

4. Väärtused

4.1 Väärtuslikud maastikud

Kastre valla väärtuslikud maastikud on määratud Tartumaa maakonnaplaneeringus 2030+, kus maastike hindamise ja määratlemise aluseks olid põhiliselt viit tüüpi väärtused: kultuurilis-ajalooline, looduslik, esteetiline, rekreatiivne ja turismipotentsiaal ning identiteediväärtus.

Kastre valda on määratud viis väärtuslikku maastikku (lisa 7, skeem 12), neist neli on kohaliku ja üks maakondliku tähtsusega. Väärtuslikud maastikud on toodud väärtuste ja piirangute joonisel.



Skeem 12. Kastre vallas paiknevad väärtuslikud maastikud.

Väärtuslike maastike kaitse-, maakasutus- ja ehitustingimused:

- 1) säilitada võimalusel ajaloolist maakasutust, põllumajandusmaastiku avatust ja vaateid väärtuslikele maastikuelementidele;
 - hajaasustuses eelistada ajalooliste hoonete korrastamist ja hävinud hoonete asemel uute hoonete ehitamist talukohtadele;
- 2) uute ehitiste kavandamisel või vanade ümberehitamisel arvestada antud piirkonnale iseloomuliku traditsioonilise ehituslaadi ja -traditsioonidega ning tuleb jälgida, et uuendus ei rikuks maastiku üldilmet;
- 3) vältida mobiilside mastide ja tuulegeneraatorite, päikeseparkide või muud maastikus domineeriva objekti rajamist väärtuslikule maastikualale ja kaunite vaadete vaatesektoritesse;
- 4) kui väärtuslikul maastikul soovitakse kaevandada maavaravaru, siis tuleb hinnata kavandatava tegevuse mõju väärtuslikule maastikule ning võimalusel säilitada ala väärtused maksimaalselt. Maavaravaru kaevandamise lõppedes tuleb ala korrastada selliselt, et korrastatud ala sobituks väärtusliku maastikuga.

4.2 Ilusad teelõigud ja vaatekoridorid

Üldplaneeringu väärtuste ja piirangute joonisel on ära toodud vaatekoridorid ja ilusate vaadetega teelõigud.

Ilusa vaatega teelõik on teelõik, millelt vaadeldav maastik on kaunis ja vaheldusrikas. Ilusa vaatega teelõikude piirkondades tuleb rohkem tähelepanu pöörata maastike hooldamisele ja kujundamisele. Teelt avanevad vaated tuleb võsast puhtana hoida. Säilitada kaunid teelõigud oma ajaloolise olemusega ning vältida teelt avanevate vaadete sulgemist.

Vaadete avamine on maastikupildi rikastamise seisukohast väga oluline.

Tingimused vaatekoridoride säilitamiseks:

- 1) üldplaneeringus näidatud vaatekoridorid tuleb säilitada;
- 2) vaadete avamiseks tuleb eemaldada vaadet sulgevad väheväärtuslikud puud ja põõsad (puistu väärtus tuleb hinnata vaadete avamise käigus), soovitatavalt 2/3 ulatuses vaatekoridorist. Raiudes võsa vaadete avamiseks võib alles jätta ilusamaid ja tugevamaid puid, mis ilmestavad ja rikastavad maastikku ja pakuvad elupaiku loomadele-lindudele ning on olulised kallaste erosiooni vältimiseks. Vaatekohtade avamisel tuleb kindlasti säilitada vaatealal kasvavad põlispuud ning edasise võsastumise vältimiseks niita rohumaid vähemalt üle aasta. Säilitada kaunid teelõigud oma ajaloolise olemusega ning vältida teelt avanevate vaadete sulgemist;
- 3) kaldaäärsete alade hoonestuse laienemisel tuleb ära näidata veekogule avanevate vaadete asukohad detailplaneeringus või projektis.

4.3 Kultuuriväärtuslikud objektid

Kultuurimälestis on riigi kaitse alla võetud kultuuriväärtusega kinnis- või vallasasi, selle osa, asjade kogum, maa-ala või ehituslik kompleks. Mälestiste kaitset ja kasutamistingimusi reguleerib muinsuskaitseseadus.

Mälestistel ja nende kaitsevööndites tegutsemisel tuleb lähtuda muinsuskaitseseadusest.

Kinnismälestise kaitseks on kehtestatud kaitsevöönd, mille eesmärk on tagada mälestiste säilimine sobivas ja toetavas keskkonnas ning seda ümbritsevate mälestisega seotud kultuuriväärtuslike objektide ja elementide säilimine.

Mälestistel ja kaitsevööndites ei ole maa senine sihtotstarbeline kasutus üldjuhul keelatud, kuid neil aladel tuleb arvestada seadusest tulenevate kitsendustega. Maakasutuse piirangud sõltuvad mälestise olemusest ja tüübist, arheoloogiamälestistel on kitsendused seotud kaeve- ja muude pinnasetöödega, samuti raietöödega, sest nende tegevuste käigus on oht kahjustada mälestise arheoloogilist kultuurikihti (pinnast) või mälestisele omast keskkonda. Reeglina on suurema ulatusega mälestistel (nt asulakohad) võimalik maa aktiivsem kasutus (nt maaharimine), väiksematel objektidel (kivikalmed, kääpad, kivid, kalmistud) passiivsem kasutus (heinamaa, karjamaa, metsamaa). Lisaks muinsuskaitse väärtustele võimaldavad arheoloogiamälestised aktiivse põllumajanduse piirkondades tagada suurte põllumassiivide liigendatust, mis on oluline ökoloogilise mitmekesisuse ja elurikkuse säilimiseks.

Kinnismälestised on kantud üldplaneeringu väärtuste ja piirangute joonisele kultuurimälestiste riikliku registri alusel ning tabelina on toodud lisa 8.

Eelistada kultuurimälestiste (ehitismälestiste) kasutusel hoidmist ja vajaliku funktsiooniga sobitamist uute hoonete kavandamisele.

Suuremate maastikku muutvate rajatiste, sh teede, karjäärde vms kavandamiseks tuleb tegevus kooskõlastada Muinsuskaitseametiga eesmärgiga tagada arheoloogiapärandi säilimine, kuna mälestiste kaitse alla võtmise ettepanekute (teadete) kontrollimine ja kaitse alla võtmise menetlemine on aeganõudev tegevus.

Üldplaneeringu väärtuste ja piirangute joonisel on kujutatud pärandkultuuri objektid, et tõsta esile ja väärtustada piirkondlikke ajaloolisi ning kultuurilisi väärtusi. Põhiliselt on tegemist põliste talukohtadega, mõisaarhitektuuri objektidega, mälestuskividega jms.

4.3.1 ARHEOLOOGIAPÄRANDIRIKKAD ALAD

Muinsuskaitseameti poolt koostatud arheoloogiapärandidrikaste alade analüüsi abil on võimalik vähendada arheoloogiapärandi hävimise riski, kuid arvestada tuleb sellega, et seni avastamata ja prognoosimata muistised võib välja tulla ka väljaspool mälestisi ja arheoloogiatundlikke alasid. Seetõttu:

- 1) KMH kohustusega tegevuste kavandamisel (ka juhul kui KMH nõudest loobutakse) tuleb alati eelnevalt Muinsuskaitseametiga kooskõlastada arheoloogilise uuringu läbiviimise vajadus (MuKS § 31 lg 3);
- 2) arheoloogiapärandidrikastel aladel tuleb kohalikul omavalitsusel küsida planeeringu või ehitise kavandamisel Muinsuskaitseameti arvamust arheoloogilise uuringu läbiviimise vajaduse kohta, kui:
 - algatatakse detailplaneeringut;
 - ehitiste alla jääva kaevatava ala pindala on enam kui 500 m².

Lisaks tuleb nii üldplaneeringus esitatud arheoloogiatundlikel aladel kui ka mujal arheoloogiapärandi avastamisel tagada arheoloogiapärandi kaitseks muinsuskaitseaduses ette nähtud tegevused (vt § 31).

Arheoloogiapärandidrikaste alade analüüs on toodud lisas 12 ning alad on kantud väärtuste ja piirangute joonisele.

4.4 Miljööväärtuslikud hoonestusalad ja objektid

Miljööväärtuslike hoonestusaladena käsitletakse üldplaneeringus alasid, kus miljööd määrav arhitektuur, haljastus, tänava- või teedevõrk või katastriüksuste struktuur on hästi säilinud ja üldmulje harmooniline ning mille kvalitatiivne tase väärib säilitamist. Paljudel juhtudel tähendab see, et väärtuslik pole mitte iga maja või objekt üksinda, vaid neist kujunev ansambel või kooslus.

Miljööväärtusliku objektina on välja toodud hoone, mis on linnaehituse- ja arhitektuuriajalooliselt hinnatud ning säilitamist väärivad kui piirkonna, ajastu, stiili, arhitekti loominguga või ehitise tüübi silmapaistev näide.

Miljööväärtuslikel hoonestusaladel on detailplaneeringute koostamine kohustuslik.

Üldplaneeringuga on määratud **miljööväärtuslikeks hoonestusaladeks:**

- Kastre mõisa peahoone ja pargi piirkond koos abihoonetega;
- Kriimani mõisa peahoone ja pargiala.

Üldplaneeringuga on määratud **miljööväärtuslikuks objektis:**

- Issaku karjamõisa peahoone.

Miljööväärtuslike hoonestusalade ning objektide kaitse- ja kasutustingimused:

- 1) üldjuhul kuuluvad hooned miljööväärtuslikul hoonestusalal ja miljööväärtuslikud objektid restaureerimisele (taastamisele) või rekonstrueerimisele (ümberehitamisele) või olemasoleva hoone eeskujul koopiahoonena rekonstrueerimisele (ümberehitamisele);
 - eranditeks on ekspertiisiga kinnitatud hoone väga halb tehniline seisukord. Kui hoone tehniline seisukord ei võimalda hoonet säilitada, on lubatud selle asendamine olemasolevate hoonete mahtu ja ümbritsevasse arhitektuuri sobitava hoonega (koopiat ei ole soovitatav ehitada);
 - lammutamise teostamisele peab eelnema lammutusprojekti koostamine, milles on määratletud taaskasutusse suunatavad materjalid ja detailid;
- 2) uusi elemente (hooneid, rajatisi) ja maakasutust sobitada olemasolevaga nii, et ei tekiks häirivat ebakõla (detailplaneeringu koostamisel analüüsida ja tuua välja ühisosa ja harmoonia printsiipidele vastavad meetmed) ning ei rikutaks pöördumatult mõisakompleksi väärtusi;
- 3) hoonete rekonstrueerimisel arvestada kohalike ehitustraditsioonidega ning kasutada traditsioonilisi ehitusmaterjale. Algupärast matkivate materjalide (näiteks vooderplast, teraskivi, trapetsprofiilplekk seinas vms) ja ajaloolise miljööga sobimatute ehitus- ja viimistlusmaterjalide kasutamine miljööväärtusega hoonestusalal ei ole lubatud;
- 4) tuleb säilitada ja hooldada vanu parke ja puiesteid põhimõttel, et säiliks algupärane stiil, suuremate tööde korral konsulteerida arboristi või muu haljastuspetsialistiga;
- 5) kõrghaljastuse mahavõtmine tuleb kooskõlastada kohaliku omavalitsusega;
- 6) elektrikilpide, antennide (v.a piksekaitse) ja muude tehniliste seadmete (sh õhksoojuspumpade), päikesepaneelide ja juhtmete paigaldamine hoone peafassaadidele, nende ette ning hoone vaadet kahjustavatele kohtadele katusel ei ole lubatud;
- 7) miljööväärtuslikel aladel ei ole lubatud suurtootmise planeerimine.

4.5 Väärtuslik põllumajandusmaa

Väärtusliku põllumajandusmaa määratlemise ja maade kasutustingimuste seadmise üldine eesmärk on säilitada nende sihipärane põllumajanduslik kasutamine. Keskmisest kõrgema boniteediga põllumajandusmaa kui piiratud ja taastumatu ressurs on väärtus, mida tuleb kasutada eelkõige toidu tootmise eesmärgil.

Väärtuslike põllumajandusmaade määramisel on võetud aluseks maakonnaplaneeringu väärtuslike põllumajandusmaade kaardikiht, mida on üldplaneeringu koostamise käigus täpsustatud. Võrreldes maakonnaplaneeringuga on eemaldatud väärtuslikud põllumajandusmaad osaliselt tiheasustusalade piiridest ning juba metsastunud aladelt. Väärtuslike põllumajandusmaadena käsitletakse alasid, mis on suuremad kui 2 ha.

Maakonna põllumajandusmaa kaalutud keskmine boniteet on määratud üldistatult ja ei lähtu põllumajandusmaa kohapõhisest väärtusest (boniteedist). Seetõttu võib kohati põllumajandusmaa tegelik väärtus olla madalam maakonna põllumajandusmaa kaalutud keskmisest boniteedist (nt mullaareaal on väiksem või tegemist künkliku erodeerunud maastikuga). Sellest tulenevalt on hilisemas etapis üldplaneeringu elluviimisel lubatud boniteeti täpsustavate kohapõhiste uuringute alusel üldplaneeringuga määratud väärtusliku põllumajandusmaa paiknemist täpsustada ja põllumaad väärtusliku põllumajandusmaa koosseisust välja arvata. Uuringu tulemusel välja arvatud maa-aladele ei laiene käesolevas peatükis määratud kasutustingimused.

Väärtuslike põllumajandusmaade kaitse- ja kasutustingimused:

- 1) väärtuslikud põllumajandusmaad hoida põllumajanduslikus kasutuses ja harimiskõblina;
- 2) väärtuslik põllumajandusmaa kasutuselevõtt mittepõllumajanduslikul otstarbel on lubatud vaid avalikes huvides või kogukonna huvides (näiteks teede rajamiseks), kui vastavaid tegevusi ei saa ellu viia muul viisil. Mittepõllumajanduslikuks otstarbeks ei arvata maatulundusmaa sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajalike ehitiste püstitamist;
- 3) väärtuslikul põllumajandusmaale võib mullastiku kaitseks, kliimakahjustuste leevendamiseks või põllumajandusmaa massiivi ruumikuju mitmekesistamiseks rajada või lasta looduslikult tekkida maastikuelementidel, nagu puuderida või -hekk, kiviaed või puudesalu;
- 4) üksikelamu rajamine väärtuslikule põllumajandusmaale on lubatud, kui on tagatud tervikliku põllumassiivi säilimine ning on arvestatud järgmiste tingimustega:
 - üldjuhul on lubatud rajada uushoonestust vanadele talukohtadele;
 - üksikelamu õueala suurus tohib olla kuni 10% katastriüksuse pindalast aga mitte suurem kui 0,6 ha;
 - lubatud on rajada üksikelamu koos abihoonetega, kui lähima olemasoleva hooneni jääb vähemalt 200 meetrit;
- 5) välistada ei saa väärtuslike põllumajandusmaade all paiknevate keskkonnaregistris arvel olevate maavarade kaevandamist. Igakordsel kaevandamisloa taotluse menetlemisel tuleb anda hinnang mh väärtusliku põllumajandusmaa hävinemise olulisusele ja põhjendatusele;
- 6) väärtusliku põllumajandusmaa ja riigitee koridori kattuvuse korral ei saa välistada riigitee ehitamist;
- 7) väärtuslikele põllumajandusmaadele ei planeerita ehitustegevust (v.a üksikelamu rajamist);
- 8) väärtuslikule põllumajandusmaale ei ole lubatud päikeseparkide rajamine.

4.6 Rohevõrgustik

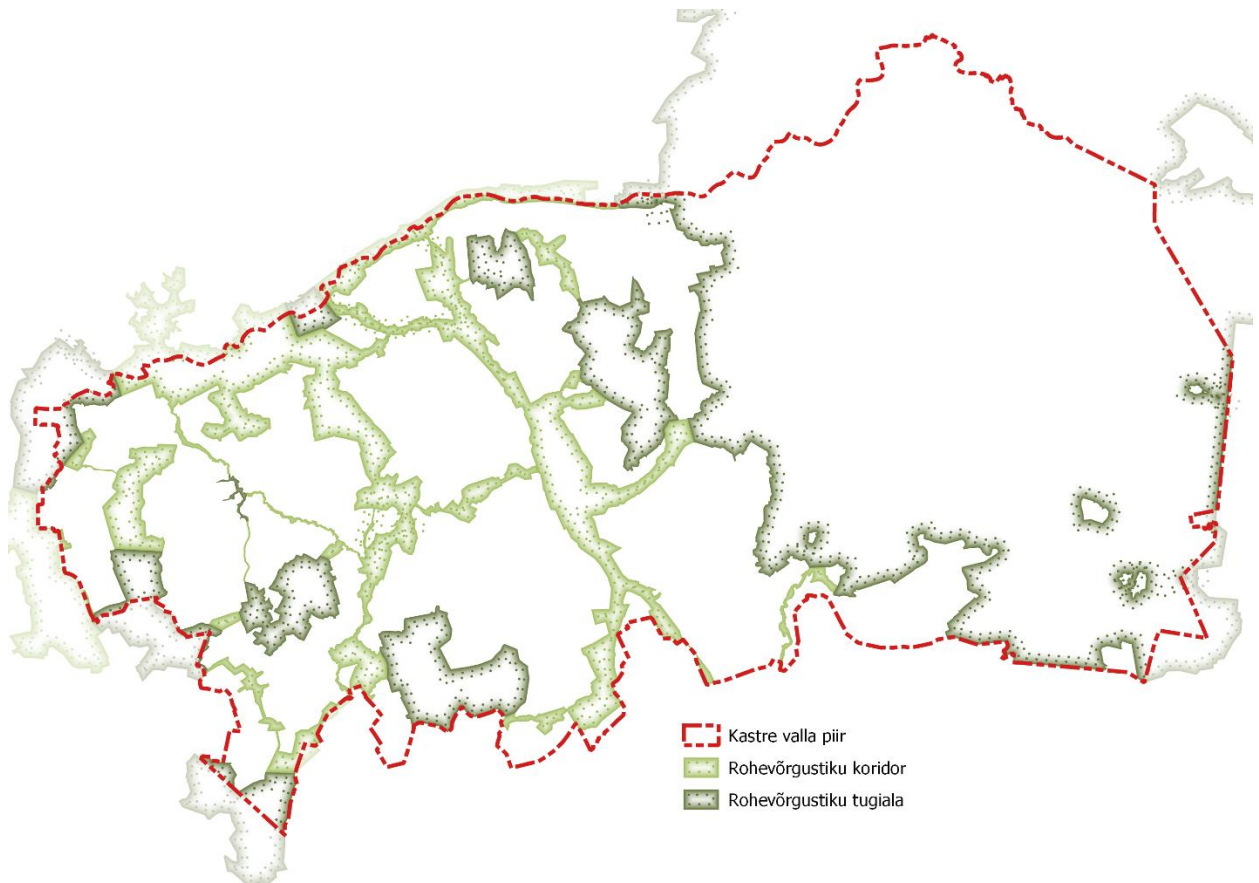
Rohevõrgustiku eesmärgiks on väärtuslike ökosüsteemide kaitse, säilitamine ning taastamine, säästlikkuse printsiibi jälgimine looduskasutusel, bioloogilise mitmekesisuse säilitamine, kliimamuutuste leevendamine, sellega kohanemine ja stabiilse keskkonnaseisundi tagamine, rohemajanduse (sh puhkemajanduse) edendamine.

Rohevõrgustik koosneb tugialadest ja koridoridest ning on kantud üldplaneeringu väärtuste ja piirangute joonisele. Rohevõrgustik moodustab funktsioneeriva terviku, mille toimimine toetub tugialadele, mis

moodustuvad kaitse alla võetud kõrgema loodusväärtusega aladest ja metsamassiividest ning mille sidususe tagavad koridorid.

Üldplaneeringuga on täpsustatud Tartumaa maakonnaplaneeringu 2030+ rohevõrgustiku piire Kastre valla territooriumil ja kasutustingimusi lähtuvalt üldplaneeringu täpsusastmest (skeem 13).

Rohevõrgustikku kuuluvatel looduskaitsealadel (kaitsealad, I ja II kategooria kaitsealuste liikide elupaigad jne) on majandustegevus seadusega keelatud või piiratud tulenevalt looduskaitsealades, kaitse-eeskirjades ja kaitsekorralduskavades sätestatud tingimustest.



Skeem 13. Kastre valla rohevõrgustiku tugialad ja koridorid.

Rohevõrgustiku kaitse- ja kasutustingimused:

Üldine:

- 1) looduslike ja/või pool-looduslike alade osatähtsus ei tohi langeda alla 90% tugiala pindalast;
- 2) säilitada maastikuline mitmekesisus, oluline on maastikulist mitmekesisust suurendavate põlluservade, kraavide, tee- ja metsaservade ning väikesepinnaliste biotoopide (kivikuhjad ja metsatukad põldude vahel) säilimine;
- 3) roheline võrgustiku aladel paiknevate puhkealade kasutamine tuleb korraldada nii, et inimtegevusest lähtuv mõju looduskeskkonnale oleks minimaalne (tuleb piirata/suunata autode liikumist, korraldada parkimine, lahendada prügi käitlemine, rajada telkimis-/puhke-/lõkkekohad, käimlad jms) ning et ei takistata rohevõrgustiku toimimist.

Arendustegevus ja ehitamine:

- 1) rohevõrgustiku aladele arendustegevuse kavandamisel ei tohi rohevõrgustiku koridore ega tugialasid läbi lõigata;
 - rohevõrgustiku koridoris peab jääma mistahes tarastamise või muu barjääri loomise korral ulukitele vaba liikumise võimalus. Koridori alaga risti suunas peab vähemalt 50% ulatuses jääma koridor katkematuks aga avatuna peab säilima vähemalt 100 m laiune koridori riba;
- 2) roheline võrgustiku struktuuri olulist muutmist (tugialal enam kui 10 ha maakasutuse muutmine) ettenägeva tegevuse kavandamisel tuleb viia läbi keskkonnamõju eelhindamine või keskkonna ekspertiis;
- 3) rohevõrgustikuga kaetud hajaasustusega alal on minimaalseks katastriüksuse suuruseks 2 ha (v.a tehnoehitise maa-alad), väiksemaid katastriüksusi on lubatud hoonestada ainult juhul, kui nad on moodustatud enne üldplaneeringu kehtestamist ja täidetud on kõik teised rohevõrgustiku kaitse- ja kasutustingimused;
- 4) uute elamualade kavandamine rohevõrgustiku alale ei ole lubatud;
- 5) sõltuvalt arendustegevuse iseloomust ja mahust võib omavalitsus nõuda eelnevalt täpsustava uuringu (eksperthinnang või -arvamus) koostamist vastava ala väärtuste hindamiseks ja rohevõrgustiku funktsionaalse toimimise tagamise kindlustamiseks. Uuringu tellib vallavalitsus asjast huvitatud isiku poolt rahastatuna. Nimetatud uuringu tulemustest lähtuvalt võib omavalitsus keelduda rohevõrgustikku ohustava planeeringu algatamisest või vastuvõtmisest, kui ilmneb, et kavandatud tegevus ohustab rohevõrgustiku toimimist;
- 6) roheline võrgustiku alal paikneva kinnistu tarastamine on lubatud vaid õueala ulatuses, välja arvatud juhul, kui tarastamine on õigustatud tulenevalt maade põllumajanduslikust kasutusest. Metsakasvatuse kaitsetarade ja looma aedikute puhul tugialadel tuleb jätta vähemalt 100 m ulatusega liikumisrajad loomadele. Kaitsetara tohib hõlmata maksimaalselt 5 ha suurust maa-ala;
- 7) uute teede planeerimisel ja projekteerimisel või olemasolevate teede rekonstrueerimise projekteerimisel tuleb rohevõrgustiku konfliktikohtades (kus tee lõikub rohevõrgustiku tugialaga või koridoriga) ette näha toimivad lahendused konfliktide leevendamiseks, kasutades vastavalt vajadusele tee-ehituslikke, liikluskorralduslikke (liikluspiirangud, hoiatusmärgid) jm asjakohaseid meetmeid;
 - ökoduktide kavandamisel arvestada, et ökodukti kavandamine peab olema terviklik ning võimaldama loomade läbipääsu ka paralleelselt/lähestikku kavandatud taristuobjektide puhul;
 - maantee äärte tarastamisel on oluline, et tagataks loomade liikumine tugiala siseselt või tugialade vahel, st koridoride toimimine;
- 8) kui rohevõrgustikule rajatakse objekt või kavandatakse tegevust, millele tulenevalt KeHJS-st on kohustus koostada eelhindang, KMH või KSH, tuleb hindamise käigus hinnata objekti või tegevuse mõju rohevõrgustikule ning kavandada meetmed võrgustiku toimimist takistavate mõjude vältimiseks ja leevendamiseks. Juhul, kui uus taristu (nt elektriliinid, mastid, jäätmeoidlad) kavandatakse rohevõrgustiku alale, tuleb hindamisel kaaluda selle alternatiivseid asukohti (eriti uute maanteedepuhul) arvestades rohevõrgustiku eesmärke;

- 9) rohelise võrgustiku tugiladele ja koridoridesse ei ole lubatud olulise ruumilise mõjuga ehitiste⁶ kavandamist.

Kaevandamine (mäe- ja turbatööstuse maa-alad):

- 1) karjääri teenindusmaal ja selle lähiümbruses kavandatavad raied on soovitatav teostada etappidena, et säilitada võimalikult palju metsa ja vältida mürakoridoride tekkimist;
- 2) kaevandamistegevuse lõpetamise järgselt tuleb ala korrastada ning arvestada sobivusega rohevõrgustikku (avalik kasutus või looduslik seisund);
- 3) pärast karjäärrede korrastamist ei tohi karjäärrede nõlvad olla takistuseks suurulukite liikumisele.

4.7 Kaitstavad loodusobjektid

Kaitstavad loodusobjektid on vastavalt looduskaitseadusele: kaitsealad, hoiualad, kaitsealused liigid ja kivistised, püsielupaigad, kaitstavad looduse üksikobjektid ning kohaliku omavalitsuse tasandil kaitstavad loodusobjektid. Objektid ja alad on kantud üldplaneeringu väärtuste ja piirangute joonisele ning lisas 9.

Kaitsealadel, püsielupaikades ja kaitstava looduse üksikobjektide puhul lähtub kaitsekord kaitse-eeskirjast. Hoiualade, püsielupaikade ja kaitsealuste liikide leiukohtade kaitse lähtub LKS-es sätestatud tingimustest ning piirangutest.

Ehitustegevust kaitstaval loodusobjektil reguleerib vastavalt looduskaitseadusele või kaitse-eeskiri. Ehitada saab ainult neid ehitisi ja teha saab ainult neid maakorraldustoiminguid, mida kaitse-eeskiri või looduskaitseadusele võimaldab. Kaitstavatel loodusobjektidel on vaja küsida ehitustegevuseks, sh vaba ehitustegevuse korral, kaitstava loodusobjekti valitseja (Keskkonnaameti) nõusolekut.

4.7.1 KOHALIKU OMAVALITSUSE TASANDIL KAITSTAVAD LOODUSOBJEKTID

Kohaliku omavalitsuse tasandil võib kaitstavaks loodusobjektiks olla maastik, väärtuslik põllumajandusmaa, väärtuslik looduskooslus, maastiku üksikelement, park, haljasala või haljastuse üksikelement, mis ei ole kaitse alla võetud kaitstava looduse üksikobjektina ega paikne kaitsealal.

Üldplaneeringuga tehakse ettepanek kohaliku omavalitsuse tasandil kaitstava kaitseala moodustamiseks:

- **Paluküla-Alaküla piirkonnas-** alal asub mitmeid muinsuskaitsealaseid väärtusi nagu Alaküla linnamägi ja kaks arheoloogiatundlikku ala, kus on suur tõenäosus arheoloogilisteks leidudeks. Lisaks asub alal mitmeid I, II ja III kaitsekategooria kaitsealuseid liike ning väärtuslikke metsakooslusi. Piirkonna kõige suuremaks väärtuseks on ala künklik ja mitmekesine reljeef. Paluküla-Alaküla piirkond on aktiivselt kasutuses nii ümbruskonnas elavate kui ka kaugemal elavate inimeste (peamiselt Tartu linnas) poolt vabaajaveetmise kohana. Mägesid ja metsateid kasutatakse aktiivselt suvel maastikurataste ja ratsutamiseks ning talvel lumesaanidega sõitmiseks. Mitmekülgne reljeef ja ajalooline inimtegevus on väikesele alale loonud palju erinevaid

⁶ Olulise ruumilise mõjuga ehitiste nimekiri on toodud Vabariigi Valitsuse 01.10.2015 vastu võetud määruses nr 102 „Olulise ruumilise mõjuga ehitiste nimekiri“.

looduslikke kooslusi, mis muudavad ala meeldivaks puhkajatele, loob suurepärasest keskkonda militaartegevuste harjutamiseks, kuid võimaldab elukeskkonda ka elusloodusele.

- **Vooremäel**- tegemist on rahvaspordiharrastajate seas populaarse piirkonnaga, mis tänu oma mitmekülgsele maastikule võimaldab väga eriilmeliste spordialadega tegeleda. Ala hõlmab osaliselt Vooremäe liivamaardlat, kuid oluline on ala puhkeväärtuste säilitamine. Alal on välja kujunenud tihe spordi- ja jalutusradade võrgustik. Vooremägi on kihilisest liivast-kruusast umbes 2,2 km pikkune ning põhjas kuni 1,1 ja lõunas 0,5 km laiune möhn. Suure suhtelise kõrguse (umbes 50 m) ja metsa tõttu paistab ta ümbritsevas tasandikumaastikus kaugele silma.

5. Taristu

5.1 Transpordivõrk

Transpordi maa-ala on liiklemiseks ja transpordiks kasutatav maa koos ohutuse tagamiseks ja selle maa korrashoiuks vajalike ehitiste aluse ning neid ehitisi teenindava maaga. Lubatud on tänavate, bussipeatuste koos ootepaviljonide, üldkasutatavate parklate, jalgteede ja ohutusribade rajamine.

5.1.1 TEED

Valda läbivad mitmed riigiteed, neist suurima liiklussagedusega on tugimaantee nr 45 Tartu - Rõpina - Värska. Teedevõrk on hästi väljakujunenud, asustusega alasid kattev. Riigiteede parandamine toimub vastavalt kehtivatele riigiteede teehoiukavale.

Transpordiameti andmetel ei asu Kastre vallas olulise liiklussagedusega riigiteid⁷.

Arendus- ja ehitustegevuse kavandamisel tuleb arvestada teede teekaitsevööndi ulatusega. Teede kaitsevööndisse ehitamist reguleerib ehitusseadustik. Riigimaanteede kaitsevööndi laius mõlemale poole äärmise sõiduraja välimisest servast on kuni 30 meetrit. Tänavade kaitsevööndi laius on äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 10 meetrit. Riigimaanteede kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast tiheasustusalal on määratud 10 m.

Kohalike teede kaitsevööndi laiuseks määratakse 10 m.

Riigiteele nr 18284 Ahja-Võnnu km 7,07-7,42 Võnnu alevikus on erandina kaitsevööndi laiuseks määratud 30 m (skeem 14).

⁷ Olulise liiklussagedusega teedena käsitletakse riigiteid liiklussagedusega (AKÖL)>6 000 autot/ööpäevas sõltumata riigitee liigist.



Skeem 14. Riigitee nr 18284 Võnnu alevikus, mille osas on tee kaitsevööndi ulatus muudetud.

Teede tolmuva katte alla viimisel on prioriteetsed suurema liikluskoormusega teelõigud, arvestades majapidamiste ja ettevõtete paiknemist, jalgratta- ja jalgteede paiknemist, ühistranspordi marsruute.

Teede arendamine, säilitamine ja liiklusohlike kohtade likvideerimine toimub vastavalt riigiteede teehoiukavale ja kohaliku omavalitsuse teehoiukavale. Üldplaneeringuga nähakse ette järgmised muudatused transpordivõrgustikus:

- Veskioru väikekoha juurdepääs Lennundusmuuseumi lähistel;
- Tõrvandi–Roiu–Uniküla kõrvalmaantee rekonstrueerimine vastavalt ehitusprojektile.

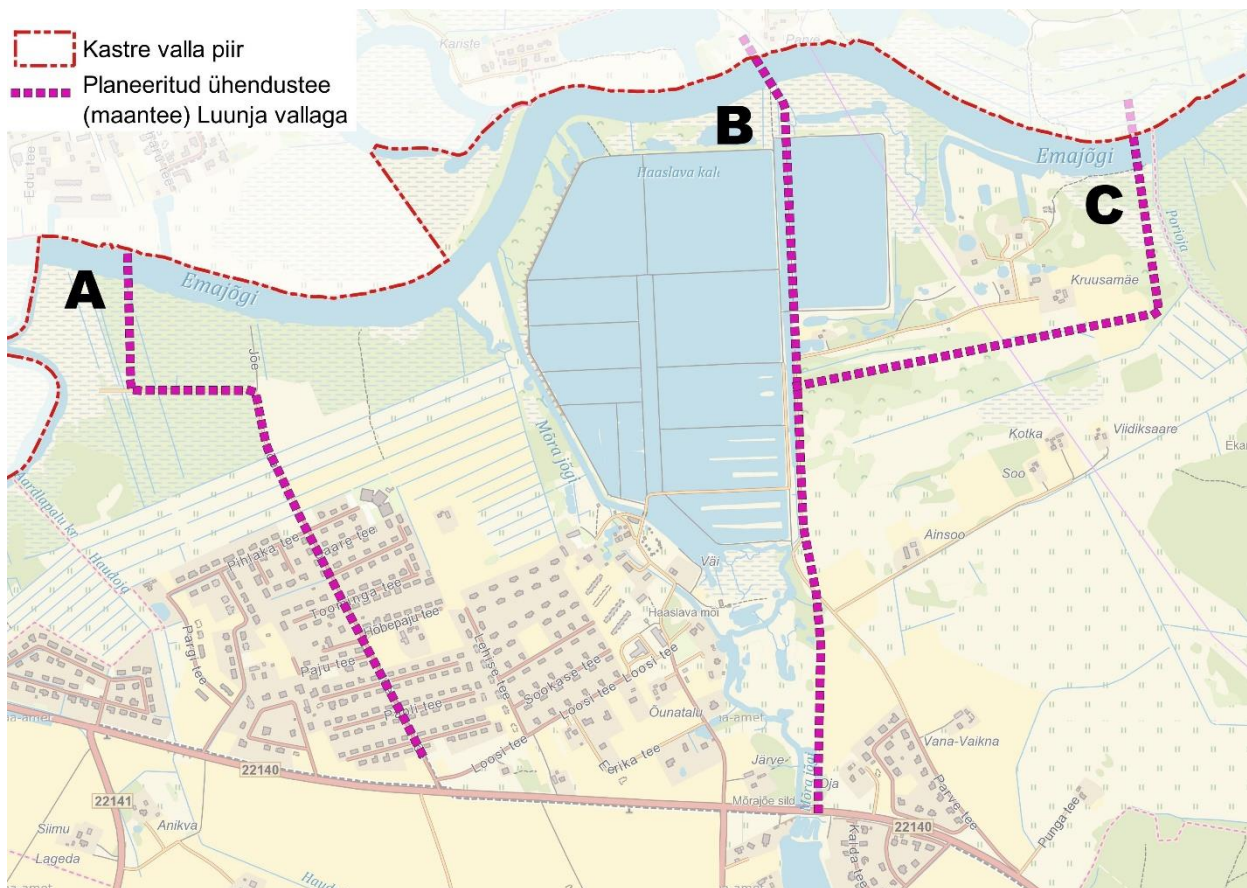
Liikluskorralduse üldised põhimõtted:

- 1) planeeringute koostamisel lähtuda asjakohastest juhenditest (sh standarditest);
- 2) riigitee kaitsevööndisse üldjuhul hooneid ei kavandata. Kui hoonete kavandamine on põhjendatud väljakujunenud hoonestusjoonega, peab arendaja arvestama liiklusest tulenevate häiringute (müra, saaste, vibratsioon) kahjuliku mõjuga. Normidele vastavuse tagamine, leevendavate meetmete kasutusele võtmine ja finantseerimine on arendaja kohustus;
- 3) müratundlikke alasid/objekte riigiteede mõjupiirkonda mitte planeerida;

- 4) kinnistute maakorralduslikul jagamisel tuleb juurdepääs tagada seni kinnistut teenindanud juurdepääsu kaudu ühiselt ning uutel moodustatavatel katastriüksustel puudub õigus igaühel eraldi juurdepääsu saamiseks riigiteelt;
- 5) riigiteega külgneva ehitustegevuse kavandamisel detailplaneeringu koostamise kohustuseta alal tuleb reeglina kasutada juurdepääsuks kohalikke teid ja olemasolevaid ristumisi riigiteega;
- 6) riigiteedelt juurdepääsude kavandamisel tuleb selgitada välja avalik huvi ja määrata kohustus detailplaneeringu koostamiseks juhul, kui alale puudub olemasolev juurdepääs ja/või on vajalik naaberkiinnistutele juurdepääsude tagamine/säilitamine avalikult kasutatavalt teelt;
- 7) põhjendatud juhtudel tuleb suurendada kaevandatavatele aladele juurdepääsuteede, kaasa arvatud riigiteede, kandevõimet või viia neid muul moel liikluskoormusega vastavusse;
- 8) uute arenduste korral peab teedevõrk moodustama ühendatud võrgustiku, umbtee korral peab tee lõpus olema ümberpööramise võimalus. Umbtee planeeritakse äärmuslikul juhul;
- 9) uus arendustel planeerida tee koridori minimaalseks laiuseks 13,5 m (mille moodustaksid 1,0 m teepeenar, 2,5 kergtee, 3,0 haljasala, 6,0 sõidutee ja 1,0 teepeenar). Väiksemate teede puhul on lubatud minimaalseks laiuseks 13 m (mille moodustaksid 1,0 m teepeenar, 2,5 kergtee, 3,0 haljasala, 5,5 sõidutee ja 1,0 teepeenar). Ümberpööramise koht minimaalselt 12x12 meetrit, mille rajamisel tuleb järgida, et antud platsi äär ei külgneks ca 1-1,5 m ulatuses aed või post;
- 10) elumumaale tänavavõrgustikku planeerides tuleb tagada valgustatud jalgratta- ja jalgteede ühendused naabermaa-aladega;
- 11) uutel elamualadel tuleb ohutuse tagamiseks kavandada sõidutee materjalist tõstetud künnised;
- 12) rajatise asukoht tuleb kooskõlastada riigitee omanikuga juhul, kui rajatise kõrgus (tuulikute puhul lisada labade pikkus) on suurem kui kaugus äärmise sõiduraja välimisest servast;
- 13) üldjuhul ei ole võimalik juhtida sademevett riigitee kraavidesse. See on võimalik vaid põhjendatud juhtudel koostöös Transpordiametiga;
- 14) tee/tänavaaluse maa-ala määramisel tuleb arvestada kergliiklusteede rajamise võimaldamisega ning asjaoluga, et tehnovõrgud peavad mahtuma tee/tänavaa maa-alale, üldjuhul mitte sõidutee alla. Tehnovõrkude rajamine avalike teede sõidutee alla on lubatud ainult kohaliku omavalitsuse nõusolekul ja riigiteede puhul on vajalik Transpordiameti nõusolek;
 - riigiteede puhul tuleb vältida tehnovõrkude paigaldamist riigitee alusele maale. Riigitee alune maa on riigitee rajatise teenindamiseks ning vaba ruumi olemasolul annab Transpordiamet nõusoleku seda maad kasutada;
- 15) Transpordiamet ja kohalik omavalitsus ei võta arendustegevuse vajadustest tingitud uute teelõikude rajamise ja riigiteede ümberehitamise kohustust, kui riigiteede võrgustiku arengu seisukohalt selleks vajadus puudub;
- 16) turvalisuse tagamiseks rajada tiheasustusaladel tänavavalgustus.

5.1.1.1 Kastre ja Luunja valla ühendusteel

Üldplaneeringuga on kavandatud kolm ühendusteed ning silda Kastre ja Luunja valla ühendamiseks üle Emajõe (skeem 15). Sildade ja teede rajamine on pikas perspektiivis realiseeritav projekt, kuid oluline on antud teekoridoridega arvestada arendustegevuse kavandamisel.



Skeem 15. Planeeritud ühendusteede trassid (*Aluskaart: Maa-amet, 2022*).

Sildade rajamine on oluline, et vähendada juba olemasolevate sildade kasutuskõormust ning tagada parem ühendus kahe omavalitsuse vahel. Erinevalt suurest osast teistest Eesti piirkondadest on nii Kastre kui ka Luunja valla rahvaarv pidevas kasvutrendis mistõttu kasvab pidevalt ka liikluskõormus. Kastre vallas asub sild Vana-Kastre külas Luunja sild ning järgmine lähim sild on juba Tartu linnas Ihaste sild. Vajalik on tekitada vajadusel mõistlik ümbersõidu võimalus.

Sildade ehitamisel tuleb jälgida, et silla ava oleks selline, et ei tekiks vooluhüpet. Sildade projekteerimisel tuleb hinnata üleujutusega seoses taristu mõju ümbritsevatele majadele ja vajadusel kavandada leevendusmeetmed.

Enne sildade ja ühendusteede lahenduse kavandamist tuleb läbi viia liiklusanalüüs, kus hinnatakse muutuvat liikluskõormust. Liiklusanalüüsi tulemusi tuleb taristuobjektide lahenduse kujundamisel arvesse võtta. Sildade ja ühendusteede projekteerimisel tuleb hinnata muutuva liiklusega kaasnevat mõju mürale, õhusaastele ja vibratsioonile.

Kaevetöödel kaitsealusel mälestisel ja selle kaitsevööndis tuleb tagada arheoloogilise uuringu läbiviimine (kaevetööde arheoloogiline jälgimine, vajadusel arheoloogiline kaevamine). Kaevamisel tuleb arvestada seisakutega, et arheoloogile oleks tagatud pinnases leiduva arheoloogilise materjali tuvastamine ja dokumenteerimine. Kaevetöödel peab olema ekskavaatori varustuses ka hammasteta kopp. Arheoloogilisi uuringuid võib läbi viia vaid vastava pädevusega isik või ettevõtja.

Tööde alal väljaspool mälestiste ja nende kaitsevööndite ala tuleb arvestada arheoloogiliste leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsiktuleku võimalusega. Muinsuskaitseadusest tulenevalt on leidja sellisel juhul kohustatud tööd katkestama, jätma leiu leiukohta ning teatama sellest Muinsuskaitseametile.

Planeeritavast tegevusest lähtuvad maanteede müratasemed peavad vastama keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 "Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid" lisas 1 (edaspidi KeM määrus nr 71) kehtestatud müra normtasemetele.

Ehitustegevusega kaasnevad müratasemed ei tohi planeeritava ala lähedusse jäävatel elamualadel ületada kella 21.00-07.00 KeM määrus nr 71 lisas 1 kehtestatud asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasest.

Ühendusteede ja sildade kavandamisel peab arvestama, et nii ehitus kui ka kasutusaegsed vibratsiooni tasemed peavad vastama sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 kehtestatud piirväärtustele.

Taristu ja tehnovõrkude joonisel on näidatud ühendusteede kui ka sillad. Maakasutuse joonisel on toodud teede rajamiseks vajalik transpordi maa-ala.

Ühendustee A

Ühendustee A on kavandatud kergliiklejate ja ühistranspordi teenindamiseks, kuna läbib tihedalt asustatud elamupiirkondi. Antud piirkondades ei soodustata suurt liikluskoormuse kasvu, vaid soovitakse tagada kergliiklejatele parem ja ohutum jõeületuse võimalus.

Enne ühendustee A kavandamist tuleb II kaitsekategooria emaputke leiukohtades läbi viia uus inventuur, selgitamaks välja kas kaitsealused taimeliigid on vaadeldavas asukohas olemas. Teemat on käsitletud täpsemalt KSH peatükkides 4.1.2.2.2 ja 4.1.2.2.3.

EELIS-e andmetel (seisuga 08.04.2022) jääb ühendustee A trassile ning selle vahetusse lähedusse kaks emaputke leiukohta (KLO9322955 ja KLO9322956), mille pindalad on 0,02 ha ning 0,22 ha. Emaputk (*Angelica palustris*) kuulub II kaitsekategooriasse. Enne ühendustee A kavandamist tuleb II kaitsekategooria emaputke leiukohtades läbi viia uus inventuur, selgitamaks välja kas kaitsealused taimeliigid on vaadeldavas asukohas olemas. Kuna viimane kinnitatud vaatlus viidi läbi 17.08.2010 ehk rohkem kui 10 aastat tagasi on võimalik, et liigi leiukohas on looduslikud olud muutunud ning kaitsealust taimeliiki seal enam ei leidu või vastupidi on liigi kasvuala laienenud. Looduskaitseaduse kohaselt on I ja II kaitsekategooria taimede ja seente kahjustamine, sealhulgas korjamine ja hävitamine keelatud, seega on ühendustee A rajamine võimalik vaid sellisel juhul kui see ei jää II kaitsekategooria taimeliigi kasvukohale.

Ühendustee B

Ühendustee B on kavandatud nii kergliiklejatele kui ka sõidukitele. Ühendustee ja silla äärde tuleb rajada ohutud jalgratta- ja jalgteed.

Juhul kui ühendustee rajamisega viiakse läbi ehitustöid Parve teel ka seal, kus see piirneb tiigikonna leiukohaga tuleb tagada, et teede ehitustöödega ei muudeta kahepaikse sigimispaias veerežiimi oluliselt ehk tiigikonna sigimiskoht peaks suuremas osas säilima liigniiske alana.

Kastre valla aladel läbib ühendustee Haaslava kalakasvandust. Keskkonnaamet on tähelepanu juhtinud, et Haaslava kalakasvandus on toitumisalaks merikotkale ja suurkoovitajale. Juhul kui kalakasvandus suletakse kaob ka merikotka jaoks sobiv toitumisala ning suurkoovitaja jaoks sobilik toitumisala ja elupaik. Kuna kalatiikide puhul on tegemist tehisliku objektiga ei saa selle likvideerimisega kaasnevat negatiivset mõju kaitsealustele liikidele pidada asjakohaseks. Sellise põhimõtte rakendamisel, et kalakasvandust tuleb säilitada kaitsealuste liikide soodsa seisundi tagamiseks tähendaks, et olenemata majanduslikest teguritest tuleks igal juhul tagada kalakasvatuse säilimine. Oluline on välja tuua, et piirkonnas leidub suurkoovitajale suures ulatuses sobivaid toitumis- ja elupaiku Emajõe lammialadel ning Ropka-lhaste looduskaitsealal. Merikotka jaoks leidub piirkonnas samuti mitmeid sobivaid toitumisalasid (Emajõgi, Kurepalu järv, Mõra jõgi). Merikotka kaitsekorralduskavas on kirjas, et Eesti looduslikud veekogud kindlustavad kohalikule merikotkaasurkonnale piisava toidubaasi ja lisategevused toitumisveekogude kala- ja linnurikkuse säilitamiseks ei ole vajalikud. Eeltoodu põhjal saab järeldada, et suurkoovitaja ning merikotka soodsa seisundi tagamiseks sobilikud looduslikud eeldused on vaadeldavas piirkonnas olemas ning et suurkoovitaja ning merikotka populatsioonide soodsa seisundi tagamine ei sõltu Haaslava kalakasvanduse tegevusest.

Ühendustee B asukohas, täpsemalt Kastre vallas Haaslava külas Ainsoo kinnistul (18501:001:0016), asub võimalik arheoloogiline asulakoht (TÜ ID 10314), mis ei ole kaitse alla veel jõutud võtta. Kuna ühendustee hakkab piirnema Ainsoo kinnistuga idast on vajalik tööde kavandamisel võimalikult varajases etapis teha koostööd Muinsuskaitseametiga, et vältida võimaliku arheoloogilise asulakoha kahjustamist.

Ühendustee C

Ühendustee C on kavandatud nii kergliiklejatele kui ka sõidukitele. Ühendustee ja silla äärde tuleb rajada ohutud jalgratta- ja jalgteed.

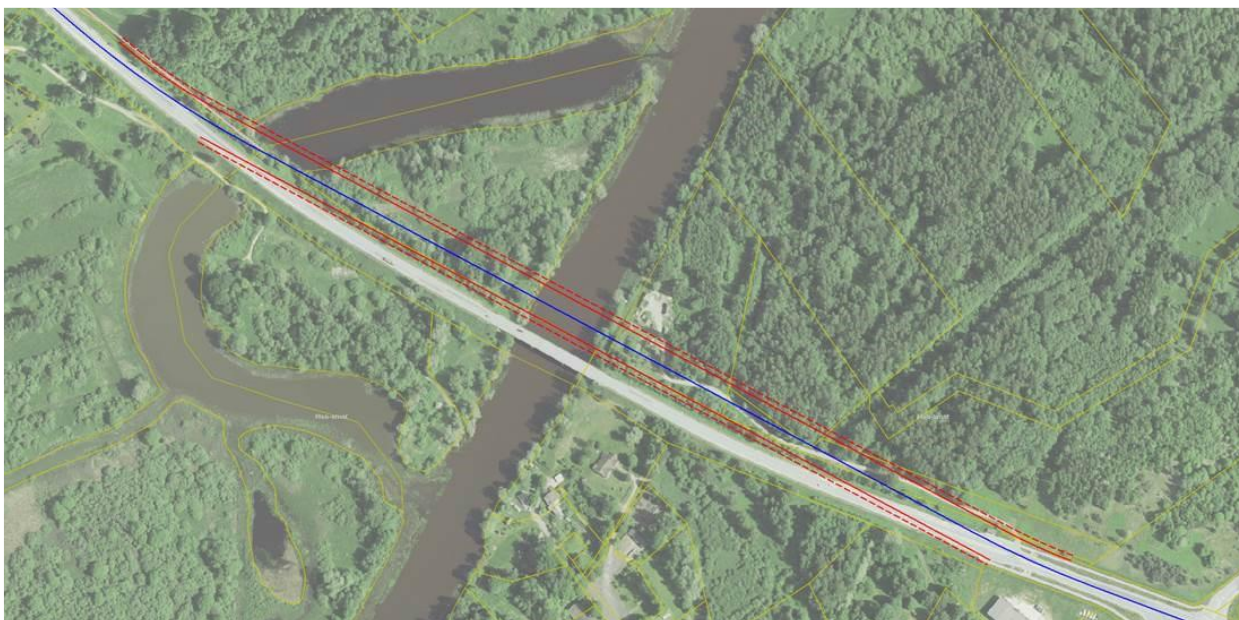
Juhul kui ühendustee rajamisega viiakse läbi ehitustöid Parve teel ka seal, kus see piirneb tiigikonna leiukohaga tuleb tagada, et teede ehitustöödega ei muudeta kahepaikse sigimispaias veerežiimi oluliselt ehk tiigikonna sigimiskoht peaks suuremas osas säilima liigniiske alana.

EELIS-e andmetel (seisuga 25.08.2022) jääb ühendustee C trassile ning selle vahetusse lähedusse kaks Siberi võhumõõga leiukohta (KLO9323256 ja KLO9323252) ning värvi-paskheina leiukoht (KLO9323421). Siberi võhumõök (*Iris sibirica*) ja värvi-paskhein (*Serratula tinctoria*) kuuluvad III kaitsekategooriasse. Enne ehitustööde algust tuleb vaadeldavas piirkonnas läbi viia kaitsealuste taimeliikide inventuur, tulenevalt sellest et hetkel on EELIS-e andmetel viimased kinnitatud vaatlused taimede leiukohtades viidud läbi 10 või rohkem aastat tagasi.

5.1.1.2 Luunja sild

Luunja sild (riigitee nr 45 Tartu-Räpina-Värskas km 11,383) kuulub Riigiteede teehoiukava 2021-2030 alusel taastusremonti vajavate sildade hulka.

Olemasoleva silla rekonstrueerimine on keeruline, sest see eeldaks silla sulgemist kogu ehitusperioodi vältel (ca 2 aastat), kuid kuna tegemist on Tartut ning Kagu-Eestit (Räpina, Koidula suund) ühendava tugimaanteega, kus puudub Emajõe ületamiseks mõistlik ümbersõidu võimalus, siis tõenäoliselt ehitatakse olemasoleva silla kõrvale uus sild. Sellega kaasneb riigitee nr 45 koridori muutus km 10,9-11,9 (skeem 16).



Skeem 16. Luunja silla uus teekoridor riigitee nr 45 km 10,9-11,9 (Skeem: *Transpordiamet*, 2022).

5.1.2 JALGRATTA- JA JALGTEED

Jalgratta- ja jalgteed on jalgrattaga, tasakaaluliikuri, robotliikuri ja jalakäija liiklemiseks ettenähtud eraldi tee või teosa, mis on asjakohaste liiklusmärkidega tähistatud. Sõiduteega teede ristmikul on jalgratta- ja jalgteed tee osa. Jalgratta- ja jalgteed on keskkonnasäästliku, kõikidele vanusegruppidele sobiva liikumisviisi harrastamiseks ning on oluline ohutute lähiliikumiste võimaldamiseks.

Üldplaneeringuga ei lahendata kavandatavate jalgratta- ja jalgteede täpset paiknemist ja asukohta (st üldplaneering ei määratle, et millisel pool sõiduteed jalgratta- ja jalgteed peab paiknema). Üldplaneeringu taristu ja tehnovõrkude joonisel on näidatud üksnes maanteed ja tänavad, mille äärde jalgratta- ja jalgteede rajamine on vajalik ja oluline. Asukohad tuleb täpsustada detailplaneeringus ja/või ehitusprojekti. Jalgratta-

ja jalgteede valgustamise vajadus tuleb määrata teede projekteerimise etapis lähtuvalt kasutusintensiivsusest ja ohutusest.

Jalgratta- ja jalgteede arendamise põhimõtted:

- 1) jalgratta- ja jalgteede kavandamisel tuleb üldjuhul anda projekteerimistingimused tee rajamiseks läbi avatud menetluse;
- 2) esmatähtsateks põhimõteteks jalgratta- ja jalgteede planeerimisel on võrgustiku turvalisus, loogilisus, ühtlus ja pidevus. Tee peab algama ja lõppema loogilises kohas, milleks on olemasolev tee, kool, kauplus, ühistranspordipeatus, vaba aja veetmise paigad, suuremad tööandjad, ettevõtted, ameti- ja meditsiiniasutused. Tee alguse, lõpu ja üleminekute lahendused peavad tagama ohutu, sujuva ja astmeta ülemineku teistsuguse liikluskorraldusega teele;
- 3) reeglina tuleb jalgratta- ja jalgteede paigutada väljapoole riigimaantee teemaad ja eraldada riigiteest normide kohase eraldusribaga;
 - kitsastes oludes, kus ei ole võimalik jalg- ja jalgrattatee vahele kavandada eraldusriba, tuleb liiklusohutuse tagamiseks leida muu leevendav meede, mis vähendab võimalikku mootorsõidukite liiklusest tulenevat ohtu;
- 4) jalgratta- ja jalgteede laiuse määramisel tuleb lähtuda kehtivatest standarditest ja normidest. Üldjuhul võib lähtuda lähtetasemest „rahuldav“, erandlikult kitsad lahendused võib kavandada lühikestel lõikudel ruumipuuduse korral. Silmas tuleb pidada, et kui jalgratta- ja jalgteed ääristab kõrge piire (ratta juhtrauani või kõrgemale ulatuv sein, müür, hekk vmt), on ratturite ruumivajadus tavapärasest suurem;
- 5) sõidutee lähedal kulgev jalgratta- ja jalgteede tuleb rajada sarnase või parema kattega kui on sõidutee;
- 6) kavandatavad jalg- ja jalgrattateed peavad tagama sujuva liikumise ning olema võimalikult pikkadel lõikudel ühel pool maanteed või tänavat. Tagada piisav nähtavus ja liiklusohutus ning vältida põhjendamatu ristumisi maanteega;
- 7) arendus- ja elamualade täpsemal planeerimisel planeerida kohe koos sõiduteega ka jalgratta- ja jalgteede, mis tuleks valgustada eelkõige sageli kasutatavatel teelõikudel, ohtlikel teelõikudel, kooliteedel, aastaringselt kasutatavatel terviseradadel või nende osadel;
- 8) jalgratta- ja jalgteede tuleb tähistada arusaadavalt ning igal aastaajal loetavalt;
- 9) samaaegselt jalgratta- ja jalgteede võrgustiku väljaarendamisega on otstarbekas tihedamalt asustatud külakeskustes suuremate teede/tänavate ääres lahendada ka tänavavalgustuse rajamine;
- 10) sildade ja viaduktide ületamisel tuleb tagada katkematu ja ohutu liiklus, sildade ja viaduktide rekonstrueerimisel tuleb arvestada vajaliku ruumiga jalgsi ja jalgrattaga liikujatele;
- 11) riigitee kaitsevööndisse planeeritud jalg- ja jalgrattateede planeeringutele tuleb küsida Transpordiametilt eelnevalt tehnilised tingimused.

Soovitused:

Tervisespordiga tegelemist võimaldavate ja vaatamisväärsusi ühendavate jalgratta- ja jalgteede juurde võimalusel kavandada autoparklad.

5.1.3 PARKIMINE

Üldplaneering näeb ette avalike parkimiskohtade säilimise ning avalike parklate väljaehitamise, et tagada erinevatele sihtgruppidele teenuste parem kättesaadavus. Planeeritud parklad on toodud taristu ja tehnoorkude joonisel.

Parkimisalade arendamise põhimõtted:

- 1) hoonete vajalik parkimine tuleb lahendada oma katastriüksusel vastavalt kehtivatele EVS parkimisnormidele ja ala kasutusotstarbele;
- 2) liiklejate ohutuse tagamiseks ja riigitee korrakohaseks kasutamiseks ei ole parkimine riigiteel lubatud. Alade, sh avaliku kasutusega alade, planeerimisel (puhkealad, supuskohad jm) kavandada lahendus, kus parkimine toimub väljaspool riigiteed ja alaga samal teepoolel;
- 3) uute parklate rajamisel liigendada alasid haljastusega (vallid, puud, hekid), et vältida autoparklate domineerimist ümbritsevate rajatiste üle;
 - uute suuremate (rohkem kui 20 parkimiskohta) parklate rajamisel võiks soovitatavalt olla üks puu iga 10 parkimiskoha kohta;
 - puude kasvu soodustamiseks rajada parklates vähemalt 2,5 m laiused eraldusribad, kus spetsiaalselt kasvumulda on vähemalt 90 cm sügavuselt;
 - parklate haljastuseks sobivad soolatamisele vastupidavad liigid ja sordid;
 - parklates ja ristmikel ei tohi nähtavuse huvides põõsaste kõrgus ületada 0,5 m;
- 4) autokaravani parklad varustada vajaliku infrastruktuuriga (vesi, elekter, WC tühjendamise võimalus).

Soovitused:

Soovitav on parklatesse rajada jalgratta parkimiskohad koos katusega.

Kuni 10 parkimiskohaga parklad on soovituslik katta vett läbi laskva sillutisega (muruvuugiga kivi vms). Suuremate parkimisalade puhul rakendada rohkem ühesuunalist liiklemist ridade vahel, nurga all parkimist ja osadeks jaotatud parkimist.

5.1.4 TEEDE AVALIK KASUTAMINE

Avalikult kasutatav tee on riigitee, kohalik tee ja avalikuks kasutamiseks määratud eratee. Avalikult kasutatavat teed võib kasutada igaüks õigusaktides sätestatud piiranguid järgides.

Üldplaneeringu taristu ja tehnoorkude joonisel on näidatud avalikku kasutusse määratavad teed kohtadesse, kus tee teenindab vähemalt kolme katastriüksust.

Juhul, kui kinnistule puudub juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt ja puudub avalik huvi kinnistule juurdepääsuks eratee avalikuks kasutamiseks määramiseks, lahendatakse juurdepääs omanike vahelise kokkuleppega isikliku kasutusõiguse või servituudi seadmiseks. Kui kokkuleppele ei jõuta, on õigus nõuda juurdepääsu määramist kohtu kaudu.

Avalik transpordimaa katastriüksus tuleb moodustada uutel arendustel alates juurdepääsuvajadusest vähemalt viiele elamu maa-ala katastriüksusele või muu avaliku huvi korral.

Kinnistu jagamisel ja/või detailplaneeringu koostamisel tuleb olemasolevale ja/või kavandatavale avalikult kasutatavale teele moodustada transpordimaa sihtotstarbega maaüksus, mis võõrandatakse vallale või seatakse sellele valla kasuks tasuta isiklik kasutusõigus.

Rohkem kui kolme eluhoonetega hoonestatud katastriüksust teenindava eratee omanikuga tuleb sõlmida servituut kohaliku omavalitsuse kasuks eratee avalikuks kasutamiseks määramise kohta või seada sundvaldus või sundvõõrandada. Eratee avalikuks kasutuseks määramine võib toimuda ka muul mõjuval põhjusel ja avaliku huvi korral (nt juurdepääsu tagamine kallasrajale, matkarajale, looduse õpperajale, suusarajale, vaatamisväärsele või muule avalikule objektile).

Hajaasustuses katastriüksuse jagamisel, mida läbib tee, mis ei ole avalikult kasutatav, tuleb enne jagamist seada servituut kinnistusraamatusse, et tagada tagumise katastriüksuse omanikule juurdepääs.

Vastavalt looduskaitseadusele on kaitseala sihtkaitse- ja piiranguvööndis või hoiualal olevad või kaitstava looduse üksikobjekti juurde viivad teed ja rajad päikesetõusust päikeseloojanguni avalikuks kasutamiseks ning nende olemasolu korral peab kinnisasja valdaja tagama nimetatud ajal inimeste juurdepääsu kaitstavale loodusobjektile.

Juurdepääsutee ühendamiseks riigiteega tuleb taotleda Transpordiametilt nõuded ja kooskõlastada vastavalt ehitusseadustikule.

5.1.5 KALLASRAJALE JUURDEPÄÄS

Keskonnaseadustiku üldosa seaduse kohaselt on kallasrada avalikult kasutatava veekogu ääres olev kaldariba veekogu avalikuks kasutamiseks ja selle ääres viibimiseks, sealhulgas selle kaldal liikumiseks. Kallasraja laius on laevatatavatel veekogudel 10 m ning teistel veekogudel 4 m. Kallasraja laiust arvestatakse lamekaldal põhikaardile kantud veekogu piirist ja kõrgkaldal kaldanõlva ülemisest servast, arvates viimasel juhul kallasrajaks ka vee piirjoone ja kaldanõlva ülemise serva vahelise maariba.

Avalikult kasutatavate veekogude kallasrajale on juurdepääs tagatud riigiteede ja kohalike teede kaudu. Üldplaneeringu taristu ja tehnovõrkude joonisel kajastuvad kallasrajale juurdepääsud ning asukoha kirjeldused on toodud lisas 11.

Avalikult kasutatava veekogu äärde planeeringu menetlemisel ja ehitustegevuse korraldamisel tuleb täiendavalt määrata juurdepääs avalikult kasutatava veekogu kallasrajale olukorras, kus avaliku veekogu kaldale planeeritakse teenindushoonet, ühiskondlikku- või kultuurihoonet, puhke- ja majutusasutuse rajamist. Tiheasustusosalal uute elamu ja/või äri maa-ala katastriüksuste moodustamisel tuleb tagada avalikud juurdepääsuvõimalused avalike veekogude kallasrajale arvestades juba olemasolevate juurdepääsudega. Oluline on säilitada juurdepääsukoridorides looduslik keskkond võimalikult suures ulatuses, mis on sobilik puhketegevuseks ning on kogu ulatuses avalikuks kasutamiseks.

5.1.6 MATKARAJAD

Matkarada on jalgsi matkamiseks ettenähtud rada. Matkarada on pinnasrada, mis on tähistatud viitadega ning alguspunktis asub matkaraja kaart.

Turismi ja puhkemajanduse arendamiseks on oluline säilitada olemasolev väljakujunenud turismitaristu ja selle rajatiste korrashoidmine. Turismiobjektide kättesaadavuse tagamiseks tuleb rajada uusi turismitaristu objekte. Puhkekohad on soovitatav rajada eelkõige kohtadesse, kus on määratletud kauni vaatega kohad. Samuti võib kaaluda puhkekohtade rajamist loodus- või kultuuriväärtuslikesse kohtadesse. Sobivad on marsruudile jäävad paigad, kuhu on juba varem püstitatud stendid piirkonna või huviväärse objekti informatsiooniga.

Matkaradade äärde tuleb puhkekohad rajada raskematele lõikudele ja algus- ning lõpp-punkti.

Matkarajad on kantud väärtuste ja piirangute joonisele.

Kastre vallas asub neli matkarada:

- Vooremäe tervise- ja suusarajad;
- Age org matkarada;
- RMK Matkatee Peraküla-Aegviidu-Ähijärve haru;
- Järvelja matkarajad;
- Kurepalu matkarada.

Planeeritud on kahe matkaraja rajamine:

- Võõpste-Kikassaare-Tasa-Ahunapalu matkatee taastamine;
- Aardla poldri matkarada.

Matkaradade arendamise põhimõtted:

- 1) säilitada võimalikult suures ulatuses väärtuslik kõrghaljastus ja selle kasvutingimused;
- 2) radade rajamine on võimalik ainult maaomanike nõusolekul (riigimaa kasutamine tuleb kooskõlastada);
- 3) kõik rajad peavad olema selgelt tähistatud viitadega;
- 4) matkaradade rajamisest on eelnevalt vaja teavitada omavalitsuse elanikke (soovitavalt läbi projekteerimistingimuste avatud menetluse);
- 5) radasid tuleb regulaarselt hooldada ja omavalitsusega on vaja kooskõlastada radade hooldamise plaanid;
 - arvestada teede hilisemaks hoolduseks kasutatavate masinate mõõtmete ning võimalustega;
 - vastavalt looduskaitseadusele on kaitseala piirangvööndis keelatud mootorsõidukiga liiklemine (sh radade hooldamine);
- 6) radadel on keelatud maastikusõidukitega liiklemine, kui see ei ole eelnevalt kooskõlastatud kohaliku omavalitsusega ja maaomanikuga.

5.1.7 SPORDI- JA JALUTUSRAJAD

Spordi- ja jalutusrada on jalgsi matkamiseks ettenähtud rada. Tegemist on kohalike elanike poolt loodusesse rajatud vaba aja ja sportimise kohtadega. Radasid ei hooldata ning nende asukohad ei ole maaomanikega kooskõlastatud. Sellest tulenevalt on nende paiknemine ajas ja ruumis muutuv.

Spordi- ja jalutusrajad on kantud väärtuste ja piirangute kaardile.

5.1.8 LENNUVÄLI

Kastre vallas asub Lennundusmuuseumi lennuväli ning sellest tulenevad piirangupinnad. Lisaks jäävad Kastre valla aladele Tartu lennuvälja piirangupinnad. Lennuväljade lähiümbruses kõrguspiirangute planeerimisel tuleb lähtuda majandus- ja taristuministri 26. mai 2015. a määrusest nr 50 „Lennuvälja ja kopteriväljaku lähiümbruse mõõtmed ja kõrguspiirangute miinimum- ja maksimummõõtmed ning lähiümbruse mõõtmete ja kõrguspiirangute miinimumnõuded“. Lennuväli ning piirangupinnad on kantud taristu ja tehnovõrkude joonisele.

5.1.9 VEESKAMISKOHAD JA PAADIKANALID

Sadamaregistri (2020) andmetel asub Kastre vallas üks väikesadam nimega Ürgoru Paadisadam.

Lautrit, juurdepääsukanalit ja paadisilda ning muid eraomandis olevaid veeliiklusrajatisi (muul, kai, slipp) tohib kaldale rajada, kui tegevus on kooskõlas õigusaktidega. Veeskamiskohale peab olema võimalik mootorsõidukiga ja paadikaruga ligi pääseda ja seal ümber pöörata.

Kalda piiranguvööndisse paadikanalite rajamisel ei tohi piiranguvööndit terviklikult läbi lõigata, vähemalt 30 m ulatuses peab piiranguvöönd jääma avatuks.

Üldplaneeringuga on planeeritud:

- Veskimäe külas Randumisala (29101:001:0433) katastriüksuse kalastuskoht võtta avalikku kasutusse ning kavandada valgma, sh tee, parkla, tualetid ja slipp;
- Kastre küla Kastre sadama tee (29101:001:0968) katastriüksuse kalapüügi- ja veeskamiskohta arendada avalikus kasutuses olev taristu. Kaldale on planeeritud puhkekoht, randumiskoht ja slipp;
- Kastre külas Randumiskoha (29101:001:0431) katastriüksusele veematkajate puhkekoht koos laagriplatsiga;
- Kastre külas Kastre metskond 18 (50101:007:0009) katastriüksusele nelja veeskamiskoha rajamine koos peatuspaikadega;
- Kaagvere alevikus Pargiääre tee (50101:001:0258) jõepoolsesse otsa on planeeritud veeskamiskoha rajamine.

Üldplaneeringu ja „Peipsi, Pihkva ja Lämmijärve, Emajõe ning seotud jõgede kalda- ja veealade kasutamise uuringu“ raames analüüsiti Kastre vallas paiknevaid paadikanaleid. Seaduslikud kanalid on enne

01.04.1995⁸. aastat rajatud ning endiste valdade üldplaneeringutega planeeritud kanalid. Seaduslikud kanalid on markeeritud taristu ja tehnovõrkude joonisel sinise ringiga. Peale Keskkonnaministeeriumi 11.12.2013 kirja nr 1-9/13/8022-2, kus esitati tõlgendus paadikanali ja veeliiklusrajatise kohta, saab paadikanaleid rajada vaid ehituskeeluvööndit vähendades. **Üldplaneeringuga seadustatakse tagasiulatuvalt vahemikus aastatel 1995-2014 rajatud paadikanalid. Seadustatavad kanalid on markeeritud taristu ja tehnovõrkude joonisel roosa ringiga. Sellest tulenevalt loetakse kuni 2014. aastani rajatud paadikanalid käesoleva üldplaneeringuga seaduslikeks. Peale 2014. aastat rajatud kanalid, mis on ilma ehitusloata ja ehituskeeluvööndit vähendamata, on ebaseaduslikud.** Üldplaneeringu taristu ja tehnovõrgu joonisel on ebaseaduslikud paadikanalid markeeritud punase ristikesega.

Ebaseaduslikud kanalid tuleb omanikel likvideerida.

Paadikanalid loetakse seaduslikeks ja ebaseaduslikeks looduskaitseaduse kohaselt ja seadustamine toimub looduskaitseaduse tähenduses. Seaduslikud paadikanalid tuleb omaniku poolt kanda ehitisena ehitisregistrisse.

5.1.10 RAUDTEE

Kastre valla idaosa läbib ca 2 km ulatuses Tartu-Koidula raudteeliin, rongipeatus asub Tõõratse külas (Reola). Kastre vallas tuleb säilitada toimiv rongiühendus ning olemasolev rongipeatus. Rongiliikluse säilimine on maakondlikult oluline, ühendades keskust tagamaaga ning teiste maakondade keskustega.

AS Eesti Raudtee on alustanud raudtee elektrifitseerimiseks kontaktvõrgu projekteerimise ettevalmistustöödega. Ehitatakse välja kontaktvõrk ja nende teenindamiseks vajalikud autotrafopunktid, nende vahelised toitekaablid, õhuliinid, mastid jms rajatised. Raudteemaale lisandub kitsendusi põhjustavaid tehnovõrke ja rajatise ning võib selguda väljaspool raudteemaad asuvate kinnistute koormamise vajadus kontaktvõrgu seadmete ja uute elektriliinidega. Võimalik kinnistute koormamise vajadus nende rajatiste teenindamiseks selgub projekteerimise käigus.

Pikemas perspektiivis, rongide liiklussageduse suurenemise ja kaubavoogude läbilaskevõime ammendumise riski korral, on Tartu-Koidula liinil planeeritud jaamavahedes rajada paralleelselt olemasoleva raudtee peateega teine peatee. Kastre valla haldusterritooriumil on perspektiivse teise peatee asukoht planeeritud olemasolevas raudtee transpordimaa koridoris (Tartu-Petseri 11,8-12,6 km katastritunnusega 18501:001:0011 ja Reola raudteejaam katastritunnusega 18501:001:0012) Tartu-Koidula suunas olemasolevast raudtee peateest parempoolsel küljel.

Raudtee ja lähiümbruse arendamise põhimõtted:

- 1) hoonestusalade planeerimisel arvestada raudteeveeremist tulenevate mõjudega, sh võimaliku vibratsiooni ning müraga;

⁸ 01.04.1995 jõustus ranna ja kalda kaitse seadus, millega kehtestati piirangud ehitustegevusele veekogu kaldal, sh ehituskeeluvöönd.

- 2) uute hoonestusalade rajamise korral raudteega piirnevatel aladel ei võta AS Eesti Raudtee endale kohustusi keskkonnaparameetrite (müra, vibratsioon) leevendamiseks;
- 3) uute hoonestusalade kavandamisel väljaspool tiheasustusalasid või seni hoonestamata aladel, tuleks mürauringuid teha vähemalt kuni 300 meetri kaugusel raudteest. Samas tuleb arvestada, et raudteemüra võib olla tunnetatav või häiriv ka raudteest oluliselt kaugemal ja sellega peab arvestama eelkõige eluhoonete asukoha valikul;
- 4) rajatised, mis ei ole raudtee sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajalikud ning mille kogukõrgus on 30 m ja enam (nt tuulegeneraatorid, mobiilmastid), tuleb kavandada selliselt, et nende kaugus raudtee kaitsevööndi piirist oleks võrdne rajatise kogukõrgusega. Tuuliku puhul tuleb masti kõrgusele lisada tiiviku laba pikkus;
- 5) raudteeäärse haljastuse kavandamise või säilitamise korral tuleb lähtuda nähtavuse tagamise tingimustest, mis on valdkonnaga seotud normides, standardites ning regulatsioonides sätestatud;
- 6) raudteemaaga piirnevate hoonestusalade ehitusõiguste realiseerimise korral tuleb näha ette ohutusmeetmed (näiteks piirdeaedade rajamine) takistamaks nii jalakäijate kui sõidukite sattumist raudteemaale.

5.2 Tehnovõrgud ja -rajatised

Tehnoehitiste maa-ala all mõeldakse inimese elu- ja tootmistegevust toetava tehnilise infrastruktuuri hoonete ja rajatiste juurde kuuluvat maad. Siia kuuluvad kanalisatsiooni ja reoveepuhasti ehitise, vee tootmise ja jaotamise ehitise, gaasi või biogaasi tootmise ja jaotamise ehitise, soojusenergia tootmise ja jaotamise ehitise, elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise ning sideehitise maa-ala.

5.2.1 ELEKTRI PÕHIVÕRK JA VALGUSTUS

Elektripaigaldiste lähialal tuleb arendustegevusel arvestada õhuliinide ja maakaabelliinide kaitsevöönditega. Kaitsevöönd on erinevaid elektripaigaldisi ümbritsev maa-ala ja õhuruum või veekogu, kus ohutuse tagamiseks on kitsendatud selle ala kasutamisevõimalusi, kusjuures kaitsevööndi ulatus sõltub elektripaigaldise pingest. Õhuliini kaitsevöönd on maa-ala ja õhuruum, mida piiravad mõlemal pool liini telge paiknevad mõttelised vertikaaltasandid ning mille ulatus mõlemal pool liini telge on:

- 35 kV (kaasa arvatud) kuni 110 kV nimipingega liinide korral 25 meetrit;
- 220 kV kuni 330 kV nimipingega liinide korral 40 meetrit.

Samaaegselt jalgratta- ja jalgteede võrgustiku väljaarendamisega on otstarbekas tihedamalt asustatud külakeskustes suuremate teede/tänavate ääres lahendada ka tänavavalgustuse rajamine. Kohtvalgustite paigaldamisel peab järgima põhimõtet, et valgustatud on eelkõige bussipeatused, ühiskondlike hoonete lähiümbrus, avalikult kasutatavad pargid ja spordiväljakud, tiheasustusalad ning enamkasutatavad puhkealad.

Elektrivarustuse ja valgustuse arendamise tingimused ja põhimõtted:

- 1) põhi- ja jaotusvõrk tuleb soovitatavalt viia tiheasustusaladel üle maakaablitele, asulavälistes piirkondades suurendada õhu- ja maakaablite osakaalu ning nüüdisajastada õhuliine;
- 2) kõrgepingeliinide kõrgus peab tagama läbipääsu raskeveokite ja põllumajandustehnikaga;
- 3) tänavavalgustuse rajamisel ja lisavalgustite paigaldamisel lähtuda funktsionaalsusest;
- 4) tagada kohtvalgustite olemasolu eelkõige ühiskondlike hoonete lähiümbruses ja enamkasutatavatel puhkealadel;
- 5) kasutada energiasäästlikumaid valgusteid;
- 6) uute energiamahukate tootmisettevõtete paiknemisala valikul tuleb eelistada elektrivõrguga liitumise kulude optimeerimise eesmärgil olemasolevate piirkonnaalajaamade lähedust;
- 7) sätestada rajatise paigutuse tee omanikuga kooskõlastamise vajadus kui rajatise kõrgus meetrites (tuulikute puhul lisada labade pikkus) on suurem kui kaugus meetrites äärmise sõiduraja välimisest servast.

5.2.2 SIDEVÕRK

Sidevõrgu peamiseks eesmärgiks on piisav andmeside kättesaadavus igal pool.

Sideseadmete planeerimisel on eesmärgiks tervisele ohutu elukeskkonna tagamine ning mitteioniseeriva kiirguse toimega seonduvate tervisehäirete ja haiguste vältimine.

Tiheasustusaladel ehitatavad uued sideliinid tuleb rajada maa-aluste liinidena ning võimalusel paigutada mõne muu taristu koridori. Kaabelkoridorides tuleb ette näha reservtoru lisakaablite paigaldamiseks.

Uute elamu-, äri- ja tootmisalade planeerimisel ja olemasolevate laiendamisel tagada planeeringutega võimalused nende alade varustamiseks sideteenustega. Sideteenustega varustus on elu- ja ettevõtluskeskkonna üks olulisi tugevusi ja arengueeldusi. Ettevõtluse ja asustuse arenguks, sh kodus töötamise võimaluste kindlustamiseks on vajalik kogu valda katva andmesideühenduse edasiarendamine, milleks vajalike tehniliste vahendite kavandamine on avalikes huvides.

5.2.3 BIOGAASI JA BIOMASSI SOOJUS- JA ELEKTRIENERGIA KOOSTOOTMISJAAMAD

Üldplaneering suunab senisest enam kasutusele võtma kohalikke taastuvaid ressursse – rohtne biomass (hein ja põhk) ja väheväärtuslik puit. Seeläbi soodustatakse kohalikele biokütustele tugineva energetika arengut, mis oleks täiendavaks sissetulekuallikaks kohalikele talunikele ja ettevõtetele.

Tartumaa arengustrateegia kohaselt eelistatakse tööstusparke, mis genereerivad odavat omaenergiat päikesest ja biomassist, mistõttu ratsionaalne on kavandada tööstusalasid ja nende jääsoojust kasutavaid elamualasid koordineeritult, keskuste võrku ja energiaressursside paiknemist arvestades.

Koostootmisjaamade rajamiseks tuleb kaasata kohalik kogukond, menetlus peab toimuma kas läbi detailplaneeringu või projekteerimistingimuste avaliku menetluse kaudu. Selle kohta kaalutusotsuse teeb omavalitsus, kes selleks analüüsib avaliku huvi ulatust, mille üheks määravaks kriteeriumiks on kaugus tiheasustusalast.

5.2.4 TAASTUVENERGIA

Taastuvenergeetika seisukohast on Kastre vallas perspektiiv arendada kohalikele ressursidele baseeruvat elektri- ja soojusetootmist.

Energia tootmise kavandamisel eelistada vähem väärtuslikke alasid (väljaspool rohevõrgustikku, väärtuslikke maastikke, väärtuslike põllumajandusmaid).

5.2.4.1 Tuuleenergia

Käesoleva üldplaneeringuga ei nähta ette Kastre valda tuulikuparke. Tuulegeneraatorite rajamisel tuleb Kaitseministeeriumilt küsida eelnevalt informatsiooni kõrguspiirangu kohta.

Üksiku tuulegeneraatori kavandamine on lubatud läbi avaliku projekteerimistingimuste menetluse.

Tuuleenergia arendamise tingimused:

- 1) maismaal võib tuulegeneraatori rajamiseks kasutada näiteks ammendatud karjäärialasid, muid aktiivsest inimkasutusest väljapoole jäävaid alasid ja kohti, mis võimaldavad tuuleenergia kasutamist integreeritud lahendustes. Vältida tuleb tuuleenergeetika arendamist aktiivses metsamajanduslikus kasutuses olevatel aladel, kuna põline metsamaa peab jääma metsa kasvatamiseks, ja väärtuslike põllumajandusmaade aladel;
- 2) elamute, ühiskondlike ja ärihoonete lähedusse tuulegeneraatori kavandamisel tuleb lähtuda põhimõttest, et rajatis ei asuks hoonele lähemal kui rajatise kogukõrgus, kuid tagatud peavad olema müra normtasemed. Tuulegeneraatori puhul tuleb masti kõrgusele lisada tiiviku laba pikkus;
- 3) tuulegeneraatorite kavandamisel tuleb arvestada, et tuulegeneraatorid ei tohi avalikult kasutatavatele teedele (sõltumata nende funktsioonist, liigist, klassist ja lubatud sõidukiirusest) paikneda lähemal kui $1,5 \times (H+D)$ (sealjuures H = tuuliku masti kõrgus ja D = rootori ehk tiiviku diameeter). Väikese kasutusega (alla 100 auto/ööpäevas) avalikult kasutatavate teede puhul võib põhjendatud juhtudel riskianalüüsile tuginedes ja teomaniku nõusolekul lubada planeeringus elektrituulikuid teele lähemale, kuid mitte lähemale kui tuuliku kogukõrgus $(H+ 0,5D)$;
- 4) tuulegeneraatorite väärtuslikule maastikule rajamise eelduseks on põhjalik visuaalse mõju hindamine, mis sisaldab meetodilist analüüsi ning visualiseeringuid ja/või simulatsioone (fotomontaaž, 3d arvutisimulatsioonid, maketid);
- 5) tuulegeneraatorite rajamine rohevõrgustiku alale ei tohi kahjustada rohevõrgustiku toimimist ja sidusust;
- 6) väärtuslikel maastikel ja Natura 2000 linnualadele ja nende läheduses tuleb vältida tuulegeneraatorite rajamist. Vältimatul vajadusel tuleb Natura linnualale ja selle lähedusse tuulikute kavandamisel läbi viia Natura eelhindamine. Väärtuslikel maastikel tuleb läbi viia ekspertiis, kus tuleb hinnata mõju väärtusliku maastiku väärtustele;
- 7) Kaitseministeeriumiga tuleb kooskõlastada kõigi mistahes kõrgusega tuulegeneraatorite planeeringud, projektid, projekteerimistingimused või nende andmise kohustuse puudumisel

ehitusloa eelnõud või ehitusteatised. Koostööd Kaitseministeeriumiga tuleb alustada võimalikult varases etapis;

- 8) vastavalt lennundusseadusele tuleb kõigi tuulegeneraatorite detailplaneeringud ning ehitusprojektid kooskõlastada Lennuameti ning Politsei- ja Piirivalveametiga;
- 9) tuulegeneraatorite kavandamisel tuleb tähelepanu pöörata mürahäiringu vältimisele ning vajadusel leevendusmeetmete väljatöötamisele.

5.2.4.2 Päikseenergia

Päikseenergia tootmisel on eristatud oma katastriüksuse tarbeks paigaldatud paneelid (maapinnale võimsusega kuni 100 kW ja hoone katusel või seintel vastavalt hoonele sobituva mahuga) ja suurtootmiseks mõeldud päikesepargid.

Üldplaneeringuga päikesepaneelide parkide rajamiseks eelistatud alasid Kastre valda ei planeerita, samas ei välista põhjendatud juhul sobivate tingimuste esinemisel nende rajamist ja arendamist.

Maapinnale paigaldatud päikesepaneelide ja päikeseparkide hooldamisel on keelatud kasutada taimemürke.

Päikeseelektrijaamad (sh kõik elektri tootmiseks kasutatavad päikesepaneelid) peavad vastama õigusaktidega kehtestatud elektromagnetilise ühilduvuse nõuetele ja asjakohastele standarditele. Elektromagnetilise ühilduvuse nõuetele mittevastavad päikeseelektrijaamad (sh kõik elektri tootmiseks kasutatavad päikesepaneelid) võivad vähendada riigikaitse ehitise töövõimet.

Oma katastriüksuse tarbeks päikesepaneelide kavandamise tingimused:

- 1) oma katastriüksuse tarbeks on lubatud päikesepaneelide kasutuselevõtmine maapinnale võimsusega kuni 100 kW ja hoone katusel või seintel vastavalt hoonele sobiva mahuga;
 - kui rajatakse suurema kui 25 kW võimsusega päikesepaneelid maapinnale tuleb hoonestatud naaberkatastriüksuste omanikelt saada kirjalik nõusolek;
- 2) tiheasustusalal katastriüksuse piires maapinnal mitte paigaldada paneele katastriüksuse tänavapoolsele alale;
 - tiheasustusaladel tänavapoolsel küljel tuleb paigaldada päikesepaneelid katusele/fassaadile arvestades hoone arhitektuuri ning sobituses selle stiiliga;
- 3) korterelamute rõdudele paigaldatavad päikesepaneelid tuleb lahendada kogu hoonele terviklikult ja hoone arhitektuuriga sobivalt;
- 4) kaitstavatel loodusobjektidel on lubatud päikesepaneelid paigaldada hoone katusele/fassaadile või maastikus varjatud kohale. Kaitsealal paiknevale maastikule rajatavate päikeseparkide osas on vajalik küsida eelnevalt ka Keskkonnaameti nõusolekut;
- 5) väärtuslikel maastikel ja miljööväärtuslikel aladel, kus on levinud katusetüübiks viilkatus, tuleb päikesepaneelid paigutada paralleelselt katuse kaldega, kusjuures lubatud on uute tehnoloogiate kasutamine (päikese energiat salvestavad katusekivid, värvid jms) kui on arvesse võetud hoone arhitektuuriga sobivust ning tänavaruumi ilme säilimist.

Päikeseparkide rajamise tingimused:

- 1) päikeseparkide rajamisel eelistada olemasolevate tootmisalade lähedal paiknevaid alasid, väheväärtuslikke maastikke, jäätmaad, kasutusest väljalangenud tööstusalasid, karjääre jne. Karjääride aladele päikeseparkide rajamise eelduseks on, et maavara peab olema antud alal ammendatud;
- 2) päikesepargi rajamist tuleb menetleda avalikkust kaasates;
- 3) päikesepargi rajamisel, mille rajatise pindala ületab 2 ha⁹, tuleb koostada detailplaneering;
- 4) päikesepargi rajamisel põllumajandusmaale ei tohi koorida pinnast enam, kui on vajalik vundamendi rajamiseks;
- 5) väärtuslikule põllumajandusmaale ei ole lubatud päikeseparkide rajamine;
- 6) haljastustingimused täpsustatakse projekteerimistingimustega või detailplaneeringuga;
- 7) päikesepargi rajamisel tuleb arvestada, et naaberkinnistu omanikul on oma maale õigus ehitada hooneid ja istutada kõrghaljastust ning naaberkinnistu omanikul ei ole kohustust hüvitada võimaliku tekkiva varjuga seonduvat;
- 8) päikeseparkide rajamine ei ole väärtuslike maastikele lubatud;
- 9) päikeseparkide arendamine ei ole lubatud aktiivses metsamajanduslikus kasutuses olevatel aladel;
- 10) kaitstavatel loodusobjektidel tuleb valdavalt vältida päikeseparkide rajamist. Kaitsealal paiknevale maastikule rajatavate päikeseparkide osas on vajalik küsida eelnevalt ka Keskkonnaameti nõusolekut.

5.2.4.3 Maasoojus**Maasoojussüsteemide rajamise tingimused:**

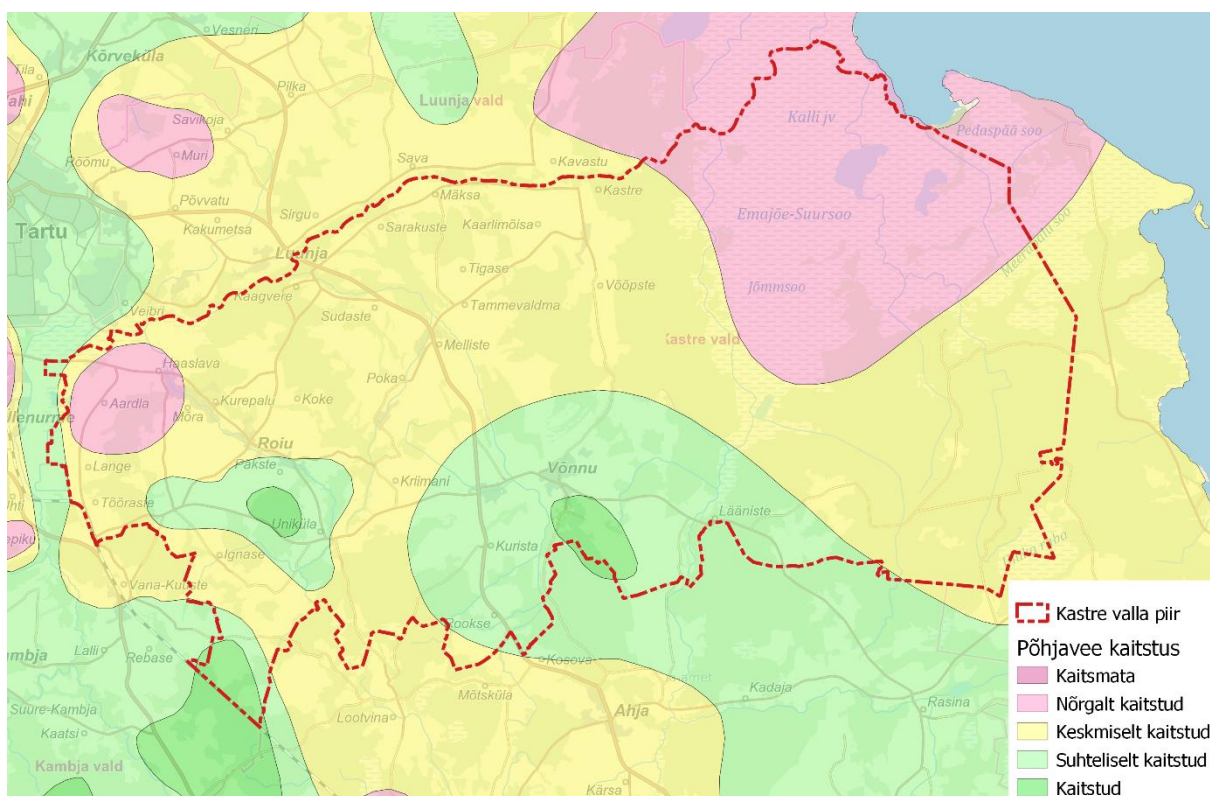
- 1) Kastre valla aladel sobivad kasutamiseks kinnised horisontaalsed ja vertikaalsed maasoojussüsteemid;
- 2) horisontaalne maakollektor on lubatud rajada, kui on tagatud üldplaneeringu tingimuste kohane kõrghaljastuse osakaal;
- 3) maasoojussüsteemide soojuskandevedelikus võib kasutada keskkonnaohutuid aineid;
- 4) veekogusse on lubatud maasoojussüsteemi rajamine, kui veekogu on kogu ulatuses rajatava maasoojussüsteemi omaniku valduses või on saadud veekoguga seotud naaberkatastriüksuste kirjalik nõusolek süsteemi rajamiseks;
- 5) soojuspuuraugu kaugus katastriüksuse piirist peab olema vähemalt 10 m;
- 6) suurkaevu sanitaarkaitsealasse ja hooldusalasse ei ole lubatud rajada maasoojussüsteeme;
- 7) iga kaitstava loodusobjekti alal tuleb seal maasoojuse kasutamiseks küsida looduskaitseala valitsejalt nõusolek;
- 8) maasoojussüsteemi rajamiseks tuleb esitada ehitusteatis;
- 9) maasoojussüsteemi rajamist käsitlevas dokumendis (detailplaneering, hoone projekt, ehitusluba, ehitusteatis) on vaja näidata maasoojussüsteemi rajamise tüüp (kinnise kontuuriga horisontaalne, vertikaalsete loogete või spiraalina);

⁹ 2 ha sisse peab mahtuma ära kõik, mis on vajalik päikesepargi toimimiseks, sh piirdeaed.

- detailplaneeringus või projektis peab olema näidatud maasoojussüsteemi kontuuride paiknemise ala;
- kinnise kontuuriga hoonevälise soojuspuuraugu projektis tuleb ette näha soojuspuuraugu hooldusala (soovituslikult vähemalt raadiusega 3 m, kuna peab võimaldama tehnika juurdepääsu). Hoonealustel nn vaia tüüpi soojuspuuraukudel (kohtvai) puudub hooldusala väljaspool hoonekontuuri.

5.2.5 PÕHJAVESI, PINNAVESI JA KANALISATSIOON. SADEMEVEE ÄRAJUHTIMINE

Kastre vald kuulub Ida-Eesti vesikonda. Kastre vallas on põhjavesi enamasti keskmiselt kaitstud või suhteliselt kaitstud. Esineb ka kaitstud põhjaveega alasid. Vallas asuv Peipsiveere looduskaitseala ning Aardla ja Aardlapalu küla põhjavesi on aga nõrgalt kaitstud (skeem 17).



Skeem 17. Kastre valla esimese aluspõhjalise veekihi kaitse maapinnalt lähtuva reostuse eest.

Järgida tuleb veeseaduses ja selle alusel kehtestatud alamaktides kehtestatud veekaitseõudeid veekvaliteedi hoidmiseks ja parandamiseks ning Ida-Eesti vesikonna veemajanduskavas seatud/seatavaid eesmärke ning meetmeid. Tagada põhja- ja pinnavee kaitse ohtlike ainetega reostamise eest.

Tiheasustusosal määratud roveekogumisaladel (olemasolevad ja perspektiivsed) tuleb tagada ühiskanalisatsiooni ehitise väljaehitamine (sõltuvalt tiheasustusalade väljaehitamisest), et säilitada kontroll piirkonna roveepuhastuses, vähendada reostuskoormust põhjaveele ja tagada joogivee kvaliteedinõuetele vastava põhjavee kättesaadavus. Väljaspool roveekogumisala tuleb rakendada lokaalseid rovee ja heitvee käitlemise lahendusi. Reovesi tuleb juhtida kinnistesse ja vettpidavatesse kogumismahutitesse või rakendada muid rovee kohtkäitluslahendusi, kui looduslikud tingimused seda

võimaldavad. Heitvee pinnasesse juhtimisel tuleb lähtuda õigusaktides sätestatud korrast. Valla territooriumil, kus ei ole perspektiivis ühisveevarustusega liitumist ette nähtud, tuleb soodustada ühiskasutatava veehaarde rajamist, et vältida olukorda, kus igale kinnistule rajatakse oma puurkaev. Hoonestusala laiendamisel on soovitatav kõigepealt analüüsida, kas veevarustust on võimalik tagada mõne olemasoleva puurkaevu baasil. Kui see pole võimalik, võib kohalik omavalitsus anda nõusoleku uue puurkaevu rajamiseks.

Reoveekogumisalad on kantud taristu ja tehnovõrkude joonisele.

Taristu ja tehnovõrkude joonisele on kantud olemasolevad, uued ja laiendatavad reoveepuhastid.

Põhja- ja pinnavee kasutamisel ja kaitse korraldamisel, sh detailplaneeringute ning ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavade koostamisel, uuesti läbi vaatamisel ja muutmisel tuleb arvestada veemajanduskavades toodud pinna- ja põhjavee ning kaitset vajavate alade kaitse keskkonnanäesmärkide saavutamiseks koostatud meetmeprogrammidega.

Kastre valla vee- ja kanalisatsioonivõrk on lahendatud Kastre valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavas. Arendamise kava ülevaatamisel (iga nelja aasta järel) tuleb seda täiendada jooksvalt, lähtuvalt muutustest ehitatud keskkonnas ja täiendustest erinevates planeeringutes ning võimalikest muudatustest õigus- ja normatiivaktides.

Üldised põhimõtted:

- 1) likvideerida ja mitte rajada uusi reostusohlikke objekte nõrgalt kaitstud ja kaitsmata põhjaveega aladel;
- 2) tootmise ja äri maa-alade arendamisel on soovitatav potentsiaalsed reostusallikad pinnasest isoleerida;
- 3) kaitsmata ja nõrgalt kaitstud põhjaveega aladel tuleb rakendada täiendavaid abinõusid pinna- ja põhjavee reostuse vältimiseks. Selleks tuleb detailplaneeringutes ning ehitusprojektides ette näha vastavad meetmed;
 - nõrgalt kaitstud ja kaitsmata põhjaveega aladel uute elumupiirkondade kavandamisel eelistada ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni väljaehitamist iseseisvatele lokaalsetele lahendustele;
 - ka muu arendustegevuse, eelkõige tootmistegevuse kavandamisel tuleb võimalusel eelistada reovee juhtimist ühiskanalisatsiooni, kusjuures sademevee kogumine ja juhtimine peaks toimuma reoveest lahkvoolselt;
- 4) nõrgalt kaitstud põhjaveega aladel vähendada võimalusel põllumajandusmaa kasutuskoormust;
- 5) uute tootmise maa-alade planeerimisel on vajalik arvestada läheduses asuvate pinna- ja põhjaveekogudega ning vajadusega tagada nende igakülgne kaitse tootmisega kaasnevate mõjutuste eest;
 - rakendada tuleb kõiki võimalikke ja majanduslikult mõistlikke meetmeid, millega tagatakse pinna- ja põhjaveekogude maksimaalne reostuskaitstus;

- 6) olemasolevate tootmisalade, millega võib kaasneda oluline keskkonnahäiring, laiendamise või uute rajamise mõju pinnaveele tuleb iga juhtumi puhul eraldi hinnata KMH eelhinnangu või vajadusel KMH käigus;
- 7) arendustegevusel tuleb tähtsustada pinna- ja põhjavee kaitse vajadust, seda reoveepuhastuslahenduste nõuetele vastavusse viimisega, saastunud sademevee kogumisega ja puhastamisega;
- 8) suvilapiirkondades¹⁰ tuleb rajada ühine kanalisatsiooni ja joogiveevõrk, mis teenindaks osa või kogu suvilapiirkonda ning vajadusel ka teisi lähialal paiknevaid hooneid;
 - vallavalitsuse otsusega on lubatud ka kogumismahutid (leevendusmeetodina kui suvilate omanikud ei saa rahalises mõttes kokkuleppele, et ühist trassi rajada);
 - suvilapiirkonda lubatakse ühe katastriüksuse tarbeks rajatavaid puurkaeve vaid juhul, kui kujad seda võimaldavad ja puudub muu majanduslikult mõistlik alternatiiv;
 - puurkaevu rajamisel tuleb puurkaevu asukoht ja sanitaarkaitseala või hooldusala ulatus kooskõlastada sanitaarkaitseala piiridesse jäävate katastriüksuste omanikega;
 - tihedalt hoonestatud alale puurkaevu rajamisel tuleb arvestada puurkaevu sanitaarkaitsealast või hooldusalast tulenevate piirangutega mistõttu võib tekkida olukord, kus näiteks kõrvalolevale katastriüksusele ei ole võimalik rajada biopuhastit;
 - vastavalt ehitusseadustikule, tuleb olenevalt kanalisatsioonisüsteemist taotleda ehitusteatis- või luba;
 - suvilapiirkonna majapidamistel on soovitatav osaleda toetusvoorudes- ja meetmetes, et lahendada terve piirkonna kanalisatsioon ja joogiveevõrk;
 - kanalisatsiooni- ja joogiveetrassi projekteerimisel tuleb arvestada väikekohtade reljeefset maastikku ning tagada nii madalamatel kui ka kõrgematel osadel paiknevate piirkondade varustus;
- 9) kui puurkaevu või –augu või kanalisatsioonirajatise kavandamisel selgub, et sanitaarkaitseala või hooldusala (kuja) ulatub naaberkinnistule, seatakse enne ehitustegevuse algust vastav servituut kinnistusraamatusse;
- 10) tiheasustusega aladel väljaehitatud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni trassidega vahetult piirnevate kinnistute ja planeeringualade trassid ühendada võimaluse korral tiheasustusala ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni süsteemi;
- 11) hajaasustusega alal ei ole ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni väljaehitamine suurte kulude tõttu põhjendatud, kuid on soovitatav, kui see on tehniliselt võimalik ja majanduslikult otstarbekas.

¹⁰ Suvilapiirkonnad on alad, mis on tihedalt hoonestatud ning üha enam kasutatakse hooneid aastaringseks elamiseks.

5.2.5.1 Tuletõrje veevõtukohad

Kastre valla tuletõrje veevarustus on lahendatud mahutite ja looduslike veevõtukohtade baasil. Kokku asub valla territooriumil 56 veevõtukohta. Päästeameti inventuuri põhjal on neist vaid neli rikkis. Kõik neli on looduslikud veevõtukohad.

Võrgustiku tihendamise eesmärgil määratakse üldplaneeringuga täiendavad tuletõrje veevõtukohad tiheasustusaladel. Järgitakse printsiipi, et igal tiheasustusalal oleks vähemalt üks aastaringsest toimiv tehislik veevõtukoht, mis tagab Päästeametile piisava veekoguse. Täpsed asukohad selguvad projekteerimisel ning maaomanikega kokkuleppe saavutamisel.

Tuletõrje veevarustuse tagamise tingimused:

- 1) valla territooriumil peavad olema välja ehitatud avalikult kasutatavad ja tuletõrjevee võtmiseks ette nähtud kohad, kus on tagatud tuletõrje veevõtukohtadele esitatud nõuete täitmine;
- 2) veevõtukohad peavad võimaldama tuletõrjeautoga aastaringset juurdepääsu ning kasutamist ja tagatud peab olema tuletõrjeauto ringipööramise võimalus;
- 3) enne veevõtukohta lõplikku väljaehitamist on vajalik konsulteerida Päästeametiga.

5.2.5.2 Sademevee ärajuhtimine

Sademeveesüsteemide arendamise ja hooldamise regulatsiooni tuleb kajastada ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arendamise kavas.

Sademevee ärajuhtimise tingimused:

- 1) planeerimis- ja ehitustegevusega ei tohi halvendada naaberkinnistute olemasolevat olukorda (sademetest tekkinud liigvee juhtimine naaberkinnistutele);
- 2) sademevesi tuleb immutada oma katastriüksuse piires või juhtida veekogusse halvendamata naaberkinnistute olemasolevat olukorda;
- 3) uue hoonestuse rajamisel tuleb tagada sademevee lahendus;
- 4) soodustada sademevee pinnasesse immutamise lahendusi äri- ja tootmisaladel, kus esinevad selleks soodsad geoloogilised ja hüdrogeoloogilised tingimused;
- 5) uutel ja rekonstrueeritavatel tootmisaladel võtta kasutusele tehnilisi lahendusi, millega saavutatakse sademevee löökkoormuse vähendamine eesvooludele ning tagatakse sademevee nõuetekohane kvaliteet (õli-bensiini-liivapüüdurid vm);
- 6) sademevee juhtimisel veekogudesse tuleb arvestada õigusaktides kehtestatud veekvaliteedi nõuetega. Detailplaneeringute koostamisel või projekteerimistingimuste andmisel tuleb täpsemalt käsitleda sademevee ärajuhtimise võimalusi ja lahendusi;
- 7) naftasaaduste hoidmisehitise mahutid ja seadmed peavad olema lekkekindlad. Hoidmisehitise sademevesi tuleb juhtida läbi kohtreoveepuhasti (õlipüünis ja siibrikaev) suublasse või kanalisatsiooni kaudu reoveepuhastisse;
- 8) sademevee pinnasesse juhtimine veehaarde sanitaarkaitsealal ja hooldusalal on keelatud;
- 9) kliimamuutused avalduvad muuhulgas sademete jaotuse muutumisega. Kliimamuutuste tulemusel sagedanevad ja intensiivistuvad äkksajud ja nendest põhjustatud üleujutused. Sademete hulga kasvu

(Eestis hinnanguliselt aasta keskmisena ca 20% rohkem) ja intensiivsete vihmahoogude (suureneb tõenäosus (eriti suvekuudel), et ühes ööpäevas sajab suur hulk sademeid (>30 mm)) tõttu on oluline tähelepanu pöörata sademevee käitlusele ning seda eelkõige kõvakattega pindade kavandamisel. Kasutusele tuleb võtta tehnilisi lahendusi, millega saavutatakse sademevee löökoormuse vähendamine eesvooludele (sademevee vahemahutid, annusmahutid, looduslikud lahendused). Tiheasustusalade arendamisel eelistada lahendusi, mis vähendavad kõvakattega alade pindala osakaalu ning mis soodustavad sademevee ja sulavee imbumist maapinda vähendades üleujutusohu.

5.2.6 SOOJAVARUSTUS

Vastavalt kaugkütteseadusele määrab kohalik omavalitsus üldplaneeringuga kindlaks maa-ala, millel asuvate tarbijapaigaldiste varustamiseks soojusega kasutatakse kaugkütet, et tagada kindel, usaldusväärne, efektiivne, põhjendatud hinnaga ning keskkonnanõuetele ja tarbijate vajadustele vastav soojavarustus.

Kastre vallas on määratud kaks kaugküttepiirkonda: Võnnu alevik ja Melliste küla. Valda läbib Irboska-Tartu maagaasi kõrgsurvetoru, mille harutoru varustab gaasiga Roiu, Kurepalu ja Haaslava elamute ja tööstusettevõtete ning asutuste lokaalkatlamaju. Paljude piirkondade küttevajadus on seega lahendatud lokaalsete gaasikateldega, mille kasutamist saab laiendada.

Soojavarustus planeeritud väikeelamute piirkonnas lahendatakse üldjuhul individuaalkütte baasil (puitkütte, elektriküte, õliküte jne). Olemasolevad korterelamud tuleb võimalusel liita kaugküttepiirkonnaga ja võimalikud uued saasteallikad tuleb projekteerida selliselt, et saasteainete väljumiskõrgusel oleks tagatud nende hajumine maapinnalähedases õhukihis. Soovitav on eelistada taastuvaid küttekihte (puit, biomass, päikeseenergia, maaküte).

5.2.7 JÄÄTMEKÄITLUS

Jäätmekäitluse maa-ala on tootmis- ja olmejäätmete ladustamisehitiste alune ja neid teenindav maa.

Jäätmekäitluse korraldamine toimub vastavalt Kastre valla jäätmekavale ja jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmekäitus peab vastama keskkonnanõuetele ning säästva arengu ja ringmajanduse põhimõtetele. Jäätmekäitluse maa-alade kavandamisel ei tohi jäätmekäitlusega seotud piirangud ulatuda naaberkiinnistutele ilma maaomanike nõusolekuta.

Jäätmekäitluskohana käsitletakse ka haritavaid maid, kus taaskasutatakse jäätmeid (tuhka) mullaviljakuse parandamise eesmärgil. Tegevus peab vastama õigusaktides kehtestatud nõuetele.

Jäätmekäitluskohaks ei loeta jäätmekogumiskoost, -konteinerit või muid mahuteid, mis on ette nähtud vaid ühte liiki tava- või ohtlike jäätmete esmakogumiseks jäätmetekitajalt, samuti ehitisi või teisaldatavaid hoiukohti, kuhu eelnimetatud mahutid tavajäätmete kogumiseks on paigutatud, või ehitisi, mida kasutatakse olmes tekkinud pakendijäätmete esmakogumiseks.

Jäätmekäitluskoht on tehniliselt varustatud ehitise jäätmete kogumiseks, taaskasutamiseks või kõrvaldamiseks.

Kastre valla jäätmekavas on välja toodud vajadus eraldiseisva jäätmejaama loomiseks, kus oleks lisaks ohtlikele jäätmetele võimalik üle anda ka tavajäätmeid. Antud jäätmejaama rajamiseks on planeeritud koht Melliste küllasse.

Jäätmemajanduse arendamise põhimõtted:

- 1) jäätmekäitluse korraldamisel tuleb lähtuda ringmajanduse ja jäätmehierarhia põhimõtetest;
- 2) elanikkonna kaasamine ja teadlikkuse tõstmine;
- 3) jäätmete liigiti kogumine, selleks võimaluste loomine;
- 4) vastavalt veeseadusele ja selle alusel kehtestatud õigusaktidele tuleb heitvee puhastamiseks sätestatud nõuete kohaselt ette näha meetmed jäätmekäitluse maa-alal tekkiva nõrgvee kogumiseks ja puhastamiseks kohapeal või juhtimiseks lähimasse sobivasse reoveepuhastisse, kui Keskkonnaamet ei sätesta teisiti.

5.3 Maaparandussüsteemide maa-alad

Maaparandussüsteemi maa-ala on maaparandusseaduse tähenduses maa-ala, millel paikneb reguleeriv võrk. Maaparandussüsteemi reguleeriv võrk on veejuhtmete võrk liigvee vastuvõtmiseks või vee jaotamiseks. Maaparandussüsteemi võrk on toodud taristu ja tehnovõrkude joonisel ning lisas 10.

Maaparandussüsteemidega hõlmatud maa-alal tuleb arvestada maaparandussüsteemide toimimist tagavate meetmetega vastavalt maaparandusseaduses sätestatule.

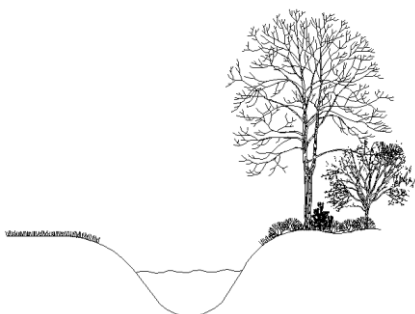
Maaparandussüsteemide hooldamine on maaomaniku kohustus.

Maaparandussüsteemi maa-alade arendamise põhimõtted:

- 1) põllumajandustootmise jätkusuutlikkuse tagamiseks on vajalik säilitada kuivendatud maade ja reguleeritud veekogude (sh eesvoolude) hea seisund ning tagada maaparandushoiu nõuete täitmine;
- 2) maaparandussüsteemi maa-alal või eesvoolul kavandatav ehitustegevus kooskõlastada Põllumajandusametiga;
- 3) uute maaparanduslike rajatiste kavandamisel Kastre valla rohevõrgustiku aladel hinnata nende mõju rohevõrgustiku toimimisele;
- 4) maaparandussüsteemiga maa-alale ehitades tuleb tagada nii ehitise enda alla jääval katastriüksusel kui naaberkinnisasjadel paikneva maaparandussüsteemi toimimine ja hooldamine;
- 5) maavaldaja ei tohi oma tegevusega takistada veevoolu maaparandussüsteemis ning ühiseesvoolu reguleerimine või ühiseesvoolu kaitselõigu veetaseme reguleerimise kavatsus tuleb kooskõlastada Põllumajandusametiga;
- 6) katastriüksusel asuvad kraavid tuleb katastriüksuse omaniku poolt hoida korras, need puhastada ja võsa eemaldada. Soovitav on ühele kraavi kaldale jätta puude/põõsaste rida kasvama, et võimaldada elurikkuse säilimist ja suurenemist (skeem 18). Maaparandussüsteemide registrisse

kantud kraavide hooldamisel tuleb järgida õigusaktides toodud nõudeid, registrisse mittekuuluvate kraavide korral tuleb katastriüksuse omanikul konsulteerida tegevuse osas vallaga;

- 7) maaparandushoiukavade koostamisel on oluline arvestada kliimamuutustest tulenevate võimalike riskidega;
- 8) arvestada prognoositud lumikatte vähenemisest tingitud praegusest väiksemate ja aasta jooksul ühtlasemalt jaotunud maksimaalsete äravoolude ja seega ka väiksemate maksimaalsete veetasemetega, kuna siseveekogude tase on seotud jõgede äravooluga. Tuleb arvestada, et suvise miinimumäravoolu perioodi pikemaks muutumise tõttu suureneb võimalus väikeste ojade ja jõgede ülemjooksude kuivamiseks.



Skeem 18. Kraavi hooldamine.

6. Ohtlikud ettevõtted

Päästeameti andmetel asub ohtlikest ettevõtetest Kastre vallas:

- Vedelgaas OÜ tuulekaera viljakuivati vedelgaasipaigaldis (ohtlik ettevõtte, ohuala raadiusega 392 m);
- Alexela Energia AS Farmbalt viljakuivati vedelgaasipaigaldis (ohtlik ettevõtte, ohuala raadiusega 392 m).

Kastre valla alale ulatub ka Kambja vallas paikneva Alexela Energia AS A-kategooria suurõnnetuse ohuga ettevõtte 639 m raadiusega ohuala.

Üldised põhimõtted:

- 1) uue ohtliku ettevõtte rajamisel ja olemasoleva ohtliku ettevõtte mõjualasse uue tegevuse kavandamisel tuleb juhendada õigusaktides sätestatud nõuetes;
- 2) ohtliku ettevõtte ohuala I ja II tsooni (eriti ohtlikku ja väga ohtlikku alasse) ei ole soovitatav kavandada uut elamurajooni ning suuremale hulgale inimestele mõeldud majutus-, toitlustus-, kaubandus- ja meelelahutusasutust, spordirajatist ning puhkeala;
- 3) ühiskondlike hoonete kavandamisel eelistada alasid, mis ei asu ohtliku ettevõtte vahetus läheduses. Alternatiivsete asukohtade puudumisel kasutada mõju leevendavaid meetmeid (nt mänguväljakud planeerida teest/tootmishoonest kaugemale ja suunaga teest eemale, kõrgema ja

tihedama haljastuse (nt hekk) rajamine tee ja objekti vahele teelt lähtuvate keskkonnakahjulike ja ohtlike mõjude vähendamiseks);

- 4) vältida tuleb ohtlike ettevõtete kavandamist asukohta, kus ohtliku käitise eriti ohtlik või väga ohtlik ohuala võib ulatuda eluhooneteni, suuremale inimeste hulgale mõeldud ärihooneteni, ühiskondlike hooneteni, spordirajatisteni ja puhkealadeni;
- 5) ohtliku ettevõtte ohualasse tegevuse kavandamisel tuleb säilitada ohutuse tagamiseks vajalik vahemaa käitise ning elamurajooni, avalikus kasutuses olemasoleva hoone ja ala, puhkeala ning võimaluse korral peamiste liikumisteede vahel jms.

7. Olulise ruumilise mõjuga ehitis

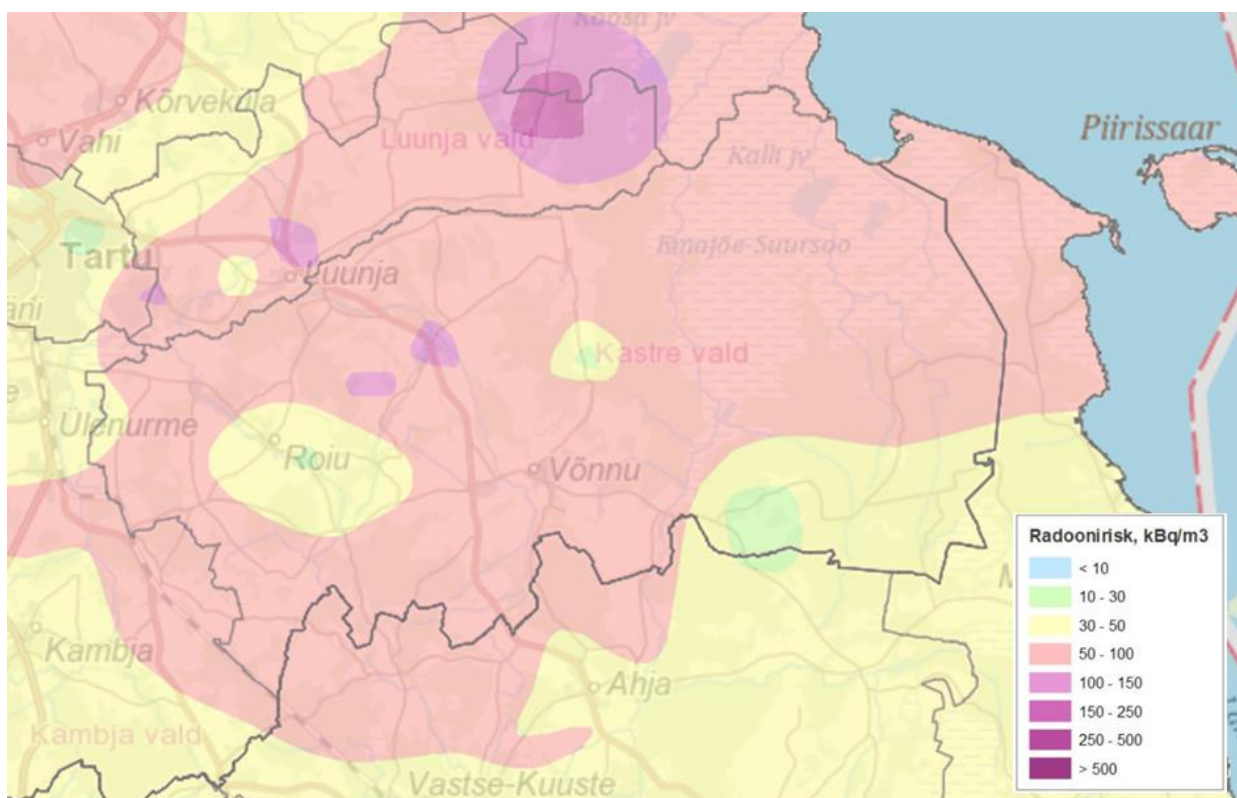
Kastre vallas, Lange külas, Pärnavälja katastriüksusel (18501:001:1221) asub Lange motokeskus, mis on rahvusvahelisteks võistlusteks ettenähtud autode ja mootorrataste ringrajasõiduks mõeldud rada. Vabariigi Valitsuse 01.10.2015 määruse nr 102 kohaselt on tegemist olulise ruumilise mõjuga ehitisega.

8. Ehitamine radooniohtlikus piirkonnas

Kokku eristatakse nelja radooniohutaset: 1) madal (0–10 kBq/m³), 2) normaalne (10–50 kBq/m³), 3) kõrge (50–250 kBq/m³) ja 4) ülikõrge (>250 kBq/m³) (Petersell jt, 2017). Kastre valla haldusterritooriumil jääb suuremas osas radoonitase pinnaseõhus 50 kuni 100 kBq/m³ vahele, mida loetakse kõrgeks (skeem 19). Roiu alevikus ja selle läheduses ning Võõpste külast lõuna poole on radoonitase pinnaseõhus madalam, jäädes 10 kuni 50 kBq/m³ vahele. Keskkonnaministri 30.07.2018 määruse nr 28 „Tööruumide õhu radoonisisalduse viitetase, õhu radoonisisalduse mõõtmise kord ja tööandja kohustused kõrgendatud radooniriskiga töökohtadel“ järgi kuulub Kastre valla territoorium kõrgendatud radooniriskiga maa-alade loetellu.

Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 28.02.2019 määrus nr 19 § 2 sätestab, et hoone ruumiõhu radoonisisalduse viitetase on 300 Bq/m³, kui valdkonda reguleerivates õigusaktides ei ole sätestatud teisiti. Rangem radoonisisalduse viitetase (väiksem kui 200 Bq/m³) kehtib koolieelsete lasteasutuste ja koolide ruumides (vastavalt Vabariigi Valitsuse 30.05.2013 määrusele nr 84 „Tervisekaitsenõuded koolidele“).

Pinnaseõhu radoonisisaldusel puudub iseseisev tähendus kiirgusohutuse seisukohast. Oluline on hoonete siseõhu radoonisisaldus, mille aasta keskväärtus hoone tavapärasel kasutamisel on õigusaktidega reguleeritud. See kuidas projekti kohaselt ehitatud hoone puhul tagatakse, et hiljem selle kasutuse käigus vastaks hoone ruumide siseõhk kehtestatud nõuetele, jäetakse projekteerija otsustada.



Skeem 19. Radooniriski levilad Kastre valla haldusterritooriumil (Andmed: Eesti geoloogiateenistus, 2021).

9. Müra normtasemed

Eestis on keskkonnamüra normtasemed kehtestatud keskkonnaministri 16.12.2016 vastu võetud määrusega nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“.

Müra normtasemete kategooriad vastavalt üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarvetele on näidatud tabelis 3.

Tabel 3. Müra kategooriate liigitus.

Müra kategooria	Üldplaneeringu alusel
I kategooria – virgestusrajatiste maa-alad ehk vaiksed alad	Puhke- ja virgestustegevuse maa-ala, haljasala maa-ala, supelranna maa-ala, kalmistu maa-ala
II kategooria – haridusasutuste, tervishoiu- ja sotsiaaltoetavate asutuste ning elamumaa-alad, maatulundusmaa õuealad, rohealad	Ühiskondlike ehitiste maa-ala ¹¹ , elamu maa-ala
III kategooria – keskuse maa-alad	Segaotstarbega maa-ala, äri maa-ala
IV kategooria – ühiskondlike hoonete maa-alad	Ühiskondlike hoonete maa-ala ¹² , äri ja tootmise maa-ala

¹¹ haridusasutuste, tervishoiu- ja sotsiaalkandevate asutuste puhul

¹² v.a II kategooria all toodud

Maatulundusmaal õuealadel (ka uute elamu kavandamisel) kehtib II kategooria müra normtase.

Uute müratundlike alade (I-IV kategooria, vt tabel 2) planeerimisel seni hoonestamata aladele väljaspool tiheasustusala tuleb rakendada keskkonnaministri 16.12.2016 vastu võetud määrusega nr 71 sätestatud müra sihtväärtust. Sihtväärtuse rakendamise nõue kehtib ka pärast 2002. aastat realiseeritud planeeringutele, mis on juba pidanud arvestama oma tegevuse planeerimisel tollal kehtinud taotlustasemetega.

Vastavalt atmosfääriõhu kaitse seadusele ei loeta välisõhus leviva müra hulka olmemüra, meelelahutusürituste müra, töökeskkonna müra ja riigikaitse tegevusega tekitatud müra.

Sellise planeeringu või projekti koostamisel, mille elluviimisega võib kaasneda müra normtaseme ületamine, tuleb hinnata tekitatava müra suurust ja leviku ulatust (mürataseme modelleerimine spetsiaalse tarkvara abil), arvestades koosmõju olemasoleva mürafooniga ning kavandada vajadusel mürataseme vähendamise meetmed. See kehtib nii uute müra tekitavate objektide planeerimisel või projekteerimisel kui ka hiljem võimaliku müraprobleemi ilmnemisel.

Eramute piirkonnas on efektiivseimaks meetmeks müratõkkeseinte rajamine, korruselamute puhul on reeglina otstarbekam hoonete välispiirde heliisolatsiooni parandamine.

Müratundlikele aladele või nende lähedusse tehnoseadmete paigaldamisel (nt õhksoojuspumbad jms) peab seadme paigaldaja (omanik) tagama müraolukorra vastavuse normatiividele. Tehnoseadmete ning äri- ja kaubandustegevuse tekitatava müra piirväärtusena rakendatakse tööstusmüra sihtväärtus.

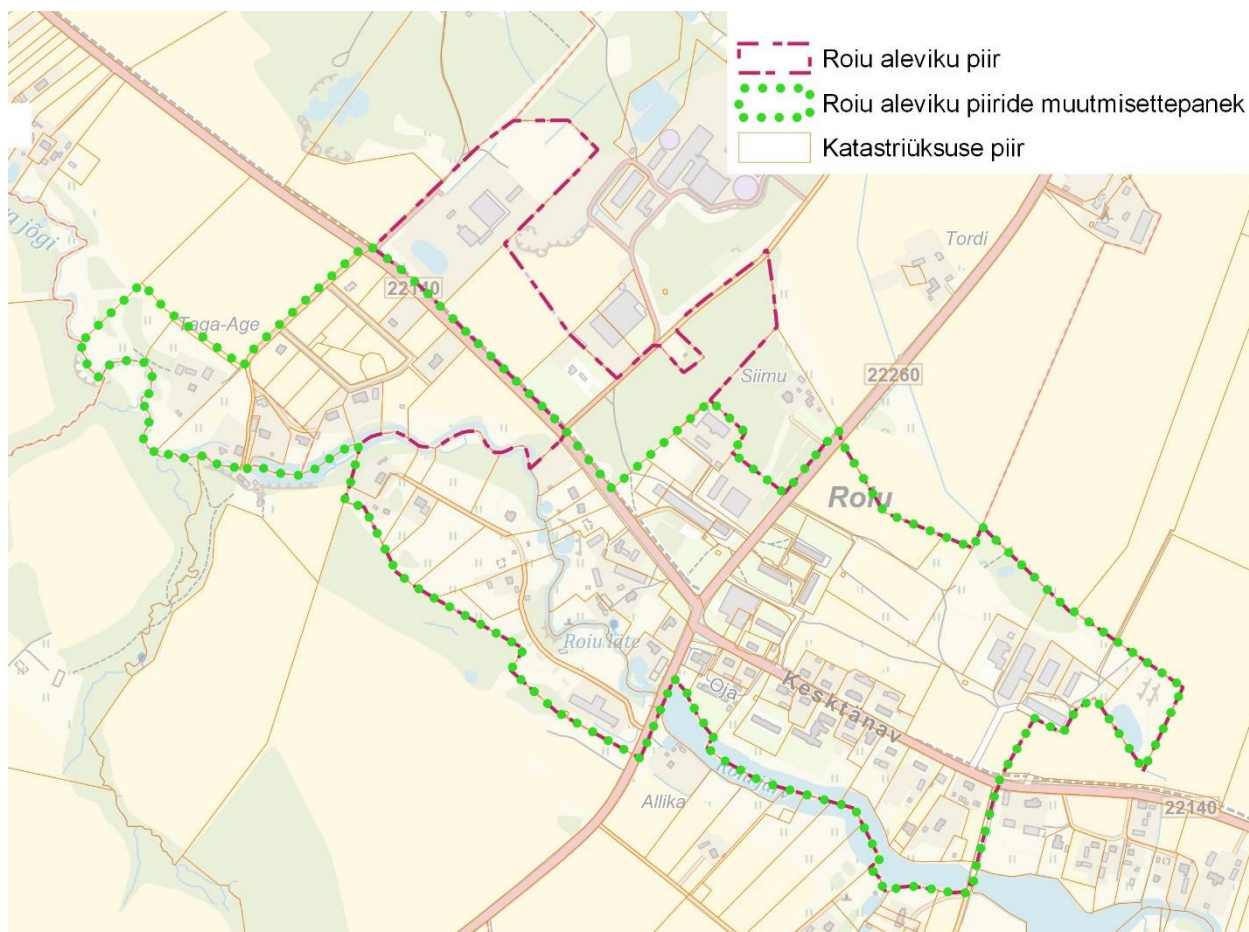
Planeeringu koostamisel ja projekteerimistingimuste väljastamisel tuleb arvestada müraallikatega (sh lasketiirud, krossirajad, ATV rajad jne). Müraallikaks ei loeta metsaraie või muu metsamajandamisega seotud töid ja tegevusi.

10. Asustusüksuste vahelise lahkmejoone muudatusettepanek

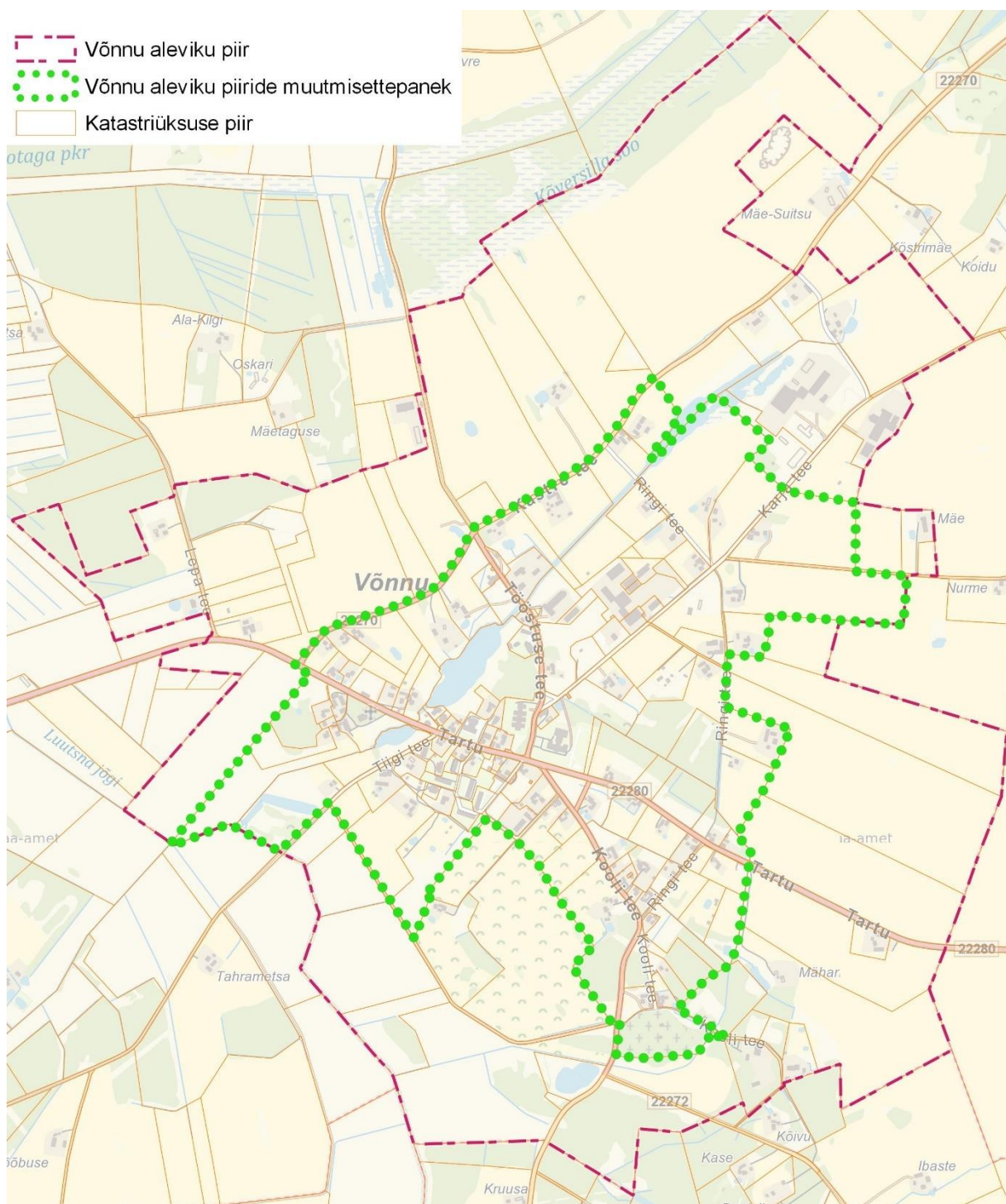
Üldplaneeringuga tehakse ettepanek Roiu ja Võnnu aleviku asustusüksuse piiride muutmiseks vastavalt skeemile 20 ja 21.

Roiu aleviku asustusüksuse piiridest arvatakse välja tootmisalad ning liidetakse tiheasustuse printsiibil planeeritud elamualad Kõivuküla ja Kurepalu küla aladel.

Võnnu aleviku asustusüksuse piiridest arvatakse välja aleviku piiri ääres paiknevad põllumassiivid ja hajaasustuse põhimõtteid järgivad elamud.

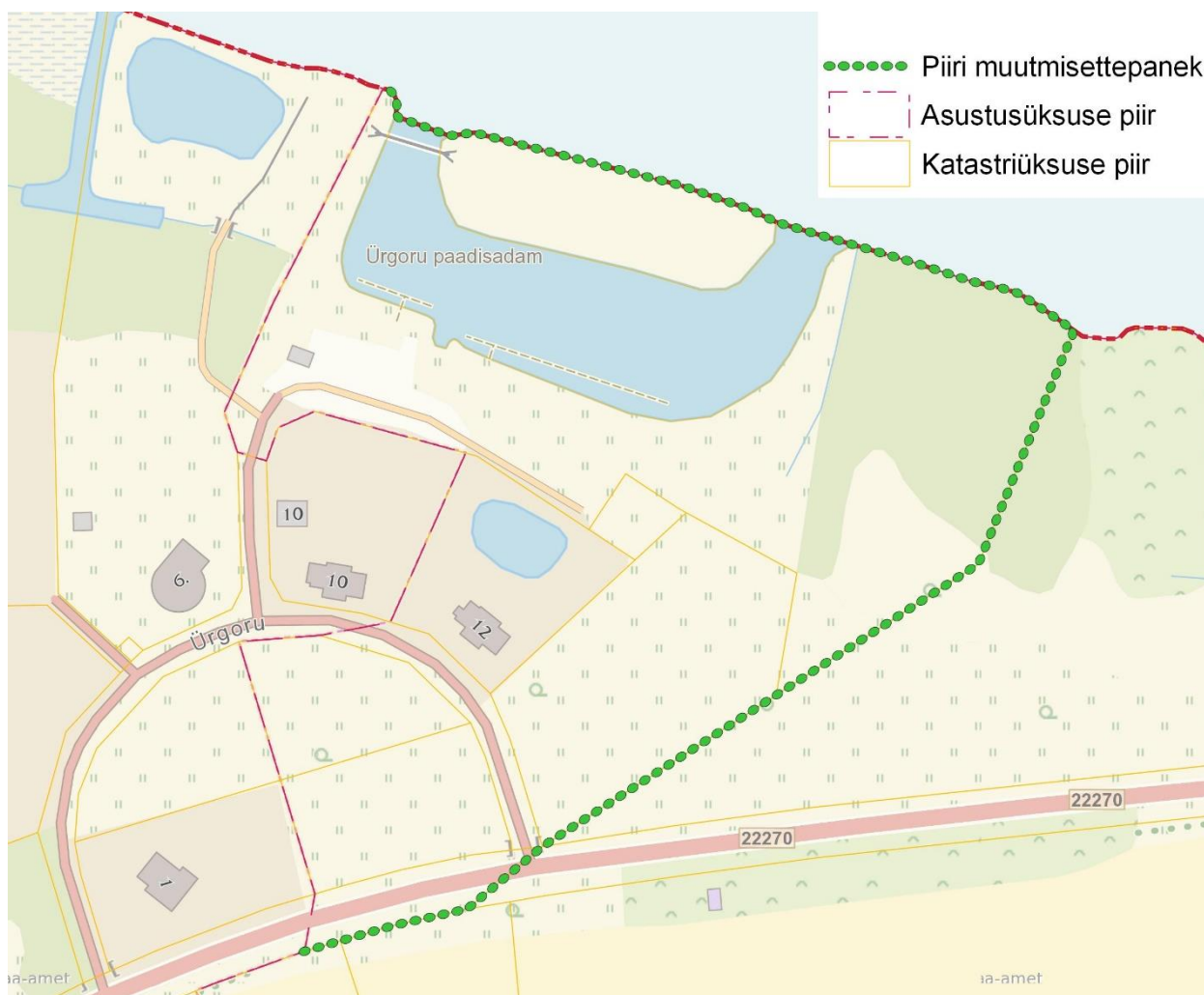


Skeem 20. Rõu aleviku asustusüksuse piirde muutmissetpanek.



Skeem 21. Võnnu aleviku asustusüksuse piiride muutmissetepanek.

Üldplaneeringuga tehakse ettepanek Mäksa küla ja Veskimäe küla vahelise lahkmejoone muutmiseks (skeem 22). Tehakse ettepanek liita Mäksa külaga Ürgoru tn 5 (50102:001:0074), Ürgoru tn 7 (50102:001:0076), Ürgoru tn 12 (50102:001:0096), Ürgoru tn 14 (50102:001:0080), Reovee puhasti (50102:001:0083) ja Ürgoru tn 8 (29101:001:0549) katastriüksused, et tagada külapiiride loogiline paiknemine.



Skeem 22. Mäksa küla ja Veskimäe küla asustusüksuse piirde muutmissetpanek.

11. Üldplaneeringu elluviimine

Üldplaneering on aluseks detailplaneeringute koostamisele, projekteerimistingimuste andmisele ja maa-alade munitsipaliseerimisele. Üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamise eelduseks on piisava avaliku huvi olemasolu. Avaliku huvi määramisel lähtutakse eelkõige elanike õigustatud vajadustest ja huvidest ning arvestatakse kohaliku omavalitsuse arengu iseärasusi.

Enne detailplaneeringu algatamist sõlmib huvitatud isik Kastre vallaga halduslepingu detailplaneeringu koostamise tellimise üleandmiseks. Kui detailplaneeringuga kavandatakse uusi eluasemeid, määratakse lepingus sõltuvalt Kastre valla majanduslikest võimalustest ka detailplaneeringu koostamisest huvitatud isiku kohustused uute elanike teenindamiseks vajalike sotsiaalse infrastruktuuri objektide (vallale seadustega pandud kohustuste täitmiseks vajalik ehitis koos sisustuse ja teenindavate rajatistega - nt lasteaed, kool, raamatukogu, rahvamaja, spordihoone, sotsiaalkeskus jms) ja taristu rajamisel.

Enne detailplaneeringu kehtestamist sõlmitakse detailplaneeringust huvitatud isiku ja valla vahel haldusleping, millega huvitatud isik võtab kohustuse planeerimisseaduses § 131 sätestatud

detailplaneeringukohaste ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud rajatiste väljaehitamiseks või väljaehitamisega seotud kulude täielikuks või osaliseks kandmiseks.

Üldjuhul (st eeldusel, et vastavad kulud pole ette nähtud valla- või riigieelarves) on detailplaneeringu koostamisest huvitatud isiku kohustuseks finantseerida ja rajada detailplaneeringukohaste ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalikud ning sellega funktsionaalselt seotud rajatised (tehnilise infrastruktuur- kütte-, veevarustus-, olme- ja kanalisatsioonitorustikud, tuletõrjevee saamise rajatised, telekommunikatsiooni-, nõrkvoolu- ja elektrivõrgud, küttegaasi ja elektripaigaldised, surveeadmestikud ja nende teenindamiseks vajalikud ehitised, välisvalgustus), rekonstrueerida maaparandussüsteem kogu planeeringu alal ja vajadusel ka väljaspool planeeringu ala, et oleks tagatud naaberkinisajadele jääva maaparandussüsteemi osa nõuetekohane toimimine ning rajada avaliku ruumi objektid (avalikult kasutatav tee, kergliiklustee, liikluskorralduslik ja parkimislahendus, üldkasutatav haljastus, laste mänguplatsid, spordiväljakud, heakorraelemendid ja kujundatud maastik) nii planeeritaval alal kui vajadusel ka sellest väljaspool, kui ei lepita kokku teisiti.

Võimalike vastuolude puhul lähtutakse: üldplaneeringu ja õigusakti vastuolu puhul õigusaktist; enne üldplaneeringu kehtestamist kehtestatud detailplaneeringu puhul kehtivast detailplaneeringust, väljastatud projekteerimistingimustest ja/või teatise- ja loamenetlustest.

Arendustegevuse kavandamine ja elluviimine (ehitamine, jagamine ja/või liitmine ehitamise eesmärgil vms) vastavuses üldplaneeringu tingimustega on võimalik, kui arvestatud on õigusaktidega sätestatud piiranguid ja nõudeid (looduskaitsepiirangud, tuleohutuskujad, nõuded kommunikatsioonide paigutamisel ja kujadele vms).

Planeeringu rakendamine avalikes huvides toimub üldjuhul valla eelarve vahenditest, millele püütakse leida kaasfinantseerimise võimalusi. Elamu-, tootmis- ja ärimaade arendamine toimub reeglina eraarendaja soovil ja rahastamisel.

Lähtudes avalikest huvidest ja majanduslikest võimalustest on planeeringu rakendamiseks vajalikud esmalt järgmised tegevused:

- 1) avalikuks kasutamiseks määratud erateede avalikes huvides omandamine (sundvalduste seadmine või halduslepingute sõlmimine);
- 2) tulekustutusvee võtmiseks määratud veevõtukohtade korrastamine ja uute väljaehitamine;
- 3) ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni parendamine ja laiendamine;
- 4) jalgratta- ja jalgteede välja arendamine.

11.1 Alade avalikes huvides omandamine, sh sundvõõrandamine ja sundvalduse seadmine

Üldplaneering määrab avalikes huvides omandamise või sundvalduse vajaduse järgnevatel juhtudel/aladel, kui ei sõlmita muud kokkulepet:

- 1) üldplaneeringus avalikuks kasutamiseks määratud teede alune maa, mis on eraomandis;
- 2) kavandavate jalgratta- ja jalgteede alune maa, mis on eraomandis;

- 3) kavandavate tuletõrje veevõtukohtade alune maa, mis on eraomandis;
- 4) kallasrajale juurdepääsude alune maa, mis on eraomandis;
- 5) kavandavate tehnovõrkude koridori alune maa, mis on eraomandis.

Täpne maavajadus ja trassikoridori ulatus määratakse ehitusprojekti, lähtudes kehtivatest normidest. Üldplaneeringus määratud avalike teede eraomandisse jäävatel lõikudel ja kallarajale juurdepääsude osas on kohalikul omavalitsusel või riigil alus viia pärast üldplaneeringu kehtestamist läbi vastavad seaduses ette nähtud toimingud (piiratud asjaõiguse seadmine). Piiratud asjaõigus seatakse kas kokkuleppel omanikuga servituudina või avalikust huvist tulenevalt kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse sätete alusel.

Kohalik omavalitsus võib jätta üldplaneeringus määratud avalikuks teeks määratud eratee suhtes eelpool kirjeldatud toimingud teostamata, kui avaliku huvi tase tee osas on vähenenud või üldplaneeringu kehtestamise järel on ilmnenud uusi olulisi asjaolusid.

12. Ettepanek Tartumaa maakonnaplaneeringu täpsustamiseks ja muutmiseks

Maakonnaplaneering on üldplaneeringu koostamise alus. Üldplaneeringu ülesannete lahendamisel on mitmeid teemavaldkondi täpsustatud.

Üldplaneeringuga tehakse ettepanek täpsustada maakonnaplaneeringut järgmiste teemade osas:

- 1) **Rohevõrgustiku struktuurielementide paiknemine-** arvestatud on maastiku iseloomu, korrigeerides rohevõrgustiku tugialade ja rohekoridoride piire selliselt, et rohevõrgustiku alad ühtiksid paremini looduslike aladega, kattuksid vähem põllumajandusmaadega ning asustusaladega. Rohevõrgustiku korrigeerimisel lähtuti rohevõrgustiku planeerimisjuhendist. Rohevõrgustiku koosseisu lisati Luutsna ja Mõra jõgi koos ümbritseva metsaga ning Agali järv. Emajõe Suursoo rohevõrgustiku tugiala laiendati. Lisaks ühendati maakonnaplaneeringus olevaid tugialasid üle terve valla uute koridoridega.
- 2) **Ilusad teelõigud ja vaatekoridorid-** täpsustatud on objektide asukohti. Vaatekoridorid eemaldati kohtadest, kus need tegelikult puuduvad.
- 3) **Jalgratta- ja jalgteede paiknemine-** jalgratta- ja jalgteede võrgustikku korrigeeriti üldplaneeringu täpsustamises võttes arvesse juba olemasolevat võrgustikku ning kohalike elanike vajadusi.

Üldplaneeringuga tehakse ettepanek muuta maakonnaplaneeringut järgmise teema osas:

- 1) **Väärtuslikud maastikud-** üldplaneeringusse on lisatud uus väärtuslik maastik Lääniste. Ala suurimaks väärtuseks on Lääniste linnamägi. Linnus paikneb pikema põhja-lõuna suunalise seljaku 5-6 m kõrgusel lõunapoolsel otsal Ahja jõe läänekaldal Lääniste-Vastemõisa kõrvalmaanteest ida pool. Linnusel on ühtlaselt järsud nõlvad, mida tõenäoliselt on siit-sealt kunstlikult järsustatud. Hiljem rajati sinna vene õigeusu kalmistu, mis on maha jäetud, viimane matmine oli seal 1938. aastal. Lisaks asub alal 1884. aastal ehitatud Lääniste koolimaja. Ala on aktiivselt kasutusel kohalike elanike poolt puhkealana.