



KASTRE VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Kurepalu

15. jaanuar 2026 nr XXX

Projekteerimistingimuste andmine avatud menetlusena

Ehitisregistri keskkonda laekus läbivaatamiseks projekteerimistingimuste taotlus nr 2511002/16596 Roiu alevikus Oja tn 5 (katastritunnus 18502:001:0006) maaüksusele tootmishoone (999,5 m²) püstitamiseks.

Kehtiva Kastre valla üldplaneeringu kohaselt paikneb kinnistu detailplaneeringu koostamise kohustusega alal. Kohaliku omavalitsuse üksus võib planeerimisseaduse § 125 lõike 5 alusel lubada detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringut koostamata püstitada või laiendada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindavad rajatised, kui ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbelt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi. Ühtlasi peavad üldplaneeringus olema määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused, sealhulgas projekteerimistingimuste aluseks olevad tingimused ning ehitise püstitamine või laiendamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega.

Ehitusseadustiku § 31 lõike 1 kohaselt otsustab pädev asutus projekteerimistingimuste andmise menetluse korraldamise avatud menetlusena. Haldusmenetluse seaduse § 46 lõike 1 kohaselt võib haldusorgan avatud menetluse põhjendatud juhtudel läbi viia kui see on vajalik asja lahendamiseks ega kahjusta oluliselt menetlusosaliste huve. Kastre Vallavalitsuse hinnangul on 999,5 m² suuruse tootmishoone kavandamine laiemapõhjalist kaasamist eeldav tegevus, millest tulenevalt on antud juhul avatud menetluse läbiviimine põhjendatud.

Haldusmenetluse seaduse § 46 ja § 47, planeerimisseaduse § 125 lõike 5, ehitusseadustiku¹ § 31 lõike 1 alusel ning kooskõlas Kastre Vallavolikogu 16. juuni 2020 määruse nr 99 "Pädevuse delegeerimine" § 2 lõikega 1, annab Kastre Vallavalitsus

k o r r a l d u s e:

1. Algatada projekteerimistingimuste andmise avatud menetlus Roiu alevikus, Oja tn 5 maaüksusele tootmishoone ehitusprojekti koostamiseks.
2. Avalikustada projekteerimistingimuste eelnõu Kastre valla kodulehel ja teade maakondlikus ajalehes. Ettepanekute ja vastuväidete esitamise tähtajaks määratakse kaks nädalat väljapaneku algusest arvates. Teate avaldamise kulud kannab haldusmenetluse seaduse § 47 lõike 5 alusel projekteerimistingimuste taotleja.
3. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
4. Korralduse peale võib esitada vaide Kastre Vallavalitsusele haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korraldusest teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud sellest teada saada, või esitada kaebuse Tartu

Halduskohtule haldusmenetluse seadustikus sätestatud 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

/allkirjastatud digitaalselt/
Priit Lomp
vallavanem

/allkirjastatud digitaalselt/
Elen Heidok
vallasekretär

Lisad: Projekteerimistingimused nr 2511802/00312

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

Nr 2511802/00312

Kinnistu üldandmed

Katastriüksuse nimi:	Oja tn 5
Kinnistu asukoht:	Roiu alevik, Kastre vald
Kinnistu registriora nr:	302304
Maakasutuse sihtotstarbe:	tootmismaa 100%
Katastriüksuse tunnus:	18502:001:0006
Katastriüksuse pindala:	52586,0 m ²
Taotleja:	Proland Ehitus OÜ

1. Üldist

- 1.1. Projekteerimistingimused väljastatakse ehitusseadustiku 3. peatüki alusel. Projekteerimistingimuste andmisel arvestatakse hoone või olulise rajatise asukohas väljakujunenud keskkonda. Projekteerimistingimuste andmine ei tohi olla vastuolus õigusaktide, isikute õiguste või avaliku huviga.
- 1.2. Projekti koostamisel tuleb lähtuda kehtivatest Eesti Vabariigi õigusaktidest, normidest (EPN) ja standarditest (EVS), Kastre valla üldplaneeringust ja Kastre valla jäätmehoolduseeskirjast.
- 1.3. Projekt peab vastama majandus- ja taristuministri 17. juuli 2015 määruse nr 97 nõuetele ning Eesti standardi EVS 932:2017 valitud staadiumi mahule ja sisule.
- 1.4. Asendiplaan tuleb esitada nii pdf- kui dwg-failina.
- 1.5. Projekti kausta lisada ära kiri projekteerimistingimustest.

2. Ehitise kasutamise otstarbed

- 2.1. Kasutamise otstarbe määramisel lähtutakse projekteerimistingimuste taotluse lähteandmetest ning majandus- ja taristuministri 2. juuni 2015 määruse nr 51 lisast „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“.
- 2.2. Ehitise kasutamise otstarbeks määrata 12517 (puidutööstuse hoone).

3. Ehitise suurimad lubatud mõõtmed

- 3.1. Ehitisregistri andmetel paikneb kinnistul:
 - Laohoone (EHR kood: 121273816) ehitusalune pind 2364,6 m²;
 - Laohoone nr 2 (EHR kood: 121398083) ehitusalune pind 654,8 m²;
 - Laohoone nr 3 (EHR kood: 121399342) ehitusalune pind 177,3 m²;
 - Laohoone (EHR kood: 121444758) ehitusalune pind 999 m² (püstitamisel);
 - Tiik (EHR kood: 220679701) ehitusalune pind 59,0 m² (püstitamisel);
 - Puurkaev (EHR kood: 220711954) (püstitamisel);
 - Varjualune (EHR kood: 220712159) ehitusalune pind 518,5 m² (kavandatav);
 - Kurepalu järveäärse piirkonna ühisveevärk ja -kanalisatsioon (EHR kood: 221349874)
 - LPG paigaldis (EHR kood: 221485568) (kavandatav).
- 3.2. Ehitusprojektiga nähakse ette kuni 1000 m² puidutootmishoone püstitamine ja sellega seotud ehitustegevus.

3.3. Hoone maksimaalne kõrgus 9 meetrit olemasolevast maapinnast.

4. Arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused

4.1. Kinnistule ulatuvad kitsendused: Elektripaigaldise kaitsevöönd, avalikult kasutatava tee kaitsevöönd, sideehitise kaitsevöönd, maa-alune vee ja kanalisatsiooni survetorustik, puurkaevu sanitaarkaitseala.

4.2. Arhitektuur: kõrgetasemeline, kaasaegne. Kujunev kompleks peab moodustama professionaalselt lahendatud arhitektuurse terviku ja sobituma ümberkaudsete hoonetega.

4.3. Välisviimistlus: kasutada ajas kestvaid kvaliteetmaterjale. Vaadatel anda läbimõeldud värvilahendus kataloogi alusel koos värvinäidistega.

5. Maa- või veealal asuvate ehitiste teenindamiseks vajalikud ehitised

5.1. Projektis peab käsitlema rajatise teenindamiseks vajalike tehnosüsteemide rajamist. Rajatisest väljapoole ulatuvad tehnosüsteemid tuleb kanda asendiplaanile. Asukoha valikul tuleb arvestada kinnistut piiravate kitsendustega ja rajatiste kujadega.

5.2. Tehnovõrkude valdajatelt võtta vajadusel täiendavad tehnilised tingimused.

6. Ehitusuuringute tegemise vajadus

6.1. Asendiplaan tuleb koostada geodeetilisel alusel, mis ei ole vanem kui kaks aastat, vastavalt majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määruse nr 97 § 11 ja § 15 nõuetele.

6.2. Projekti aluseks olev geodeetiline alusplaan peab olema mõõdistatud piisavas ulatuses, mis võimaldab projekti koostada ja kontrollida. Kõik projektiga kavandatu peab jääma mõõdistatud alale.

6.3. Projektis käsitleda tegevusest lähtuvad keskkonnamõjud (sh müra ja tolmu) ning leevendavad meetmed. Lähtuda muuhulgas keskkonnamõjude eelhindangust (koostanud Lemma OÜ „Woodmore OÜ käitisesse hoovlitsehi lisamise keskkonnamõju hindamise eelhindang“ 9.12.2025).

6.4. Tootmise maa-alade arendamisel tuleb arendajal jälgida keskkonnanõuetest kinnipidamist, et ei halveneks keskkonna (veekeskkond, müra, õhusaaste) seisund. Vajadusel rakendada võimalikke negatiivseid mõjusid leevendavaid meetmeid.

6.5. Vastavalt Kastre valla üldplaneeringule tuleb tootmishoonete arendamisel need eraldada 30 meetri laiuse kõrghaljastatud puhveralaga või kasutada teisi negatiivseid mõjusid leevendavaid meetmeid.

6.6. Koos ehitusloa taotlusega esitada naaberkinnistu Tankla tee 6 (kat: 29101:001:1009) nõusolek tootmishoone püstitamiseks.

7. Haljastuse, heakorra ja liikluskorralduse põhimõtted

7.1. Juurdepääs tuleb tagada avalikult teelt. Parkimine lahendada omal kinnistul.

7.2. Asendiplaanile kanda kõik olemasolevad ja kavandatavad hooned ning rajatised (sh piirded), kinnistut piiravad kitsendused, üldine haljastuslahendus, liikluskorralduse teave jne.

7.3. Projekti raames lahendada kinnistu vertikaalplaneerimine (sademevesi immutada omal kinnistul).

7.4. Ehitusprojekti lisada prügi käitlemisega seonduv (ehitusplatsi ettevalmistamine, ehitustegevus). Jäätmete käitlemisel juhinduda Kastre valla jäätmehoolduseeskirjast (vastu võetud 20.09.2022 nr 14).

8. Ehitusloa taotlemine

8.1. Ehitusprojekt koos ehitusloa taotlusega esitada ehitisregistris (www.ehr.ee) Kastre Vallavalitsusele läbivaatamiseks ja kooskõlastamiseks. Enne taotluse esitamist tasuda riigilõiv ehitusloa menetlemise eest vastavalt riigilõivuseaduse §-le 331¹.