



TERAV KERA OÜ

Sarapuu 2, Tartu 50705
tel. 555 481 55
reg. nr. 11319822
e-post: teravkera@gmail.com
a/a: EE702200221034629731

Töö nr: DP-02-21

TARTU MAAKOND, LUUNJA VALD, SAVA KÜLA

ROOSIKIVI MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING

I KÖIDE-PLANEERING

Detailplaneeringu koostamise korraldaja

Luunja Vallavalitsus

Planeeringu koostamisest huvitatud isik

Aulis Rosenstein

Projekti juht, maastikuarhitekt

Jane Asper

Maastikuarhitekt-planeerija

Merit Naruskberg

Tartu 2021

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.....	3
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.....	4
5.5. Kitsendused.....	4
6. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	5
7. Planeeringu lahendus.....	6
7.1. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine	6
7.2. Kruntide ehitusõigus.....	6
7.3. Arhitektuurinõuded ehitistele	6
7.4. Krundi hoonestusala piiritlemine.....	7
7.5. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	7
7.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	9
7.7. Ehitistevahelised kujad.....	9
7.8. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	9
7.8.1. Veevarustus ja tuletõrjevesi	10
7.8.2. Kanalisatsioon ja sademevesi.....	10
7.8.3. Elektrivarustus ja välisvalgustus	11
7.8.4. Soojavarustus.....	11
7.8.5. Sidevarustus.....	11
7.9. Keskkonnatingimuste seadmine.....	11
7.10. Servituutide vajaduse määramine	12
7.11. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine.....	12
7.12. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	13
7.13. Tingimused planeeringu elluviimiseks	13
8. KOOSKÕLASTUSED/ KOOSTÖÖ	14

JOONISED

1. Situatsiooniskeem.....	15
2. Olemasolev olukord.....	16
3. Planeeringuala mõjuala funktsionaalsete ja ehituslike seoste joonis.....	17
4. Põhijoonis.....	18
5. Tehnovõrkude planeering.....	19
6. Planeeritud maakasutus ja kitsendused.....	20

SELETUSKIRI

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Luunja Vallavolikogu 28.01.2021.a. otsus nr 4 Sava külas asuva Roosikivi maaüksuse detailplaneeringu algatamise, planeeringuala piiri ja suuruse ning lähtetingimuste kinnitamise kohta.

Planeeringu koostamise korraldajaks on Luunja Vallavalitsus. Planeeringu koostamisest huvitatud isikuks on Aulis Rosenstein.

2. Detailplaneeringu koostaja

Algatamise taotluse esitaja valikul koostab detailplaneeringut Terav Kera OÜ, projekti juht, maastikuarhitekt Jane Asper (dipl. BD 002361) ja maastikuarhitekt-planeerija Merit Naruskberg (dipl. MD 002126).

3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta

Planeeringu eesmärk on kaaluda võimalusi planeeringualale ehitusõiguse andmiseks üksikelamule ja abihoonetele. Lisaks antakse lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsuteedele, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele. Planeeringuala suurus on 12739 m².

Planeeritava alal kehtib Luunja Vallavolikogu 26.06.2008. a määrusega nr 8-1 kehtestatud Luunja valla üldplaneering. Üldplaneeringu kohaselt on tegemist põllumajandusmaa juhtotstarbega alaga. Planeeringuala asub miljööväärtusega alal „Kastre mnt ja Suure-Emajõe vaheline ala“, millel lasub detailplaneeringu koostamise kohustus. Ehitustegevuses miljööväärtuslikul alal peab üldplaneeringu kohaselt järgima kohalikke hoonestus- ja ehitustavasid. Planeeringulahendus on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga ja planeeringu koostamisel järgitakse üldplaneeringu suuniseid maastikuliste väärtuste säilimise tagamiseks.

Andmed planeeritava maaüksuse kohta:

- nimi- **Roosikivi** (katastriüksus nr 43203:001:0087);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% maatulundusmaa;
- pindala- 12739 m².

4. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja uuringud

- Luunja valla üldplaneering;

- Tartumaa maakonnaplaneering 2030+;
- KG-Büroo OÜ (litsents nr EEG000197) poolt 16.12.2020.a. koostatud geodeetiline alusplaan, töö number 804-20GEO;
- Terviseameti Terviseohutuslabori Tartu labori poolt 05.03.2021.a. koostatud mürataseme mõõteprotokoll nr TL2021/M018-M019 „Luunja-Kavastu-Koosa maantee liiklusmüra mõõtmised“.

5. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala asub Luunja vallas Sava külas ja hõlmab Roosikivi maaüksust. Planeeringuala asukoht on näidatud joonisel 1 *Situatsiooniskeem*.

5.1. Planeeringuala maakasutus

Roosikivi maaüksuse maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa 100%. Maaüksus on hoonestamata.

5.2 Juurdepääsud ja teed

Roosikivi maaüksusele on juurdepääs 22250 Luunja-Kavastu-Koosa kõrvalmaanteelt. Riigitee on 7,5 kuni 8,0 meetri laiune kahesuunalise liiklusega asfaltkattega tee. Mõlemal pool sõiduteed on haljasribad, kõnniteed puuduvad.

5.3 Haljastus ja maastik

Planeeringuala loodeosas kasvab üksik lehtpuu, ülejäänud kinnistu on põllumaa.

Planeeringuala reljeef langeb kirdest edela suunas. Maapinna absoluutkõrgused jäävad detailplaneeringualal vahemikku 42.73 (kirdenurk) ja 38.38 meetrit (edelanurk).

Planeeringuala ei kuulu Luunja valla üldplaneeringu järgi väärtuslike põllumaade hulka. Planeeringualal levib Maa-ameti mullakaardi järgi gleistunud kahkjalt leetunud muld (LP(g)), mille perspektiivne boniteet on 47 hindepunkti.

Planeeringuala asub Eesti põhjavee kaitstuse kaardi alusel keskmiselt kaitstud põhjaveega alal. Eesti radooniriski levilale kaardi alusel paikneb Roosikivi maaüksus alal, kus kohati võib esineda kõrge radoonisisaldusega pinnaseid ja hoonete siseõhus võib olla radoonisisaldus kõrge.

5.4 Tehnovõrgud

Planeeringuala jääb väljapoole Luunja valla ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni piirkonda. Roosikivi maaüksusel puuduvad ühendused tehnovõrkudega.

5.5 Kitsendused

Planeeringualale ulatub riigitee nr 22250 Luunja-Kavastu-Koosa 30 meetri laiune kaitsevöönd.

Roosikivi maaüksusest läänesuunas asub Võngi avatud eesvool valgalaga kuni 10 km², mille 12 meetri laiune eesvoolu kaitsevöönd ulatub planeeringualale.

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 lõunapoolses keskosas Sava külas, ca 5,2 kilomeetri kaugusel Luunja aleviku piirist. Planeeritav ala jääb Tartu linnast ca 12,3 km kaugusele.

Lähim bussipeatus (Võngi) asub planeeringuala lõunakülje vahetus läheduses (teisel pool 22250 Luunja-Kavastu-Koosa teed). Lähim kauplus, apteek, kool ja lasteaed asuvad Luunja alevikus planeeritavast alast ca 6,1-6,6 km kaugusel. Lisaks asuvad Luunja alevikus postkontor, kultuuri- ja vabaajakeskus, jõesadam, park ja ratsakool.

Planeeringuala piirneb põhjast Kulli maaüksusega, idast Savi maaüksusega, lõunast 22250 Luunja-Kavastu-Koosa tee maaüksusega ja läänest Albu maaüksusega.

Detailplaneeringu ala lähipiirkonda jääb nii kompaktselt asustatud elamugruppe, kui ka hajaasustusele omast asustust. Maaüksuste suurused kontaktvööndis on varieeruvad. Planeeringuala ümbritsevad hoonestamata maatulundusmaa maaüksused jäävad vahemikku 6185 m² kuni 37,67 ha ning hoonestatud maatulundusmaad jäävad vahemikku 3,07 kuni 6,23 ha. Kontaktvööndis asuvate elamumaa maaüksuste suurused jäävad vahemikku 2117 kuni 18118 m².

Hoonetekomplekside vaheline kaugus keskmest keskmesse on piirkonnas erinev, jäädes ca 50 meetrist kuni 150 meetrini. Piirkonnas on valdavalt kahekorruselised viilkatusega elamud ja 1 kuni 2-korruselised viilkatusega abihooned. Hoonete välisviimistluses on kasutatud põhiliselt laudist, esineb ka palki ja kivi. Katusekattematerjalideks on valdavalt eterniit ja plekk.

Planeeringuala asub miljööväärtusega alal „Kastre mnt ja Suure-Emajõe vaheline ala“, millel lasub detailplaneeringu koostamise kohustus. Ehitustegevuses miljööväärtuslikul alal peab üldplaneeringu kohaselt järgima kohalikke hoonestus- ja ehitustavasid. Minimaalseks moodustatava krundi suuruseks on 5000 m² ja minimaalne lubatud krundi laius või pikkus on 50 m.

Planeeritud elamumaa krunt 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 hoonestus- ja ehitustavasid. Detailplaneeringu lahenduse koostamisel on arvestatud maastikustruktuuri

säilitamise põhimõtetega ning planeeringualaga piirnevate elamukruntide privaatsusootuse säilimisega.

7. Planeeringu lahendus

7.1. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga moodustatakse kaks krunti:

- üksikelamu maa krunt suurusega 12243 m²;
- lõunaosas perspektiivse kergliiklustee tarbeks tee ja tänava maa krunt suurusega 496 m².

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

7.2. Krundi ehitusõigus

Krundi 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.

POS 1 krundi ehitiste lubatud kasutamise otstarbed on:

- 11101 üksikelamu;
- 12744 elamu abihoone.

7.3. Arhitektuurinõuded ehitistele

Hoonete projekteerimisel planeeritud krundile POS 1 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. Välisviimistlusmaterjalid peavad olema väärivad, kvaliteetsed, ajas vastupidavad ning esinduslikud.
- Projekteeritavad hooned peavad olema sarnase arhitektuurse käekirjaga ning sobima piirkonna üldise arhitektuurse ilmega.

- Erinevate hoonete juures tuleb kasutada ühesuguseid materjale ning kokkusobivat värvilahendust. Hoonete värvilahenduses eelistada looduslähedasi ja vähedomineerivaid toone.

Keelatud on:

- Imiteerivate materjalide kasutamine välisviimistluses (nt kiviimitatsiooniga plekk, plastiklaudis, tööstuslik profiilplekk välisfassaadi viimistluses jms).
- Erksad, intensiivsed ja „ultra“ -värvitoonid.
- Võlvide ehitamine uste ja akende kohale.
- Rõhutatud jämedate ümmarguste sammaste kasutamine.
- Lamekatuse lahendused lisamahtudel.

7.4. Krundi hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud krundile POS 1 hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. **Väljapoole hoonestusala on ehitusõiguses toodud hoonete püstitamine keelatud**, kuid lubatud on maapealsete rajatiste ehitamine arvestades tehnovõrkude, eesvoolu ja riigitee kaitsevööndeid (nt prügimaja, jalgrataste varjualune). Hoonestusalade piires on lubatud ka teede, parklate ja haljasalade kavandamine.

Planeeritud hoonestusala on seotud krundi piiridega. Joonisel nr 4 *Põhijoonis* näidatud hoonestusala on krundil suurem, 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. 5.9. Planeeringu joonisel 4 on toodud planeeritavate hoonete võimalik illustratiivne paiknemine hoonestusalas.

Lisaks ehitusõigusega määratud hoonetele on krundile POS 1 lubatud ehitada hoonestusalasse kolm kuni 20 m² ehitisealuse pindalaga hoonet (nt grillmaja, kasvuhuone jms) arvestades tehnovõrkude kaitsevööndeid ja tuleohutuskujasid. Kuni 20 m² hoonete asukoht peab haakuma elamu ja abihoonetega ning nende **asukoht ja visuaalne lahendus peab olema kooskõlastatud omavalitsusega**.

7.5. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud Transpordiameti poolt väljastatud seisukohtadega detailplaneeringu koostamiseks (23.02.2021 nr 7.1-2/21/2544-2) ning Terviseameti Terviseohutuslabori poolt koostatud mürataseme mõõteprotokolliga (05.03.2021 nr TL2021/M018-M019 „Luunja-Kavastu-Koosa maantee liiklusrumora mõõtmised“).

Planeeritav ala külgneb riigiteega nr 22250 Luunja-Kavastu-Koosa km 5,21-5,28, mille keskmine ööpäevane liiklussagedus on 733 sõidukit.

Planeeringualale ulatub riigitee nr 22250 Luunja-Kavastu-Koosa kaitsevöönd, mis on äärmise sõiduraja välimisest servast 30 m. Kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg-le 2 ja §72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt EhS §70 lg 3. Tee kaitsevööndisse hoonestust, parkimisalasid ja tehnovörke kavandatud ei ole. Joonistele on kantud planeeritud objektide kaugused riigitee sõiduteekatte servast.

Planeeringu joonisel 4 *Põhijoonis* on näidatud ning planeeringu lahenduse koostamisel on arvestatud ristumiskoha nähtavuskolmnurga, riigiteele vajaliku külgnähtavusega ja vaba ruumi nõudega. Lähtutud on majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruses nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maanteede projekteerimismid“ punktist 2.4.6. külgnähtavus projektkiirusel 100 km/h rahuldaval tasemel, tabel 2.14, punktist 2.5.2 vaba ruum projektkiirusel 100 km/h rahuldaval tasemel, tabel 2.17 ning punktist 5.2.7 nähtavuskaugused projektkiirusel 90 km/h rahuldaval tasemel, tabel 5.1 ja tabel 5.2.

Juurdepääs planeeritavale alale säilib olemasolevast ristumiskohast riigiteelt km 5,223, täiendavate ristumiskohtade rajamine riigiteelt on keelatud. Tulenevalt planeeringuga kavandatavast maakasutuse muutusest on vajalik riigitee ristumiskoha remont (katte kulunud ja kahjustunud osade asendamine samaväärsega) või rekonstrueerimine, milleks tuleb vastavalt EhS § 99 lg 3 taotleda nõuded Transpordiameti käest.

Vastavalt üldplaneeringule on riigitee äärde kavandatud 3,0 m laiune perspektiivne kergliiklustee, mis tagab planeeringuala ühenduse Luunja aleviku ja Tartu linna kergliiklusteede võrguga. Kergliiklustee jaoks on planeeritud 7,5 kuni 7,8 meetri laiune teekoridor.

Krunt POS 2 on planeeritud tee ja tänava maa sihtotstarbega krundiks. Krunt POS 2 võõrandatakse vallale.

Parkimine tuleb lahendada krundisisesele, täpne lahendus antakse edasise projekteerimise käigus.

Sõidusuunad, perspektiivne kergliiklustee, juurdepääsud krundile, tagatud külgnähtavus, vaba ruumi nõue ja nähtavuskolmnurgad on esitatud joonisel nr 4 *Põhijoonis*.

25. veebruaril 2021.a teostati Terviseameti Terviseohutuslabori Tartu labori vanemspetsialist Peeter Saarelaidi poolt liiklusest põhjustatud mürataseme mõõtmised. Mürataseme mõõtepunkt asus ca 75 m kaugusel tee servast. Mõõtmised teostati arvataval päeval tipptunnil kl 16:30-17:30 ning öhtusel tipptunnil kl 19:00-20:00. Mõõtmistel ning arvutustel võeti aluseks Keskkonnaministri 16. detsembri 2016.a. määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmised, määramise ja hindamise meetodid“. Päeval ning öhtusel tipptunnil saadud mõõtetulemused ning ka nende põhjal arvutatud hinnatud tase jäid elamualade jaoks kehtestatud päevase (55dBA) ning ka öise sihtväärtuse piiresse (50dBA).

Tulenevalt saadud tulemustest madalama liiklussagedusega öisel tipptunnil mõõtmiste teostamist ei peetud vajalikuks.

7.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Krundi loodeosa paiknev harilik tamm säilitatakse. Haljastuse rajamisel tuleb arvestada järgnevaga:

- Ala peab olema heakorrastatud.
- **Krundile POS 1 on planeeritud istutada täiendavat kõrghaljastust. POS 1 krundi kõrghaljastuse osakaal peab olema vähemalt 20% krundi pinnast** (täiskasvanud puude võra pindala järgi). Planeeritava kõrghaljastuse asukohad joonisel 4 *Põhijoonis* on illustratiivsed ja täpsustuvad edasise projekteerimise käigus.
- Tagatud peab olema nähtavus krundilt väljasõidul.
- Istutamisel 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.

Arvestades planeeritud elamukrundi suurust ja ümbritsevat väljakujunenud maastikupilti on soovitatav aiaga piirata vaid POS 1 krundil hooneid ümbritsev õueala.

Piirete rajamisel krundile tuleb arvestada järgnevaga:

- Piirded peavad moodustama hoonetega ühtse terviku.
- Piirded peavad olema läbipaistvad (hõre puitlippaed vms) või kasutada võrkaia lahendusi (sh võrkpaneelaeda) või võrkaeda (sh võrkpaneelaeda) koos hekkide mahuga. Krundile rajatavad piirded peavad tüübilt ja värvitooni(de)lt sobima ümbritseva keskkonnaga, hoonete tüübi, värvitooni(de)ga ja välisviimistlusmaterjalidega.
- Krundi võib piirata ka ainult hekiga.

7.7. Ehitistevahelised kujad

Ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Siseministri 30. märts 2017.a. määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. 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 tulepüsivusklass määratakse projekteerimise käigus.

7.8. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel 5 *Tehnovõrkude planeering*.

Planeeringuga esitatakse tehnovõrkude põhimõtteline lahendus, mida täpsustatakse projekteerimise käigus.

7.8.1. Veevarustus ja tuletõrjevesi

Krundi POS 1 veevarustus on lahendatud krundile planeeritud puurkaevu baasil. Planeeritav arvutuslik maksimaalne veetarbimine on 0,4 m³/d.

Vastavalt Veeseaduse § 154 lg 3 on puurkaevu hooldusala 10 m (vett võetakse alla kümme kuupmeetri ööpäevas). Veeseaduse § 127 lg 1 alusel heitvee ja saasteainete pinnasesse juhtimine ei ole lubatud veehaarde hooldusalal ning lähemal kui 50 meetrit hooldusala välispiirist. Planeeritud puurkaevu ja imbsüsteemi omavaheline kaugus vastab Veeseaduse § 127 lg 1 nõutule.

Detailplaneeringuala asub EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ alusel hajaasustuses, kus naaberkinnistute hoonete vahel on tagatud 40 meetrit. Lähim tuletõrje veevõtukoht paikneb idasuunas Kavastu külas Kalda maaüksusel, mis jääb planeeringualast ca 4,2 km kaugusele. 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.

7.8.2. Kanalisatsioon ja sademevesi

POS 1 krundi reovesi on ette nähtud juhtida krundile planeeritud pealt kinnisesse biopuhastisse koos imbsüsteemiga (alus Veeseadus § 124 ja Keskkonnaministri 08.11.2019 a määrus nr 61 § 8 punkt 4). Vastavalt Luunja Vallavolikogu 25.10.2018 määrusele nr 58 Reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskirja kinnitamine on Luunja vallas lubatud immutada ainult bioloogiliselt puhastatud reovett. Reoveekanalisatsioonisüsteemi sh bioloogilise omapuhasti täpne lahendus antakse edasise projekteerimise käigus. Reovee puhastamine toimub vastavalt seadusandlusele ja projektile.

Vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele nr 31 „Kanaliseerimisehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus¹“ § 5 on omapuhasti kuja vähemalt 10 meetrit (v.a. septiku korral), septiku või muu pealt kinnise või maa-aluse omapuhasti kuja on vähemalt 5 meetrit.

Planeeritav arvutuslik maksimaalne reoveehulk on nagu arvestuslik veetarbiminegi 0,4 m³/d.

Krundi vertikaalplaneerimine lahendatakse projekteerimise käigus. Krundi maapinna kõrguste muutmine ei tohi halvendada naaberkruntide olukorda. Sademevesi immutatakse krundi siseselt. Sademevett ei tohi juhtida naaberkinnistutele ega riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse. Vertikaalplaneerimine ja sademevee

ärajuhtimiseks vajalikud kalded lahendatakse ehitusprojektiga. Projekti koostamisel tuleb tagada sademevee mittevalgumine kõrvalkinnistutele.

7.8.3. Elektrivarustus ja välisvalgustus

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 379512.

POS 1 krundi elektrivarustus on lahendatud „6923“ 15/0,4 kV alajaama baasil. POS 1 krundi elektrivarustuseks on planeeritud krundi piirile juurdepääsutee kõrvale 0,4 kV liitumiskilp. Liitumiskilbini on alajaamast ette nähtud eraldi fiidrina 0,4 kV maakaabelliin. Liitumiskilbi täpne asukoht määratakse väliselektrivõrgu projektiga. Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav. 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.

Krundisisene välisvalgustus lahendatakse edasise projekteerimise käigus.

7.8.4. Soojavarustus

POS 1 krundile on määratud lokaalne soojavarustus.

Võimalikud kütteallikad on elektri-, soojuspump- (sh maakütte tüüpi soojuspump), õli- või tahkeküte ja päikesepaneelid (katusel katuse tasapinnas, maapinnal kõrgusega kuni 2,0 m). Maaküttelahenduste valikul, projekteerimisel ja ehitamisel tuleb arvestada dokumentatsiooniga „Maaküte Tartus“ (Maves OÜ, 2019). Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvad kütteliigid nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi.

7.8.5. Sidevarustus

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

7.9. Keskkonnatingimuste 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 kompostris. Jäätmete käitlemine korraldatakse vastavalt Luunja valla jäätmehoolduseeskirjale. Prügikonteineri(te) paiknemine lahendatakse täpsemalt edasise projekteerimise käigus.

Planeeringuala piirneb riigiteega nr 22250 Luunja-Kavastu-Koosa, mille läheduses tuleb arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsiooni, õhusaaste). Transpordiamet on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigiteeliiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Transpordiamet ja Luunja Vallavalitsus ei võta kohustusi normatiive ületavate keskkonnaparameetrite osas, kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja. Leevendava meetmena on planeeringus kavandatud põhihoone hoonestusala riigimaanteest võimalikult kaugele. Planeeritud põhihoone hoonestusala piir jääb riigimaantee servast 70,0 meetri kaugusele ja abihoonete hoonestusala piir jääb riigimaantee servast 50,0 meetri kaugusele. Võttes aluseks planeeringuala läbi viidud mürataseme mõõtmised, siis planeeritud üksikelamu hoonestusalal ei esine müranormide ületamist.

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.

Heitvesi juhtida pinnasesse vastavalt Veeseaduse §-s 127 ja §-s 127 nõuetele. Sademevesi juhtida pinnasesse vastavalt Veeseaduse §-s 129 nõuetele.

Planeeringuala asub kõrgendatud radooniriskiga piirkonnas, mistõttu hoonete projekteerimisel tuleb 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. Projekteerimisel järgida EVS-s 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ sätestatud nõudeid.

7.10. Servituutide vajaduse määramine

Servituutide seadmise vajadus puudub.

7.11. 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;

- kinnistustiseste juurdepääsuteede ja parkimisalade valgustatus;
- vastupidavate ja kvaliteetsete ehitismaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, piirded).

7.12. 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.

7.13. Tingimused planeeringu elluviimiseks

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

- Planeeritud krundi POS 1 ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja poolt. Krundi igakordne omanik kohustub ehitise välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel koos kinnistustisese haljastuse, juurdepääsutee ja krundisisese parkimisalaga. Vastavad tegevused toimuvad igakordse krundiomaniku kulul.
- Huvitatud isik on kohustatud teostama omal kulul detailplaneeringukohased maakorralduslikud toimingud.
- Kavandatavatele hoonetele ehitusloa väljastamise eelduseks on planeeringukohaste kinnistute moodustamine ja krundi POS 2 Luunja vallale võõrandamine.
- Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Ehitusseadustikule, Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismormidele 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.
- Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Riigiteega ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) tuleb taotleda nõuded projektile Transpordiametilt.
- Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Planeeritud kergliiklustee projekteerimine ning väljaehitamine KOV kohustus (PlanS § 131 lg 1). Krundile POS 2 kergliiklustee väljaehitamine ei ole detailplaneeringu elluviimise tingimus.
- Planeeringualale kavandatud keskkonna välja ehitamine peab toimuma võimalikult terviklikuna ning kooskõlas detailplaneeringus sätestatuga.

8. KOOSKÕLASTUSED/ KOOSTÖÖ

Planeeringu on kooskõlastanud:

Planeeringu on läbi vaadanud ja heaks kiitnud: