

Lähteseisukohad Männi tee ja selle lähiala detailplaneeringu koostamiseks ja vormistamiseks

Lähteseisukohad on kehtivad nende väljastamisest kuni Kastre valla üldplaneeringu kehtestamiseni, kuid mitte kauem kui 12 kuud. Kui ettenähtud tähtjaks ei ole esitatud Kastre Vallavalitsusele vastuvõtmiseks aktsepteeritavat detailplaneeringu lahendust, on Kastre Vallavalitsusel õigus lähteseisukohti muuta ja ajakohastada või lõpetada detailplaneeringu koostamine.

1. Lähteseisukohtade koostamise alus ja koostaja

Planeerimisseadus (edaspidi PlanS) § 6 punkti 12 kohaselt on planeeringu lähteseisukohad planeerimismenetluses algatamisel või pärast algatamist koostatav dokument, milles planeeringu koostamise korraldaja kirjeldab planeeringu koostamise vajadust, eesmärki ja ülesandeid, mida planeeringuga kavatsetakse lahendada, esitab planeeringu koostamise eeldatava ajakava ning annab ülevaate planeeringu koostamiseks vajalike uuringute tegemisest ja planeeringu koostamise kaasatavatest isikutest. Samuti esitab Kastre Vallavalitsus lähteseisukohtades ka muu vajamineva info planeeringu koostamiseks ja vormistamiseks. Lähteseisukohad koostas Kastre Vallavalitsuse maaspetsialist Kati Kala.

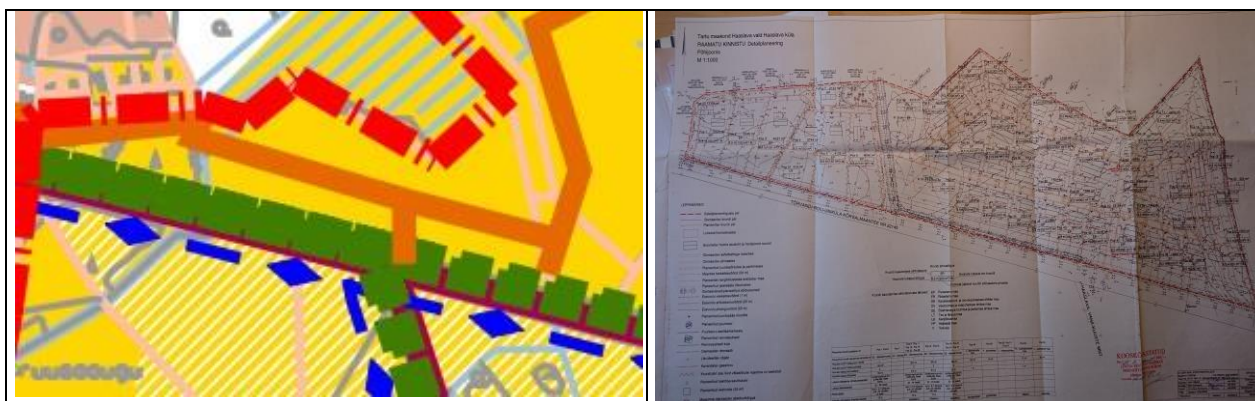
2. Detailplaneeringu eesmärk, arvestamisele kuuluvad planeeringud, õigusaktid ja muu alusmaterjal





Planeeringualaks on Männi tee 13a katastriüksus (kinnistu registriosa nr 18682150, katastritunnus 29101:001:1027, pindala on 2063 m², sihtotstarve 100% elamumaa), Männi tee 13b katastriüksus (kinnistu registriosa nr 18682250, katastritunnus 29101:001:1028, pindala on 2049 m², sihtotstarve 100% elamumaa), Männi tee 15 katastriüksus (kinnistu registriosa nr 3925004, katastritunnus 29101:001:1029, pindala on 2899 m², sihtotstarve 100% elamumaa), Männi tee 17 katastriüksus (kinnistu registriosa nr 3926804, katastritunnus 18501:001:0851, pindala on 2437 m², sihtotstarve 100% elamumaa), Männi tee 19 katastriüksus (kinnistu registriosa nr 3925504, katastritunnus 18501:001:0850, pindala on 2337 m², sihtotstarve 100% elamumaa), Männi tee 21 katastriüksus (kinnistu registriosa nr 3927904, katastritunnus 18501:001:0849, pindala on 2185 m², sihtotstarve 100% elamumaa), Männi tee 23 katastriüksus (kinnistu registriosa nr 3928204, katastritunnus 18501:001:0848, pindala on 1989 m², sihtotstarve 100% elamumaa), Männi tee 25 katastriüksus (kinnistu registriosa nr 3924004, katastritunnus 18501:001:0847, pindala on 1842 m², sihtotstarve 100% elamumaa), Männi tee 27 katastriüksus (kinnistu registriosa nr 3925404, katastritunnus 18501:001:0846, pindala on 2032 m², sihtotstarve 100% elamumaa), Männi tee 29 katastriüksus (kinnistu registriosa nr 3924904, katastritunnus 18501:001:0845, pindala on 2015 m², sihtotstarve 100% elamumaa), Männi tee 31 katastriüksus (kinnistu registriosa nr 3927804, katastritunnus 18501:001:0844, pindala on 1956 m², sihtotstarve 100% elamumaa), Männi tee 33 katastriüksus (kinnistu registriosa nr 3927404, katastritunnus 18501:001:0843, pindala on 1983 m², sihtotstarve 100% elamumaa), Männi tee 35 katastriüksus (kinnistu registriosa nr 3927304, katastritunnus 18501:001:0842, pindala on 3795 m², sihtotstarve 100% elamumaa) ja Männi tee katastriüksus (kinnistu registriosa nr 3925604, katastritunnus 18501:001:0855,

pindala on 12979 m², millest hõlmatakse planeeringualasse ca 3672 m² suurune maa-ala, sihtotstarve 100% transpordimaa). Detailplaneeringu eesmärk on kehtiva detailplaneeringu muutmine, ehitustingimuste määramine. Planeeritava ala pindala on ligikaudu on 3,38 ha.

Männi tee lähiümbruses kehtib Haaslava Vallavolikogu 11.12.2006 otsusega nr 59 kehtestatud [Raamatu maaüksuse detailplaneering](#) (planeeringus märgitud POS 37, POS 38, POS 39, POS 40, POS 41, POS 42, POS 43, POS 44, POS 45, POS 46, POS 47 ja POS 50) ja Kastre Vallavalitsuse 09.07.2020 korraldusega nr 403 kehtestatud Männi tee 4 ja Männi tee 13 katastriüksuste ning lähiala detailplaneering (planeeringus märgitud POS 4 ja POS 5). Planeerimisseadus (edaspidi PlanS) § 140 lõike 7 kohaselt tuleb detailplaneeringu muutmiseks koostada uus sama planeeringuala hõlmav detailplaneering, lähtudes planeerimisseaduses detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõuetest. PlanS § 140 lõike 8 kohaselt muutub uue detailplaneeringu kehtestamisega sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks. Haaslava valla üldplaneeringu põhikaardil on planeeringuala maakasutuse juhtotstarve elamumaa maa-ala. Koostamisel oleva Kastre valla üldplaneeringu (vastu võetud Kastre Vallavolikogu 28.11.2023 otsusega nr 130) on planeeringuala maakasutuse juhtotstarve elamu maa-ala. Detailplaneeringu algatamine ei ole vastuolus [kehtiva üldplaneeringuga](#) ehk detailplaneering ei sisalda [Haaslava valla üldplaneeringu](#) põhilahenduse muutmise ettepanekut.

- Haaslava valla üldplaneering ([seletuskiri](#) ja [joonis](#));
- Koostamisel oleva [Kastre valla üldplaneering](#) (vastu võetud Kastre Vallavolikogu 28.11.2023 otsusega nr 130);
- [Raamatu maaüksuse detailplaneering](#) (kehtestatud 11.12.2006 otsus nr 59);
- [Männi tee 4 ja Männi tee 13 katastriüksuste ning lähiala detailplaneering](#) (kehtestatud Kastre Vallavalitsuse 09.07.2020 korraldusega nr 403);
- [Planeerimisseadus](#);
- [Kastre valla arengukava aastateks 2019-2026](#);
- [Kastre valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2023-2035](#);
- [Tartu maakonnaplaneering 2030+](#);
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 "[Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded](#)";
- Kastre Vallavolikogu 25.01.2023 määrus nr 23 "[Kastre valla rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamise seotud kulude kandmise kokkuleppimise kord](#)";
- ja muud asjakohased õigusaktid.



<p>Joonis 1. Väljavõte Haaslava valla üldplaneeringu põhikaardist</p>  <p style="text-align: center;">ELAMUMAA</p>	<p>Joonis 2. Väljavõte Raamatu maaüksuse detailplaneeringu põhijoonisest</p>
	
<p>Joonis 3. Katastriüksusele ulatuvad kitsendused (Allikas: Maa-amet)</p>	<p>Joonis 4. Planeeringuala, mis on kantud valla detailplaneeringute avalikustamise keskkonda EVALD. Planeeringuala suurus on 3,38 ha. Kontaktvööndina tuleb käsitleda planeeringuala lähiümbrust (vähemalt ~50 meetrine raadius planeeringualast).</p> <p style="text-align: center;"> Planeeringuala</p>

3. Nõuded maa-ala planeerimiseks

Detailplaneeringu ülesannete lahendamisel võtta aluseks PlanS § 126 lõige 1. Planeeritavatel kruntidel määrata ehitusõigus PlanS § 126 lõike 4 kohaselt ning välja tuua ka hoonestusala pindala (m²). Detailplaneeringu raames on vajalik teostada planeeritava maa-ala geodeetiline mõõdistus, mis peab olema mõõdistatud piisavas ulatuses, et võimaldada hinnata planeeringulahenduse sobivust sh kavandatud sademeveete ärajuhtimise süsteemi jms.

3.1 Krundi ehitusõiguse määramisel arvestada alljärgnevate näitajatega:

Näitajad	
Krundi kasutamise sihtotstarve	Elamumaa, EP (üksikelamu maa)
Krundi minimaalne suurus (m ²)	1200 m ²
Hoonete (sh ehitusloa-kohustuseta hooned) suurim ehitisealne pind krundi pindalast	20% krundi pindalast, kuid mitte rohkem kui 400 m ²

Hoonete (sh ehitusloakohustuseta hooned) suurim lubatud arv krundi kohta,	3
Hoonestusala minimaalne kaugus krundi piirist	hoonestusala määramisel arvestada teekaitsevööndit, krundi piire, tuleohutuskujasid, tehnovõrke, juurdepääsuteid. Hoonestusala kaugus krundi piirist minimaalselt 4 m. Määrata kohustuslik ehitusjoon ja tagada, et tekiks hoonestuse ühtlane rütm. Näidata võimalikud hoonete asukohad (sh abihooned). Sätestada tingimus, et väljaspoole hoonestusala on ehitusloakohustuslike kui ka ehitusloakohustuseta hoonete püstitamine keelatud.
Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus	põhihoone 8,5, abihoone 5
Hoonete maapealne /maa-alune korruselisus	põhihoone 2, abihoone 1, maa-alune korrus keelatud
Hoonete tuleohutus	Määrata planeeringuga. Kajastada tingimused tuleohutuskuja tagamiseks.
Hoonete katuse tüübid	põhihoone viilkatus, abihoonel määrata planeeringuga
Hoone katusekalle	määrata planeeringuga
Hoone ±0.00	määrata planeeringuga
Elekter	elektripaigaldised (kaablid, valgustid, ühenduskohad, kilbid jne) tuleb projekteerida, ehitada ja kasutada elektriohutusseaduse nõudeid järgides.
Veevarustus, kanalisatsioon	planeeringulahenduse kavandamisel arvestada ASi Emajõe Veevõrk tingimuste ja seisukohtadega.
Sademevesi	Lahendada sademevee kogumine ja ärajuhtimine.
Küte	lahendada planeeringuga. Õhksoojuspumpasid, ventilatsiooniseadmeid ning teisi sarnaseid tehnoseadmeid ei ole lubatud paigaldada tänava poolsele fassaadile, need tuleb paigutada sisehoovi ja kasutada varjestust.
Hoone tuleohutus	määrata planeeringuga
Hoonete arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused	määrata planeeringuga, kuid arvestades olemasoleva väljakujunenud keskkonnaga/lähipiirkonna hoonestust. Arvestada olemasoleva väljakujunenud ruumilise keskkonnaga/ lähipiirkonna hoonestuslaadiga st hoone arhitektuurset lahendust kavandades tuleb arvestada, et kavandatav hoonestus sobituks olemasolevasse keskkonda ega erineks järsult juba väljakujunenud olustikkust. Selleks tuleb arvestada nii hoone mahtu, ehitusjoont, katusekaldeid, kui ka arhitektuursete lahendustega, sest läbimõeldud, harmoneeruv ja terviklik ruumiline keskkond väärtustab nii olemasolevat hoonestust kui ka lisanduvat hoonestust ning loob ühtse visuaalse identiteedi. Detailplaneeringus näha ette transpordi müra leevendavad meetmed hoone projekteerimiseks/müra leevendusmeetmed.

- 3.2 Planeeringu ala tuleb valida piisava ulatusega, tagamaks tänava ruumilist arengut terviklikult ning ühtsetel põhimõtetel. Antud juhul on planeeringualas kehtivate detailplaneeringuga määratud hoonestusalad riigimaantee 22140 Tõrvandi-Roiu-Uniküla äärest sama kaugemale ning kõikidele kruntidele on lubatud hoonete suurimaks arvuks 1. Detailplaneeringu muutmisel tuleb tagada planeeringualas terviklik lahendus st planeeringualale rajatavad hooned peavad olema nii põhiplaanis kui ka mahus, naaberkinnistute hoonetele sarnaste gabariitide, katusekuju ning katusekalletega. Detailplaneeringu järgset ehitusõigust ellu viies ei ehitata ainult hoonet, vaid kujundatakse ka ruumilist keskkonda. Piirkondlik ühtne hoonete arhitektuur loob ühtse visuaalse identiteedi ja tugevdab kogukonna tunnetust.
- 3.3 Tehnovõrkudega liitumise kavandamisel või olemasolevate liitumispunktide asukoha muutmisel tuleb taotleda tehnovõrgu omaniku/valdaja tehnilised tingimused. Väljastatud liitumistingimused tuleb esitada vallale.
- 3.4 Tagada liikluse korraldamine planeeringualal st kajastada liikluskorralduse põhimõtted (autoliikluse sõidusuunad, jalakäijate liikumissuunad), kavandada liiklusmärkide, teemärgiste, ülekäiguradade ja muude liikluskorraldusvahenditega vastavalt kehtestatud nõuetele.
- 3.5 Planeeringuga lahendada lumekoristusel lume ladustamise kohad kruntidel, kruntide teenindamise (nt päästetehnika, prügiveo) lahendamine.
- 3.6 Müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine (detailplaneeringu koostamisel hinnata üleujutusega kaasneva võimalike riskide ning samuti pakkuda välja üleujutusest tulenevate kitsenduste ning võimalike leevendavate meetmed/erilahendused).

4. Koostöö ja kaasamine detailplaneeringu koostamisel

PlanS § 127 lg 1 kohaselt koostatakse detailplaneering koostöös valitsusasutustega, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb. PlanS § 127 lg 2 kohaselt kaasatakse detailplaneeringu koostamisse isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada, ja isikud, kes on avaldanud soovi olla kaasatud.

Kooskõlastajad / koostöö tegijad	Kaasatavad
Transpordiamet	Männi tee 6 - naaberkinnisasi
Põllumajandus- ja Toiduamet	Männi tee 8- naaberkinnisasi
Päästamet Lõuna päästkeskus	Männi tee 10 - naaberkinnisasi
AS Emajõe Veevärk	Männi tee 12- naaberkinnisasi
AS Gaasivõrk	Männi tee 14- naaberkinnisasi
Adven Eesti AS	Männi tee 16- naaberkinnisasi
Elektrilevi OÜ	Männi tee 18 - naaberkinnisasi
Telia Eesti AS	Männi tee 20- naaberkinnisasi
	Männi tee 37- naaberkinnisasi
	Kase tee 7- naaberkinnisasi
	Kase tee 5- naaberkinnisasi

Planeerija koostab kooskõlastuste ja koostöö koondtabeli, kus viidatakse kooskõlastuste asukohale detailplaneeringu materjalides (jrk nr; kooskõlastav organisatsioon / planeeritud krundi omanik; kooskõlastuse kuupäev ja number; kooskõlastaja nimi; kooskõlastuse originaali asukoht; märkused kooskõlastaja tingimuste täitmise kohta). **Planeerija teeb koostööd tehnovõrkude valdajatega ning edastab kirjavahetuse ja muu**

dokumentatsioon (nt tehnilised tingimused) e-kirja teel Kastre Vallavalitsuse maaspetsialistile.

5. Detailplaneeringu koostamise eeldatav ajakava

Ajakava on esialgne ja sellesse võib tulla muudatusi, mis sõltuvad detailplaneeringu menetlustoimingute kestvusest. Kui detailplaneeringu avalikul väljapanekul esitatakse kirjalikult arvamusi, mida planeeringu koostamisel ei arvestata, tuleb planeering vastavalt planeerimisseaduse § 138 esitada heakskiitmiseks Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile. Pärast heakskiitmist saab detailplaneeringu kehtestada ja seetõttu pikeneb menetluse kestvus.

Tegevus	Toimumise eeldatav aeg
Detailplaneeringu algatamine	veebruar 2024
Detailplaneeringu koostamine	märts 2024
Detailplaneeringu kontrollimine Kastre Vallavalitsuse poolt (vastavus lähteseisukohtadele)	mai 2024
Detailplaneeringu kooskõlastamine	juuni-juuli 2024
Detailplaneeringu vastuvõtmine	august 2024
Detailplaneeringu avaliku väljapaneku ja avaliku väljapaneku tulemuste avaliku arutelu korraldamine	september- oktoober 2024
Detailplaneeringu kehtestamine	november 2024

6. Detailplaneeringu koostamiseks vajalike uuringute ja analüüside tegemine

Planeeringu koostamise ajal tuleb hinnata ja seletuskirja lisada planeeringu elluviimisega kaasnevaid asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid vajadusel seiremeetmed. Detailplaneeringu koosseisus esitada kontaktvööndi analüüs krundistruktuuri ja hoonestustiheduse kohta joonisel ja seletuskirjas. Detailplaneeringu koostamisel arvestada ja välja tuua kooskõla Haaslava valla üldplaneeringuga, koostamisel oleva Kastre valla üldplaneeringuga ning kontaktvööndis kehtestatud ja koostamisel olevate detailplaneeringutega. Kastre valla haldusterritooriumil jääb suuremas osas radoonitase pinnaseõhus 50 kuni 100 kBq/m³ vahele, mida loetakse kõrgeks. Planeeringusse lisada, et KOV ei võta endale kohustusi maanteeliikluse müra põhjustatud häiringu leevendusmeetmete rakendamiseks. Detailplaneeringus näha ette transpordi müra leevendavad meetmed hoone projekteerimiseks. Kui detailplaneeringu koostamise käigus selgub, et planeeringulahenduse väljatöötamiseks on vajalik teha täiendavaid uuringuid, analüüse, ekspertiise vms, siis tuleb need teha ning planeeringusse lisada.

7. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks

Planeeringu rakendamiseks sõlmib planeeringu korraldaja planeeringu koostamisest huvitatud isikutega realiseerimise lepingu. Planeeringu elluviimine toimub vastavalt lepingule. Kastre Vallavalitsus ei võta kohustusi seoses planeeringu realiseerimisega. Juhul kui planeeritava tegevusega kaasnevad vajalikud ehitustööd väljaspool planeeringuala, jäävad ka need tegevused huvitatud isiku finantseerida. Planeeringus anda elluviimise ajakava ja tegevuste loetelu/kokkulepped, mis tagavad planeeringu elluviimise. Planeeringu elluviimiskava etappide järjestamisel lähtuda [Kastre vallavolikogu 25.01.2023 määrust nr 23](#). Ajakavasse märkida tingimus, et kui planeeringuala realiseerimisega ei ole alustatud 5 aasta jooksul peale

detailplaneeringu kehtestamist, on kohalikul omavalitsusel õigus tunnistada koostatud detailplaneeringu kehtetuks. Samuti kajastada planeeringu planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamist.

8. Detailplaneeringu esitamine vastuvõtmiseks ja avalikule väljapanekule suunamiseks, detailplaneeringu vormistamine, detailplaneeringu kehtestamine

Planeering koosneb planeerimise tulemusena valminud seletuskirjas ja joonistest. Joonistest on vajalik esitada situatsiooniskeem, kontaktvööndi skeem koos naaberplaneeringute lahendustega, tugiplaan kehtival topogeodeetilisel alusplaanel koos naaberkatastriüksuste piiridega mõõdetuna vähemalt 20 m planeeringualast väljaspool ja fotodega olemasolevast situatsioonist, põhijoonis, planeeringu joonis peab kajastama liikluskorraldust, illustreeriv joonis, tehnovõrkude plaan ning tehnovõrkude skeemid liitumispunktideni ja kehtetuks muutuva detailplaneeringu joonis. Digitaalsed failid peavad olema L-EST koordinaatsüsteemis, kõrgused EH-2000 süsteemis ja vastama antud asukoha koordinaatidele. Planeeringu vormistamisel kasutada ruumilise planeerimise leppemärke (2013). Planeeringu vormistada vastavalt riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50 „[Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded](#)“. Esitada planeeringuala ruumilise arengu eesmärgid ja planeeringulahenduse kirjeldus ruumilise arengu eesmärkide saavutamiseks, sealhulgas vastavus kõrgema taseme planeeringutele. Esitada valitud planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused. Detailplaneeringu koosseisus esitada andmed ja dokumendid PlanS § 4¹ lõike 6 kohaselt. Menetlusdokumentide kausta komplekteerib Kastre Vallavalitsus.

Detailplaneeringu avalikustamine toimub vastavalt planeerimisseaduses sätestatud korrale. Detailplaneering esitatakse Kastre Vallavalitsusele ühes eksemplaris paber kandjal tehnovõrkude valdajate tingimustega ning digitaalselt riigiasustustega kooskõlastamiseks, vastuvõtmiseks ja avalikule väljapanekule suunamiseks (doc ja pdf vormingus). Avalikule väljapanekule suunamiseks tuleb planeeringuga esitada ka kooskõlastuste ja koostöö koondtabel. Detailplaneeringu koosseisus tuleb esitada vähemalt üks planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon, mille alusel on võimalik hinnata planeeringulahenduse sobivust antud piirkonda.

Planeerija vormistab nii koostatava kui ka sellega muudetavad planeeringud (Raamatu maaüksuse detailplaneering, mis on kehtestatud Haaslava Vallavolikogu 11.12.2006 otsusega nr 59 ja Männi tee 4 ja Männi tee 13 katastriüksuste ning lähiala detailplaneeringu, mis on kehtestatud Kastre Vallavalitsuse 09.07.2020 korraldusega nr 403) vastavalt nõuetele, et muudatused saaks kanda planeeringute andmekogusse. Planeerija esitab Kastre Vallavalitsusele detailplaneeringu materjalid kehtestamise otsuse tegemiseks digitaalselt allkirjastatud konteinerina ja lisab juurde PLANK automaatkontrolli tulemused ning kahes identses eksemplaris planeeringu ka paber kandjal (koos kehtetuks muutuva Raamatu maaüksuste detailplaneeringu ja Männi tee 4 ja Männi tee 13 ning lähiala detailplaneeringu joonisega), mille juurde on köidetud/lisatud planeering CD-l või USB mälu pulgal ning muudetava planeeringu materjali, mis on vastavalt nõuetele vormistatud, et kõik muudatused saaks planeeringute andmekogusse sisse kanda.