

## **Lähteseisukohad Hugo katastriüksuse detailplaneeringu koostamiseks ja vormistamiseks**

### **1. Lähteseisukohtade koostamise alus ja koostaja**

Planeerimisseadus (edaspidi PlanS) § 6 punkti 12 kohaselt on planeeringu lähteseisukohad planeerimismenetluse 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. Käesolevad lähteseisukohad kehtivad algatamisest kuni 12 kuud. Kui ettenähtud tähtjaks ei ole esitatud Kastre Vallavalitsusele vastuvõtmiseks aktsepteeritavat detailplaneeringu lahendust, on Kastre Vallavalitsusel õigus lähteseisukohti muuta ja ajakohastada.

### **2. Detailplaneeringu eesmärk, ülesanded ja muu vajalik info**

Joosep Henrik Sild esitas volikirja alusel 05.09.2022 avalduse (registreeritud dokumendiregistris 06.09.2022 nr 6-3/935 all) detailplaneeringu algatamiseks.

Planeeringualaks on Tohvri katastriüksus (kinnistu registriosa nr 21913750, katastritunnus 50101:001:0001, pindala on 7248 m<sup>2</sup>, sihtotstarve 100% maatulundusmaa). Ehitisregistri andmetel katastriüksusel paikneb kaks hoonet - elamu (ehitisregistri kood 104022818, ehitisealune pind 54,0 m<sup>2</sup>) ja kõrvalhoone (ehitisregistri kood 104022819, ehitisealune pind 39,0 m<sup>2</sup>). Planeeritava ala pindala kokku on 7248 m<sup>2</sup>. Detailplaneeringu eesmärk on planeeringuala kruntideks jagamine ja ehitusõiguse määramine nelja üksikelamu ning neid teenindava abihoonete püstitamiseks.

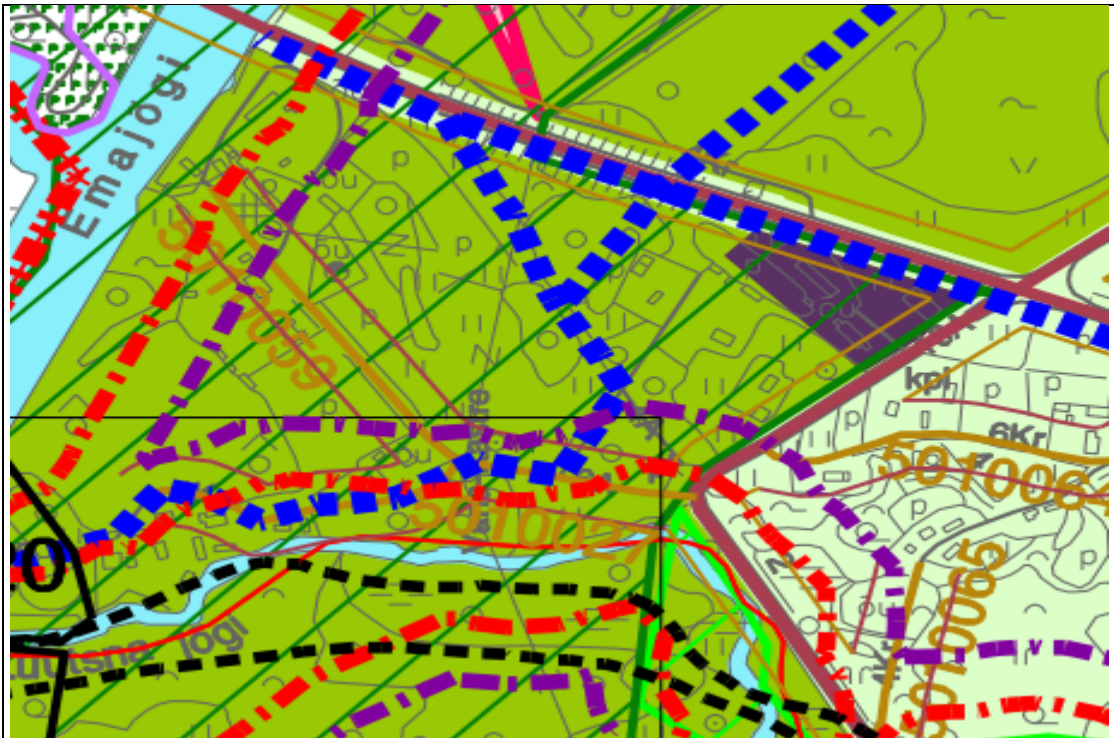
Planeerimisseaduse § 125 lõike 2 kohaselt on detailplaneeringu koostamine nõutav üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alal või juhul. Mäksa valla üldplaneeringu (seletuskirja peatükk III-6) kohaselt on detailplaneeringu koostamine kohustuslik, kui hajaasustusalal soovitakse hoonestust tihendada või ehitusõigust taotleda suuremal määral, kui see on tsoonis üldnormina 100/1 lubatud või kui uushoonestus on naabri elukondlike hoonete mõttelises privaatsusringis, st lähemal kui 100 m. Detailplaneeringu algatamine ei ole vastuolus Mäksa valla üldplaneeringuga ja koostatava detailplaneeringuga ei muudeta kehtivat Mäksa valla üldplaneeringut.

Detailplaneeringu ülesanded on:

- planeeringuala kruntideks jagamine (esitada planeeringualast välja jäävate naabermaaüksuste piirid vähemalt 20 meetri ulatuses väljaspool planeeritavat ala. Anda maakasutuse koondtabel-planeeringu algatamise eelsed ja järgsed kruntide pindalad, kruntide kasutamise sihtotstarbed, sh avalikku kasutusse planeeritud maa-alad);
- krundi hoonestusala määramine (minimaalne kaugus krundi piirist 4 m. Sätestada tingimus, et väljapoole hoonestusala on hoonete ja rajatiste püstitamine keelatud);
- krundi ehitusõiguse määramine (krundi kasutamise sihtotstarve, hoonete suurim lubatud arv (nii ehitusloakohustuslikud kui ka ehitusloakohustuseta hooned), hoonete suurim lubatud ehitisealune pind (mille hulka arvestatakse nii ehitusloakohustuslikud kui ka ehitusloakohustuseta hooned), hoonete lubatud maksimaalne kõrgus, hoonestusala suurus m<sup>2</sup>);
- hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine (näidata võimalikud/soovitavad hoonete asukohad). Kõikide uute kavandavate tehnovõrkude korral või olemasolevate tehnovõrkude liitumiskohtade muutmise korral tuleb detailplaneeringu

koostamiseks taotleda võrgu valdajate tehnilised tingimused. Väljastatavad tehnilised tingimused tuleb esitada detailplaneeringu lisade hulgas;

- ehitise ehituslike tingimuste määramine (määrata hoone  $\pm 0.00$  sidumine);
- ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine - piirkondlikult ühtsete arhitektuursete tingimustega, mis looks piirkonnale ühtse visuaalse identiteedi, tugevdades piirkonna elanike kogukonna tunnetust (piirete lubatud kõrgus 1,5 meetrit (aed, hekk) ja piire rajamisel arvestada lumelükkamisega st piirde kaugus teest vähemalt 1,0 meetrit. Teede ristumiskohtade juures asuvatel kruntidel ei tohi piire olla läbipaistmatu ja piirde nurk ei tohi ristumisel olla 90 kraadiga, et tagada ohutus);
- liikluskorralduse põhimõtete määramine, moodustada juurdepääsuks eraldi transpordimaa (tolmuvaba kattega) katastriüksus, mille osaks 5,5 meetri laiune sõidutee (tupiktänava kavandamisel planeerida tupiktänava lõpus ümberpööramisala 12x12m) ning 22260 Vana-Kastre-Roiu tee äärde kavandatav kergtee. Kuna detailplaneeringuala asub riigitee kaitsevööndis, siis tuleb arvestada Transpordiameti poolt detailplaneeringu koostamiseks väljastavate lähteseisukohtadega. Kõik transpordimaa krundid tuleb näha ette avalikku kasutusse;
- haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine;
- kuja määramine;
- kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine;
- müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja isolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine (kaitse müra eest ja vastavalt standardile EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“);
- servituutide seadmise ja olemasoleva või kavandatava tee avalikult kasutatavaks teeks määramise vajaduse märkimine;
- nendele ehitistele tingimuste seadmine, mille ehitamiseks ei ole detailplaneeringu koostamine nõutav;
- keskkonnatingimustega arvestamine ja kaitseväärtustele vajalike leevendavate meetmete käsitlemine.




Joonis 2. Väljavõte kaardilt [Mäksa valla üldplaneeringu maa- ja veealade üldised kasutustingimused](#)

**Elamu- ja puhkemajandustsoon hajaasustuses**



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

Joonis 4. Planeeringuala, mis on kantud valla detailplaneeringute avalikustamise keskkonda [EVALD](#). Planeeringuala suurus on 4,25 ha. Kontaktvööndina tuleb käsitleda planeeringuala lähiehitist (vähemalt ~50 meetrine raadius planeeringualast).

 Planeeringuala

**3. 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 päästekeskus	Maa-amet
Transpordiamet	Sillapesa - naaberkinnisasi
Elektrilevi OÜ	Hoidla - katastriüksus
	Sireli - naaberkinnisasi
	Teelahkme - naaberkinnisasi

Planeerija koostab kooskõlastuste ja koostöö koondtabeli. Paberkandjal kooskõlastused lisada põhikausta ja lisaks esitada ka digitaalselt detailplaneeringu digitaalses konteineris. Tekstilises osas esitada kooskõlastuste/koostöö kokkuvõtte, kus on näidatud, millisel joonisel/leheküljel kooskõlastus asub, kooskõlastatava instantsi nimi ja kooskõlastuse kuupäev, märkused kooskõlastaja tingimuste täitmise kohta. Tehnovõrkude valdajatega teeb koostööd planeerija ning kirjavahetus ja muu dokumentatsioon (nt tehnilised tingimused) edastatakse e-kirja teel Kastre Vallavalitsuse maaspetsialistile.

#### 4. 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 PlanS § 138 esitada heakskiitmiseks Rahandusministeeriumile. Pärast heakskiitmist saab detailplaneeringu kehtestada ja seetõttu pikeneb menetluse kestvus.

Tegevus	Toimumise eeldatav aeg
Detailplaneeringu algatamine	2022 oktoober
Halduslepingu sõlmimine (PlanS § 130)	2022 oktoober
Detailplaneeringu koostamine	2022 oktoober - detsember
Detailplaneeringu kontrollimine (vastavus lähteseisukohtadele, üldplaneeringule)	2023 jaanuar
Detailplaneeringu kooskõlastamine, arvamuse avaldamine	2023 veebruar - märts
Detailplaneeringu vastuvõtmine	2023 aprill
Detailplaneeringu avaliku väljapaneku ja avaliku väljapaneku tulemuste avaliku arutelu korraldamine	2023 mai-juuni
Halduslepingu sõlmimine (PlanS § 131)	2023 juuli
Detailplaneeringu kehtestamine	2023 august

#### 5. Varem koostatud arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud dokumendid

- Mäksa valla üldplaneering ([seletuskiri](#) ja [joonis](#) maa-ja veealade üldised kasutustingimused);
- [Kastre valla arengukava aastateks 2019-2026](#);
- [Kastre valla ühisveevärgi ja-kanalisatsiooni arendamise kava 2019-2030](#);
- [Planeerimiseadus](#);
- [Tartumaa maakonnaplaneering 2030+](#);
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „[Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded](#)“;
- ja muud asjakohased õigusaktid, standardid.

#### 6. Detailplaneeringu koostamiseks vajalike uuringute ja analüüside tegemine

Detailplaneeringut algatades uuringute ja analüüside tegemise vajadus puudub. Kui detailplaneeringu koostamise käigus selgub, et detailplaneeringu koostamise raames on vajalik teha uuringuid, analüüse, ekspertiise, vms, siis tuleb need teha vajaduse tekkimisel. Uuringute, analüüside, ekspertiiside, vms eest tasub detailplaneeringust huvitatud isik.

#### 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, mis tagavad planeeringu elluviimise. Ajakavasse märkida tingimus, et kui planeeringuala realiseerimisega ei ole alustatud 5 aasta jooksul peale detailplaneeringu kehtestamist, on kohalikul omavalitsusel õigus tunnistada koostatud detailplaneering kehtetuks.

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

Planeering koosneb planeerimise tulemusena valminud seletuskirjas ja joonistest. Planeering vormistada vastavalt riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50 „[Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded](#)“. Menetlusedokumentide 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). Detailplaneering avalikustatakse vastavalt planeerimisseadusele.

Planeerija vormistab detailplaneeringu materjalid ja esitab need Kastre Vallavalitsusele kehtestamise otsuse tegemiseks digitaalselt allkirjastatud konteinerina ja lisab juurde PLANK automaatkontrolli tulemused ning kahes identses eksemplaris planeeringu ka paber kandjal, mille juurde on köidetud/lisatud planeering CD-l või USB mälu pulgal.