

Lähteseisukohad Reola tuhajaam katastriüksuse ja selle lähiala detailplaneeringu koostamiseks ja vormistamiseks

1. Planeeringu lähteseisukohtade kehtivus

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

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

Planeeringualaks on Reola tuhajaam katastriüksus (kinnistu registriora nr 1784004, katastritunnus 18501:001:0008, pindala on 2,18 ha, sihtotstarve 100% maatulundusmaa, omanik Renlog Eesti OÜ (registrikood 12034116)) ja Tuhalo alajaam katastriüksus (kinnistu registriora nr 1686404, katastritunnus 18501:001:0004, pindala on 34 m², sihtotstarve 100% tootmismaa, omanik OÜ Renlog Eesti OÜ). Ehitisregistri andmetel asub Reola tuhajaam katastriüksusel üks hoone, ehitisregistri kood 104033538, ehitise nimetus kompressorihooone, ehitisealune pind 118,0 m²). Tuhalo alajaam katastriüksustel rajatise ja hooneid ei paikne. Planeeringuala jääb kehtiva Haaslava valla üldplaneeringu ja [Tartumaa maakonnaplaneeringu 2030+](#) kohaselt ohtliku ettevõtte ohualale. Detailplaneeringu eesmärk on kaaluda võimalusel ehitustingimuste määramist 2 korruselise remondihoone, kontori ja lao ehitamiseks. Lahendada juurdepääs, tehnovõrkudega varustatus ja heakord. Planeeritava ala pindala on ligikaudu 2,18 ha. Reola tuhajaam ja Tuhalo alajaam katastriüksused ei ole hõlmatud varasemalt kehtestatud detailplaneeringuga.

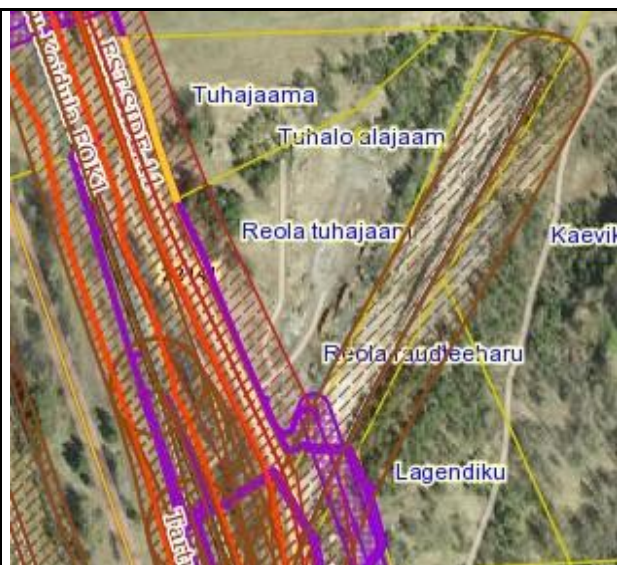
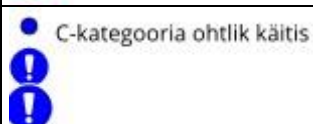
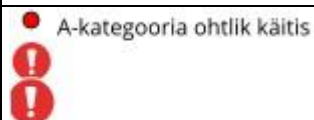
- Haaslava valla üldplaneering ([seletuskiri](#) ja [joonis](#));
- Koostamisel oleva [Kastre valla üldplaneering](#) (vastu võetud Kastre Vallavolikogu 28.11.2023 otsusega nr 130);
- [Planeerimisseadus](#);
- [Kastre valla arengukava aastateks 2019-2026](#);
- [Tartumaa maakonnaplaneering 2030+](#);
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 "[Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded](#)";
- [Eratee avalikuks kasutamiseks määramise kord](#);
- ja muud asjakohased õigusaktid.



Joonis 1. Väljavõte Haaslava valla üldplaneeringu põhikaardist



Joonis 2. Ohtlikud käitised, veevarustus, veeohutus (Allikas: Maa-amet)

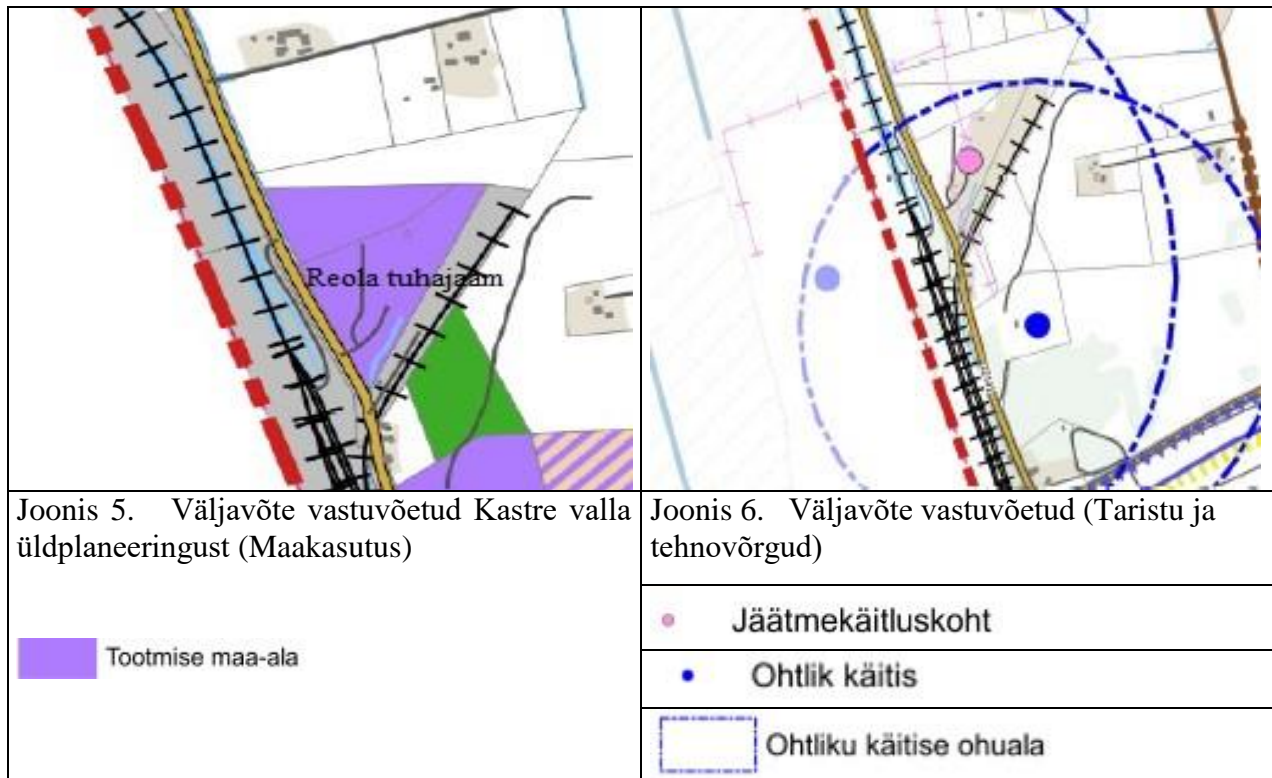


Joonis 3. Katastriüksusele ulatuvad kitsendused (Allikas: Maa-amet)



Joonis 4. Planeeringuala, mis on kantud valla detailplaneeringute avalikustamise keskkonda [EVALD](#). Planeeringuala suurus on 2,18 ha Kontaktvööndina tuleb käsitleda planeeringuala lähiümbrust (vähemalt ~50 meetrine raadius planeeringualast).

Planeeringuala



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 võimaldab hinnata planeeringulahenduse sobivust, sh kavandatud sademeveete ärajuhtimise süsteemi, teedevõrgu ja tehnovõrkude lahendust. Planeering koostada kuni 2 aastat vanale alusplaanile, mis on kooskõlastatud võrguvaldajate poolt ning registreeritud Kastre valla geoinfosüsteemis [EVALD geoarhiivis](#).

3.1 Krundi ehitusõiguse määramisel arvestada alljärgnevate näitajatega:

- krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed – tootmismaa;
- hoonete suurim lubatud arv (sh ehitusloa-kohustuseta hooned) – määrata planeeringuga;
- Ehitiste kasutamise otstarve - määrata planeeringuga;
- hoonete suurim lubatud ehitisealune pind (sh ehitusloa-kohustuseta hooned) – määrata planeeringuga;
- hoonestusala minimaalne kaugus krundi piirist - hoonestusala määramisel arvestada teekaitsevööndit, krundi piire, tuleohutuskujasid, tehnovõrke, juurdepääsuteid. Hoonestusala kaugus krundi piirist minimaalselt 4 m. Näidata võimalikud hoonete asukohad (sh abihooned). Sätestada tingimus, et väljaspoole hoonestusala on ehitusloakohustuslike kui ka ehitusloakohustuseta hoonete püstitamine keelatud. Planeeringus käsitleda ka ehitusloakohustuseta ehitiste ehitamise tingimusi (sh kuni 20m²);
- hoonete lubatud maksimaalne kõrgus – määrata planeeringuga. Planeeringuga anda lisaks hoone katuseharja absoluutkõrgus;
- hoonete maapealne /maa-alune korruselisis - põhihoone 2, abihoone 1;

- piirded - piirdeaia lubatud kõrgus kuni 1,5 m. Läbipaistmatute piirdeaedade rajamine on keelatud. Piire rajamisel arvestada lumelükkamisega st piirde kaugus teest vähemalt 1,5 meetrit (12 meetrise teekoridori laiuse puhul võib piire paikneda krundi piiril, samuti ka ristmikel, kui on tagatud nähtavus). Teede ristumiskohtade juures asuvatel kruntidel ei tohi piire olla läbipaistmatu ja piirde nurk ei tohi ristumisel olla 90 kraadiga, et tagada ohutus. Piirete kavandamisel tuleb esitada ehitusteatist ja ehitusprojekt;
- hoonete arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused - määrata planeeringuga. Planeeringuga määrata katusekalle, harja suund ja materjal ja hoone ± 0.00 ;
- kujad - Kujad lahendada vastavalt normatiivdokumentidele koos viitega seadusandlikule aktile;
- tehnovõrgud - Planeeringuga anda planeeritud tehnovarustuse arvestuslikud põhinäitajad ja põhimõtteline lahendus, veevärgi ja kanalisatsiooni ning sademevee planeerimisel soovitatavalt kaasata vastavat litsentsi ja kogemust omav projekteerimisfirma. Tehnovõrkudest käsitleda: elektrivarustust, veevarustust, kanalisatsiooni, sademevett (eraldi laoplati/parkla sademevee puhastus), tuletõrje veevarustust (tuletõrje veevõtukoht -hüdrant/mahutid) ja küttelahendust.

3.2 vähemalt 20% planeeritud tootmis- ja ärimaa krundi pindalast tuleb haljastada ning vähemalt 2/3 haljastatavast alast tuleb täis istutada kõrghaljastust.

3.3 tuleb arvestada piirkonnas joogiveeks kasutatavate põhjaveekihtide reostuskaitstusega ja rakendada meetmeid, millega tuleb tagada eelkõige joogiveehaardeks olevate põhjaveekogumite maksimaalne reostuskaitstus.

3.4 tootmistegevuse kavandamisel tuleb kasutada keskkonda säästvaid kaasaegseid tehnoloogiaid ja seadmeid.

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. 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.

| Kooskõlastajad / koostöö tegijad | Kaasatavad |
|---|-------------------------------------|
| Transpordiamet | Tuhajaama - naaberkinnisasi |
| Päästeamet Lõuna päästkeskus | Kruusa - naaberkinnisasi |
| Elektrilevi OÜ | Reola raudteeharu - 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

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. 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 | mai 2024 |
| Detailplaneeringu koostamine | juuni 2024 |
| Detailplaneeringu kontrollimine Kastre Vallavalitsuse poolt (vastavus lähteseisukohtadele) | september – oktoober 2024 |
| Detailplaneeringu kooskõlastamine | november – detsember 2024 |
| Detailplaneeringu vastuvõtmine | jaanuar 2025 |
| Detailplaneeringu avaliku väljapaneku ja avaliku väljapaneku tulemuste avaliku arutelu korraldamine | veebruar 2025 |
| Detailplaneeringu kehtestamine | aprill 2025 |

6. Detailplaneeringu koostamiseks vajalike uuringute ja analüüside tegemine

Planeeringu koostamise ajal tuleb hinnata planeeringu elluviimisega kaasnevaid asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid. Kastre valla haldusterritooriumil jääb suuremas osas radoonitase pinnaseõhus 50 kuni 100 kBq/m³ vahele, mida loetakse kõrgeks. Radooniohu täpsustamiseks tuleb enne hoonete projekteerimist määrata pinnase radoonisaldus ja vastavalt mõõtmistulemustele rakendada ehituslikke meetmeid radooni hoonesse sisseimbumise tõkestamiseks. Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, tuleb planeeringu koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Planeeringu seletuskirjas kirjeldada ning vajadusel näidata joonistel kavandatud leevendusmeetmed. Samuti näha detailplaneeringus ette transpordi müra leevendavad meetmed hoone projekteerimiseks. Planeeringusse lisada, et KOV ei võta endale kohustusi maanteeliikluse mürast põhjustatud häiringu leevendusmeetmete rakendamiseks. Detailplaneeringut algatades uuringute ja analüüside tegemise vajadus puudub. Kui detailplaneeringu koostamise käigus selgub, et detailplaneeringu koostamise raames on vajalik teha täiendavaid uuringuid, analüüse, ekspertiise, vms, siis tuleb need teha vajaduse tekkimisel.

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. Planeeringu rakendamise ossa märkida tingimus, et enne ei väljastata ehituslubasid hoonetele kui on välja ehitatud planeeringujärgsed juurdepääsuteed, tehnovõrgud ja –rajatised. Servituutide planeerimise korral vajalik enne

ehituslubade väljastamist servituutide kanded kinnistusraamatus. 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 detailplaneering kehtetuks. Samuti kajastada planeeringus 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, kontaktvõõndi skeem koos naaberplaneeringute lahendustega, tugiplaan kehtival topogeodeetilisel alusplaanil 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. Digitaalsed failid peavad olema L-EST koordinaatsüsteemis, kõrgused EH-2000 süsteemis ja vastama antud asukoha koordinaatidele. Planeeringu vormistamisel kasutada ruumilise planeerimise leppemärke (2013). Planeering 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 ning vastavus kõrgema taseme planeeringutele sealhulgas ka vastuvõetud Kastre valla üldplaneeringule. 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 paberkandjal tehnovõrkude valdajate tingimustega ning digitaalselt (digitaalselt allkirjastatult vastutava planeeri poolt) riigiasustustega kooskõlastamiseks, vastuvõtmiseks ja avalikule väljapanekule suunamiseks (doc ja pdf vormingus). Avalikule väljapanekule suunamiseks tuleb planeeringuga (detailplaneering, mis on digitaalselt allkirjastatult vastutava planeeri poolt) esitada ka kooskõlastuste ja koostöö koondtabel. Detailplaneeringu koosseisus tuleb esitada vähemalt üks planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon, mille alusel on võimalik hinnata planeeringulahenduse sobivust antud piirkonda.

Planeeri esitab Kastre Vallavalitsusele detailplaneeringu materjalid kehtestamise otsuse tegemiseks digitaalselt allkirjastatud (vastutava planeeri poolt) konteinerina ja lisab juurde PLANK automaatkontrolli tulemused ning planeeringu ka paberkandjal, mille juurde on köidetud/lisatud vastavalt nõuetele vormistatud planeering CD-l või USB mälupulgal, et kogu materjali saaks planeeringute andmekogusse sisse kanda.