
Töö nr:

TARTU MAAKOND, LUUNJA VALD, LUUNJA ALEVIK

MAAÜKSUSE JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

I KÖIDE-PLANEERING

Detailplaneeringu koostamise korraldaja

Luunja Vallavalitsus

Planeeringu koostamisest huvitatud isik

Projekti juht, maastikuarhitekt

Maastikuarhitekt-planeerija

Tartu 2023

SISUKORD

SELETUSKIRI.....	3
1. Ülesande koostamise alus.....	3
2. Detailplaneeringu koostaja	3
3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta	3
4. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja uuringud.....	4
5. Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	4
5.1. Planeeringuala maakasutus.....	4
5.2. Juurdepääsud ja teed	4
5.3. Haljastus ja maastik.....	4
5.4. Tehnovõrgud.....	5
5.5. Kitsendused.....	5
6. Planeeringuala kontaktvõõndi funktsionaalsed seosed.....	5
7. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused	6
8. Planeeringu lahendus.....	6
8.1. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine	6
8.2. Kruntide ehitusõigus.....	7
8.3. Arhitektuurinõuded ehitistele	7
8.4. Krundi hoonestusala piiritlemine.....	8
8.5. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	8
8.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	9
8.7. Ehitistevahelised kujad.....	10
8.8. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	10
8.8.1. Veevarustus ja tuletõrjevesi	10
8.8.2. Kanalisatsioon ja sademevesi.....	11
8.8.3. Elektrivarustus ja välisvalgustus	12
8.8.4. Soojavarustus.....	12
8.8.5. Sidevarustus.....	13
8.9. Planeeringulahendusega kaasnevad mõjud	13
8.10. Keskkonnatingimuste seadmine.....	14
8.11. Servituutide vajaduse määramine	15
8.12. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine.....	15
8.13. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	15
8.14. Tingimused planeeringu elluviimiseks	15
9. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte	18
JOONISED	
1. Situatsiooniskeem	19
2. Olemasolev olukord.....	20
3. Planeeringuala mõjuala funktsionaalsete ja ehituslike seoste joonis	21
4. Põhijoonis	22
5. Tehnovõrkude planeering.....	23
6. Planeeritud maakasutus ja kitsendused	24

SELETUSKIRI

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Luunja Vallavolikogu _____ otsus nr _____ Luunja alevikus _____ maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu algatamise, lähtetingimuste, planeeringuala piiri ja suuruse kinnitamise kohta.

Planeeringu koostamise korraldajaks on Luunja Vallavalitsus. Planeeringu koostamisest huvitatud isikuks on _____.

2. Detailplaneeringu koostaja

Algatamise taotluse esitaja valikul koostab detailplaneeringut _____ projekti juht, maastikuarhitekt _____ (dipl. _____) ja maastikuarhitekt-planeerija _____ (dipl. _____).

3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta

Planeeringu eesmärk on kaaluda võimalusi planeeringualale kuni nelja üksikelamu maa krundi moodustamiseks ja kruntidele ehitusõiguse andmist üksikelamute ja abihoonete ehitamiseks.

Lisaks antakse lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsuteedele, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele.

Planeeringuala suurus on ligikaudu 1,07 ha.

Planeeritaval alal kehtib Luunja Vallavolikogu 26.06.2008. a määrusega nr _____ kehtestatud Luunja valla üldplaneering. Üldplaneeringu kohaselt on planeeritava maa-ala juhtotstarbeks põllumajandusmaa ja liiklusmaa, asustuse tüübiks tiheasustus. Planeeringulahendus on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga.

Andmed planeeritava maaüksuse kohta:

- nimi- _____ (katastriüksus nr _____);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% maatulundusmaa;
- pindala- 9356 m².

Planeeringuala hõlmab lisaks lähialana _____ (_____, maatulundusmaa 100%, 49544 m²) maaüksusest ca 1300 m² suuruse maariba _____ kinnistuga külgnevas osas juurdepääsutee planeerimiseks.

4. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja uuringud

- Luunja valla üldplaneering (Luunja Vallavolikogu 26. juuni 2008.a määrus nr);
- , , , ja maaüksuste ja lähiala detailplaneering (Luunja vallavolikogu 28.06.2012 otsus nr);
- Käbi kinnistu detailplaneering (kehtestatud volikogu otsusega 17.02.2005 nr , osaliselt kehtetuks tunnistatud volikogu otsusega 24.11.2011 nr);
- Luunja valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava 2018-2029.
- (litsents nr) poolt 20.05.2021.a. koostatud geodeetiline alusplaan, töö number

5. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala asub Luunja vallas Luunja alevikus ja hõlmab maaüksust ning maaüksuse osaala. Planeeringuala asukoht on näidatud joonisel 1 *Situatsiooniskeem*.

5.1. Planeeringuala maakasutus

Pärna maaüksuse maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa 100%. Maaüksus on hoonestamata põllumaa, mis ei ole põllumajanduslikus kasutuses. Väike osa planeeringualast jääb põllumassiivi nr koosseisu (osa kinnistust tee maaks kavandatavast maa-alast).

5.2 Juurdepääsud ja teed

maaüksusele on juurdepääs kahesuunalise liiklusega tänavalt, mille kruusakattega sõidutee on 4,0 meetri laiune. Mõlemal pool sõiduteed on haljasribad, kõnniteed puuduvad. Planeeringualale jääva lõigu osas on Luunja vallavalitsuse ja vahel sõlmitud tee avalikuks kasutamiseks andmise leping 03.02.2010 leping nr

5.3 Haljastus ja maastik

Planeeringualal puudub kõrghaljastus, ala on põllumaa.

Planeeringuala reljeef on üsna tasane, kuid ala keskosas on maapind veidi kõrgem ning lõunaosas veidi madalam. Maapinna absoluutkõrgused jäävad detailplaneeringualal vahemikku 36.61 (lõunaosas) ja 37.28 meetrit (põhjapoolses keskosas).

Planeeringuala ei kuulu Luunja valla üldplaneeringu järgi väärtuslike põllumaade hulka. Planeeringualal levib Maa-ameti mullakaardi järgi valdavalt leostunud gleimuld (Go), mille perspektiivne boniteet on 50 hindepunkti. Ala lõunaosas esineb ka gleistunud leetjas muld (Klg) ning leetjas muld (KI), mille perspektiivne boniteet on vastavalt 50 ja 53 hindepunkti.

Planeeringuala asub Maa-ameti põhjavee kaitstuse kaardi alusel nõrgalt kaitstud põhjaveega alal. Eesti radooniriski levilate kaardi alusel paikneb maaüksus alal, kus kohati võib esineda kõrge radoonisisaldusega pinnaseid ja hoonete siseõhus võib olla radoonisisaldus kõrge.

5.4 Tehnovõrgud

Planeeringuala jääb Luunja valla ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni piirkonda. maaüksusel puuduvad ühendused tehnovõrkudega. Läbi planeeringuala lõunaserva kulgeb madalpinge elektriõhuliin.

5.5 Kitsendused

ja maaüksused paiknevad maaparandussüsteemi ehitise maa-alal (). Läbi planeeringuala keskosa kulgeb drenaažikollektor, mille 10 meetri laiune kollektoreesvoolu kaitsevöönd jääb planeeringualale.

Planeeringualale ulatub elektri õhuliini kaitsevöönd, mis on maa-ala ja õhuruum, mida piiravad mõlemal pool piki liini telge paiknevad 2 m laiused mõttelised vertikaaltasandid.

Olemasoleva olukorra graafiline kujutis ja andmed planeeringuala naaberkinnistute kohta on ära toodud joonisel 2 *Olemasolev olukord*.

6. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Luunja vald on Tartumaa idaosas Emajõe põhjakaldal asuv omavalitsus. Suuremateks keskusteks on Lohkva küla, Luunja alevik ja Kavastu küla. Planeeringuala paikneb Luunja valla Luunja alevikus, ca kilomeetri kaugusel Tartu linna piirist.

Lähim bussipeatus () asub planeeringualast kirdesuunas, ca m kaugusel. Lähim kauplus, kool ja lasteaed asuvad Luunja alevikus planeeritavast alast ca km kaugusel. Lisaks asuvad Luunja alevikus kultuuri- ja vabaajakeskus, jõesadam, park ja ratsakool.

Planeeringuala piirneb põhjast maaüksusega, idast , , , ja maaüksustega, lõunast , ja maaüksustega ning läänest maaüksusega.

Planeeringuala asub Luunja aleviku tiheasustusalal. Planeeringuala piirneb idast ja lõunast pereelamutega, läänest ja põhjast põldudega. Piirkonnas on välja kujunenud ühesugune ehitusjoon. tänava ääres asuvad elamud paiknevad tänavapoolse krundipiiri suhtes paralleelselt, esifassaadiga 4,2 kuni 9,0 meetri kaugusel krundipiirist. tänava elamud paiknevad samuti tänavapoolse krundipiiriga paralleelselt, esifassaadiga valdavalt 4,7 kuni 10,8 meetri kaugusel krundipiirist.

Planeeringualast lõunasuunas kehtib , , , , , maaüksuste ja lähiala detailplaneering, millega on kavandatud üksikelamute ehitamine. Kehtestatud detailplaneeringuga on üksikelamukruntidele lubatud ühe üksikelamu ja ühe abihoone ehitamine (v.a ühel krundil, kus on lubatud kahe abihoone ehitamine). Elamutel on lubatud kuni 2 korrust ja abihoonetel 1 korrus. Elamute suurim lubatud kõrgus on 8 meetrit ja abihoonetel 5 meetrit. Hoonete lubatud katusekalded on vahemikus 15-45 kraadi.

Kohustuslik ehitusjoon on üksikelamu kruntidel määratud 10 meetri kaugusele tänavapoolsest krundipiirist. Käesolevaks hetkeks on hoonestatud vaid idapoolseim krunt.

Maaüksuste suurused kontaktvööndis on varieeruvad. Planeeringuala ümbritsevad maatulundusmaa maaüksused jäävad vahemikku 12806 m² kuni 382743 m². Kontaktvööndis asuvate elamumaa maaüksuste suurused jäävad vahemikku 1425 kuni 14755 m².

Piirkonnas on valdavalt ühe- kuni kahekorruselised viilkatusega elamud ning ühekorruselised ühepoolse kaldkatusega või viilkatusega abihooned. Hoonete välisviimistluses on kasutatud põhiliselt puitlaudist, krohvi ja fassaadikivi. Katusekattematerjalideks on valdavalt katusekivi ja plekk.

7. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud Luunja valla üldplaneeringuga, mille kohaselt jääb planeeringuala tiheasustusalale. Elamumaa sihtotstarbega kruntide loomise eelduseks planeeringualale on Luunja aleviku ja Tartu linna lähedus, kus kõik vajalikud teenused on kergesti kättesaadavad. Lisaks asub planeeringuala looduskaunis kohas, kuhu elamute rajamine on atraktiivne. Detailplaneeringu realiseerimisel tõstetakse olemasoleva aleviku kompaktsust ja tihedust, uusehitised muudavad piirkonda ilmekamaks ja elanike arvu kasv mõjutab positiivselt majandust.

Detailplaneeringu realiseerimisel jälgitakse üldplaneeringus välja toodud nõudeid. Liikluskorralduse seisukohast asub planeeringuala hästi ligipääsetavas kohas, kuna kontaktvööndisse jäävad kohalikud teed ja riigitee nr . Planeeritud kruntidele on tagatud juurdepääs tänavalt.

Planeeringuga kavandatud elamumaa krundid sobituvad oma suuruse ja kujuga piirnevate olemasolevate elamumaade suurustega. Kruntimisel on tagatud maatükkide terviklikkus ja otstarbekas kuju ning juurdepääs avalikult teelt. Planeeritud elamumaa krundid on kooskõlas piirkonnale omase õuema suurusega ja kavandatav haakub juba lähipiirkonnas olemasolevate elamumaade üldasetuse põhimõtetega. Kavandatav hoonestus on proportsionaalses mahus piirkonna hoonestusega. Hoonete arhitektuursete tingimuste määramisel on silmas peetud piirkonna hoonestuslaadi ja ehitustavasid.

8. Planeeringu lahendus

8.1. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga moodustatakse viis krunti:

- 4 üksikelamu maa krunti suurusega 1812 kuni 1981 m²;
- lääne- ja lõunaservas tee ja tänava maa krunt suurusega 2960 m².

Kruntide piirid on esitatud joonisel 4 *Põhijoonis*. Andmed planeeritavate kruntide kohta on esitatud joonisel 6 *Planeeritud maakasutus ja kitsendused*.

8.2. Kruntide ehitusõigus

Kruntide ehitusõigusega on määratud: 1) krundi kasutamise sihtotstarve; 2) hoonete suurim lubatud arv krundil; 3) hoonete suurim lubatud ehitisealune pind; 4) hoonete lubatud maksimaalne kõrgus; 5) hoonete suurim lubatud sügavus. Planeeritud kruntide ehitusõigus on esitatud joonisel 4 *Põhijoonis*.

Ehitiste kasutamise otstarbe määramise aluseks on võetud „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ majandus- ja taristuministri 02.06.2015. määrus nr 51.

kuni kruntide ehitiste lubatud kasutamise otstarbed on:

- 11101 üksikelamu;
- 12744 elamu abihoone.

8.3. Arhitektuurinõuded ehitistele

Hoonete projekteerimisel planeeritud kruntidele kuni arvestada joonisel nr 4 *Põhijoonis* toodud arhitektuursete tingimustega. Uute hoonete lõplik asukoht, mahuline liigendatus ja välisviimistlus määratakse konkreetse hoone arhitektuur-ehitusliku projektiga.

Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele:

- Hoonete arhitektuurne lahendus peab kandma endas piirkonda sobiva hoonestuse põhimõtteid ja arhitektuurseid suundumusi. Järgida tuleb kohalikke hoonestus- ja ehitustavasid.
- Arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline, keskkonna arhitektuurset kvaliteeti parandav.
- Planeeritavad hooned peavad oma suuruse, kõrguse ja asukohaga moodustama ruumilise rütmi.
- Ühele krundile projekteeritavad hooned peavad olema sarnase arhitektuurse käekirjaga ning sobima piirkonna üldise arhitektuurse ilmega, kasutada ühesuguseid materjale ning kokku sobivat värvilahendust.
- Välisviimistlusmaterjalid peavad olema väärivad, kvaliteetsed, ajas vastupidavad ning esinduslikud.
- Päikesepaneelid sulandada arhitektuursesse terviklahendusse. Paneelid või nendega kaetavad osad kavandada osaks arhitektuursetest elementidest või fassaadist.
- Hoone esifassaad tuleb projekteerida avaliku tänava poole.

Keelatud on:

- Imiteerivad materjalid.
 - Keelatud on vooderduseta ümarpalkmaja ehitamine. Lubatud on freespalkmaja ehitamine, kui ei kasutata seinast üleulatuvaid nurgaseotisi.
-

- Erksad, intensiivsed ja „ultra“ -värvitoonid. Soovitav on kasutada hoonete juures pastelseid toone.

8.4. Krundi hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud kruntidele kuni hoonestusalad, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. **Väljapoole hoonestusalasid on ehitusõiguses toodud hoonete püstitamine keelatud**, kuid lubatud on maapealsete rajatiste ehitamine arvestades tehnovõrkude ja kollektoreesvoolu kaitsevõõndeid (nt prügimaja, jalgrataste varjualune). Hoonestusalade piires on lubatud ka teede, parklate ja haljasalade kavandamine.

Planeeritud hoonestusalad on seotud kruntide piiridega. Joonisel nr 4 *Põhijoonis* näidatud hoonestusalad on kruntidel suuremad, kui tegelik lubatud suurim ehitisealune pind. Suurem hoonestusala lubab vabamalt valida projekteerimise käigus hoonete kuju ja konfiguratsiooni, arvestades hoonetevahelise vähima lubatud kaugusega. Hoonete vahelised vähimad lubatud kaugused on esitatud pkt. 8.7. Planeeringu joonisel 4 on toodud planeeritavate hoonete võimalik illustratiivne paiknemine hoonestusalades.

Planeeritavatele kruntidele kuni on määratud kohustuslik ehitusjoon 8,0 m kaugusele tänava poolsest krundi piirist. Kohustuslikul ehitusjoonel peab paiknema elamu domineeriva seina maht, lisamahud võivad paikneda ehitusjoone suhtes taanduvana. Varikatused, trepid, (auto)varjualused ja muud väiksemad hoonemahud võivad ulatuda üle kohustusliku ehitusjoone, kuid peavad paiknema hoonestusalas.

Lisaks ehitusõigusega määratud hoonetele on kruntidele kuni lubatud ehitada hoonestusallasse kaks kuni 20 m² ehitisealuse pindalaga ja kuni 5 m kõrgust hoonet (nt grillmaja, kasvuhuone jms) arvestades tehnovõrkude kaitsevõõndeid ja tuleohutuskujasid. Kuni 20 m² hoonete asukoht peab haakuma elamu ja abihoonetega ning nende **asukoht ja visuaalne lahendus peab olema kooskõlastatud omaavalitsusega**.

8.5. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringuala kruntide ja maaüksuse juurdepääsuks on planeeringuala lääne- ja lõunaserva planeeritud 10,0 m laiune tänava koridor. Planeeringualale juurdepääsuks on vajalik välja ehitada väljapool planeeringuala jääv sõidu- ja kõnnitee ja kinnistul kuni olemasoleva teeni. Tänav on planeeritud perspektiivselt maaüksusel jätkuvana (vt joonis 3), sarnaselt tänava ja teega.

Tuleohutuslikult tuleb tagada igale ehitisele juurdepääs päästetöödeks (SIM 30.03.2017 a määrus nr 17 § 50) ja vältida tuleb umbteid ehk tupikuid. Umbtee pikkusena aktsepteeritakse maksimaalselt kuni 150 m pikkust teelõiku. maaüksus asub aga niigi umbteena käsitletaval tänaval, jäädes ja tänava ristist 539 m kaugusele. Et oleks võimalik õnnetuse vm eriolukorra tekkimisel tänaval tagada piirkonna kodanikele erakorraline abi

(päästeamet või kiirabi) on planeeritud alternatiivne juurdepääsutee. Seni kuni ei ole tänavat välja ehitatud kuni _____ või

_____, tuleb tagada kiirabile ja päästeautole varujuurdepääs _____ maaüksusele ehitatava tee kaudu. Alternatiivse juurdepääsutee asukoht on planeeritud vastavalt kehtiva üldplaneeringule (vt täpsemalt joonis 3). Varujuurdepääsutee on planeeritud 3,5 m laiune ja kruusa- või tugevdatud murukattega.

Tänavaga maa-ala planeerimisel on lähtutud _____, _____, _____, _____ ja _____ maaüksuste ja lähiala detailplaneeringust. _____ tänavalt algav planeeritud asfaltkattega sõidutee on 6,0 meetri laiune. Ühele poole sõiduteed on planeeritud 2,0 m laiune asfalt- või betoonkivist kattega kõnnitee ning mõlemale poole teid on planeeritud haljasribad. Kuni _____ tänavaga täies ulatuses avalikku kasutusse määramiseni tagatakse juurdepääs planeeringualani servituudiga alates _____ maaüksusest (vt ka pkt 8.10).

Vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ tabel 4.9 alusel on näidatud tänavaga ristlõikel lumevallitamise alad. Planeeritud tänaval peab olema vastavalt standardile ja planeeritud sõidu- ja kõnnitee laiuksusele tagatud kokku 1,84 m laiune ala lume vallitamiseks. Lume äravedu ei ole planeeritud.

Krunt _____ on planeeritud tee ja tänavaga maa sihtotstarbega krundiks ja kavandatud avalikku kasutusse jääva alana, mille avalikult kasutatavaks teeks määramine toimub seadusandluses sätestatud korra alusel. Krunt _____ võõrandatakse vallale.

Kruntidel on joonisel 4 *Põhijoonis* näidatud krundi külg, kust on lubatud rajada juurdepääsutee. Juurdepääsuteede täpne asukoht lahendatakse projekteerimise käigus.

Parkimine tuleb lahendada krundisisiselt, tee maa-alal parkimine, sh manööverdamine on keelatud. Planeeringuala kinnistute minimaalne parkimiskohtade arv on arvutatud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ parkimisnormidele, mille järgi peab elamu krundil väike-elamute alal olema tagatud vähemalt 3 parkimiskohta. Täpne lahendus antakse edasise projekteerimise käigus.

Sõidusuunad, varemplaneeritud sõidu- ja kõnnitee ning juurdepääsud kruntidele on esitatud joonisel nr 4 *Põhijoonis*.

8.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Elamumaa kruntidele haljastuse rajamisel tuleb arvestada järgnevaga:

- Krundid peavad olema heakorrastatud.
- **Kruntide kõrghaljastuse osakaal peab olema vähemalt 10% krundi pinnast** (täiskasvanud puude võra pindala järgi).
- Tagatud peab olema nähtavus kruntidelt väljasõidul.
- Soovitav on tagada, et puud jäävad hoonetest vähemalt puu maksimaalse võralaiuse võrra eemale.

- Kõrghaljastuse rajamisel tuleb arvestada tehnovõrkude tegeliku paigutusega. Haljastamisel ei tohi tehnovõrgu peale ja selle kaitsevööndisse istutada kõrghaljastust.

Kruntide piiridele piirete ehitamine ei ole kohustuslik, kuid kruntide piirid tuleb looduses visuaalselt markeerida (omandi piiride märgistamine, avalikkusele suunatud info).

Piirete rajamisel kruntidele tuleb arvestada järgnevaga:

- Piirded tuleb paigaldada krundi piirile.
- Piirded peavad moodustama hoonetega ühtse terviku.
- **Tänavapoolsele krundi piirile on lubatud rajada 1,2 m kuni 1,5 m kõrgune läbipaistev piire.** Tänavapoolsetel piiretel on lubatud kasutada kuni 20 cm kõrguseid betoonsokleid. Jalg- ja sõiduvärvate kujunduses on lubatud kasutada üksikelamuga sobivaid müürifragmente.
- **Krundipiiride vahelise piirde rajamisel on lubatud võrkaed- või võrkaed (sh võrkpaneelaed) kombineeritud hekiga kõrgusega 1,2 m kuni 1,5 m maapinnast.** Tagatud peab olema, et **uue heki rajamisel selle kõrgus ei ületaks 1,5 m.**
- Krunti võib piirata ka ainult hekiga.
- Kruntidele rajatavad piirded peavad tüübilt ja värvitooni(de)lt sobima ümbritseva keskkonnaga, hoonete tüübi, värvitooni(de)ga ja välisviimistlusmaterjalidega.

8.7. Ehitistevahelised kujad

Ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Siseministri 30. märts 2017.a. määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Detailplaneeringualal lubatud hoonetevaheline tuleohutuskuja peab olema vähemalt 8 m. Kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Ehitiste täpne tulepüsisvusklass määratakse projekteerimise käigus.

8.8. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel 5 *Tehnovõrkude planeering*.

Planeeringuga esitatakse tehnovõrkude põhimõtteline lahendus, mida täpsustatakse projekteerimise käigus.

8.8.1. Veevarustus ja tuletõrjesevi

Veevarustus on lahendatud vastavalt : poolt 28.06.2019 väljastatud
tehnilistele tingimustele nr 76.

Planeeringuala kruntide kuni veevarustuse tagamiseks on planeeritud tänava maa-alale veetorustik, mis ühendatakse tänava ja tänava ristmikul asuva ühisveevärgitorustikuga. Igale krundile on planeeritud eraldi veevarustuse liitumispunkt. Liitumispunkt on planeeritud avalikult kasutatavale maale kuni üks meeter väljaspoole kinnistu

piiri. Vee-ettevõtte tagab liitumispunktis veetorustikus normidele vastava veekvaliteedi (Sotsiaalministri 31. juuli 2001.a. määrus nr 82). Prognoositav arvutuslik veetarbimine kogu planeeringualale kokku on ca 2,0 m³/d (ühe kinnistu kohta 0,5 m³/d, 0,60 l/s).

Tuletõrjevee tagamisel tuleb arvestada siseministri 18.02.2021 a. määrusega nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“, mille § 7 lg 6 alusel I kasutusviisiga hoonel loetakse veevõtukoha veeallikas piisavaks veekoguseks vähemalt 30 m³. Tuletõrje veevarustuse lahendamiseks on planeeritud krundile sõidutee vahetusse lähedusse maa-alune tuletõrje veemahuti mahutavusega 30 m³. Tuletõrje veemahuti tuleb välja ehitada ja tähistada vastavalt kehtivale seadusandlusele.

8.8.2. Kanalisatsioon ja sademevesi

Kanalisatsioonivarustus on lahendatud vastavalt poolt 28.06.2019 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 76.

Planeeringuala kruntide kuni reovesi on ette nähtud juhtida tänava maa-alale kavandatud isevoolsesse kanalisatsioonitorustikku, mis on planeeritud ühendada tänava ja tänava ristmikul asuva ühiskanalisatsioonitorustikuga.

Planeeritav arvutuslik maksimaalne reoveehulk on nagu arvestuslik veetarbiminegi kokku ca 2,0 m³/d (ühe kinnistu kohta 0,5 m³/d, 1,2 l/s).

Sademe- ja dreneaživee juhtimine olmekanalisatsioonitorustikku ei ole lubatud.

Planeeringuala paikneb maaparandussüsteemi ehitise maa-alal (). Planeeringualal paikneb dreneaž ja neid läbivad dreneažikollektorid, mis koguvad kokku maatulundusmaa sihtotstarbega naabermaaüksuse dreneažisüsteemide vee ja juhivad selle läbi maaüksusel paikneva dreneažikaevu edasi läbi maaüksuse suubumisega kraavi.

ja maaüksusel paiknevate dreneažisüsteemide edaspidise toimimise tagamiseks on ette nähtud olemasoleva dreneažikollektori rekonstrueerimine vastavalt Põllumajandusameti poolt 08.10.2020 väljastatud tingimustele nr . Lähtuvalt Põllumajandus- ja Toiduameti soovitusel on uue dreneažikollektori asukoht planeeritud maatulundusmaadele vahetult piiride äärde, kuna sellise lahendusega tagatakse kõige kindlamalt põllumaaadel paikneva dreneaži edaspidine toimimine ja hooldamine ega teki ohtu, et elamumaadel edasise ehitustegevuse käigus kogemata dreneažitorustikku vigastatakse (nt hoonete, sissesõiduteede, torustike ja piirdeaedade ehitamisel). maaüksuse olemasolevast dreneažikollektorist planeeritakse uus dreneažikollektori lõik piki ja planeeritava juurdepääsutee piiri äärt kuni lõikumiseni olemasoleva 150 mm läbimõõduga dreneažikollektoriga (vt joonis 6 Tehnovõrkude planeering). Uue dreneažikollektoriga ühendatakse ja maaüksustele jääv 125 mm kollektor ja drenid. Joonisel

5 Tehnovõrkude planeering on esitatud drenaažikollektori rekonstrueerimise põhimõtteline lahendus. **Konkreetne drenaaži rekonstrueerimise projektlahendus esitada sademevee projekti koosseisus** (eraldi projekteerimistingimusi drenaažikollektori rekonstrueerimiseks Põllumajandus- ja Toiduametilt taotleda vaja ei ole). Sademevee suunamisel kollektoreesvoolu, tuleb kollektor asendada sobiva läbimõõduga aukudeta toruga kuni suubumiseni eesvoolukraavi. Alternatiivina võib rajada eraldiseiseva sademeveekollektori. Lisanduva koondatud sademevee (lisavee) kogus, sellest tulenev asendatava toru läbimõõt, samuti suublaks oleva eesvoolukraavi rekonstrueerimise vajadus näidata ära projektis esitatavate arvutustega.

Suuremahuline maapinna tõstmine alal on keelatud, et vältida maapinna täitmise ja tihendamise mõju piirkonna veerežiimile. Tänavalt tulev sademevesi on ette nähtud juhtida sademeveekanalisatsiooni kaudu drenaažisüsteemi kollektoreesvoolu. Kruntide vertikaalplaneerimine lahendatakse projekteerimise käigus. Vajadusel on lubatud reljeefi korrigeerida hoonet ümbritsevatel aladel, juurdepääsuteedel ja parkimisaladel, et oleks tagatud sademevee äravool. Kruntide maapinna kõrguste muutmine ei tohi halvendada naaberkruntide olukorda. Sademevesi immutatakse kruntide siseselt (nt killustikpadjast immutusala, immutusplokkide vms abil). Sademevesi juhtida pinnasesse vastavalt Veeseaduse §-s 129 nõuetele. Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimiseks vajalikud kalded lahendatakse ehitusprojektiga. Projekti koostamisel tuleb tagada sademevee mittevalgumine kõrvalmaaüksustele.

8.8.3. Elektrivarustus ja välisvalgustus

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt _____ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr _____.

Kruntide _____ kuni _____ elektrivarustus on planeeritud „_____“ alajaama fiidri F3 baasil. Kinnistute elektrivarustuseks on planeeritud tänavale sõidutee äärde kruntide piirile 0,4 kV liitumiskilbid. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Liitumiskilpide toide on planeeritud 0,4 kV maakaabelliiniga. Elektritoide liitumiskilbist objekti peajaotuskilpi on ette nähtud maakaabliga. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi projekteerib ja ehitab Tarbija oma vajadustele vastava liini. Kaablite kaitsetsooniks on 1,0 m kaablist mõlemale poole.

Planeeritud tänava äärde on kavandatud tänavavalgustus. Kruntide sisene välisvalgustus lahendatakse edasise projekteerimise käigus.

8.8.4. Soojavarustus

kuni _____ kruntidele on määratud lokaalne soojavarustus.

Võimalikud kütteallikad on elektri-, soojuspump- (sh maakütte tüüpi soojuspump), õli- või tahkeküte ja päikesepaneelid (lubatud ainult hoone sein ja katuse tasapinnal, maapinnale paigaldatavate päikesepaneelide kasutamine on keelatud). Maaküttelahenduste valikul, projekteerimisel ja ehitamisel tuleb arvestada dokumentatsiooniga „Maaküte Tartus“ (, 2019). Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvad kütteliigid nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi.

8.8.5. Sidevarustus

Planeeringuga ei nähta ette uut ühendust. Sidevarustus lahendatakse mobiilside kaudu.

8.9. Planeeringulahendusega kaasnevad mõjud

Majanduslikud mõjud

Positiivne majanduslik mõju avaldub piirkonna heakorrastamise näol. Piirkond muutub atraktiivsemaks uutele elanikele ning seeläbi tõuseb keskmine kinnisvara väärtus. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

Kultuurilised mõjud

Planeeringualal ja selle vahetus läheduses puuduvad muinsuskaitsealused mälestised või nende kaitsevööndid, mistõttu ei ole planeeringulahenduse realiseerimisel otsest negatiivset kultuurilist mõju. Planeeringulahendus on kooskõlas piirkonnas välja kujunenud asustusstruktuuriga. Detailplaneeringuga on määratud antud piirkonda sobivad arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks. Negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

Sotsiaalsed mõjud

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju on piirkonda uute elanike lisandumine. Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale avaldub eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele, suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Kuid tegemist on ajutise loomuga tegevusega, seetõttu võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

Looduskeskkonnale avalduvad mõjud

Detailplaneeringuga ei kavandata "Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus" §6 lg 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi ega muud olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamist, sh vee, pinnase, õhu saastamist. Planeeritavate tegevuste realiseerimisel ei ole ette näha olulist keskkonnamõju, samuti ei seata ohtu inimeste tervist, kultuuripärandit või vara.

Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal, on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga. Ehitustegevuse ajal on võimalik mõningane vibratsioon ja tolm ning tavalisest suuremas koguses jäätmete teke. Ehitiste

valmimise järgselt negatiivsed mõjud vähenevad oluliselt. Planeeritud hoonete ja rajatiste ehitamine ei põhjusta eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks pikaajaline keskkonnaseisundi kahjustumine, sealhulgas vee, pinnase, õhusaastatuse, olulise jäätmekke või mürataseme suurenemine. Planeeritava tegevusega kaasneb mõningane liikluskoormuse, mürataseme ja õhusaaste suurenemine, kuid oodata ei ole ülenormatiivsete tasemete esinemist. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju looduskeskkonnale puudub.

8.10. Keskkonnanõuete seadmine

Detailplaneeringuga ei kavandata "Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus" §6 lg 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi ega muud olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamist, sh vee, pinnase, õhu saastamist. Planeeringu koostamisel lähtutakse säästva arengu printsiipidest ja järgitakse kõrgetasemelise keskkonnakaitse põhimõtteid. Planeeritavate tegevuste realiseerimisel ei ole ette näha olulist keskkonnamõju, samuti ei seata ohtu inimeste tervist, kultuuripärandit või vara.

Jäätmekäitlus lahendada planeeringualal kinniste kogumismahutite abil, kus eri liiki olmejäätmed kogutakse eraldi konteineritesse. Orgaanilised jäätmed komposteerida omal krundil kinnises kompostis. Jäätmete käitlemine korraldatakse vastavalt Luunja valla jäätmehoolduseeskirjale. Prügikonteineri(te) paiknemine lahendatakse täpsemalt edasise projekteerimise käigus.

Tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel arvestada, et tehnoseadmete müra ei ületaks keskkonnaministri 16.12.2016 a. määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ Lisa 1 normtasemeid. Projekteerimisel tuleb vältida võimalikke mürahäiringuid ja tagada, et paigaldatavate tehnoseadmete müra levik oleks tõkestatud.

Sademevesi juhtida pinnasesse vastavalt Veeseaduse §-s 129 nõuetele.

Eesti radooniriski levilate kaardi alusel paikneb planeeringuala alal, kus võib esineda kõrge radoonisisaldusega pinnaseid. Kohati võib sellistel aladel olla radoonisisaldus hoonete siseõhus kõrge. Selgitamiseks pinnase radoonisisaldust teostada projekteerimise käigus pinnase radoonisisalduse mõõtmine, et täpsustada radooniohtu. Kõrgendatud radoonitaseme korral tuleb hoonete projekteerimisel kasutusele võtta õhu radoonisisaldust vähendavad meetmed. Tagada tuleb ruumides Ettevõtlus- ja infotehnoloogia ministri 28.02.2019 määruse nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteerivast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase“ kohane õhu radoonisisalduse viitetase. Soovituslik on projekteerimisel järgida EVS-s 840:2017 “Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ sätestatud nõudeid.

8.11. Servituutide vajaduse määramine

Detailplaneeringuga määratakse vajadus isiklike kasutusõiguste ja servituutide seadmiseks. Isiklik kasutusõigus ja servituut seatakse kehtestatud planeeringu alusel vastavalt asjaõigusseadusele. Isikliku kasutusõiguse ja servituudi seadmise vajadusega alad on näidatud planeeringu joonisel 6 *Planeeritud maakasutus ja kitsendused*.

Vajadus on seada järgmised isiklikud kasutusõigused ja servituudid:

- Isiklik kasutusõigus ja maaüksusele planeeritud drenaažitorule/kollektoreesvoolule.
- Juurdepääsu servituut maaüksusele planeeritud kiirabi ja päästeauto varu juurdepääsuteele.
- (: :), (: :) maaüksusele ja (: :) maaüksusele juurdepääsu servituut, kuni tänava täies ulatuses avalikult kasutatavaks teeks määramiseni.

8.12. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Planeeringut koostades on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine);

Lisaks antud nõuetele tuleb edasisel projekteerimisel ning ekspluatatsioonil tagada:

- jälgitavus (naabrivalve, võimalusel nt ka videovalve);
- teealade korrashoid;
- võõrastele piiratud juurdepääs eraalale;
- kinnistuiseste juurdepääsuteede ja parkimisalade valgustus;
- vastupidavate ja kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, piirded).

8.13. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb hüvitada koheselt planeeritud kruntide igakordsete omanike poolt.

8.14. Tingimused planeeringu elluviimiseks

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

- Planeeringu koostamisega ei kaasne vallale kohustust avalikult kasutatava tee, üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja drenaaži väljaehitamiseks/ rekonstrueerimiseks või vastavate kulude kandmiseks planeeringualal ega väljapool planeeringuala.
 - Detailplaneeringuga kavandatava ehitusõiguse realiseerimiseks vajalike krundiväliste taristute rajamise või ümberehituse mõistlikud kulud detailplaneeringuga määratavates mahtudes ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud rajatiste väljaehitamiseks kannab planeeringust Huvitatud Isik.
 - Detailplaneeringuga ette nähtavate ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni ning sademeveekanalisatsiooni väljaehitamise kulud kannab planeeringuala siseselt kui ka planeeringuala väliselt planeeringust huvitatud isik koostöös võrguvaldajaga.
 - Tuletõrjevee mahuti ja veevõtukohta ehitab välja huvitatud isik.
 - Huvitatud isik on kohustatud teostama omal kulul detailplaneeringukohased maakorralduslikud toimingud ja tagama omal kulul detailplaneeringuga ettenähtud servituutide seadmise ja kandmise kinnistusraamatusse. Enne DP alal katastriüksuste moodustamist peab olema seatud drenaažitorustiku isiklik kasutusõigus ja rekonstrueeritud drenaažisüsteem.
 - Planeeritud hoonete ehituslubade väljastamise eeltingimused:
 - planeeringukohaste kinnistute moodustamine;
 - detailplaneeringukohaste servituutide ja isikliku kasutusõiguse seadmine ja kandmine kinnistusraamatusse;
 - detailplaneeringujärgsete avalikult kasutatavate teede (sh väljapool planeeringuala jääva sõidutee ja kõnnitee väljaehitamine ja kinnistul kuni olemasoleva teeni ning kinnistul paikneva kiirabi ja päästeauto varu juurdepääsutee väljaehitamine) ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamine, vastavate kasutuslubade ja -teatiste väljastamine ja avalikult kasutatavate kinnistute vallale võõrandamine. Kinnistud võõrandatakse vallale olukorras, kus Huvitatud isik on vastavate avalikult kasutatavate rajatiste ja kinnistute omanik;
 - detailplaneeringujärgsete veevarustus- ja kanalisatsioonitorustike väljaehitamine;
 - detailplaneeringu kohase drenaaži rekonstrueerimine;
 - detailplaneeringu kohase tuletõrjevee mahuti ja tuletõrje veevõtukohta väljaehitamine.
 - Planeeritud kruntide kuni ehitusõigused realiseeritakse krundi valdaja poolt. Krundi igakordne omanik kohustub ehitise välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel koos kinnistusisese haljastuse, juurdepääsutee ja krundisisese parkimisalaga. Vastavad tegevused toimuvad igakordse krundiomaniku kulul.
-

- Ühendused tehnovõrkudega rajab krundi omanik kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega vastavalt hoone tegelikule paigutusele hoonestusalas.
 - Tee ja drenaažikollektori rajamisel tuleb tagada kinnisasjal paiknevate drenaažisüsteemide edaspidine toimimine. Drenaaži rekonstrueerimise ja tee rajamise projektlahendus tuleb esitada Maa-ametile kooskõlastamiseks. Enne tee rajamist kinnisasjale tuleb lahendada maakasutusõigus.
 - Kõik planeeringualale kavandatavate ehitiste ehituslubade eelnõud (ning järgnevalt kasutuslubade eelnõud) tuleb kooskõlastada Põllumajandus- ja Toiduametiga.
 - Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Ehitusseadustikule, Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismõistetele, standarditele ja heale projekteerimistavale.
 - Enne hoonete kasutuselevõttu taotleb kinnistu igakordne omanik või hoonestusõiguse omanik vajalikud kasutusload või esitab kasutusteatised vastavalt Ehitusseadustikule.
 - Enne ei väljastata hoonetele kasutuslubasid kui on välja ehitatud tehnovõrgud.
 - Planeeringualale kavandatud keskkonna välja ehitamine peab toimuma võimalikult terviklikuna ning kooskõlas detailplaneeringus sätestatuga.
-

9. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte

Planeeringu on kooskõlastanud:

- **Põllumajandus- ja Toiduamet**, peaspetsialist-koordinaator 16.06.2022 kirjaga nr Põllumajandus- ja Toiduameti tingimuslik kooskõlastus. Digitaalselt allkirjastatud kiri (vt planeeringu lisad).
 - **Elektrilevi OÜ**, 23.06.2022 projekti kooskõlastus nr : digitaalselt allkirjastatud kiri (vt planeeringu lisad); Kooskõlastatud tingimustel: Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.
 - **AS Emajõe Veevärk**, 27.06.2022 ülevaatamise otsus nr : digitaalselt allkirjastatud kiri (vt planeeringu lisad); Kooskõlastatud tingimustel: Järgnevad projekti staadiumid kooskõlastada täiendavalt AS-iga Emajõe Veevärk.
 - **Päästeameti Lõuna Päästkeskuse Ohutusjärelvalve büroo**, 06.07.2022. Digitaalallkirjade kinnitusleht Päästeameti poolt detailplaneeringu failide kooskõlastamise kohta (vt planeeringu lisad).
-