

Lähteseisukohad Kiviniidu katastriüksuse ning lähiala detailplaneeringu koostamiseks ja vormistamiseks

Lähteseisukohad on kehtivad nende väljastamisest 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 detailplaneeringu 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, eesmärgi ja ülesandeid, mida planeeringuga kavatakse lahendada, esitab planeeringu koostamise eeldatava ajakava ning annab ülevaate planeeringu koostamiseks vajalike uuringute tegemisest ja planeeringu koostamisse kaasatavatest isikutest. Samuti esitab Kastre Vallavalitsus lähteseisukohtades ka muu vajamineva info planeeringu koostamiseks ja vormistamiseks. Lähteseisukohad koostas Kastre Vallavalitsuse maaspetsialist Kati Kala.
- Planeeringu koostaja peab vastama Planeerimisseaduse § 6 lg 10 sätestatud tingimustele. Esitada planeeri ja andmed (nimi, pädevust tõendav dokument) ja planeeringu koostamise korraldaja. Ruumivajaduse hindamiseks, ohutu liikluslahenduse planeerimiseks ja asjatundlikkuse põhimõttele vastava projektlahenduse võimaldamiseks kaasata planeeringu koostamise töögruppi kutsega teedeinsener (minimaalselt tase 7).

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

Planeeringualaks on Kiviniidu katastriüksus (kinnistu registriora nr 26848850, katastritunnus 29101:001:1948, pindala on 20395 m², sihtotstarve 100% maatulundusmaa) ning juurdepääsu tagamiseks hõlmatakse planeeringualasse Vooru tee L1 katastriüksus (katastritunnus 50101:001:0386, pindala 3099 m², sihtotstarve 100 % transpordimaa). Ehitisregistri andmetel Kiviniidu katastriüksusel ja Vooru tee L1 katastriüksusel rajatise ja hooneid ei paikne. Detailplaneeringu eesmärk on planeeringuala kruntideks jagamine ning kaaluda ehitustingimuste määramist üksikelamute ning abihoonete püstitamiseks. Planeeringuga lahendatakse juurdepääs, parkimine, haljastus, tehnovõrkudega varustatus ja heakord. Planeeritava ala pindala on ligikaudu 2,35 ha.

Kiviniidu katastriüksus ei ole hõlmatud varasemalt kehtestatud detailplaneeringuga. Planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 125 lõike 2 kohaselt on detailplaneeringu koostamine nõutav üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alal või juhul. Kastre valla üldplaneeringu (seletuskirja peatükk 2.2) kohaselt on detailplaneeringu koostamine kohustuslik juhul, kui katastriüksuse jagamisel, kui soovitakse katastriüksus jagada enam kui kolmeks ja igale katastriüksusele taotletakse ehitusõigust.

Kastre valla üldplaneeringu joonisel „Maakasutus Kaagvere küla väljavõte“ jääb Kiviniidu katastriüksus hajaasustusalale, millel on määratud eritingimustega maa-ala juhtotstarve ning seletuskirja 2.5.3 on kirjas, et *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. Eritingimustega elamu maa-ala lubab elamuarendust*

EELNÕU

hajusamalt võrreldes ptk-s 2.5.2 „Elamu maa-ala“ toodud elamu maa-ala maakasutuse juhtotstarbega. Hajusam elamute paiknemine on vajalik piirkondades, kus seda tingivad looduslikud eripärasused (nt üleujutusohuga aladel) või kus on saavutatud sellekohane kogukondlik kokkulepe. 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. Uute elamute planeerimisel ja ehitamisel tuleb arendajal tagada nende varustatus tehniliste infrastruktuuridega (sh juurdepääsuteedega) ja keskkonnanõuetele vastavus ning võimalike negatiivsete keskkonnamõjude leevendamine. Uute arenduste korral peab teedevõrk moodustama ühendatud võrgustiku. Vooru tee L1 katastriüksusel kehtib Vooru konnistu ja lähiala detailplaneering (planeeringus kavandatud Pos 19). 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.

- [Kastre valla üldplaneering](#) (kehtestatud Kastre Vallavolikogu 09.10.2025 otsus nr 219);
- [Vooru kinnistu ja lähiala detailplaneering](#) (kehtestatud Mäksa Vallavolikogu 17.02.2009 otsus nr 5);
- [Planeerimisseadus](#);
- [Kastre valla ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2023-2035](#);
- [Tartumaa maakonnaplaneeringu 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 väljaehitamisega seotud kulude kandmise kokkuleppimise kord](#)“;
- ja muud asjakohased õigusaktid, standardid ning normatiivid.

	
Joonis 1. Väljavõte Kastre valla üldplaneeringu joonisest „Maakasutus Haaslava küla väljavõte“	Joonis 2. Väljavõte Kastre valla üldplaneeringu joonisest „Taristu ja tehnovõrgud“
 Eritingimustega elamu maa-ala	
 Tee- ja tänava maa-ala	Eratee avalikku kasutusse määramise ettepanek

EELNÕU



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



Joonis 4. Planeeringuala, mis on kantud valla detailplaneeringute avalikustamise keskkonda EVALD. Planeeringuala suurus on ca 2,35 ha. Kontaktvööndina tuleb käsitleda planeeringuala lähiümbrust (vähemalt ~60 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). Planeeringu koostamise aluskaardiks koostada Majandus- ja taristuministri 14.04.2016 määruse nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmöödistamisele esitatavad nõuded“ kohane digitaalne geodeetiline alusplaan, mis peab olema möödistatud piisavas ulatuses, mis võimaldab hinnata planeeringulahenduse sobivust, sh kavandtaud sademevete ärajuhtimise süsteemi, teedevõrgu ja tehnovõrkude lahendust (anda tehnovõrkude koondplaan koos olemasolevate ja uute tehnovõrkude äranäitamisega kooskõlastatult tehnovõrkude valdajatega ning geodeetilisele alusplaanile peab kandma peale ka naaberkinnistutel asuvad veehaarded ja imbväljakud ning nende kujad, mis on lähemal kui 60 m kinnistu piirist). Planeeringus esitada andmed alusplaani koostaja kohta- firma nimi, töö nr, möödistamise aeg.

Geodeetiline alusplaan peab olema kooskõlastatud võrguvaldajate poolt ning registreeritud Kastre valla geoarhiivis EVALD. Kui geodeetiline alusplaan ei ole vallas geoarhiivis registreeritud, siis detailplaneering läbivaatamisele ei kuulu.

3.1 Krundi ehitusõiguse määramisel arvestada alljärgnevate näitajatega:

Näitajad		
Krundi kasutamise sihtotstarve	Elamumaa, EP (üksikelamu maa)	
Krundi minimaalne	5000	

EELNÕU

suurus (m ²)	
Hoonete (sh ehitusloa-kohustuseta hooned) suurim ehitisealne pind krundi pindalast	vastavalt üldplaneeringus sätestatule, arvestades väljakujunenud keskkonda ning kooskõla varasemates planeeringutes kavandatuga.
Hoonete (sh ehitusloakohustuseta hooned) suurim lubatud arv krundi kohta,	3 (1 põhihoone ja abihoonet). Hooned peavad katastriüksusel paiknema kompaktselt.
	planeeringus käsitleda ka ehitusloakohustuseta ehitiste ehitamise tingimusi.
Hoonestusala ja selle minimaalne kaugus krundi piirist	jälgida elukeskkonna parendamise põhimõtet st tervikliku lahenduse väljatöötamise huvides on õigem analüüsida esmalt ala kõikehõlmavalt ning seejärel leida sobiv asukoht hoonestusele tasakaalus ümbritsetavaga. Hoonestusala määramisel arvestada teekaitsevööndit, krundi piire, tuleohutuskujasid, tehnovõrke, juurdepääsuteid jms. Anda hoonestusala piiritlemise ehituslik põhjendus. Näidata võimalikud hoonete asukohad (sh abihooned). Sätestada tingimus, et väljaspoole hoonestusala on ehitusloakohustuslike kui ka ehitusloakohustuseta hoonete püstitamine keelatud. Määrata ära kuni 20 m ² ja 20-60 m ² mitteehitusloa kohustuslike ehitiste rajamise tingimused.
Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus	põhihoone 9 , abihoone 5
	planeeringuga anda lisaks hoone lubatud kõrgus ka absoluutkõrgusena.
Hoonete maapealne /maa-alune korruselisus	põhihoone 2, abihoone 1
	asjakohasel juhul hoonete suurim lubatud sügavus – määrata vajadusel planeeringuga.
Piirded	piirdeaia lubatud kõrgus kuni 1,5 m. Läbipaistmatute piirdeaedade rajamine on keelatud. Ristmikul või ristmiku lähialal paiknevad piirded ei tohi halvendada nähtavust ristmikul. Piire rajamisel arvestada lumelükkamisega st piirde kaugus teest vähemalt 1,5 meetrit. Teede ristumiskohtade juures asuvatel kruntidel ei tohi piire olla läbipaistmatu ja piirde nurk ei tohi ristumisel olla 90 kraadiga, et tagada ohutus. Hajaasustuselal tuleb teepoolne piire rajada vähemalt 2 m katastriüksuse piirist sissepoole.
Hoonete katuse tüübid	määrata planeeringuga
Hoone katusekalle	määrata planeeringuga
Hoone ±0.00	määrata planeeringuga. Anda vertikaalplaneerimise põhimõtted (maapinna kõrguse muutmine, sademete vee ärajuhtimine jt), kindlustades sademevee mittevalgumise kõrval kinnistutele.
Elekter	planeeringulahenduse kavandamisel arvestada Elektrilevi OÜ tingimuste ja seisukohtadega.
Veevarustus, kanalisatsioon	lahendada planeeringuga. Planeeringuala jääb nõrgalt kaitstud põhjavee kaitstuse alale. Trasside asukoha valikul tuleb arvestada kinnistut piiravate kitsendustega ja rajatiste kujadega st et geodeetilisele alusplaanile peab kandma peale ka naaberkinnistutel asuvad veehaarded

EELNÕU

	ja imbväljakud ning nende kujad, mis on lähemal kui 60 m kinnistu piirist.
Sademevesi	lahendada planeeringuga st planeerida sademevee ärajuhtimiseks vajalikud sademeveesüsteemid (nt sademevee mahutid jms). Kasutada võimalikult suures ulatuses looduspõhiseid lahendusi. Looduspõhiste lahenduste kavandamisel tuua välja ka põhjendused, lahenduse sobivuste kohta antud asukohta. Sademevee lahendus planeerida olemasoleva eesvooluni. Suublasse juhitud sademevesi peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused ¹ “. Naaberkruntidele ja transpordimaa kinnistule on sademevee juhtimine keelatud.
Sidevarustus	sidevarustus lahendada operaatorineutraalse sidetaristu baasil, mis peab olema teenusvalmidusega st näha ette sidevarustuse tagamiseks reservtoru paigaldamine, et võimaldada tarbijal liitumist erinevate sideoperaatoritega.
Küte	lahendada planeeringuga. Elamute küttesüsteem lahendada selliselt, et osaline soojavarustus oleks tagatud ka elektrikatkestuste ajal. Õhksoojuspumpasid, ventilatsiooniseadmeid ning teisi sarnaseid tehnoseadmeid ei ole lubatud paigaldada tänava poolsele fassaadile, need tuleb paigutada sisehoovi ja kasutada varjestust. Korsten on lubatud rajada läbi katuse (läbiviik välisseinast on keelatud).
Hoone tuleohutus	määrata planeeringuga
Kohustuslik ehitusjoon	määrata planeeringuga
Hoonete arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused	määrata planeeringuga, kuid arvestades olemasoleva väljakujunenud keskkonnaga/lähipiirkonna hoonestust. Hoone fassaad kavandada tänavaga paralleelselt. 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, arhitektuursetelt ühtne ja terviklik ruumiline keskkond väärtustab nii olemasolevat hoonestust kui ka lisanduvat hoonestust ning loob ühtse visuaalse identiteedi st tuleb tagada, et tekiks hoonestuse ühtlane rütm. Esitada lähtuvalt sobivusest piirkonna läbimõtestatud arhitektuurinõuded. Vältida tuleb naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale. Põhjendatud juhul nendele ehitistele tingimuste seadmine, mille ehitamiseks ei ole detailplaneeringu koostamine nõutav.
Parkimine	parkimine tuleb lahendada katastriüksuse siseselt vastavalt kehtivale parkimismäärusele.

3.1 Vastavalt üldplaneeringule tuleb detailplaneeringu koostamise käigus elamuarenduses vähemalt 10% planeeritavast maast kavandada piirkonda teenindavaks üldmaaks (üldmaa alla ei kuulu piirkonda teenindavad teed ja tänavamaa), millele on õigus pääseda kõigil piirkonna elanikel. Üldkasutatav ala võib olla planeeritud eraldi krundina, kuhu on määratud avalik kasutus. Üldmaad peab olema ruumiliselt terviklik, otstarbeka kujuga. Planeeringus kajastada üldmaale

EELNÕU

kavandatu põhimõtteline lahendus, mis peab pakkuma tegevusi vaba aja veetmiseks erinevatele vanusegruppidele (sh erivajadustega inimestele), koos seda toetava taristu ja haljastusega, olema mitmeotstarbeline ja kasutatav aastaringsest, kus on turvalised ja atraktiivsed võimalused, mis pakuks tegevusi erinevatele vanuserühmadele (nt. ilmastikukindlad mängulauad, kus malet, lauatennist või lauajalgpalli mängida jms), (täiskasvanutele) sportimis- (nt väljõusaal või universaalne palliväljak) ja istumisvõimalusi. Puhkealad ning mänguväljakute kavandamisel arvestada ka lähiümbruses olevate rajatistega ning mitte kavandada dubleerivaid lahendusi. Planeeringus tuleb välja tuua võimalike mänguvahendite loetelu ning paigutus. Kvaliteetne avalik ruum on inimsõbraliku ja turvalise elu- ja ettevõtluskeskkonna lahutamatu osa, seetõttu tuleb selle loomise ja kujundamise vajadusega arvestada nii planeerimistegevuse erinevates etappides kui ehitamisel. Loodav avalik ruum peab olema kutsuv, turvaline ja hästi ligipääsetav erinevatele kasutajagruppidele. Kohaliku omavalitsuse kaalutusotsuse alusel võib antud tingimuse asendada (nt juhul kui ei tagata vähemalt 10% üldmaa kavandamist) mõne muu kompenseeriva meetmega (nt avaliku infrastruktuuri arendamisega).

- 3.2 Planeeringualale tuleb tagada juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt. Planeeringualale kavandada juurdepääs Vooru tee L1 katastriüksuselt. Arvestades, et Vooru tee L1 katastriüksuse puhul tegemist on eraomandis oleva katastriüksusega, tuleb enne detailplaneeringu vastuvõtmist sõlmida vastavad notariaalsed kokkulepped katastriüksuste kasutamise (s.h sõidutee, kergteetee ja tee alla jäävate kommunikatsioonide väljaehitamise) kohta. Olemasolevale ja/või kavandatavale avalikult kasutatavale teele moodustada transpordimaa sihtotstarbega maaüksus. Joonistel näidata kruntidele tee maa-alalt juurdepääsude asukohad, lubatavad pöörded teealalt või krundipiiride osad, kust väljasõitude rajamine on keelatud. Arendusesisestel ristmikul näha ette külgnähtavuse kolmnurgad. Vooru tee L1 katastriüksusele tuleb kavandada tänavavalgustus (metallmastidel ja maakaablil põhineva LED valgustitega välisvalgustus, ca 300 m ulatuses). Tupikteed kavandades tuleb lõppu planeerida ümberpööramise koht. Ümberpööramise koht rajada minimaalselt 12x12 meetrit, mille rajamisel tuleb järgida, et antud platsi äär ei külgneks ca 1-1,5 m ulatuses aed või post. Detailplaneeringu põhijoonisel ja seletuskirjas esitada parkimiskohtade arv. Mahasõit krundile planeerida mitte laiem kui 5m.
- 3.3 Tagada liikluse korraldamine planeeringualal st kajastada liikluskorralduse põhimõtted (autoliikluse sõidusuunad, jalakäijate liikumissuunad), kavandada liiklusmärkide, teemärgiste, ülekäiguradade ja muude liikluskorraldusvahenditega vastavalt kehtestatud nõuetele. Kirjeldada olemasoleva ning planeeritava liikluskorralduse lahenduse sobivust planeeritavale alale, tuua välja planeeritava ala ja selle lähiümbruses olemasolevate ja kavandatavate hoonetega seotud liikluskooormust lähiala teede/tänavate ja ristmike.
- 3.4 Planeeringus sätestada tingimus, et huvitatud isikul tuleb tagada kogu ehitusperioodi jooksul Vooru tee L1 katastriüksuse (alates 22260 Vana-Kastre-Roiu teest, umbes 300 meetri ulatuses) korrashoid (katendi puhtus ja aukude parandus).
- 3.5 Planeeringualale tuleb kavandada jäätmete liigiti kogumise plats (asfaltkattega, valgustatud ja liikluskorralduslikult lihtsa ligipääsuga ~ 30 m² ala). Eelistada süvamahuteid.
- 3.6 Näidata hüdrantide ja tuletõrjevee veevõtukohtade paiknemine.
- 3.7 Kajastada planeeritavate hoonete ja rajatiste tehovarustuse arvestuslikud põhinäitajad ja põhimõtteline lahendus (reovee- ja veevarustus, sademevee kanalisatsioon, soojavarustus, elektrivarustus, välisvalgustus (LED lahendused), sidevarustus – planeerida liitumispunktideni). Näidata tehnovõrkudele ja – rajatistele reserveeritud maa-alad ning kajastada tehnovõrkude koondtabel (planeeringu algatamise eelsed ja planeeringuga kavandatavad tehnovõrgud ning nende ulatus).
- 3.8 Planeeringuga lahendada lumekoristusel lume ladustamise kohad kruntidel, kruntide teenindamise (nt päästetehnika, prügiveo) lahendamine.

EELNÕU

- 3.9 Planeeringu seletuskirjas esitada maakasutuse koondtabel (planeeringu algatamise eelsed ja -järgsed kruntide pindalad, kruntide kasutamise sihtotstarbed, sh avalikku kasutusse planeeritud maa-alad) ja ehitiste (hoonete) kasutamise otstarbed.
- 3.10 Määrata müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavad nõuded ning radooniohtu ja looduskiirgust minimeerivad meetmed.
- 3.11 Määrata haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted. Kajastada planeeritav kõrg- ja madalhaljastus.

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
Päästeamet Lõuna päästkeskus	naaberkinnisasjade omanikud ja isikud, kes avaldavad planeeringu koostamise ajal soovi olla kaasatud.
Transpordiamet	
Elektrilevi OÜ	
Telia Eesti AS	
Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutus	
Elering AS	

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) ning esitab selle planeeringu tekstilises osas. Planeerija teeb koostööd tehnovõrkude valdajatega ning edastab kirjavahetuse ja muu dokumentatsioon (nt tehnilised tingimused) e-kirja teel Kastre Vallavalitsuse planeerimisspetsialistile.

5. Detailplaneeringu koostamise eeldatav ajakava

Ajakava on esialgne ja sellesse võib tulla muudatusi, mis sõltuvad detailplaneeringu menetlustoimingute kestvusest.

1. planeeringu algatamine ja algatamisest teavitamine: üks kuni kolm kuud;
2. uuringute koostamine: kuni kolm kuud;
3. planeeringu põhilahenduse koostamine ja läbivaatamine: kuni kolm kuud;
4. planeeringu kooskõlastamine ja arvamuse avaldamine: kaks kuud;
5. planeeringu vastuvõtmine: üks kuu;
6. planeeringu avaliku väljapaneku, vajadusel arutelu korraldamine: üks kuni kolm kuud;
7. planeeringu kehtestamine ja kehtestamisest teavitamine: üks kuu.

6. Detailplaneeringu koostamiseks vajalike uuringute ja analüüside tegemine

Esitada planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ja sellel põhinevad järeldused, sh olemasolev ja planeeritud liiklusskeem, juurdepääsud kruntidele, sõiduteed ja jalakäijate/jalgratturite liikumissuunad; ühistranspordi võrgustik; kontaktvõõndi kinnistute struktuur, hoonestuse paiknemise, tüübi ja mahu ning chitusjoonte ülevaade. Siduda planeeringulahendus kontaktalas paiknevate teiste planeeringute ja teeprojektide lahendustega. Planeeringu seletuskirja lisada planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamine ning vajadusel seiremeetmed. Esitada valitud

EELNÕU

planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused ning planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused. Planeeringulahenduses kirjeldada võimalikke meetmeid, mis aitaksid paremini hakkama saada kliimamuutuse poolt põhjustatud (ekstreemsete) ilmastikuolude – kuumalainete ja valingvihmade – negatiivsete mõjudega. Esitada andmed kasutatud uuringute ja analüüside kohta, milliseid on planeeringu koostamise käigus koostatud või millistest varasemalt koostatud uuringutest või analüüsides on lahenduse koostamisel lähtutud.

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 st teostada radooniuuring (mõõtmised). Analüüsida piirkonna teedevõrgu sobivust kavandatava tegevusega lisanduva liikluskooormuse seisukohast.

Selgitamaks välja liiklusest põhjustatud häiringuid, siis käsitleda nii olemasolevat olukorda kui ka planeeringu realiseerumisjärgset olukorda ning kavandada vajaduse korral vajalikud müraleevendavad meetmed ja anda sisend hoonete projekteerimiseks. Samuti tuleb hooned projekteerida kehtivaid insolatsiooninõudeid/asjakohast juhendit arvestades. Planeeringusse lisada, et KOV ei võta endale kohustusi liikluse müra põhjustatud häiringu leevendusmeetmete rakendamiseks.

Kui detailplaneeringu koostamise käigus selgub, et detailplaneeringu koostamise raames on vajalik teha veel täiendavaid uuringuid, analüüse, ekspertiise, vms, siis tuleb need teha vajaduse tekkimisel.

7. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks

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 Vald ei väljasta ehituslubasid planeeringualale planeeritud hoonete ehitamiseks enne planeeringukohaste ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud avalikuks kasutamiseks ette nähtud teede ja nende teenindamiseks vajalikud ehitised, sh välisvalgustus, väljaehitamist ja vastavate kasutuslubade või -teatiste väljastamist ning tehnovõrkude ja -rajatiste (veevarustus- ja kanalisatsioonitorustikud, nõrkvoolu-, küttegaasija elektripaigaldised ja surveseadmestikud ja nende teenindamiseks vajalikud ehitised, välisvalgustus jms) väljaehitamist ja vastavate kasutuslubade või -teatiste väljastamist. Servituutide planeerimise korral vajalik enne ehituslubade väljastamist servituutide kanded kinnistusraamatus. Planeeringus anda elluviimise ajakava ja tegevuste loetelu/kokkulepete järjestus, mis tagavad planeeringu elluviimise. Planeeringu elluviimiskava etappide järjestamisel lähtuda [Kastre vallavolikogu 25.01.2023 määrust nr 23](#) ning Transpordiameti 30.05.2025 kirjas nr [7.2-2/25/7501-2](#) sätestatust. 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

Detailplaneering esitatakse digitaalselt allkirjastatult vastutava planeeri poolt. Planeering koosneb planeerimise tulemusena valminud seletuskirjas ja joonistest. Joonistest on vajalik esitada situatsiooniskeem, kontaktvööndi skeem koos naaberplaneeringute lahendustega, kinnistute struktuur, hoonestuse paiknemise, tüübi ja mahu ning ehitusjoonte ülevaade; tugiplaani kehtival topogeodeetilisel alusplaanil koos naaberkatastriüksuste piiridega mõõdetuna vähemalt 60 m planeeringualast väljaspool ja fotodega olemasolevast situatsioonist; põhijoonis, liikluskorraldust kajastav joonis, juurdepääsud kruntidele, sõiduteed ja jalakäijate/jalgratturite liikumissuunad;

EELNÕU

illustreeriv joonis; tehovõrkude plaan ning tehovõrkude 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. Detailplaneeringu koosseisus esitada andmed ja dokumendid PlanS § 4¹ lõike 6 kohaselt. Menetlusedokumentide kausta komplekteerib Kastre Vallavalitsus. Digitaalselt planeeringu eelnõu lähteseisukohtade kontrollimiseks - jooniste formaat pdf ja seletuskirja formaat docx ning geodeetiline alusplaan peab olema kooskõlastatud võrguvaldajate poolt ning registreeritud Kastre valla geoarhiivis [EVALD](#). Detailplaneeringu avalikustamine toimub vastavalt planeerimisseaduses sätestatud korrale. Detailplaneering esitatakse Kastre Vallavalitsusele ühes eksemplaris paberkandjal tehovõrkude 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 detailplaneeringu materjalid ja esitab need Kastre Vallavalitsusele kehtestamise otsuse tegemiseks digitaalselt allkirjastatud konteinerina (joonised pdf, dgn/dwg failina, tekstiline materjal doc ja pdf failina) ja lisab juurde PLANK automaatkontrolli tulemused ning planeeringu ka paberkandjal, mille juurde on köidetud/lisatud planeering CD-l või USB mälupulgal ja koosseisu on lisatud ka Vooru konnistu ja lähiala detailplaneeringu kehtetuks muutuva osa joonis. Planeeringualal kehtib Mäksa Vallavolikogu 17.02.2009 otsusega nr 5 kehtestatud Vooru konnistu ja lähiala detailplaneering. Uue detailplaneeringu kehtestamisega muutub sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks (PlanS § 140 lg 8). Detailplaneeringu koosseisus esitada andmed ja dokumendid PlanS § 4¹ lõike 6 kohaselt. Nimetatud detailplaneering muutub peale käesoleva detailplaneeringu kehtestamist planeeringuala kattivas osas kehtetuks. Seega tuleb detailplaneeringu seletuskirjas antud muudatust kajastada, tuua välja seosed ning tagada, et varasem detailplaneering oleks kehtima jäävas osas peale uue detailplaneeringu kehtestamist elluviidav.

Eeltoodust tulenevalt peab planeerija esitama Kastre Vallavalitsusele Vooru konnistu ja lähiala detailplaneeringu (koos PLANK automaatkontrolli tulemustega) vastavalt kehtivale [vormistusnõuete määrusele](#) ruumiandmed kehtima jäävas ulatuses, et oleks võimalik kehtima jäävas ulatuses detailplaneering sisestada PLANK andmekogusse st on vajalik uuendada algse planeeringu ruumiandmeid ning teostada vajalike kihtide vektoriseerimine (nt hoonestusala, krundid, juurdepääsud, krundisihtotstarbed jm oluline) selles ulatuses, mis jäävad kehtima.