



Luunja vallas Lohkva külas Kulliraja tee 3 maaüksuse detailplaneering

Seletuskiri ja joonised

Töö nr 21004051

Tartu 2021

Jaana Veskimeister

Projektijuht-planeerija

Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7 (nr 163363)

Paul Lõiv

Planeeringu koostamisest huvitatud isik



HENDRIKSON & KO

Raekoja plats 8
51004 Tartu
tel +372 740 9800

Maakri 29
10145 Tallinn
tel +372 617 7690

Hendrikson & Ko
www.hendrikson.ee
hendrikson@hendrikson.ee

Sisukord

A - SELETUSKIRI	5
1 PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK	5
2 OLEMASOLEV OLUKORD JA ANALÜÜS	6
2.1 Olemasoleva olukorra ja planeeringuala mõjuala kirjeldus ning analüüs	6
2.2 Vastavus strateegilistele (planeerimis)dokumentidele	7
3 DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK	9
3.1 Planeeringuala kruntideks jaotamine	9
3.2 Krundi hoonestusala	9
3.3 Krundi ehitusõigus	10
3.4 Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus	10
3.5 Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused	10
3.6 Haljastus ja heakord ning vertikaalplaneerimine	11
3.7 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad	12
3.8 Tuleohutus	12
3.9 Kuritegevuse riske vähendavad tingimused	13
3.10 Keskkonnatingimuste seadmine	14
3.10.1 Heitvee ärajuhtimine	14
3.10.2 Jäätmed	14
3.10.3 Energiatõhusus	14
3.10.4 Radoon	15
3.10.5 Insolatsioon	15
3.10.6 Müra ja vibratsioon	15
3.11 Servituudi seadmise vajadus	16
3.12 Planeeringu elluviimine	16
B - KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED	19
C - JOONISED	21

A - SELETUSKIRI

1 PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK

Planeeringu koostamise lähtedokumendiks on Luunja Vallavolikogu 21.05.2020 otsus nr 25 *Lohkva külas Kulliraja tee 3 maaüksuse detailplaneeringu algatamine, lähtetingimuste, planeeringuala piiri ja suuruse kinnitamine.*

Planeeringualal kehtib Luunja Vallavolikogu 31.03.2005 otsusega nr 3-7 kehtestatud *Kulli kinnistu detailplaneering*. *Kulli kinnistu detailplaneeringuga* moodustati neli väikeelamumaa kasutusotstarbega krunti. Taotletud detailplaneeringu ala asub kehtiva detailplaneeringuga kavandatud krundi Pos 3 maa-alal. Krundile Pos 3 on kehtiva detailplaneeringuga antud ehitusõigus ühe elamu ja ühe majapidamisabihoone rajamiseks. Krundile on planeeritud väikese ulatusega hoonestusala.

Käesoleva planeeringu koostamise eesmärk on kaaluda võimalusi kehtiva detailplaneeringu muutmiseks suurendades elamukrundi hoonestusala ja hoonete suurimat lubatud arvu.

Planeerimisseaduse § 140 lg 7 kohaselt tuleb detailplaneeringu muutmiseks koostada uus detailplaneering. *Planeerimisseaduse* § 140 lg 8 alusel muutub käesoleva detailplaneeringu kehtestamisega alal kehtiv detailplaneering planeeringuala ulatuses kehtetuks.

Planeeringu koostamisel on aluskaardina kasutatud Wew OÜ poolt mais 2020 koostatud maa-ala geodeetilist alusplaani (töö nr GEO-079-20). Geodeetilise alusplaani koordinaadid on L-est 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis, mõõtkava M 1:500.

Lahenduse koostamisel on alusdokumentatsioonina arvestatud ja asjakohasel juhul kasutatud:

- *Tartumaa maakonnaplaneeringut 2030+* (kehtestatud Riigihalduse ministri 27.02.2019 käskkirjaga nr 1.1-4/29);
- *Luunja valla üldplaneeringut* (kehtestatud Luunja Vallavolikogu 26.06.2008 määrusega nr 8-1);
- *Kulli kinnistu detailplaneeringut* (kehtestatud Luunja Vallavolikogu 31.03.2005 otsusega nr 3-7);
- *Viu maaüksuse ja lähiala detailplaneeringut* (kehtestatud Luunja Vallavolikogu 31.03.2016 otsusega nr 18);
- *Planeerimisseadust* ning teisi Eesti Vabariigis kehtivaid käesolevale detailplaneeringule kohalduvaid õigusakte ja standardeid.

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus, dokumendid ja kooskõlastused asuvad lisade kaustas.

2 OLEMASOLEV OLUKORD JA ANALÜÜS

2.1 Olemasoleva olukorra ja planeeringuala mõjuala kirjeldus ning analüüs

Planeeringualaks on maaüksus Kulliraja tee 3 (kt 43201:003:0408) pindalaga 3 125 m², maaüksuse sihtotstarve on elamumaa 100%.

Planeeringuala asub Luunja vallas Lohkva külas jäädes kõrvalmaantee nr 22252 Lohkva – Kabina – Vanamõisa idapoolsele küljele.

Kulliraja tee 3 piirneb põhjast Kulliraja teega (kt 43201:003:0410, transpordimaa, tee nr 4320333), lõunast Viu teega (kt 43201:001:2023, transpordimaa, tee number puudub), idast Kullipesa maaüksusega (kt 43201:003:0020, elamumaa) ja läänest Kulliraja tee 1 maaüksusega (kt 43201:003:0406, elamumaa).

Kulliraja tee 3 on hoonestamata, valdavalt hooldatud murualaga maaüksus, mille idapoollel asub tiik. Tiigi ümbruses kasvavad nii leht- kui okaspuud, piki läänepiiri jääb hekk, puud on istutatud ka lõunapiiri äärde. Maa-ala läbib elektri madalpinge õhuliini, mille kaitsevöönd on 2 m mõlemale poole liini.

Planeeringuala jääb kõrvalmaanteest nr 22252 Lohkva – Kabina – Vanamõisa umbes 65 m kaugusele, mistõttu maantee kaitsevöönd maaüksusele ei ulatu ja maanteest tulenevad mõjud hoonestamisele kitsendusi ei sea.

Olemasolevalt juurdepääs Kulliraja tee 3 maaüksusele puudub (on välja ehitamata), kuid see on kehtiva *Kulli kinnistu detailplaneeringuga* ette nähtud Kulliraja teelt.

Tehnovõrgud (sidekaabel, gaasi-, vee-, kanalisatsiooni- ja sademeveekanalisatsioonitorustik) on liitumiseks välja ehitatud Kulliraja teel kuni planeeritava maaüksuseni. Elektriliitumiseks on paigaldatud kilp maaüksust läbiva õhuliini posti külge. *Kulli kinnistu detailplaneeringu* kohaselt tagab Kulliraja tee 1-4 maaüksustele veevarustuse Kulliraja tee 4 maaüksusele jääv puurkaev ja kanalisatsioonisüsteemiks on septik koos imbväljakuga Kulliraja teel.

Planeeringualast teisele poole Kulliraja teed jääb Kulliraja tee 4 maaüksus, mis on hoonestatud ühekorruselise elamu ja kolme abihoonega. Hooned paiknevad maaüksusel vabakujuliselt.

Planeeringualal kehtiva *Kulli kinnistu detailplaneeringu* kohaselt on nii planeeringualal kui piirnevatel maaüksustel (Kulliraja tee 1 ja 2) lubatud ehitada kuni kaks hoonet (üks põhi- ja üks abihoone). Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind on kokku 320 m². Planeeritud kruntide hoonestusalad on antud ainult veidi suuremad kui suurim lubatud ehitisealune pind. Korruselisus on ette nähtud kaks, katusekalde vahemikuks on määratud 30-45 kraadi. Katusetüüpina on lubatud viil- ja poolkelpkatus. Harjajoone suund tuleb põhimahul kavandada paralleelne juurdesõiduteega (tänavaga). Katusekate on lubatud kas värvilise kattega profiilplekk, katusekivi või kivipurukattega bituumenplaadid punastes – pruunides toonides.

Planeeringualast lõunasse jääva Viu tee ääres kehtib *Viu maaüksuse ja lähiala detailplaneering*, mis annab võimaluse nelja üksikelamukompleksi (üks põhi- ja üks abihoone) ehitamiseks. Detailplaneeringu lahenduse kohaselt on moodustatud katastriüksused (Viu põik 1-4) ja projekteeritud vee-, kanalisatsiooni- ning elektriühendus. Juurdepääs planeeritud

elamukruntidele on ette nähtud kõrvalmaanteelt nr 22252 Lohkva – Kabina – Vanamõisa planeeritud uut tänavat pidi (Viu tee). Tehniline taristu (tee ja tehnovõrgud) on välja ehitamisel, mille järel on võimalik alustada hoonestamist. Planeeritud põhihoonete kõrgus on lubatud kuni 8 m, abihoonetel kuni 5 m. Krundi täisehitus on kuni 15%. Hoonete katusekaldeks on määratud 30-45 kraadi, katusetüübiks kas viil- või kelpkatust. Kohustuslik katuseharja suund põhihoonel on ette nähtud paralleelselt tänavaga. Välisviimistluse osas on määratud, et tuleb kasutada kaasaegseid, ümbruskonda sobivaid materjale: fassaadikivi, laudvooder, fassaadivineer, krohv, klaas kuni 25% fassaadi pinnast, sh kombineeritult.

Planeeringualaks olev Kulliraja tee 3 maaüksus on moodustatud *Kulli kinnistu detailplaneeringu* alusel. Kehtivas detailplaneeringus on hoonestusala määratud äärmiselt väikeses ulatuses. Ulatuslikuma hoonestusala ja hoonete arvu kavandamine on põhjendatud, kuna:

- Kulliraja tee 3 maaüksusele (*Kulli kinnistu detailplaneeringus* Pos 3) määratud hoonestusala suurus on kõigest 385 m², samas on suurimaks lubatud ehitisealuseks pinnaks ette nähtud 320 m². Varem planeeritud hoonestusala ulatus seoses suurima lubatud ehitisealuse pinnaga ei võimalda projekteerimise käigus vabamalt valida hoonestuse paiknemist ning konfiguratsiooni; puuduvad põhjendused sedavõrd väikese õueala moodustamiseks.
- Kehtivas planeeringus ette nähtud kaks hoonet (üks põhi- ja üks abihoone) ei arvesta tänapäeva elanike soovide ja vajadustega (eraldi sauna-, garaaži, puhkehooned jmt), mistõttu ainult ühest elamut toetavast abihoonest jääb väheks. Ühe abihoone lisaks ette nägemine ei ole vastuolus piirkonna hoonestuslaadiga (nt Kulliraja tee 4 elamukompleks koosneb ühest elamust ja kolmest abihoonest).
- Arhitektuursete tingimuste seadmisel ja suurima lubatud ehitisealuse pinna määramisel arvestatakse kehtiva planeeringuga kavandatut, et säiliks varem planeeritud ala ulatuses terviklik (visuaalne) lahendus.

Planeeringu ruumilise arengu eesmärgid on kaasajastada kehtiva detailplaneeringu lahendust arvestades sh kehtiva detailplaneeringu arhitektuursete tingimustega (säilitades piirkonna arhitektuurikeele) ja planeeritud tehnilise taristuga (teed ja tehnovõrgud) ning strateegiliste planeerimisdokumentidega (maakonnaplaneeringu ja Luunja valla üldplaneeringu põhimõtetega (vt ptk 2.2)).

Planeeringuala paiknemine on vaadeldav joonisel nr 1. Olemasolev olukord on kajastatud joonisel nr 2.

2.2 Vastavus strateegilistele (planeerimis)dokumentidele

Detailplaneeringu alal planeeritava tegevusega seotud asjakohased strateegilised planeerimisdokumendid on *Tartu maakonnaplaneering 2030+* (2019) ja *Luunja valla üldplaneering* (2008).

Maakonnaplaneeringu kohaselt, vt skeem 1, jääb planeeringuala tiheasumi laienemisalale. Maakonnaplaneering näeb asustuse arendusaladeks ette olemasolevad tiheasumid koos nende võimaliku laienemisalaga.

Maakonnaplaneeringu kohaselt ei kuulu planeeringuala roheline võrgustiku toimimise tagamise alade hulka.



Skeem 1. Väljavõte Tartu maakonnaplaneeringust 2030+. Planeeringuala orienteeruv asukoht on tähistatud musta kontuuri sees oleva valge täpiga. Tiheasumi laienemisala on tähistatud oranžiga; roheline värv tähistab ala rohelse võrgustiku toimimise tagamiseks; heleroheline ala püstise triibutusega markerib puhke-eeldustega piirkondi; sinine joon märgib jalg- ja jalgrattatee vajadust.

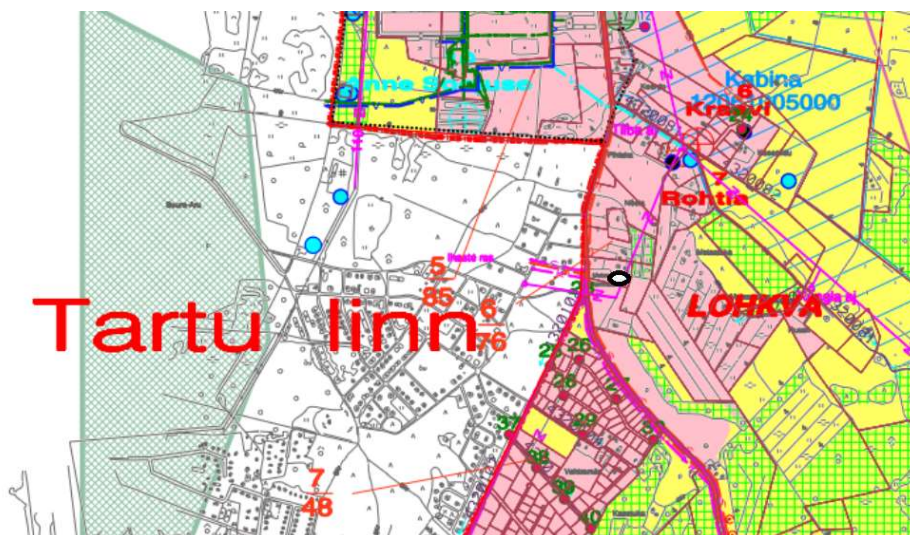
Luunja valla üldplaneeringu kohaselt on tegemist elamumaa juhtotstarbega alaga (vt skeem 2) ja asustuse tüübiks on tiheasustatud ala (vt skeem 3).



Skeem 2. Väljavõte Luunja valla üldplaneeringu maakasutuse kaardist. Planeeringuala orienteeruv asukoht on tähistatud musta kontuuri sees oleva valge täpiga. Kollase tooniga on tähistatud elamumaa juhtotstarve.

Üldplaneeringu kohaselt jääb planeeringuala tiheasustusalale (vt skeem 3), kus krundi minimaalne lubatud suurus on 1 000 m². Ehitamisel tuleb hoone fassaad (arhitektuurselt liigendatud hoone esinduskülg) ehitada avaliku tee poole. Kuigi üldplaneeringu kohaselt oleks võimalik planeeringualaks oleva maaüksuse väiksemateks kruntideks jagamine, säilitatakse piirkonnale omane ja kehtivas planeeringus määratud krundistruktuur.

Tiheasustatud aladele ehitise rajamiseks tuleb keskkonnakaitselistel kaalutlustel enne hoone kasutuselevõtmist liituda ühisveevärgi- ja reoveesüsteemiga. Planeeringualal on välja ehitatud puurkaev ja omapuhasti, mistõttu jäävad lokaalsed lahendused lubatuks piirkonnas toimiva ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni (ÜVK) väljaehitamiseni. ÜVK väljaehitamise järel on võimalik liituda ÜVK-ga.



Skeem 3. Väljavõte *Luunja valla üldplaneeringu* ehitustingimuste kaardist. Planeeringuala orienteeruv asukoht on tähistatud musta kontuuri sees oleva valge täpiga. Roosa tooniga on tähistatud tiheasustusalala.

Planeeringuga taotletud tegevus (hoonete arvu suurendamine ulatuslikumal hoonestusalal) vastab nii üldplaneeringule kui maakonnaplaneeringule. Täiendava hoone kavandamisega Kulliraja tee 3 maauksusele ei kaasne piirkonna ebaproportsionaalset tihenemist ja piirkonnale mitteomast hoonestuslaadi. Hoonestuse teenindamiseks vajalik tehniline taristu on olemas (tehnovõrkud ja teedevõrk).

Planeeritud lahenduse koostamisel on arvestatud piirkonna olemasoleva ja varem planeeritud hoonestuse iseloomulikkusega, järgitakse varem koostatud detailplaneeringu ja strateegilistes planeerimisdokumentides toodud põhimõtteid. Planeeritud lahendus on toodud peatükis 3.

3 DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK

3.1 Planeeringuala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringu lahendusega Kulliraja tee 3 maaüksuse piire ei muudeta.

3.2 Krundi hoonestusala

Krundi hoonestusala (krundi osa, kuhu võib rajada ehitusõigusega lubatud hoonestuse) piiritlemisel on lähtutud maksimaalsest hoonestamise võimalusest arvestades tuleohutusnõudeid (sh perspektiivselt, kui ka naabermaaüksuse Kulliraja tee 1 omanik peaks soovima hoonestusala suurendada) ja maaüksust läbiva elektri madalpinge õhuliini kaitsevööndit.

Krundi hoonestusala on antud suurem kui hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, mis võimaldab projekteerimise käigus vabamalt valida hoonestuse, sh väikehooned ja rajatised paiknemist ning konfiguratsiooni. Hoonestusalasle võib rajada parkimisala ja istutada puid ning põõsaid.

Hoonestusala sidumine krundipiiridega on näidatud joonisel nr 3.

3.3 Krundi ehitusõigus

Ehitusõigus on toodud joonisel nr 3 tabelis. Ehitusõiguse kohaselt nähakse ette üksikelamu ja kuni kahe abihoone ehitamine.

Krundi planeeritud kasutamise sihtotstarve¹ on üksikelamu maa (EP), sellele vastav katastriüksuse sihtotstarve² on elamumaa.

Lisaks ehitusõiguses toodud hoonestusele on lubatud täiendavalt kasvuhoonete, väliköögi, varjualuste jmt rajatiste ning kuni 5 m kõrguste ja kuni 20 m² suuruste ehitusloakohustusega väikehoonete püstitamine (ei kuulu ehitusõiguse näitajate hulka).

Ehitusõigusega lubatud hoonestus, sh võimalikud rajatised ja väikehooned tuleb püstitada hoonestusala piirides.

3.4 Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus

Juurdepääs Kulliraja tee 3 maaüksusele tuleb lahendada Kulliraja teelt (maaüksusega piirnevas lõigus sobivast asukohast).

Parkimine tuleb lahendada krundisisesele, nähes ette vähemalt kolm kohta. Parkimiskohtade täpne lahendus tuleb anda projekteerimise käigus, kui on teada hoonestuse paiknemine.

Juurdepääsu ja parkimise põhimõtteline lahendus on graafiliselt nähtav joonisel nr 3. Lahendust on lubatud projekteerimise käigus täpsustada.

3.5 Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused

Kulliraja tee 3 maaüksusele rajatava hoonestuse arhitektuur peab olema kaasaegne, kõrgetasemeline ja keskkonna arhitektuurset kvaliteeti parandav. Hooned peavad oma suuruse, kõrguse ja asukohaga moodustama ruumilise rütmi.

Olulisemad arhitektuurilised ja kujunduslikud nõuded*:

- Korruselisus: põhihoonel kuni kaks maapealset ja kuni üks maa-alune, abihoonel kuni üks maapealne ja kuni üks maa-alune;
- Katusetüüp: põhihoonel viil-, kelp- või poolkelpkatuse; abihoonetel vaba;
- Katusekalde: põhihoonel 30-45 kraadi, abihoonetel vaba;
- Katuseharja suund: põhihoonel paralleelne Kulliraja teega, abihoonetel vaba;

¹ Planeeritud krundi kasutamise sihtotstarbed on määratud vastavalt ruumilise planeerimise leppemärkidele 2013

² Maakatastriseaduse § 18¹ lg 1

- Katusekattematerjalid*: plekk, katusekivi, sindel, asbestivaba eterniit;
- Välisviimistlusmaterjalid*: lubatud looduslikud viimistlusmaterjalid, keelatud on imiteerivad viimistlusmaterjalid;
- Kohustuslik ehitusjoon: ei määrata;
- Räästajoone lubatud kõrgus: põhihoonel 2,7 m – 3,2 m, abihoonetel vaba;
- +/- 0.00 sidumine: lahendada projekteerimise käigus arvestades, lubatud vahemik on 30 cm kuni 60 cm.

*Ühe krundi elamukompleksi kuuluvad hooned peavad omavahel stiililt sobima (moodustama arhitektuurse terviku).

Arvestades ptk-s 3.10 tooduga, on lubatud projekteerimisel näha ette päikeseenergia kasutamise võimalusi. Paneelid või nendega kaetavad osad kavandada osaks arhitektuursetest elementidest või kavandada need hoone osade külge (katus, fassaad). Lubatud on ka paneelide rajamine maapinnale. Mistahes tüüpi päikesepaneelide kasutamisel peavad olema tagatud järgmised nõuded ja tingimused:

- Päikesepaneelid ei tekita kõrvalolevatele hoonetele valgusreostust;
- Päikesepaneelid ei kahjusta naaberhooneid, väliruumis liiklejaid ja looduskeskkonda;
- Päikesepaneelid ei häiri liiklust ja teel liiklejaid.

3.6 Haljastus ja heakord ning vertikaalplaneerimine

Planeeringualal kasvava haljastuse osas ei määrata selle säilitamise või likvideerimise kohustust. Arhitektuurse lahenduse alusel on lubatud hoonestuse, tehnovõrkude ja parkimisala rajamiseks ette jäävad puud-põõsad likvideerida. Soovitav on siiski maksimaalselt säilitada olemasolev kõrghaljastus, mis võrreldes istutatava haljastusega omab kohest roheefekti. Samuti pakub kohene kõrghaljastus koos olemasoleva veealaga looduskeskkonnale jahutavat mõju (sh inimestele).

Arvestades kliimamuutustest põhjustatud sademete hulga suurenemist (ekstreemsete sademete sageduse kasvu) ja suviseid tihenevaid põuaperioode, tuleb hoonestusest, parkimiskohtadest ja teedest/platsidest vabad pinnad haljastada, et tagada hea õhukvaliteet ja anda võimalus sademevee hajutamiseks; samuti on soovitatav projekteerimise käigus näha ette täiendavad asukohad varju andvale kõrghaljastusele (arvestada hoonestuse ja tehnovõrkude kavandamisel).

Krundisisene uushaljastus lahendatakse vastavalt krundi omaniku soovile. Haljastuse ja kujunduse põhimõtteline lahendus tuleb anda ehitusprojekti mahus. Haljasalad tuleb rajada koos hoonete rajamisega.

Sõidukite parkimisplatside rajamisel tuleb eelistada katet, mis tagab sademevee läbilaskevõime, keelatud on parkimisala katta asfaltiga.

Kruntide tänavapoolsele piirile on lubatud rajada kas hoonete arhitektuuriga sobiv läbi nähtav puitpiirdeaed kõrgusega kuni 1,6 m või kuni 1,2 m kõrgune piire, mis ei pea olema läbi nähtav või hekk. Naabermaaüksustega ühise piirde võib kavandada võrkaiana. Mistahes piirde tüübi valikul on soovitatav tänavapoolsel piiril järgida naabermaaüksustega ühtset kõrgusjoont. Naaberkruntidega omavahelistel piiridel tuleb lahendus kooskõlastada piirinaabriga.

Jäätmete sorteeritult kogumiseks tuleb projektis ette näha suletav kogumiskonteiner. Konteiner peab asetsema tasasel, horisontaalsel ning vastupidaval alusel (nt betoonkate) ja hoonestusest vähemalt 2 m kaugusel. Prügikonteineri võib paigutada ka jäätmemajja või

varjualuse alla. Jäätmemaja puhul tuleb arvestada, et selle asukoht peab hoonestusest jääma vähemalt 8 m kaugusele.

Maapinna kõrguse olulist ja põhimõttelist muutmist ei kavandata (arvestama peab olemasoleva pinnase reljeefiga). Lubatud on tasandamine ja tõsta võib ainult hoonealust maapinda kuni 1 m. Põhjendatud juhul ja kooskõlas omavalitsuse ning piirnaabriga on lubatud eeltoodust erinevad lahendused.

Täpne vertikaalplaneerimine tuleb lahendada projekteerimise käigus tulenevalt hoonestuse asukohast. Vertikaalplaneerimisel arvestada, et sademevesi ei valguks naaberkruntidele ja -kinnistutele ning tänava alale.

3.7 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

Tehnovõrgud (sidekaabel, gaasi-, vee-, kanalisatsiooni- ja sademeveekanalisatsioonitorustik) on liitumiseks välja ehitatud Kulliraja teel kuni planeeritava maaüksuseni.

Elektriliitumiseks on olemas kilp maaüksust läbiva õhuliini postil.

Veevarustuse tagab Kulliraja tee 4 maaüksusele jääv suurkaev ja kanalisatsioonisüsteemiks on septik koos imbväljakuga Kulliraja teel. Olemasolevad lokaalsed lahendused on lubatud piirkonnas toimiva ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni (ÜVK) väljaehitamiseni. ÜVK väljaehitamisel tuleb lokaalsed lahendused likvideerida ja liituda ÜVK-ga.

Soovi ja võimaluse korral on võimalik sademeveed suunata välja ehitatud sademeveetorustikku, kuid arvestades maapinna kallet, on soovitatav sademevesi immutada krundil ja/või suunata krundil asuvasse tiiki; võimalusel kokku koguda ja korduvkasutada. Sademe- ja võimaliku drenaaživee juhtimine reoveekanalisatsioonitorustikku ning naaberkinnistutele ja tee alale on rangelt keelatud.

Krundisisene välisvalgustus lahendatakse projekteerimisel vastavalt krundiomaniku soovidele ja vajadustele.

Piirkonnas ei ole kaugküte välja arendatud ja puudub võimalus sellega liitumiseks. Sellest tulenevalt peab hoonestuse soojavarustuse lahendama lokaalselt. Võimalikud on soojuspumbad (sh maaküte), elektriküte ja taastuvenergia lahendused (päikesepaneelid, vt ptk 3.5 ja 3.10.3) või muud projekteerimise ajal võimalikud keskkonnasäästlikud lahendused. Täpne lahendus, sh võimalikud kombinatsioonid tuleb anda projekteerimise käigus.

Maaküttesüsteemi korral tuleb see lahendada krundi piires ning vastavalt kehtivatele normatiividele ja praktikatele. Maaküttelahenduste lõplikul valikul ja ellu viimisel tuleb arvestada dokumentatsiooniga *Maaküte Tartus* (Maves OÜ, 2019), tulenevalt kohalike omavalitsuste kontaktsoonist ning ühiselt kasutatavatest põhjaveevarudest ja nende kvaliteedi hoidmiskohustusest.

3.8 Tuleohutus

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud siseministri 30.03.2017 määrusega nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded* ja siseministri 18.02.2021 määrusega nr 10 *Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord* ning Eesti Standarditega: EVS 812-6:2012+A1:2013 *Ehitiste*

tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus (kehtib koos Eesti Standardiga EVS 812-6:2012/A2:2017).

Alale planeeritud tegevus liigitub I (eluhooned) kasutusviisi alla.

Määruse nr 10 kohaselt peab veevõtukoht üldjuhul paiknema ehitisest vähemalt 30 m kaugusel, et tagada päästetehnika ohutus ja paiknema ehitise sissepääsust ning tuleohutuspäigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 m kaugusel. Veevõtukohta kaugus ehitisest mõõdetakse mööda päästetehnikaga sõidetavaid teid. Standardi kohane vajalik suurim tuletõrjevee normvooluhulk I kasutusviisi korral on 10 l/s 3 tunni jooksul.

Planeeringualale lähim olemasolev hüdrant asub Lõuendi tänaval Lõuendi tn 16 juures jäädes mööda teed (Kulliraja tee, kõrvalmaantee ja Lõuendi tänav) liikudes ca 230 m kaugusele. Altren Projekt OÜ poolt projekteeritud hüdrant on ette nähtud kõrvalmaantee äärde Viu põik 3 juurde jäädes mööda teed (Kulliraja tee, kõrvalmaantee) liikudes ca 200 m kaugusele. Hüdrantide asukohad on nähtavad joonisel nr 1. Olemasolevat ja projekteeritud hüdranti võib pidada nõutud kaugusjärgusele vastavaks ja väline tuletõrjevesi on võimalik tagada kõrvalmaantee äärsest hüdrandist.

Ehitusõiguse ja arhitektuursete tingimuste alusel on hoonestuse minimaalseks tuleohutusklassiks TP-3, mis ei keela kõrgema tuleohutusklassiga hoone projekteerimist.

Vastavalt tuleohutusnõuetele peab vältima tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Selle täitmiseks peab hoonetevaheline kuja olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, tuleb piirata tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tule levikut. Hoonetevahelist kuja mõõdetakse üldjuhul välisseinast. Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduvaid põlevmaterjalist osi, mõõdetakse kuja selle osa välisservast. Eelnimetatud kuja arvestamisel võib ühe kinnistu piires lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist. TP 3 klassi hoonete puhul on hoonete kogupindala lubatud kuni 400 m², mil ei pea tule levikut takistama ehituslike abinõudega. Kulliraja tee 3 maaüksuse suurim lubatud ehitisealune pind on 320 m².

Planeeritud hoonestusalad jäävad üksteisest ja varem planeeritud hoonestusaladest normikohasele kaugusele.

Hoonestusalade vahelised normatiivkujad on nähtavad joonisel nr 3.

Operatiivsõiduki juurdepääs on tagatud olemasolevalt kõrvalmaanteelt ja Kulliraja teelt. Ümberpööramise võimalus on planeeringuga piirneval tänaval alal.

Projekteerimisel ja planeeringu realiseerimisel tuleb arvestada kehtivate normide ja nõuetega, sh ehitisesisese tuletõrjeveevärgi lahendamisel. Arvestada tuleb ka päästetehnika juurdepääsu tagamisega hoonetesse ja päästetehnika raskusega (min 25 t).

3.9 Kuritegevuse riske vähendavad tingimused

Kuritegevuse riskide vähendamiseks on oluline:

- Tagada hea nähtavus (nii territooriumi valgustatus kui vaated naaberaladelt, n-ö naabrivalve võimalus);

- Piirata krundile sissepääsu (selgelt eristatavad autotranspordi sissepääsud) ja kasutada lukustatavaid väravaid;
- Eristada selgelt avalik ja eramaa, st eramaa piiramine piirdega.

Hoone projekteerimisel ja hilisemal rajamisel on kuriteohirmu vähendamiseks ja vandalismiaktisioonide ärahoidmiseks soovitatav arvestada lisaks veel järgnevaga:

- Paigaldada videovalve ja kohtvalgustid;
- Kasutada atraktiivseid arhitektuuri elemente ja maastikukujundust;
- Kasutada atraktiivseid materjalide ja värve;
- Hoida ala korras;
- Kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud).

3.10 Keskkonnatingimuste seadmine

Detailplaneeringuga ei kavandata objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Kavandatud tegevus ei põhjusta eeldatavalt negatiivset keskkonnamõju kui järgitakse detailplaneeringus ette nähtut ja planeeritud krundi igakordne omanik peab rangelt kinni seadusega sätestatud keskkonnakaitse põhimõtetest. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal, on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringu- ja selle mõjualaga.

3.10.1 Heitvee ärajuhtimine

Planeeringuala asub Maa-ameti põhjavee kaitstuse kaardirakenduse kohaselt suhteliselt kaitstud põhjaveega alal. Varem planeeritud ja välja ehitatud omapuhasti lahendus vastab kehtivatele õigusaktidele. Seega kavandatud tegevus põhjavee pinnavee seisundit ei ohusta.

3.10.2 Jäätmed

Olmejäätmete kogumine tuleb lahendada vastavalt *jäätmeseadusele* ja *Luunja valla jäätmehoolduseeskirjale*. Jäätmete sorteeritult kogumiseks tuleb projektis ette näha suletavad kogumiskonteinerid, mis võib paigutada kas jäätmemajja/varjualuse alla.

Prügikonteinerite või jäätmemajade kasutamine ja täpne asukoht tuleb anda projekteerimise käigus.

3.10.3 Energiatõhusus

Vastavalt Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiivile 2010/31/EL hoonete energiatõhususe kohta (Euroopa Parlament, 19.05.2010) peavad uusehitised pärast 31.12.2020. a olema liginullenergiahooned. Liginullenergiahoone tähendab, et hoone on parima võimaliku ehituspraktika kohaselt energiatõhusus- ja taastuvenegiatehnoloogiate lahendusi kasutades tehniliselt mõistlikult ehitatud hoone, mille energiatõhususarv (ETA) on suurem kui 0 kWh/(m²·a), kuid mitte suurem kui asjakohases määruuses sätestatud näitaja.

Vastavalt direktiivile 2010/31/EL on Eesti kehtestanud liginullenergia standardi nõuded. Energiatõhususe nõuded on toodud *ehitusseadustikus* ja ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määruuses nr 63 *Hoone energiatõhususe miinimumnõuded*¹. Uute hoonete projekteerimisel tuleb tähelepanu pöörata energia säästmisele ja võimalusel lokaalsele

tootmisele ning võimalusel näha ette võimalusi energiatarbe vähendamiseks ja alternatiivsete energiaallikate kasutamiseks. Vastavalt kehtivale määrusele ei kohaldata liginullenergiahoone nõuet väikeelamule köetava pinnaga kuni 220 m².

Energiatõhususe põhinäitajaid on otstarbekas jälgida nii energiabilansi komponentide kui ka projekteerimise protsessis tehtavate valikute osas. Energiatõhusust mõjutab oluliselt hoone mahuline lahendus ehk hoone kompaktsus ja orientatsioon. Olulisusest järgmine on hoone fassaadide kujundamine, mis hõlmab endas soojapidavust, valgusläbivust ja varjestust. Lisaks mahule, vormile ja piirdetarindite lahendustele mõjutavad hoone energiatõhusust tehnosüsteemid. Hoone tehnosüsteemid on seotud energiavarustuse lahendustega, mis sõltuvad hoone ühendustest erinevate võrkudega (gaas, kaugküte, elekter jne). Tehnosüsteemidest on kõige suurem ruumivajadus ventilatsioonisüsteemil. Võimalikult vähese energiakasutusega ventilatsioonisüsteemi rajamine eeldab õigesti valitud ventilatsiooniseadmeid ja -torustikku ning arhitektuurse projekteerimise käigus nende hoolikat hoonesse sobitamist.

Kuna liginullenergiahoones kompenseeritakse optimeeritud energiakasutust taastuenergia allikatest lokaalse soojuse ja elektri tootmisega, tuleb hoone kavandamisel arvestada ka vastavate soojuse ja elektri tootmise süsteemidega. Taastuenergia allikatest soojuse ja elektri tootmise lihtsaimad viisid on soojuspumpade, päikesekollektorite (sooja vee tootmiseks) ja päikesepaneelide (toodavad elektrit) kasutamine.

Päikesepaneelide kasutamise nõuded on välja toodud ptk-s 3.5.

3.10.4 Radoon

Inimese tervise mõjude seisukohalt on oluline piirkonnas olev radoonirisk. Eesti Geoloogiateenistuse poolt koostatud pinnase radooniriski kaardi³ kohaselt on piirkonnas pinnase õhu interpoleeritud Rn-risk 50-100 kBq/m³. Keskkonnaministri 30.07.2018 määruse nr 28 *Tööruumide õhu radoonisisalduse viidetase, õhu radoonisisalduse mõõtmise kord ja tööandja kohustused kõrgendatud radooniriskiga töökohtadel* lisas 1 nimetatakse kõrgendatud radooniriskiga alana ka Luunja valda.

Rajatavate hoonete siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond. Projekteerimise käigus, kui selgub hoonete täpne asukoht ja hoonetesse kavandatavad tegevused, tuleb läbi viia radooniuuring. Uuringu tulemuste alusel vajadusel rakendada ehituslikke meetmeid vastavalt EVS 840:2017 *Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes* toodule.

3.10.5 Insolatsioon

Planeeritud hoonete ehitisealuse pinna suurus suhtes krundi pindalaga (täisehitus) ja krundi lubatud maksimaalne hoone kõrgus võimaldavad rajada uushoonestuse, millega on tagatud normatiivne insolatsioon päevas nii planeeritud kui olemasolevates ja varem planeeritud hoonetes.

3.10.6 Müra ja vibratsioon

Planeeringuala jääba Lohkva - Kabina - Vanamõisa teest umbes 65 m kaugusele. Tee kiiruspiirang vaadeldavas lõigus on 50 km/h.

Riigitee jääb planeeringualast kaugusele, mille tulemusel pole liiklusrüütmise piiramise meetmed välisõhus otseselt vajalikud. Samuti ei kujune suhteliselt tagasihoidlikust liiklusköömusest ning piisavast kaugusest tingituna planeeringualal probleemseks liiklusest tingitud

³ <https://gis.egt.ee/portal/apps/MapJournal/index.html?appid=638ac8a1e69940eea7a26138ca8f6dcd>

saasteainete kontsentratsioonid ega ka võimalik vibratsioon. Tervisekaitsenormidele vastavad tingimused on hoonestusala piiril tagatud, mistõttu rangeid piiranguid projekteerimiseks või arhitektuurilahenduse väljatöötamiseks ei ole otstarbekas seada.

Müratase hoonete siseruumides ei tohi ületada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 *Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid* esitatud piirnorme ehk eluruumides 40 dB päeval ning magamisruumides 30 dB öösel. Uute hoonete rajamisel tuleb järgida standardit *EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest*, mille kohaselt kavandades eluruumi kuni 55 dB müratsoonis on standardi kohane välispiirde (välissein koos akendega) ühisisolatsiooni nõue ($R'_{tr,s,w}$) 30 dB. Samas on uute hoonete ehitamiseks vastavate eluruumide kavandamisel soovituslik rakendada mõnevõrra suuremat ühisisolatsiooni väärtust (vaatamata planeeringuala suhteliselt madalale müratasemele) ehk välispiirde ühisisolatsiooni vahemikus 35...40 dB.

Hoonetele tehnoseadmete valikul ja paigutamisel tuleb arvestada naaberelamute paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 *Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid* Lisa 1 normtasemeid.

Ehitustegevused tuleb käsitletaval maa-alal korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele. Ehitustegevuse ajal on võimalik mõningane vibratsioon ja tolm ning tavalisest suuremas koguses jäätmete teke. Ehitustööde toimumisel võib ilmned müra ja tolmamine, mida saab leevendada vastavaid töövõtteid kasutades:

- Soovitav on müra ja vibratsiooni põhjustavaid töid teostada ainult tööpäevadel ajavahemikus kell 8.00 - 18.00 (vältida tavapäraseid puhkeaegasid (varahommik, hilisõhtu, nädalavahetus);
- Tolmuemissioonide vähendamiseks ehitustöödel tuleb vähendada materjalide langemiskõrgust, katta ehitusmaterjalid veol ja ladustamisel, vajadusel niisutada lenduvat materjali, perioodiliselt puhastada ehitusplatsi teid ja seadmeid ning vältida ehitusmaterjalide laadimist tugeva tuulega;
- Ehitustegevuse käigus tuleb vältida vibratsiooni teket, mis ületaks piirnorme. Ehitusprojektiga tuleb valida ehituskonstruktsioon ja -viis, mis tagaks vibrokiirenduse väärtused, mis ei põhjusta ohtu ümbritsevatele hoonetele.

3.11 Servituudi seadmise vajadus

Kulliraja tee on eratee. Kuni Kulliraja tee avalikku kasutusse määramiseni peab juurdepääs olema tagatud servituudiga alates kõrvalmaanteest. Juurdepääsuservituut Kulliraja tee 3 maaüksuse kasuks on seatud ja kantud kinnistusraamatusse.

Elektri õhuliinile kehtib tegevuse piirang elektripaigaldiste kaitsevööndis (vastavalt *ehitusseadustikule*, majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrusele nr 73 *Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded*): maakaabelliinidel 1 m kaablist; alajaamadel ja jaotusseadmetel 2 m piirdealt, seinast või nende puudumisel seadmest.

3.12 Planeeringu elluviimine

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad ehitised ei kahjustaks naaberkinnistute kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus.

Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab kinnistu igakordne omanik, kelle poolt kahju põhjustanud tegevus lähtus.

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitusprojekti koostamisel. Ehitusõigus realiseeritakse krundi omaniku poolt tema tahte kohaselt. Edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismõistetele, heale projekteerimistavale ja *ehitusseadustikule*.

Planeeringulahendusest huvitatud isikul on kohustus oma kulul välja ehitada detailplaneeringukohane lahendus ja sellega seonduvad (tehno)rajatised. Kohalik omavalitsus ei võta kohustust rajatiste väljaehitamiseks ja sellega seotud kulutuste kandmiseks. Detailplaneeringuga kavandatava ehitusõiguse realiseerimiseks vajalike krundiväliste taristute rajamise või ümberehituse mõistlikud kulud detailplaneeringuga määratavates mahtudes kannab planeeringust huvitatud isik.

B - KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED

- Päästeameti Lõuna päästekeskuse ohutusjärelvalve büroo peainspektor Pjotr Vorobjov. Kooskõlastatud digitaalselt 22.07.2021 situatsiooniskeem, seletuskiri, tugijoonis ja põhijoonis tehnovõrkude lahendusega. Kooskõlastus paikneb digitaalsete materjalide hulgas.

C - JOONISED

- | | |
|---|-------------|
| 1. Situatsiooniskeem. Mõjuala funktsionaalsed ja ehituslikud seosed | M 1 : 5 000 |
| 2. Tugijoonis | M 1 : 500 |
| 3. Põhijoonis tehnovõrkude lahendusega | M 1 : 500 |