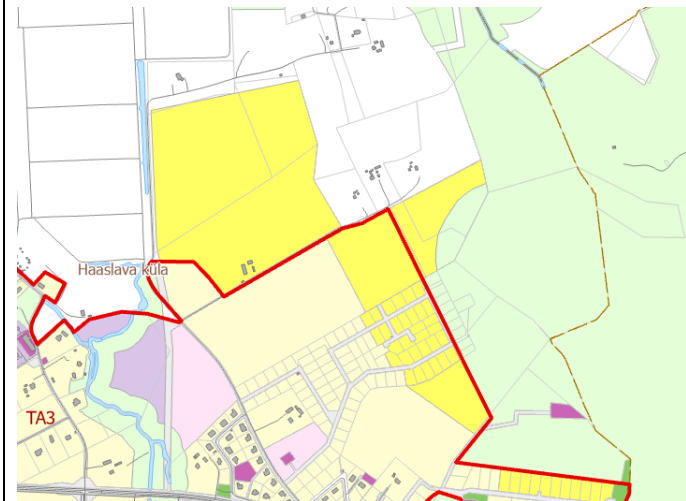


Kastre valla üldplaneeringu tiheasustusalade muutmisega seotud kaasamine		
Esitaja ja kuupäev	Ettepanek, seisukoht või küsimus	Ettepanekuga/seisukohaga arvestamine/mittearvestamine
Marek Kivi 08.09.2025	Teema: Vastuväide Kastre valla üldplaneeringu muudatusele (Käbitare kinnistu, katastritunnus 29101:001:0479) Lugupeetud Kastre Vallavalitsus, Olen Käbitare kinnistu (katastritunnus 29101:001:0479) omanik. Olles tutvunud teavituskirjaga nr 6-1/1-425 (05.09.2025), esitan käesolevaga vastuväite seoses minu kinnistu määramisega hajaasustuse alale. Käbitare kinnistu oli algses üldplaneeringu versioonis ette nähtud segaotstarbega maa-alaks tiheasustuses, mis on minu hinnangul antud asukoha ja arendusvajaduste jaoks sobivaim. Palun kaaluda, et kinnistu säilitaks esialgse määratluse. Minu seisukoha põhjendused: 1. Arendusplaanid ja väärtuse säilitamine Meie arendusplaanide kohaselt soovime lisaks olemasolevale elamule rajada kinnistule uusi kõrvalhooneid (näiteks saunamaja, garaaž, kuurid) ning tulevikus jagada kinnistu kaheks elamukrundiks, et teisele krundile saaks rajada teise elamu. Samuti ei välista me võimalust, et teisel krundil võiks sobida väike äriteenus, näiteks kohvik või puhkemaja. Hajaasustuse tingimustes on selliste plaanide elluviimine sageli piiratud, mis vähendab oluliselt kinnistu väärtust ja arenduspotentsiaali. 2. Asukoht ja sobitumine piirkonda Käbitare kinnistu ei asu isoleeritud maatükina, vaid Melliste küla keskuse ja olemasolevate elamute vahetus läheduses. Kinnistu sobitub loogiliselt tiheasustuse alasse ning toetab olemasoleva asustusstruktuuri arengut. Tiheasustuse staatus ei loo juhuslikku asustust, vaid aitab hoida ja tihendada juba olemasolevat	Täiendav selgitus Koostava Kastre valla üldplaneeringu seletuskirjas on hajaasustusega aladel minimaalseks krundi suuruseks 1 ha ning ühele kinnistule on elamu maa-ala kontekstis lubatud rajada nii üksik- ja paariselamuid. Täiendavalt võib ühele kinnistule ehitada põhihoone ning maksimaalselt 4 abihoonet, põhjendatud juhtudel on KOV-il õigus lubada ka rohkem abihooneid. Võrdlusena on tiheasustusaladel põhihoonele lisaks lubatud rajada maksimaalselt kaks abihoonet. Käbitare kinnistu pindala on 29081 m², mis annab õiguse kinnistu jagada vähemalt kaheks. Tiheasustuses segaotstarbe määramine annab õiguse kasutada ala mitmes erinevas kombinatsioonis kuid sama põhimõttega on ka hajaasustuses asuvad alad, sest neile ei määrata kindlat juhtotstarvet, mis tagab, et omanik saaks sarnaselt segaotstarbega kasutada kinnistuid erinevates kombinatsioonides. Maakasutuse juhtotstarbeid üldjuhul hajaasustuses ei määrata. Tuginedes eeltoodud selgitustele on koostatava Kastre valla üldplaneeringu alusel Käbitare kinnistut võimalik jagada kaheks ning kinnistuid kasutada nii elamu maa-alana kui ka äri maa-alana. Kuna tegemist

	külakeskkonda. See on kooskõlas maakonna ja üleriigilise planeerimise eesmärkidega, hoides asumite kompaktsust ja vältides juhuslikku uusasustust. 3.Järjepidevus ja õiguspärane ootus Esialgne ettepanek määrata kinnistu tiheasustuse alasse löi mulle kindlustunde, et saan oma kinnistut tulevikus vastavalt plaanidele arendada. Praegune muudatus on ootamatu ning piirab oluliselt minu võimalusi, vähendades kinnistu väärtust ja arenduspotentsiaali. Ettepanek: Palun üldplaneeringus taastada Käbitare kinnistu määratlusena segaotstarbega ala tiheasustuses, mis võimaldaks krunti vajadusel ka tulevikus kaheks elamukrundiks jagada. Olen valmis oma seisukohti täiendavalt põhjendama ning vajadusel teemat vallavalitsusega arutama.	ei ole detailplaneeringu kohustusega alaga, siis toimub ehitustegevus projekteerimistingimuste alusel.
Ülle Vetka 15.09.2025	Tere . Aitäh teavitamast! On heameel lugeda, et küla suureneb ja maale tullakse elama. Ehituse vastu iseenesest pole midagi. Küllaga sooviks teada, mis ja kas see seab piiranguid tulevikus ka meie krundile? Oleme renoveerimas saunahoonet ja abihooneid, mida plaanime seadustama hakata. Samamoodi on krundil vanast ajast septik ning plaan tulevikus ehitada ka eluhoone. Kas Teie ehitus nt piirab puurkaevu rajamist vms, millega me peaksime arvestama? Tagasisidet oodates	Täiendav selgitus Kastre Vallavalitsus on kätte saanud Teie vastuskirja seoses üldplaneeringu muudatustega ning edastame omapoolsed vastused käesoleva kirjaga. Üldplaneeringus näidatud tiheasustusalade piiride muudatused ei ole seotud olemasolevate hoonete renoveerimisega, Teie poolt mainitud tegevused peavad järgima ja olema kooskõlas ehitusseadustiku nõuetega. Koostatava üldplaneeringu järgi saab kinnistul olla üks põhihoone ning maksimaalselt neli abihoonet. Puurkaevu ja kanalisatsiooni ehitamisel tuleb järgida asjakohaseid nõudeid (ehitusseadustik, veeseadus jms).
Priit Vask 16.09.2025	Saatsite kirja Kastre valla üldplaneeringu koostamisse kaasamise kohta kinnistud Lombi ja Vanatare Haaslava küla Kastre vald.	Vanatare (18501:001:0094) ja Lombi (18501:001:0096) katastriüksused on võimalik

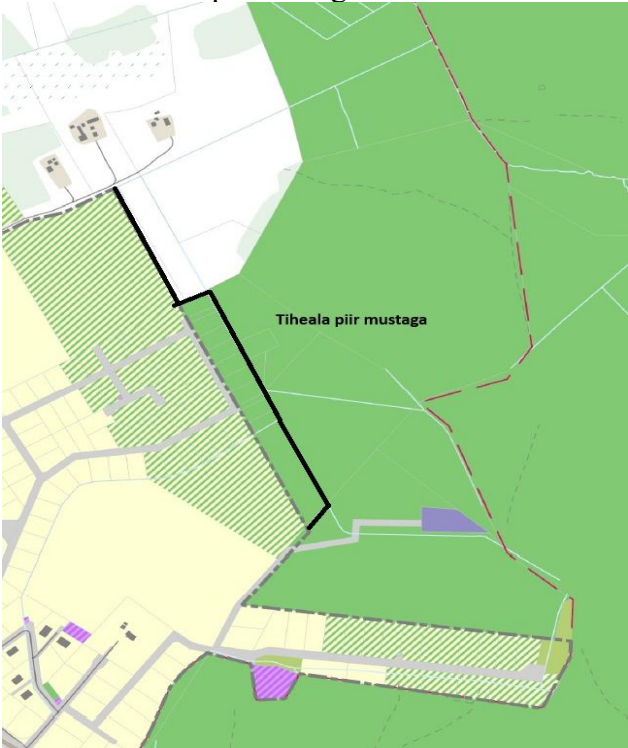
Sooviks, et nimetatud kinnistud muutuksid üldplaneeringus eritingimustega elamumaaks.
Kinnistutel ei esine kaitstavaid liike ja metsamassiive. Samuti on maa põllumajanduslikuks kasutamiseks väheväärtuslik.

määrata eritingimuste elamu maa-alaks kuid mitte täies ulatuses (Joonis 1).



Joonis 1.

Eesti Ornitoloogiaühingu poolt 2023. aastal läbi viidud ekspertarvamuses on selgitatud planeeritavate elamuarenduste võimalikku mõju metsas elavatele kaitsealustele liikidele. Ekspertarvamuses tuuakse selgelt välja, et elamuarendusest tingitud mürahäiring mõjutab piisavalt liikide elutingimusi, mistõttu on oht, et ehitustegevuse tõttu kaitsealused liigid piirkonnas enam elada ei soovi. Kuna olemasolevad piirkonna metsad on olemuselt kaitsealustele liikidele elamiseks väga sobivad ning taolisi on jäänud järjest vähemaks, tuleks selliseid elupaikasid kaitsealustele liikidele säilitada.

		Seoses piirkonnas elavate kaitsealuste liikidega teeb kohalik omavalitsus ettepaneku metsäärne osa jätta elamuarendusest puutumata (joonisel märgitud roheline värviga). Vajadusel on võimalik kinnistuid jagada kuid elamute ehitamist ei saa vahetult metsa äärde lubada.
Tõnu Ojamaa 19.09.2025	05.09.2025 on Kastre vald edastanud Põrguvürsti kinnistu omanikule teavituse planeeritavas üldplaneeringus tiheasustusalade piiri muutmise kohta, võrreldes varasemalt planeeritud asukohaga. Uus planeeritud piir ei arvesta 15.05.2024 kohaliku omavalitsuse korraldust nr 284, millega muudeti Põrguvürsti katastriüksuse detailplaneeringu planeeringu ala ja kehtestati uus planeeringu ala (vastavalt korralduse lisale). Uus tiheasustuse piir läbib vähendatud planeeringuala, st uus tiheasustuse piir ei järgi muudetud detailplaneeringu ala piiri ja Põrguvürsti kinnistu omaniku hinnangul pole see mõistlik ega põhjendatud. Detailplaneeringu ala vähendati kooskõlas Keskkonnaameti seisukohtade ja juhistega. KOV on 15.05.24 korralduses nr 284 selgitanud, et Kastre Vallavalitsus oli Keskkonnaametiga kirjavahetuses, et selgitada välja antud piirkonnas kehtestatud ja menetluses olevate detailplaneeringute arendamise võimalikkusest. Seega kehtestati uus detailplaneeringuala mahus, mis võttis arvesse metsamassiive ja kaitsealuseid liike. Seega on põhjendatud, et tiheasustusala piir kulgeb Põrguvürsti kinnistu detailplaneeringuala piiriga (st Põrguvürsti detailplaneeringu ala jääb terves ulatuses tiheasustusalasse). Lisaks eeltoodule peab T. Ojamaa oluliseks lahendada Põrguvürsti kinnistule juurdepääsu määramise küsimus. Kastre Vallavalitsuse 21.01.2021 korraldusega nr 36 algatati kõnealust kinnistut hõlmav detailplaneering, millega määrati mh detailplaneeringu koostamise vajadus. Vastavalt PlanS § 126 lg 1 p 4 kohaselt tuleb	Tiheasustusala piiri muudetakse vastavalt korraldusel nr 284 näidatud planeeringualale. 

	detailplaneeringu raames mh lahendada kõnealusele maaüksusele juurdepääsu küsimus avalikult teelt. Põrguvürsti kinnistule puudub täna ligipääs avalikult kasutatavalt teelt, mistõttu tuleb vastav juurdepääs luua ja määratleda detailplaneeringus. T. Ojamaa hinnangul on mõistlik luua Põrguvürsti kinnistule juurdepääs läbi Kullerkupu tänava (katastriüksuse number 18501:001:0973) mis avalikust kinnistusraamatust nähtava informatsiooni kohaselt kuulub Invest OÜ ja Ülenurme Investeeringud OÜ kaasomandisse, kuid pooltel ei ole õnnestunud sõlmida kokkulepet juurdepääsu määramiseks. Kastre valla üldplaneeringu punktis 5.1.4 on sätestatud, et üldplaneeringu taristu ja tehnovõrkude joonisel on näidatud teed, mille osas tehakse üldplaneeringuga ettepanek need avalikku kasutusse määrata. Ettepanek on tehtud teedele, mis teenindavad vähemalt kolme majapidamist. Kullerkupu tänava osas ei nähtu T. Ojamaale, et Kastre vald oleks teinud ettepaneku määrata kõnealune tänav (kui kavandatav avalikult kasutatav tee) avalikku kasutusse, samas on T. Ojamaa jaoks ilmne, et Kullerkupu tänav peaks olema tulevikus avalikus kasutuses, kuivõrd see on määratletud teenindama suurel hulgal majapidamisi. Vastavalt üldplaneeringu seletuskirjale tuleb avalik transpordimaa katastriüksus moodustada uutel arendustel alates juurdepääsuvajadusest vähemalt viiele elamu maa-ala katastriüksusele. Detailplaneeringu koostamisel tuleb kavandatavale avalikult kasutatavale teele moodustada transpordimaa sihtotstarbega maaüksus, mis võõrandatakse vallale või seatakse valla kasuks tasuta isiklik kasutusõigus. T. Ojamaa soovib käesolevaga informatsiooni, kas Kastre vald on sõlminud halduslepingu planeeritud Kullerkupu tänava avalikku kasutusse määramiseks või on kohalikul omavalitsusel kavatsus selline haldusleping sõlmida (ja seada eeltingimuseks ehitusloa väljastamisele)? Juhul, kui kohalik omavalitsus ei ole vastavat halduslepingut sõlminud (ja sellise lepingu sõlmimist KOV ei näe ka	Üldplaneeringuga ei näidata detailplaneeringu teekoridore. Taristu ja tehnovõrkude kaardil on näidatud olemasolevad teed, mis on veel eraomandis kuid kuuluvad avalikku kasutusse. Kaardil ei ole näidatud detailplaneeringus märgitud teed ning ei ole märgitud neid ka ettepaneku aladena. Detailplaneeringus näidatud teed antakse üldjuhul arendaja poolt vallale üle peale planeeringu ettenähtud ehitustööde realiseerumist ning teedele kasutuslubade väljastamist. Seejärel muutuvad teed ka avalikult kasutatavateks.
--	--	--

	tulevikus), soovib T. Ojamaa teavet, kas Kastre vald kavatseb rajatava Kullerkupu tänava määrata avalikul kasutatavaks teeks haldusaktiga (seada sundvaldus). T. Ojamaa hinnangul on selleks ülekaalukas avalik huvi olemas ning PlanS § 75 lg 1 p-de 1 ja 29 järgi on sundvalduse seadmine eratee avalikuks kasutamiseks lubatav ka üldplaneeringu alusel. Juhul, kui Kastre vald ei näe, et Põrguvürsti kinnistule lahendatakse juurdepääs detailplaneeringus läbi Kullerkupu tänava (mis tulevikus määratakse avalikuks kasutuseks), soovib T. Ojamaa Kastre valla seisukohta selles, kuidas peaks olema lahendatud Põrguvürsti kinnistule juurdepääs, kuivõrd vaieldamatult peab olema tagatud kinnistule juurdepääs ka avalikult teelt. Alternatiivselt näeb T. Ojamaa selleks võimalust läbi Üraski ja Puukoristaja kinnistutelt kulgevalt RMK teelt. Kokkuvõtlikult soovib T. Ojamaa valla tagasisidet selle kohta, kuidas on KOV nägemuses lahendatud Põrguvürsti kinnistule juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt.	Punga tee 1 ja 3 ning Õie tee 1-30 detailplaneeringu menetlusega on Põrguvürsti kinnistule tagatud juurdepääs läbi Õie tee ning sellega on kinnistu ligipääs tagatud. Täiendavat juurdepääsu ei ole kohalikul omavalitusel võimalik sunnimeetmetega läbi erakinnistute tagada. Kohalik omavalitsus saab olla kohtumiste vahendajaks, kuid kokkleepe peavad sõlmima kinnistute omanikud.
--	---	--