

Lähteseisukohad Mõisaköögi tee 7 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, eesmärki 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. Ruumivajaduse hindamiseks, ohutu liikluslahenduse planeerimiseks ja asjatundlikkuse põhimõttele vastava projektlahenduse võimaldamiseks kaasata planeeringu koostamise töögruppi kutsega teedeinsener (minimaalselt tase 7) ning keskkonnamõju strateegilise eelhinnangu koostamiseks on vajalik planeeringu koostamisse kaasata keskkonnaspetsialist, kes omab keskkonnamõju hindamise litsentsi.

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

Planeeringualaks on Mõisaköögi tee 7 katastriüksus (kinnistu registriora nr 22672650, katastritunnus 29101:001:0984, pindala on 31472,0 m², sihtotstarve 100% ühiskondlike ehitiste maa), reformimata maatükki (katastritunnus 29101:001:0622, pindala on 29630,0 m², sihtotstarve 100% sihtotstarbeta maa, reformimata riigimaa, mille osas täidab Maa- ja Ruumiamet riigimaa ajutise valitseja ülesandeid) ning teedevõrgu rajamise ja ühendamise (juurdepääsu tee ja kergliiklustee) kavandamise eesmärgil hõlmatakse Veemahuti katastriüksus (kinnistu registriora nr 4389304, katastritunnus 50101:001:0139, sihtotstarve 100% tootmismaa, pindala on 804,0 m², millest hõlmatakse planeeringualasse ca 30 m² suurune maa-ala, omanik Kastre vald), Mõisaköögi tee 1 katastriüksus (kinnistu registriora nr 4853104, katastritunnus 50101:001:0159, sihtotstarve 100% ärimaa, pindala on 924,0 m², millest hõlmatakse planeeringualasse ca 180 m² suurune maa-ala, omanik Kastre vald) ja Keskuse tee L1 katastriüksus (kinnistu registriora nr 4912004, katastritunnus 50101:001:0206, sihtotstarve 100% transpordimaa, pindala on 9735,0 m², millest hõlmatakse planeeringusse ca 1370 m²). Ehitisregistri andmetel paiknevad Mõisaköögi tee 7 katastriüksusel järgmised ehitised – Mõisavalitseja maja (ehitisregistri kood 104039297, ehitisealune pind 264,0 m²), ajutine õppe-ja ühiselamuhoone (ehitisregistri kood 104039299,

ehitisealune pind 589,2 m²) ja võimla (ehitisregistri kood 104039300, ehitisealune pind 588,0 m²). Kastre Vallavalitsuse 11.07.2024 korraldusega nr 372 on väljastatud 1. ehitisluba Kaagvere külas Mõisaköögi tee 7 maaüksusel asuvate koolimaja, võimla ning ajutise õppe- ja ühiselamuhoonde lammutamiseks (kooskõlas Haustec OÜ tööga nr 001_LA). Detailplaneeringu eesmärk on planeeringuala kruntideks jagamine ning kaaluda ehitustingimuste määramist korterelamute püstitamiseks ning pargi rajamist/korramist reformimata maal. Planeeringuga lahendatakse ka juurdepääs, parkimine, haljastus, tehnovõrkudega varustatus ja heakord. Planeeritava ala pindala on ligikaudu ca 6,27 ha.

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 ridaelamu või korruselamu kavandamisel. Kastre valla üldplaneeringu joonisel „Maakasutus Kaagvere küla väljavõte“ jääb planeeringuala osaliselt segaotstarbega maa-ala juhtotstarbega alale, osaliselt haljasala maa-ala juhtotstarbega alale ning osaliselt tee- ja tänavaga maa-ala juhtotstarbega alale.

Kastre valla üldplaneeringu seletuskirja 2.5.13 kohaselt on segaotstarbega maa-ala mis võimaldab erinevaid kasutamise otstarbeid ja kus täpsem maa-ala kasutusvajadus selgub tulevikus vastavalt arengusoovidele ja –vajadustele. Välistatud on olulise negatiivse keskkonnamõjuga kasutusotstarbed. Segaotstarbega maa-ala juhtotstarbe võimaldab maad kasutada ühe otstarbega või erinevais kombinatsioonides järgmiste kasutustega: elamu maa-ala, äri maa-ala, ühiskondlike ehitiste maa-ala, transpordi maa-ala ja/või puhke- ja virgestustegevuse maa-ala. Seletuskirja 2.5.6 kohaselt on haljasala maa-ala peamiselt puhkamisele ja virgestusele suunatud looduslik haljasala, park, poollooduslik metsaala või muu vastav maa-ala, mis täidab eelkõige vabaõhu puhkeala funktsiooni. Lisaks kuuluvad nende alla eriomase koosseisu ja struktuuriga metsaalad või kõrghaljastusega ribad, mille eesmärk on kaitsta külgnevaid alasid kahjuliku keskkonnamõju eest. Lubatud kõrvalotstarbed: tehnoehitise ning transpordi maa-ala ning seletuskirja 2.5.20 on sätestatud, et Transpordi maa-ala on liiklemiseks ja transpordiks kasutatav maa koos ohutuse tagamiseks ja selle maa korrashoiuks vajalike ehitiste aluse ning neid ehitisi teenindava maaga. Lubatud on tänavate, bussipeatuste koos ootepaviljonidega, üldkasutatavate parklate, jalgteede ja ohutusribade rajamine. Üldplaneeringu joonisel „Väärtused ja piirangud“ kohaselt jääb planeeringualale kaitseala ja mitmed kultuurimälestised.

[Tartumaa maakonnaplaneeringu 2030+](#) kohaselt jääb planeeringuala olemasoleva tiheasumi alale, mille suuniseks on hoonestuse kompaktsus ja sidus tänavavõrk ning ühised tehnovõrgud.

Planeeringualal kehtib osaliselt Mäksa Vallavolikogu 18.04.2011 otsusega nr 13 kehtestatud Kaagvere uue koolikompleksi ning lähiala detailplaneering. 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.

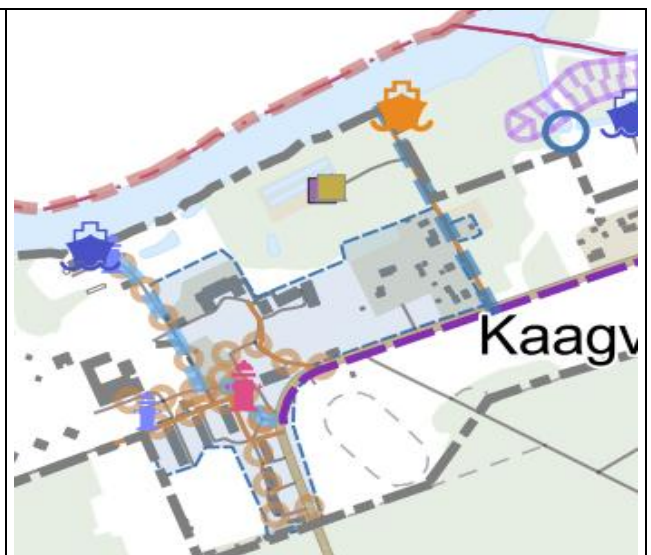
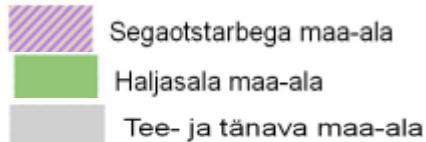
Detailplaneeringu algatamine ei ole vastuolus Kastre valla üldplaneeringuga ja koostatava detailplaneeringuga ei muudeta kehtivat üldplaneeringut. Kastre Vallavolikogu 16. juuni 2020 määruse nr 99 „Pädevuse delegeerimine“ § 2 alusel on üldplaneeringut mittemuutva detailplaneeringu algatamine vallavalitsuse pädevuses.

EELNÕU (Lähteseisukohti täiendatakse ja korrigeeritakse vastavalt kaasatud ametiasutustelt saadud tagasisidele)

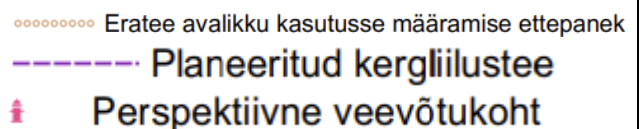
- [Kastre valla üldplaneering](#) (kehtestatud Kastre Vallavolikogu 09.10.2025 otsus nr 219);
- [Kaagvere uue koolikompleksi ning lähiala detailplaneering](#) (kehtestatud Mäksa Vallavolikogu 18.04.2011 otsusega nr 13);
- [Mägra kinnistu detailplaneering](#) (kehtestatud Mäksa Vallavolikogu 15.10.2007 otsusega nr 51);
- Kaagvere-Vana-Kastre jalgratta- ja jalgte ehitusprojekt (OÜ Palmpro ja Teede Kavand OÜ, töö nr 328 „Tartumaa, Kastre vald, Kaagvere- Vana-Kastre jalgratta- ja jalgte ehitusprojekt. Teedehitus ja liikluskorraldus.“
- [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 väljaehitamise seotud kulude kandmise kokkuleppimise kord](#)";
- ja muud asjakohased õigusaktid, standardid ning normatiivid.



Joonis 1. Väljavõte Kastre valla üldplaneeringu joonisest „Maakasutus Kaagvere küla väljavõte“



Joonis 2. Väljavõte Kastre valla üldplaneeringu joonisest „Taristu ja tehnovõrgud“





Joonis 4. Planeeringuala, mis on kantud valla detailplaneeringute avalikustamise keskkonda **EVALD**. Planeeringuala suurus on ca 6,27 ha. Kontaktvööndina tuleb käsitleda planeeringuala lähiümbrust (vähemalt ~50 meetrine raadius planeeringualast).

Detailplaneeringu ülesannete lahendamisel võtta aluseks PlanS § 126 lõige 1. Planeeritaval krundidel 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 teostusmõõdistamisele esitatavad nõuded“ kohane digitaalne geodeetiline alusplaan, mis peab olema mõõdistatud piisavas ulatuses, mis võimaldab hinnata planeeringulahenduse sobivust, sh kavandatud sadamevete ärajuhtimise süsteemi, teedevõrgu ja tehnovõrkude lahendust (anda tehnovõrkude koondplaan koos olemasolevate ja uute tehnovõrkude äranäitamisega kooskõlastatult tehnovõrkude valdajatega). Planeeringus esitada andmed alusplaani koostaja kohta- firma nimi, töö nr, mõõdistamise 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.

Näitajad		
Krundi kasutamise sihtotstarve	Elamumaa, EK (korterelamu maa)	Elamumaa, ER (ridaelamu maa)
Krundi minimaalne suurus (m ²)	4000 m ² . korterelamute kavandamisel peab katastriüksuse koormusindeks olema vähemalt 250 (see	4000 m ² . Koormusindeks peab olema vähemalt 600 (st, et ühe ridaelamuboksi kohta peab pinda olema vähemalt 600 m ²)

EELNÕU (Lähteseisukohti täiendatakse ja korrigeeritakse vastavalt kaasatud ametiasutustelt saadud tagasisidele)

	tähendab, et ühe korteri kohta peab pinda olema vähemalt 250 m ²)	
Hoonete (sh ehitusloa-kohustuseta hooned) suurim ehitisealne pind krundi pindalast	vastavalt üldplaneeringus sätestatule, arvestades väljakujunenud keskkonda ning kooskõla varasemates planeeringutes kavandatuga. Ridaelamul/korterelamul näha ette ka tehnoruum/panipaik asjade hoiustamiseks (jalgrattad, lapsekärud, kelgud, muruniidukid jms). Katastriüksuse maksimaalne ehitisealne pind on 20%, kuid mitte rohkem kui 1 000 m ² . Korteralamu maksimaalne püstakute arv on 2.	
Hoonete (sh ehitusloakohustuseta hooned) suurim lubatud arv krundi kohta,	määrata planeeringuga. Korter- ja ridaelamute puhul lubatud ehitada katastriüksusele üks põhihoone ja üks ühiskasutatav abihoone.	
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. Ridaelamu/korteralamu planeerimisel tuleb jätta piisav puhverala olemasoleva üksiklamu või paarislamu vahele, mis tagab üksiklamule või paarislamule vajaliku privaatsuse. 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	määrata planeeringuga, arvestades väljakujunenud keskkonda ning kooskõla varasemates planeeringutes kavandatuga.	
	14 m	ridaelamu puhul on kahepoolse kaldega katusel maksimaalne harjakõrgus 9 m ning lamekatusel maksimaalne harjakõrgus 7,5 m
	planeeringuga anda lisaks hoone lubatud kõrgus ka absoluutkõrgusena.	
Hoonete maapealne/maa-alune korruselisus	põhihoone 3, abihoone 1	põhihoone 2, abihoone 1
	asjakohasel juhul hoonete suurim lubatud sügavus – määrata vajadusel planeeringuga.	
Piirded	korteralamu kruntidele mitte kavandada.	piirdeaia lubatud kõrgus kuni 1,5 m. Läbipaistmatute

EELNÕU (Lähteseisukohti täiendatakse ja korrigeeritakse vastavalt kaasatud ametiasutustelt saadud tagasisidele)

		piirdeaedade rajamine on keelatud. Tiheasustusalal on piirded lubatud üksnes katastriüksuse piirile v.a ridaelamute puhul, kus piire on lubatud bokside vahele kui külg ei piirne kõnnitee, tee, tänava või maanteega ning kus aiad/piirded jääksid elamute vahele ja tekitaksid siseõu, mis pole avalikult vaadeldav. Ridaelamubokside vahele rajatavad piirded (kõrgusega max 1,5 m) peavad olema ühtse lahendusega (sh kõrgusega). Teepoolne piire tuleb rajada vähemalt 1 m katastriüksuse piirist sissepoole. Ristmikul või ristmiku lähialal paiknevad piirded ei tohi halvendada nähtavust ristmikul. Piire rajamisel arvestada lumelükkamisega. Teede ristumiskohtade juures asuvatel kruntidel ei tohi piire olla läbipaistmatu ja piirde nurk ei tohi ristumisel olla 90 kraadiga, et tagada ohutus. Ridaelamu juurde piirde rajamise eelduseks on, et ehitisteatise ja ehitusprojekti esitamisel vallale tuleb esitada ka notariaalne kasutuskord, milles on märgitud ühiskasutuses olev ala, mida kasutatakse ja hooldatakse kõigi omanike poolt ühiselt ning ridaelamuboksi omaniku ainukasutatav ala, millel toimetab ainult ridaelamuboksi omanik.
Hoonete katuse tüübid	määrata planeeringuga	

EELNÕU (Lähteseisukohti täiendatakse ja korrigeeritakse vastavalt kaasatud ametiasutustelt saadud tagasisidele)

Hoone katusekalle	määrata planeeringuga.
Hoone ±0.00	määrata planeeringuga. Anda vertikaalplaneerimise põhimõtted (maapinna kõrguse muutmine, sademevee ärajuhtimine jt), kindlustades sademevee mittevalgumise kõrval kinnistutele.
Elekter	planeeringulahenduse kavandamisel arvestada Elektrilevi OÜ tingimuste ja seisukohtadega.
Veevarustus, kanalisatsioon	planeeringulahenduse kavandamisel arvestada ASi Emajõe Veevõrk tingimuste ja seisukohtadega.
Sademevesi	lahendada planeeringuga st planeerida sademevee ärajuhtimiseks vajalikud sademeveesüsteemid. Sademevee maksimaalse äravoolu vähendamiseks kavandada viivitusrajatisi, eelkõige haljasalad, puhveralad, nõvad, kraavid ja vett läbilaskvad katendid. Kohtades, kus pinnase omadused ja hüdrogeoloogilised tingimused seda võimaldavad, on otstarbekas kogutava sademevee immutamine pinnasesse. Sademeveesüsteemide projekteerimisel võtta arvesse eesvoolu (Emajõe) arvutusliku kõrgveetaseme võimalikku mõju sademeveesüsteemide toimimisele. 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. 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	määrata planeeringuga, kuid arvestades olemasoleva väljakujunenud keskkonnaga (lähipiirkonna hoonestust).

tingimused	Hoone fassaad kavandada tänavaga paralleelselt. Hooned liigendada nii mahuliselt kui ka fassaadi poolsest. 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, arhitektuurselt 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. Iga ridaelamuboksi kohta kavandada üks panipaik, mis on hea juurdepääsetavusega õuest ja mis võimaldab mugavat nt jalgrataste, lapsevankrite jmt hoiustamist. Esitada lähtuvalt sobivusest piirkonna läbimõtestatud arhitektuurinõuded. Üksik-, paaris- ja/või ridaelamute piirkonnas (nii juba olemasolevad kui ka üldplaneeringuga kavandatud) tuleb korterelamute rajamisel kasutada astmelist üleminekut, et ei tekiks väga tajutavat kõrguste erinevust. Kortерelamute hoonete mahud tuleb liigendada ning kõrgused projekteerida astmeliselt (kõrvuti rajatavate korterelamute kõrguste vahed tuleb liigendada ning lahendada astmeliselt, et ei tekiks tajutavat kõrguste erinevust). Kortерelamu ühe- ja kahekorruselised osad võivad moodustada katastriüksuse ehitisalusest pinnast maksimaalselt 100% ja kolmekorruseline osa 50%. Põhjendatud juhul nendele ehitistele tingimuste seadmine, mille ehitamiseks ei ole detailplaneeringu koostamine nõutav.
Parkimine	krundipõhiselt st kinnistusesiselt, kavandada parkimiskohad ka külalistele. Määrata ära, et krundisisesete teede ja platside katteks tuleb kasutada erinevaid materjale (keelatud on kõik pinnad katta asfaldiga). Parkimisalade planeerimisel kasutada betoonkivi/murukivi katteid vms, et vältida liigset asfalti ja liigendada ruumi. Elektriauto laadimistaristu kavandamine parkimiskohtadesse.

3.2 Vastavalt üldplaneeringule tuleb detailplaneeringu koostamise käigus elamuarenduses vähemalt 10% (korterelamute kavandamisel tuleb arvestada 15%-ga) planeeritavast maast kavandada piirkonda teenindavaks üldmaaks (üldmaa alla ei kuulu piirkonda teenindavad teed ja tänavamaa), millele on õigus pääseda kõigil piirkonna elanikel. Kohaliku omavalitsuse kaalutusotsuse alusel võib antud tingimuse asendada mõne muu kompenseeriva meetmega (nt avaliku infrastruktuuri arendamisega). Kohalik omavalitsus nõustub kompenseeriva meetmena üldmaa mitte kavandamise eest, kui antud planeeringuga korrastatakse reformimata katastriüksus (katastritunnusega

29101:001:0622). Planeeringus kajastada reformimata katastriüksusel paikneva pargi korrastamisega 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 aastaringselt, kus on turvalised ja atraktiivsed võimalused, mis pakuks tegevusi erinevatele vanuserühmadele (nt. ilmastikukindlad mängulauad, kus malet, lauatennist või lauajalgpalli mängida jms) ja istumisvõimalusi. Puhkeala 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.

3.3 Planeeringualale tuleb tagada juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt. Teedevõrgu ühendamise ning planeeringualale juurdepääsu tee kavandamise/laiendamise eesmärgil hõlmatakse planeeringualasse Keskuse tee L1 katastriüksus (katastritunnus 50101:001:0206). Olemasolevale ja/või kavandatavale avalikult kasutatavale teele moodustada transpordimaa sihtotstarbega maaüksus. Planeerida planeeringualas tee koridori minimaalseks laiuseks 13,5 m (mille moodustaksid 1,0 m teepeenar, 2,5 m kergliiklustee, 3,0 m haljasala, 6,0 m sõidutee ja 1,0 m teepeenar). Luua võimalus naabermaa-ala planeeritava tänavavõrgu ühendamiseks. 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. Sõiduteed (sh tee materjalist tõstetud künnised) ja kõnniteed tuleb kavandada asfaltbetoonkattega ning tänavavalgustusega (metallmastidel ja maakaablil põhineva LED valgustitega välisvalgustus). Tupikteed kavandades tuleb lõppu planeerida überpööramise koht. Überpööramise koht rajada minimaalselt 12x12 meetrit, mille rajamisel tuleb järgida, et antud platsi äär ei külgneks ca 1-1,5 m ulatuses aed või post. Kavandada ala läbivad teed looklev alt ning rahustatud liiklusega. Planeeringuga kavandada kergliiklustee ühendamine olemasolevate ja varemplaneeritud kergliiklusteedega ning tagada ohutu juurdepääs ühistranspordipeatustesse Kaagvere. Esitada tee maa ristprofiil, kajastada tee maa-ala piirid ja selle elementide kirjeldus ja kavandatavad laiused. Anda parkimiskohtade arvutus (planeeritud ja normatiivne) ja parkimiskohtade arv esitada detailplaneeringu põhijoonisel ja seletuskirjas. Parkimiskohtade arvutamisel tuleb kasutada normi, mis on näidatud kolme-ja enamatoalistele korteritele. Kortere lamute planeerimisel näha soovitatavalt ette vähemalt kaks parkimiskohta korteri kohta. Ridaelamu ja korterelamu kavandada näha ette ka parkimiskohad külalistele. Parklate rajamisel liigendada alasid haljastusega (vallid, puud, hekid), et vältida autoparklate domineerimist ümbritsevate rajatiste üle (nt rohkem kui 20 parkimiskohta puhul võiks olla üks puu iga 10 parkimiskoha kohta ja puude kasvu soodustamiseks rajada vähemalt 2,5 m laiused eraldusribad). Kuni 10 parkimiskohaga parklad on soovituslik katta vett läbi laskva sillutisega (muruvuugiga kivi vms). Vajadusel tuleb anda nõuded puuetega inimeste liikumise tegemiseks. Mahasõit krundile planeerida mitte laiem kui 5m.

3.4 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

EELNÕU (Lähteseisukohti täiendatakse ja korrigeeritakse vastavalt kaasatud ametiasutustelt saadud tagasisidele)

- planeeritavale alale, tuua välja planeeritava ala ja selle lähiümbruses olemasolevate ja kavandavate hoonetega seotud liikluskoormust lähiala teede/tänavate ja ristmike läbilaskevõimele ning kirjeldada kergliiklustee toimivust.
- 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 tuletõrjervee veevõtukohtade paiknemine.
- 3.7 Kajastada planeeritavate hoonete ja rajatiste tehnovarustuse 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 kavandavad tehnovõrgud ning nende ulatus).
- 3.8 Planeeringuga lahendada lumekoristusel lume ladustamise kohad kruntidel, kruntide teenindamise (nt päästetehnika, prügiveo) lahendamine.
- 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. Segafunktsiooni puhul määrata planeeringus sihtotstarvete %.
- 3.10 Määrata müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavad nõuded ning radooniohtu ja looduskiirgust minimeerivad meetmed.
- 3.11 Planeeringuga anda nõuded haljastuse ja heakorrastuse edasiseks projekteerimiseks arvestades järgnevat: tiheasustusalal peab hoonestatud katastriüksusest vähemalt 30% olema haljastatud ning vähemalt 10% katastriüksuse pindalast peab olema kõrghaljastatud (tuleb jälgida, et täiskasvanud puude võraprojektisoon tulevikus ei ulatuks naaberkatastriüksusele), et oleks tagatud looduslähedane elukeskkond. Kõrghaljastuse protsent on sisse arvestatud haljastuse pindalasse. Eelistada kõrghaljastusena kõrgeid põõsaid ning madalaid puid.
- 3.12 Planeeringualal asub karuputke kolooniad (T249), seega on planeeringualal asuva karuputke koloonia alalt kaevatava pinnase kasvupiirkonna alalt välja viimise, müümise ja mujal täiteks kasutamise keeld. Koloonia piirkonnas kaevetööde tegemisel tuleb karuputk välja kaevata ja vastavalt Keskkonnaameti juhiste nõuetekohaselt käidelda.

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.
Muinsuskaitseamet	
Keskkonnaamet	
Transpordiamet	
Maa- ja Ruumiamet	
AS Emajõe Veevõrk	
Elektrilevi OÜ	
Telia Eesti AS	

Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutus	
-----------------------------------	--

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 maaspetsialistile.**

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; kontaktvööndi kinnistute struktuur, hoonestuse paiknemise, tüübi ja mahu ning ehitusjoonte 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 planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused ning planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused st sobivust olemasolevasse keskkonda ja seotust kontaktvööndi alaga. Hinnata tuleb kavandatava tegevusega (planeeringu rakendamisega) võimalikku kaasnevat keskkonnamõju (vee, pinnase või õhu saastatus, jäätmete, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus või lõhn) ning mõju inimese tervisele. 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 analüüsist 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. Planeeringulahenduse liikluskorralduse põhimõtted peavad tuginema liiklusuuringule, millega hinnatakse planeeringu realiseerimisega kaasnevat liikluskooormust (olemasolevad liiklussagedused, detailplaneeringu realiseerimisega lisanduva liikluskooormuse prognoos, läbilaskvuse kontrollarvutused ning hinnang planeeringulahendusele ja selle realiseerimisega lisanduvale liikluskooormusele jms).

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

Kuna planeeringualale jääb arheoloogiamälestis kaitsealune park – Kaagvere mõisa park (EELIS kood KLO1200229), mille mõisaansamblisse kuuluvad järgmised hooned: Kaagvere mõisa teenijatemaja, reg nr 7221; Kaagvere mõisa õllekoda, reg nr 7222; Kaagvere mõisa valitsejamaja, reg nr 7223; Kaagvere mõisa kasvuhoone, reg nr 7224; Kaagvere mõisa piirdemüürid, reg nr 7225; Kaagvere mõisa aednikumaja, reg nr 7226; Kaagvere mõisa kelder, reg nr 7227; Kaagvere mõisa kuivati, reg nr 7228; Kaagvere mõisa park, reg nr 7229; Mõisaase, reg nr 12861 ja planeeringualal on *Dendrocoptes medius* (tamme kirjurähn) pesitsuspaik ning kuna planeeringualale kavandatakse elurajooni, siis tuleb koostada keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang, et välja selgitada kavandatava tegevuse elluviimisega eeldatavalt kaasnev võimalik oluline keskkonnamõju ja selle ulatus. Samuti hinnata võimalikke mõjusid keskkonnale ning vajadusel näha ette leevendavad meetmed ebasoodsa keskkonnamõju minimeerimiseks ja/või vältimiseks.

7. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks

Planeeringu rakendamiseks sõlmib planeeringu korraldaja planeeringu koostamisest huvitatud isikutega realiseerimise lepingu. 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, sademeveekanalisatsiooni torustikud, 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 järjekord, 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, kontaktvööndi skeem koos naaberplaneeringute lahendustega, kinnistute struktuur, hoonestuse paiknemise, tüübi ja mahu ning ehitusjoonte ülevaade; tugiplaani kehtival topogeodeetilisel alusplaanil koos naaberkatastriüksuste piiridega mõõdetuna vähemalt 50 m planeeringualast väljaspool ja fotodega olemasolevast

EELNÕU (Lähteseisukohti täiendatakse ja korrigeeritakse vastavalt kaasatud ametiasutustelt saadud tagasisidele)

situatsioonist; põhijoonis, liikluskorraldust kajastav joonis, juurdepääsud kruntidele, sõiduteed ja jalakäijate/jalgratturite liikumissuunad; 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. Detailplaneeringu koosseisus esitada andmed ja dokumendid PlanS § 4¹ lõike 6 kohaselt. 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 riigiasutustega 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 paber kandjal, mille juurde on köidetud/lisatud planeering CD-l või USB mälupeal ja koosseisu on lisatud ka Kaagvere uue koolikompleksi ning lähiala detailplaneeringu kehtetuks muutuva osa joonis.

Planeeringualal kehtib Mäksa Vallavolikogu 18.04.2011 otsusega nr 13 kehtestatud Kaagvere uue koolikompleksi ning 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.

Planeeringu koostaja peab esitama Kastre Vallavalitsusele Kaagvere uue koolikompleksi ning 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.