

Aedniku tn 10, 10a, 10b, 12, Jõesadama tn 10 maaüksuste ja lähiala detailplaneering

Luunja alevik

I Kõide



Töö nr: 20121DP3

Tellijä: SA Luunja Jõesadam

Projekti juht, volitatud ruumilise keskkonna planeerija,

volitatud maastikuarhitekt-ekspert: Heiki Kalberg

Koostaja, volitatud maastikuarhitekt: Tanel Breede

Sisukord

SELETUSKIRI

1. Üldosa.....	5
1.1. Sissejuhatus	5
1.2. Planeeringu lähtedokumendid	5
1.3. Detailplaneeringu põhjendused	6
1.4. Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	6
1.5. Planeeringuala mõjuala funktsionaalsed ja ehituslikud seosed	7
1.6. Kaitsestaatus.....	8
1.7. Muinsuskaitse eritingimused.....	10
Üldnõuded.....	11
Hooned ja rajatised	11
Haljastus, parkimine ja tehno-rajatised	12
2. Planeeringulahendus.....	13
2.1. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused	13
2.2. Planeeringuala kruntideks jaotamine	13
2.3. Krundi hoonestusala ja ehitusõigus.....	13
2.4. Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused	14
2.5. Liikluskorralduse põhimõtted	16
2.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	16
2.7. Tehnovõrgud.....	17
Side ja valve	17
Elekter	17
Vesi	17
Tuletõrjevesi.....	17
Reoveekanaliseerimine.....	18
Sademeveekanaliseerimine.....	18
Maaparandussüsteem.....	18
Küte	18
2.8. Kujad	19
2.9. Kuritegevuse riski vähendavad tingimused	19
2.10. Müra-, vibratsiooni- ja muud keskkonnatingimused.....	19
2.11. Servituutide seadmise vajadus	19
2.12. Sundvõõrandamise või sundvalduse seadmises vajadus	19

2.13. Asjakohaste mõjude hindamine.....	19
2.14. Planeeringu elluviimine.....	20
3. Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte	21
4. Joonised (<i>esitatud eraldi failidena</i>)	23



1. Üldosa

1.1. Sissejuhatus

Planeeringuala hõlmab Luunja alevikus asuvaid maaüksusi: Aedniku tn 10, Aedniku tn 10a, Jõesadama tn 10, Aedniku tn 12, Aedniku tn 10b, katastriüksus tunnusega 43201:001:2093, osaliselt Jõesadama tn 8, osaliselt Jõesadama tn 8a.

Planeeringuala suurus on kokku ligikaudu 13,4 ha.



Skeem 1. Planeeringuala piir.

Planeeringu eesmärk on määrata planeeringualale ehitusõigus supelranda ja sadamat teenindavale hoonele, muuta paadihoiuuala asukohta ning kavandada planeeringualale karavaniparkla, lisaks lahendada krundijaotus ning juurdepääsuteede ja liikluskorralduse põhimõtted.

1.2. Planeeringu lähtedokumendid

Planeeringu lähtedokumendid on:

- Luunja Vallavolikogu 18.06.2020 a otsus nr 39 „Luunja alevikus Aedniku tn 10, 10a, 12 ja Jõesadama tn 10 maaüksuste detailplaneeringu algatamine, lähtetingimuste, planeeringuala piiri ja suuruse kinnitamine“;
- Luunja Vallavolikogu 29.04.2020 a otsus nr 29 „Luunja Vallavolikogu 18.06.2020 otsuse nr 39 „Luunja alevikus Aedniku tn 10, 10a, 12 ja Jõesadama tn 10 maaüksuste detailplaneeringu algatamine, lähtetingimuste, planeeringuala piiri ja suuruse kinnitamine“ muutmine.

Detailplaneeringu koostamisel on kasutatud Mägi Poegadega OÜ 2020. a koostatud alusplaani täpsusastmega 1:500 töö nr MP-519/20G. Maa-ala on mõõdistatud riigi koordinaatide süsteemis L-EST'97 ja kõrgused EH2000 kõrguste süsteemis.

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikutega ning muud materjalid asuvad planeeringu II köites „Lisad“.

Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid:

- Luunja valla üldplaneering;
- Tartumaa maakonnaplaneering 2030+;
- Luunja aleviku puhkeala detailplaneering (Luunja Vallavolikogu 15.08.2010 otsus nr 10);
- Luunja aleviku reoveepuhasti detailplaneering (Luunja Vallavolikogu otsus 23.10.2008.a nr 12-6.2)
- Luunja Jõesadama puhkeala II etapp ja paadihoiuplats juurdepääsuteega põhiprojekt (Inseneribüroo Urmas Nugin OÜ töö nr 2119096)
- Luunja sadama väliala projekt (AB Artes Terrae OÜ töö nr 20114KP3).
- Vee erikasutusluba nr L.VV/32449.

1.3. Detailplaneeringu põhjendused

Käesolev detailplaneering on algatatud, kuna Luunja sadama ala arendamisel on asjaolud muutunud ning 2010 a kehtestatud detailplaneeringut ei soovita sellisel kujul ellu viida järgmistel põhjustel:

- Varem planeeritud paadihoiuplatsi asukoht osutus ebasobivaks, kuna selle arvelt oli võimalik suurendada puhkeala. Uus asukoht võimaldab paatide hoiuala teha asukohta, kus hoiustatavad paadid ei varja sadamast vaadet puhkealale ja vastupidi. Uus paadihoiuplats kasutab ära varasemas planeeringus määratlemata funktsiooniga territooriumi.
- Varasemas planeeringus ei olnud ette nähtud karavaniparklat, planeeringu koostamise ajal ei olud autokaravaniga reisimine Eestis veel populaarne. Täna on see tõusev trend, tekkinud on otsene vajadus sellisele parklale. Asukohavalikul on määravaks selle lähedus puhkealale ning eraldatus sadama-alast.
- Algselt planeeritud slipi asukoht ei olnud sobiv, sest paatide veeskamisel oleks paadikanalis sisse lastav paat ristunud betoonkaid ja ujuvsildu kasutavate veesõidukitega. Uues slipi asukohas on vette lastav veesõiduk paralleelne paadikanali liikumisteedega ning võimaldab paigutada slipi kõrvale ujuvsilla, mis soodustab oluliselt paatide vette laskmist. Uus slipi asukoht võimaldab rajada suure parkimisala slipi vahetusse lähedusse. Puhkealal jalgsi liikuvate inimeste ja slippi kasutavate sõidukite teed ei ristu.
- Sadamahoone asukohta muudeti, et puhkealal paiknevast supelranna- ja sadamahoonest oleks võimalik jälgida nii sadama akvatooriumis kui puhkealal toimuvat (sh suplusalal) ning teenindada mõlemat ala ühest hoonest.
- Võrreldes kehtiva üldplaneeringuga on planeeritud Aedniku tänav paadihoiuplatsi ja puhkeala (autokaravanide parkimisala) juures sulgeda läbivale liiklusele. Sisuliselt säilitatakse olemasolev olukord, kus garaažide juures on läbiv liiklus katkestatud väravaga. Läbiva liikluse sulgemine on vajalik paadihoiuplatsi, puhkeala ja karavaniparkla kasutajate turvalisuse tõstmiseks. Läbiva liikluse võimaldamine suurendaks oluliselt liikluskoormust, mis oleks vastuolus puhkeala kasutamisega.

1.4. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeritud krundid:

- Aedniku tn 10, 62006 m², üldkasutatav maa 100%, omanik Luunja vald;

- Aedniku tn 10a, 1448 m², ühiskondlike ehitiste maa 60%, tootmismaa 35%, ärimaa 5%, omanik Luunja vald;
- Jõesadama tn 10, 18934 m², ühiskondlike ehitiste maa 100%, omanik Luunja vald;
- Aedniku tn 12, 1642 m², elamumaa 100%, eraomand;
- Aedniku tn 10b, 24825 m², üldkasutatav maa 100%, omanik Luunja vald;
- Katastriüksus tunnusega 43201:001:2093, 24500 m², sihtotstarbeta maa 100% (Emajõgi), omanik Eesti Vabariik;
- Osaliselt Jõesadama tn 8, 3501 m², millest planeeringualas ligikaudu 180 m²; jäätmeoidla maa 100%, omanik Luunja vald;
- Osaliselt Jõesadama tn 8a, 77753 m², millest planeeringualas ligikaudu 100 m², Jäätmeoidla maa 100%, omanik Luunja vald.

Aedniku tn 10 on hoonestamata maa-ala, valdavalt katab maa-ala looduslik rohumaa, Emajõe ääres asub ujumiskoht ja sadamakai.

Aedniku tn 10a kinnistul asub ujuvkai.

Jõesadama tn 10 kinnistul asuvad kaks hoonet: kultuurimälestisest kõrval- või tootmishoone „Luunja mõisa aednikumaja“ ja kultuurimälestisest vare „Luunja mõisa viinaköök“, lisaks sadama rajatised: slipp, ujuvkaid, sadamakai, sadamat teenindavad teed ja parkla jm.

Aedniku tn 10b on hoonestamata looduslik rohumaa.

Katastriüksusel tunnusega 43201:001:2093 asub Emajõgi.

Aedniku tn 12 elamukinnistul asub Puhkemaja Riverside Villa ja kuur.

Jõesadama tn 8 kinnistul asub reoveepumpla ja reoveepumpla.

Jõesadama tn 8a on hoonestamata looduslik rohumaa.

Planeeringualale ulatuvad olulisemad kitsendused: kalda ehituskeeluvöönd 50 m; kalda piiranguvöönd 100 m; kalda veekaitsevöönd 10 m; veekogu kallasrada 10 m; maaparandushoiala; mälestise kaitsevöönd. Lisaks ulatub planeeringualale reoveepuhasti kuja 100 m.

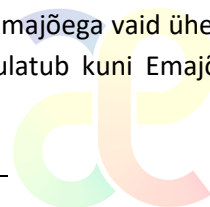
1.5. Planeeringuala mõjuala funktsionaalsed ja ehituslikud seosed

Planeeringuala asub endise Luunja mõisasüdame maal, Emajõe vanajõe ääres, valdavalt Luunja jõesadama alal. Mõjualas asuvad mälestised Luunja mõisa park ja mõisa hooned, mis moodustavad ühise kaitsevööndi. Mõjualas asub vallavalitsus, kultuurimaja ja kauplus.

Olemasolev juurdepääs planeeringualale toimub sõidukitega mööda Jõesadama ja Aedniku tänavat. Planeeringuala juures on Aedniku tänaval katkestus ning läbisõiduvõimalus puudub. Jõesadama tn 10 kinnistul asuvad sadamat teenindavad parklad. Jalgsi ja jalgrattaga pääseb planeeringualale ka vallamaja ja kultuurimaja vaheliselt kergliiklusteel. Üldjuhul toimub planeeringualal liiklus segaliikluse põhimõtetel, kuna eraldiseisvad kõnniteed (välja arvatud sadamakai ääres) puuduvad. Praeguse minimaalse liikluskooormise juures on selline liiklussituatsioon rahuldav, kuid tulevikku silmas pidades kui sadama-ala muutub atraktiivsemaks on planeeritud täiendavaid jalgteid.

Lähim bussipeatus asub ca 500 m kaugusel koolimaja juures.

Kui ajalooliselt on vanajõgi olnud läbiva vooluga, siis tänasel päeval on ühendus Emajõega vaid ühest otsast, lõunast ja sadama-alal läbivat veeliiklust ei ole. Sadama akvatoorium ulatub kuni Emajõe piirini



Kontaktvööndi kinnistute struktuur on eriilmeline, domineerivad suured krundid (pargi ja keskuse ala krundid).

Planeeringu ruumilise arengu eesmärgiks on jõe ja sadama ala atraktiivsemaks muutmine, puhkamisvõimaluste loomine ja jõega seotud tegevuste arendamine.

Kaardil on kujutatud sadama ala kollase elamumaad tähistava tingmärgiga, kuid lisaks on näha ka ärihoonete korruselisuse tähised (B-4, B-3). Planeeringu menetluse käigus on vallavalitsus tunnistanud üldplaneeringu eksitust ning märkinud et õige maakasutuse juhtotstarve on puhkemajandusliku ettevõtluse maa-ala ehk ärimaa. Planeeritud puhkeala osa on üldplaneeringu kohaselt sotsiaalmaa/üldmaa juhtotstarbega. Detailplaneering on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga.

1.6. Kaitsestaatus

Planeeringualal asuvad ehitismälestis „Luunja mõisa viinaköök, 19. saj“ registri nr 7207 ja ehitismälestis „Luunja mõisa aednikumaja, 19. saj“ registri nr 7209. Samuti ulatub planeeringualale ehitismälestiste registri nr 7204-7210 ühine kaitsevöönd (vt Skeem 2).

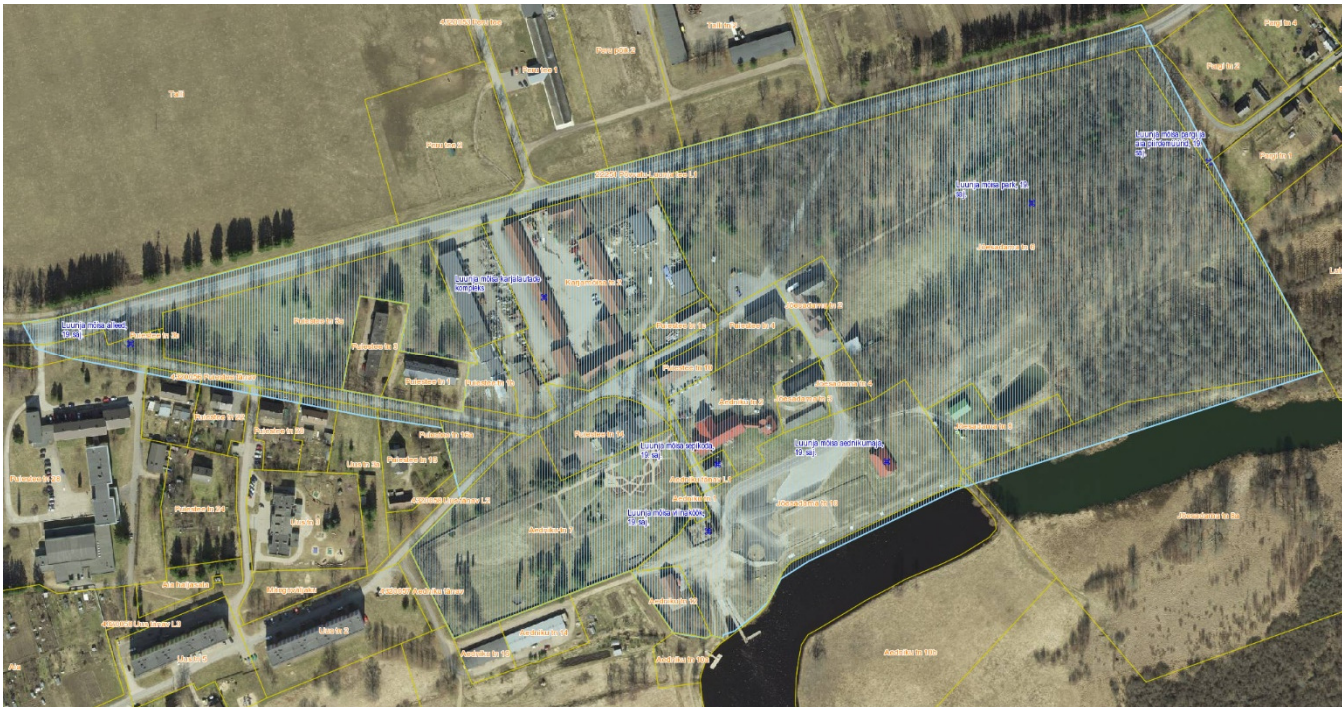
Mõlemad kõnealused ehitised on kultuurimälestiseks tunnistatud kultuuriministri 20.03.1997 määrusega nr 12 *Kultuurimälestiseks tunnistamine* (RTL 1997,68, 376) ning kaitsevöönd on määratud kultuuriministri 19.12.2006 käskkirjaga nr 388 *Kultuurimälestistele kaitsevööndite määramine* (RTL, 05.01.2007, 1, 13). Planeeringualaga piirneb Aedniku tn 4 krunt, kus asub sama määrusega mälestiseks tunnistatud Luunja mõisa sepikoda, registri nr 7208.

Planeeringuala külgneb looduskaitsealuste objektidega (vt skeem 3):

- Kaitsealune park nr KLO1200244 „Luunja mõisa park“,
- III kategooria kaitsealused kalad KLO9102664 (vingerjas), KLO9102663 (hink), KLO9102662 (völdas); III kategooria kaitsealused putukad KLO9200095 (laiujur), KLO 9200299 (aedkimalane), KLO9200296 (ristikukimalane); KLO9200298 (sorokimalane), KLO9200300 (talukimalane), KLO9200297 (põldkimalane),
- III kategooria kaitsealused linnud KLO9109018 (rukkirääk),
- III kategooria kaitsealused taimed KLO9319990 (Siberi võhumõök).

Planeeringualal asub Keskuse-ala nimeline maaparandussüsteem (vt skeem 4).

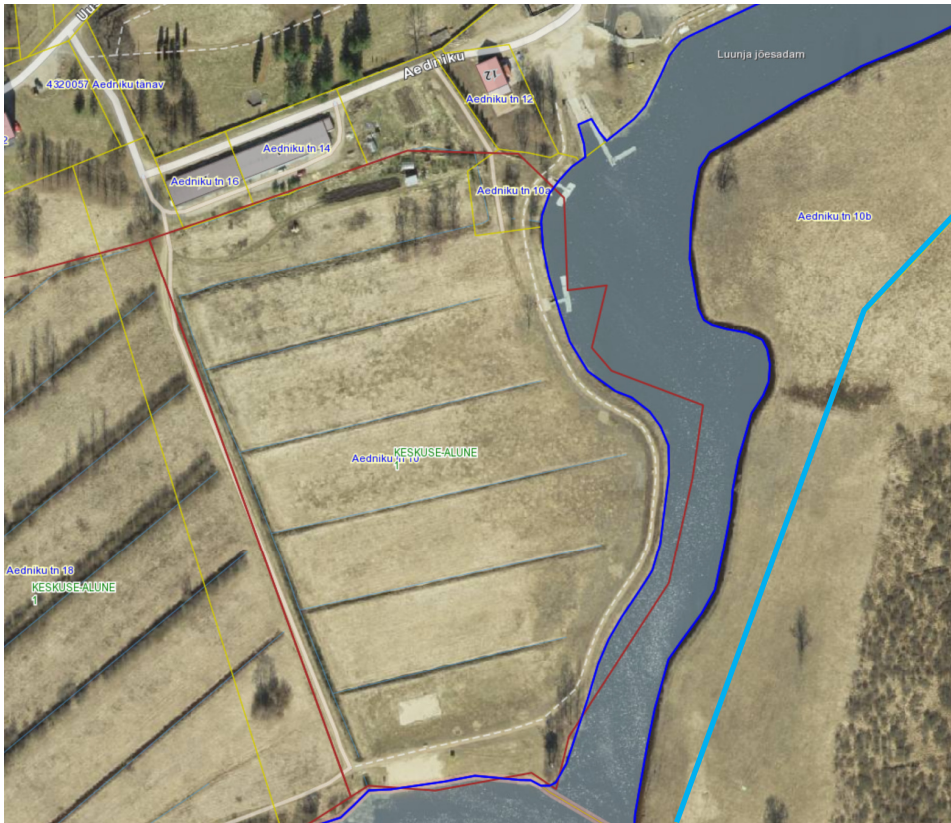




Skeem 2. Ehitismälestiste nr 7204-7210 ühine kaitsevöönd koos detailplaneeringuala piiriga (punasega). Allikas: maa-ameti kaardirakendus.



Skeem 3. Looduskaitsealused objektid Allikas: maa-ameti kaardirakendus.

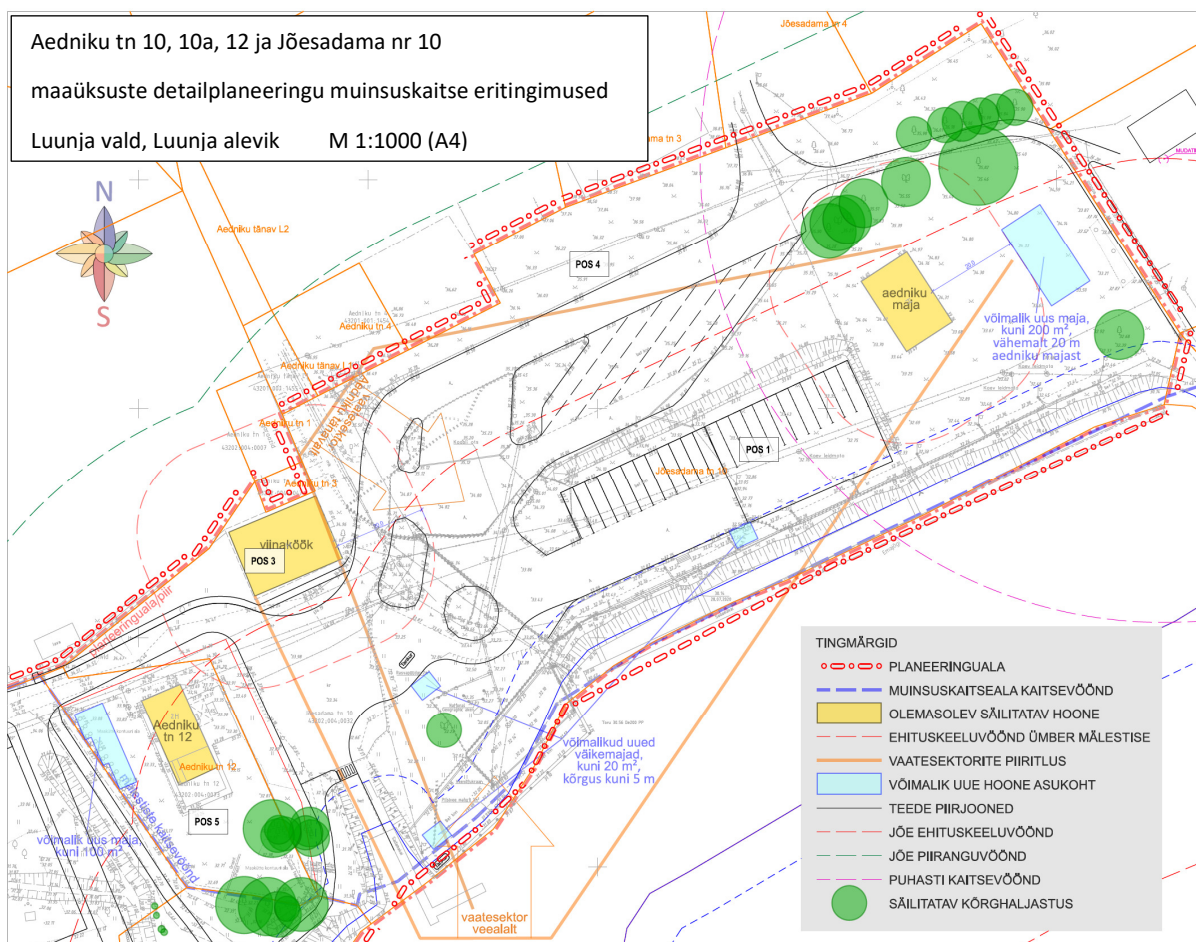


Skeem 4. Maaparandussüsteemi maa-ala (punane joon) „Keskuse – alune“. Allikas: maa-ameti kaardirakendus.

1.7. Muinsuskaitse eritingimused

Väljavõtte muinsuskaitse eritingimuste nõuete ja tingimuste osast - Aedniku tn 10, 10a, 12 ja Jõesadama tn 10 maaüksuste detailplaneeringu muinsuskaitse tingimused, AB Artes Terrae OÜ töö nr 20086ET1, Mart Hiob, Muinsuskaitseameti kooskõlastuse nr 39453, lga Raudvassar 07.01.2021. Muinsuskaitse eritingimuste terviktekst on esitatud lisades.





Üldnõuded

1. Edasise planeerimis- ja projekteerimistöö käigus valmivad dokumendid tuleb vastavalt seaduses nõutud ulatusele kooskõlastada muinsuskaitseametiga.
2. Mälestisel ja mälestise kaitsevööndis kavandatavateks ehitustöödeks, sh ka haljastustöödeks, tuleb koostada vastavasisuline projekt.
3. Kui töid tehes avastatakse rajatis, tarind, hooneosa, viimistluskiht, arheoloogiline kultuurkiht või muu leid või asjaolu, mida seni tehtud uuringute käigus ei ole dokumenteeritud või millega projekteerimisel või tööde tegemise loa andmisel ei ole arvestatud, on tööde teostaja kohustatud säilitama leitu muutmata kujul ning teavitama sellest viivitamatul muinsuskaitseametit.
4. Muinsuskaitse eritingimused kehtivad viis aastat alates nende andmisest. Muinsuskaitse eritingimuste kehtivust võib põhjendatud juhul pikendada ühe korra viie aasta võrra.

Hooned ja rajatised

1. Säilitada ja restaureerida tuleb kaitsealused ehitismälestised viinaköök ja aedniku maja.
2. Ümberehituse korral säilitada Aedniku tn 12 krundi hoone ajaloolised osised, mille lammutamine ei ole lubatud.
3. Planeeringualale on lubatud uute sobivas suuruses hoonete ja rajatiste püstitamine. Vaatesektoritesse on lubatud kuni kolm kuni 20 m² ehitisealuse pindalaga (arvestamata võimalikke terrasse, mis ei varja vaadet) ja kuni 5 m kõrgusega väikehoonet. Üks väikehoonetest on kavandatud maismaa tankuri juurde, teise kahe väikehoone asukoht määratakse planeerimisel ja projekteerimisel (joonisel näidatud võimalikud asukohad).

4. Aedniku majast ida poole on lubatud üks uushoone, mis peab olema väiksem kui aedniku maja – ehitisealune pind kuni 200 m² (aedniku maja u 240 m²), kõrgus madalam kui aedniku majal. Kaugus aedniku majast peab olema vähemalt 20 m (joonisel näidatud võimalik asukoht).
5. Aedniku tn 12 krundile on lubatud üks uushoone ehitisealuse pindalaga kuni 100 m², mis peab olemasolevast hoonest krundil olema madalam (joonisel näidatud võimalik asukoht).
6. Uued hooned nii Jõesadama tn 10 kui ka Aedniku tn 12 krundil tuleb kujundada kooskõlas ajalooliste hoonetega neile vastandamata. Viimistluses on lubatud kasutada ajaloolisele hoonestusele omaseid ehitusmaterjale puitu, kivi, krohvi, klaasi, v.a erihooned (nt tankla hoone).
7. Uushooned tuleb kavandada liigendatuna eesmärgiga vältida mälestiste ümbrusesse sobimatuid ühtseid suuri hoonemassiive.
8. Uued hooned võivad olla kuni kahe korrusega.
9. Uute hoonete põhimahul on lubatud ajaloolise miljööga arvestav kaldkatus, katusekate valtsplekist või savi- või betoonkivist, v.a erihooned (nt tankla hoone). Kuni 20 m² ehitisealuse pindalaga ja kuni 5 m kõrgusega väikehoone puhul on lubatud katuseterrass kaldkatuse asemel täielikult või osaliselt.
10. Uutel hoonetel on avatäidetena lubatud vaid puitraamid aknad ja puitvälisused, v.a tehnoruumide uksed avalikust ruumist varjatud küljes või erihooned (nt tankla hoone).
11. Kõvakattena on asfaldi asemel soovitatav kasutada katendikivi ja munakivi.
12. Uue hoonestuse ehitusõigusega kaasneb mälestiste ja olemasolevate ajalooliste hoonete korrastamise kohustus esimesel võimalusel. Mälestisi võib restaureerida ning juurdeehitust kavandada koostatud muinsuskaitse eritingimusi järgiva projekti alusel.

Haljastus, parkimine ja tehnorajatised

1. Uute ehitiste püstitamisel tuleb säilitada aedniku maja ja endise peahoone vahel paiknev mõisaaegne kõrghaljastus, kuid ohtlikud puud tuleb eemaldada.
2. Säilitatavate puude ankurjuuri ei tohi läbi lõigata. Kui on vajadus teha pinnase teisaldamist puude juurte piirkonnas, tuleb juurte ümbruses teha kaevetööd käsitsi. Tee rajamisel tuleb puutüvede läheduses ankurjuurte ümber kasutada killustikuga tugevdatud kasvupinnast.
3. Tööde ajaks tuleb säilitatavate puude tüved kaitsta mehaaniliste vigastuste eest.
4. Valgustuslahenduse kavandamisel tuleb esile tuua kaitsealused mälestised.
5. Projekteeritavad tehnovõrguliinid tuleb ette näha maa-alustena.
6. Tehnovõrgu muud rajatised nagu tehnilised kapid on soovitatav varjata avalikust ruumist või kujundada keskkonda sobiva materjali ja värviga.
7. Piiretena on vaatesektoris lubatud ainult läbinähtav metallaed, ülejäänud alal kuni 1,5 m kõrgune kiviaed, puitlippaed või metallvarbaed. Võimalikud erijuhud tuleb kooskõlastada muinsuskaitseametiga.



2. Planeeringulahendus

2.1. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused

Detailplaneeringuga soovitakse muuta kehtiva detailplaneeringu lahendust, sh muuta krundipiire, anda täiendavat ehitusõigust supelranna- ja sadamahoone ehitamiseks, muuta paadihoiuplatsi asukohta ja liiklusskeemi ning kavandada karavaniparkla.

2.2. Planeeringuala kruntideks jaotamine

Planeeringuala on kavandatud jagada kruntideks:

Pos 1 – sadama ala krunt, kogu krundi ulatuses rakendatakse looduskaitseaduse § 38 lg 5 p 2 ehituskeeluvööndi erisust;

Pos 2 – puhkeala (supelrand, tiik, jalutusteed) krunt koos sadama ja supelranna hoone ning autokaravaniala;

Pos 3 – mälestise „Viinaköök“ krunt;

Pos 4 – juurdepääsutee krunt (idapool);

Pos 5 – puhkemaja krunt (Aedniku tn 12 ja Jõesadama tn 10 omavahelist krundipiiri on muudetud, et tagada juurdepääs Paadihoiuplatsile (Pos 6) ja puhkealale (Pos 2);

Pos 6 – paadihoiuplatsi krunt;

Pos 7 – sadama ala krunt sadamat teenindavatele hoonetele, kogu krundi ulatuses rakendatakse looduskaitseaduse § 38 lg 5 p 2 ehituskeeluvööndi erisust;

Pos 8 – juurdepääsu krunt (saarele) (soovitav liita krundiga Pos 4);

Pos 9 - juurdepääsu krunt (saarele) (soovitav liita krundiga Pos 4);

Pos 10 - juurdepääsu krunt (saarele) (soovitav liita krundiga Pos 4);

Pos 11 – sadamakai laiendus ja selle teenindustee.

Pos 12 – juurdepääsutee garaažidele ja puhkealale.

Pos 13 – loodusliku veekogu krunt.

2.3. Krundi hoonestusala ja ehitusõigus

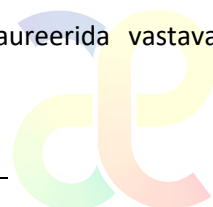
Krundi hoonestusala ja ehitusõigus on esitatud joonisel 4 *Põhijoonis*. Hooneid on lubatud ehitada joonisel 4 näidatud hoonestusala piires vastavalt ehitusõigusele.

Krundile **Pos 1** on määratud ehitusõigus sadamat teenindavate hoonete sh tankla koos paaditankuriga ehitamiseks. Hoonestusala on planeeritud sadamakai juurde. Kogu krundi ulatuses rakendatakse looduskaitseaduse § 38 lg 5 p 2 ehituskeeluvööndi erisust.

Krundile **Pos 2** on planeeritud ehitusõigus supelranna- ja sadamahoone ehitamiseks. Lisaks on planeeritud krundile tiik, hüppetorn, supelrand ja veepealsed käiguteed, pinnasevallid, mänguväljak ja autokaravani ala. Ehituskeeluvööndisse planeeritud jalgteed äärde on lubatud rajada pingid, prügikastid jm puhketaristu.

Krundil **Pos 3** asub olemasolev ehitismälestis „Viinaköök“, mida võib restaureerida vastavalt muinsuskaitse eritingimustele.

Krundil **Pos 4** asub juurdepääsutee.



Krundil **Pos 5** säilib olemasolev hoone „Riverside villa“, millele võib juurde ehitada planeeritud hoonestusalasse kuni 20 m² suuruse abihoone.

Krundile **Pos 6** on planeeritud paadihoiuplats. Pos 6 krundi moodustamiseks paadihoiuplatsi jaoks on vajalik vastavalt Maareformi seadusele par. 25 lg 3 esitada valdkonna eest vastutavale ministrile motiveeritud taotlus.

Krundile **Pos 7** on planeeritud hoonestusala kuni 200 m² ehitisealuse pinnaga sadamat teenindava hoone ehitamiseks. Olemasolevat ehitismälestist „Aedniku maja“ võib restaureerida vastavalt muinsuskaitse eritingimustele. Kogu krundi ulatuses rakendatakse looduskaitseaduse § 38 lg 5 p 2 ehituskeeluvööndi erisust. Hooned asuvad reoveepuhasti kuja ulatuses. Veeseaduse § 134 alusel on kanalisatsiooniehitise kuja kanalisatsiooniehitise, välja arvatud torustik, kõige väiksem lubatud kaugus elamust ning majutus-, ravi-, spordi-, haridus-, kaubandus- ja teenindushoonest, samuti transpordihoonest, mis teenindab regulaarselt inimesi, ning salv- ja puurkaevust. Kanalisatsiooniehitise kuja piires võivad asuda kanalisatsiooniehitise teenindamiseks vajalikud hooned, sealhulgas tööstus- ja laohooned ning käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatata transpordihooned. Planeeritud hoone mida pole kujasse lubatud ehitada on planeeritus perspektiivse võimalusena ning saab ehitada alles peale võimalikku reoveepuhasti (koos kujaga) likvideerimist.

Krundil **Pos 8** asub juurdepääsutee.

Krundile **Pos 9** asub juurdepääsutee.

Krundile **Pos 10** asub juurdepääsutee.

Krundile **Pos 11** on planeeritud sadamakai laiendus ja sellele juurdepääsutee.

Krundil **Pos 12** asub juurdepääsutee garaažidele ja krundile Pos 2.

Krundil **Pos 13** asub olemasolev looduslik veekogu.

2.4. Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

Olemasolevad mälestised restaureerida vastavalt muinsuskaitse eritingimustele.

Kavandatavate hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline ning keskkonna arhitektuurset kvaliteeti parandav. Planeeritud hoonete arhitektuurne lahendus peab olema kooskõlas ajalooliste hoonetega neile vastandamata. Uushooned tuleb kavandada liigendatuna eesmärgiga vältida mälestiste ümbrusesse sobimatuid ühtseid suuri hoonemassiive.

Detailplaneeringuga seatakse hoonete projekteerimiseks ehituslikud tingimused:

Pos 1 – Sadamakohviku hoone on lubatud ehitada ühe maapealse korruselisena, kuid lubatud on rajada katuseterrass kaldkatuse asemel täielikult või osaliselt. Viimistluses on lubatud kasutada puitu, kivi, krohvi, metalli ja klaasi. Keelatud on imiteerivate- ja kunstmaterjalide kasutamine, k.a. plastraamidega aknad ja ukSED ning plekkviimistlus. Hoone ±0.00 määrata projektis. Piirded on lubatud vaid sadamakai piiramiseks ja materjaliks on kuni 2,0 m kõrgune läbipaistev metallaed. Teede katendiks on lubatud kasutada intensiivsematel teelõikudel asfalti, või kividatet. Väiksema liiklusega lõikudes on lubatud kasutada lisaks ka graniitsõelmeid ja tugevdatud murukatet. Märkimisväärt maapinnakõrguste muutmist ei planteerita, täpne sademevee ärajuhtimise lahendus määratakse projektis.

Pos 2 – Supelranna- ja sadamahoone on lubatud ehitada kahekorruselisena. Viimistluses on lubatud kasutada puitu, kivi, krohvi, metalli ja klaasi. Katusekatteks kasutada valtsplekki, lubatud on ka

valtsplekki integreeritud päikesepaneelid. Keelatud on imiteerivate- ja kunstmaterjalide kasutamine, k.a. plastraamidega aknad ja ukse ning plekkviimistlus. Hoone ± 0.00 määrata projektis. Piirded ei ole lubatud. Tiigi äärde ja tiigile on lubatud ehitada puit- või metallkonstruktsioonil sillad ja hüppetorn. Sõiduteede katendiks on lubatud asfalt või kivid. Kõnniteede katendiks kasutada vett läbilaskvat materjali, nt graniitsõelmed, purustatud kruus. Intensiivsema kasutusega kohtades on lubatud ka kõnniteel kasutada asfaldi või kividet. Maapinnakõrguste muudatused on seotud tiigi kaevamise ja pinnasevallidega tiigi ümbruses ning kraavide korrastamise ja ümberjuhtimisega, mille täpse vertikaalse lahenduse määrab projekt. Muus osas märkimisväärset maapinnakõrguste muudatusi ei planeerita.

Pos 3 – Ajalooline viinaköök on planeeritud restaureerida. Restaureerimiseks koostada muinsuskaitse eritingimused ja projekt.

Pos 4 – Lubatud on kõvakattega (asfalt või kivi) juurdepääsutee, piirded ei ole lubatud.

Pos 5 – Krundil asuv Riverside Villa on planeeritud säilitada. Krundile on lubatud juurde ehitada ühekorruselise abihoone, mille välimus on kooskõlas ajalooliste hoonetega. Viimistluses on lubatud kasutada puitu, kivi, krohvi, metalli ja klaasi, katusekate valtsplekist või savi- või betoonkivist. Keelatud on imiteerivate- ja kunstmaterjalide kasutamine, k.a. plastraamidega aknad ja ukse ning plekkviimistlus. Kruunt on lubatud eraldada läbipaistva kuni 1,2 m kõrge piirdeaia.

Pos 6 – Krundile on lubatud ehitada paadihoiuplats, mida võib kuni 2,0 m kõrguse läbipaistva piirdeaia eraldada. Platsi katendiks on asfalt. Platsi kõrgust on lubatud tõsta, kuid maapinna kalle tuleb anda roosiaia piirdemüürist eemale.

Pos 7 – Krundile on lubatud ehitada uus kahekorruselise hoone, mille teine korrus peab olema katusealune korrus. Viimistluses on lubatud kasutada puitu, kivi, krohvi ja klaasi. Hoone põhimahul on lubatud ajaloolise miljööga arvestav kaldkatuse, katusekate valtsplekist või savi- või betoonkivist. Katusekatteks on lubatud kasutada ka valtsplekki koos integreeritud päikesepaneelidega. Keelatud on imiteerivate- ja kunstmaterjalide kasutamine, k.a. plastraamidega aknad ja ukse. Hoonete ± 0.00 määrata projektis. Piirded ei ole lubatud. Ajalooline aednikumaja on planeeritud restaureerida. Restaureerimiseks koostada muinsuskaitse eritingimused. Krundi maapinnakõrgusi ei planeerita märkimisväärselt muuta. Krundisisesed katendid määratakse projektis, soovitatav on kasutada vett läbilaskvaid materjale. Krundi Pos 7 olemasolev ja planeeritud hoone asuvad reoveepuhasti kuvas, vt ptk 2.3.

Pos 8 – Juurdepääsutee, piirded ei ole lubatud. Katendiks on soovitatav kasutada vett läbilaskvaid materjale, nt purustatud kruus. Maapinnakõrgusi ei ole planeeritud oluliselt muuta.

Pos 9 – Juurdepääsutee, piirded ei ole lubatud. Katendiks on soovitatav kasutada vett läbilaskvaid materjale, nt purustatud kruus. Maapinnakõrgusi ei ole planeeritud oluliselt muuta.

Pos 10 – Juurdepääsutee, piirded ei ole lubatud. Katendiks on soovitatav kasutada vett läbilaskvaid materjale, nt purustatud kruus. Maapinnakõrgusi ei ole planeeritud oluliselt muuta.

Pos 11 – Krundile on lubatud ehitada sadamakai laiendus ja selle teenindustee. Piirded on lubatud ehitada vaid sadamakaile pääsu piiramiseks (vt põhijoonis). Katendiks on soovitatav kasutada vett läbilaskvaid materjale, nt purustatud kruus. Maapinnakõrgusi ei ole planeeritud oluliselt muuta.

Pos 12 – Juurdepääsutee, piirded ei ole lubatud. Katendiks kasutada asfaldi või kivi. Maapinnakõrgusi ei ole planeeritud oluliselt muuta.

Pos 13 – Looduslik veekogu kus on lubatud olemasoleva sadama koos paadisildadega laiendamine.

2.5. Liikluskorralduse põhimõtted

Juurdepääs planeeringualale toimub Jõesadama ja Aedniku tänavate kaudu. Planeeringuala juures on Aedniku tänaval katkestus ning sõidukitele läbisõiduvõimalus puudub. Jõesadama tn 10 kinnistul asuvad sadamat teenindavad parklad. Jalgsi ja jalgrattaga pääseb planeeringualale ka vallamaja ja kultuurimaja vaheliselt kergliiklusteelt.

Krundid Pos 4, 8, 9, 10 ja 12 on planeeritud avalikult kasutatavateks juurdepääsuteede kruntideks. Kõik ehituskeeluvööndisse planeeritud teed ja parklad on planeeritud avalikku kasutusse.

Pääs kallasrajale toimub olemasolevate ja planeeritud teede kaudu. Kruntide Pos 1 ja Pos 2 jalgteed (välja arvatud piirdega eraldatud sadamakai ala krundil Pos 1) on planeeritud avalikku kasutusse. Kallasrajal liikumine on esitatud põhijoonisel, mille ulatuses on piirete rajamine keelatud.

Planeeritud teedevõrgu aluseks on Luunja Jõesadama puhkeala II etapp ja paadihoiuplats juurdepääsuteega põhiprojekt (Inseneribüroo Urmas Nugin OÜ töö nr 2119096) ning Luunja sadama väliala projekt (AB Artes Terrae OÜ töö nr 20114KP3).

Krundil Pos 2 on segaliiklusega sõiduteede laius üldjuhul 6 m ja kõnniteede laius 2,5 m.

Krundile Pos 8, Pos 9 ja Pos 10 on planeeritud juurdepääs saarele (Jõesadama tn 8a ja Jõesadama tn 8b krundile), mille laiuseks on planeeritud 3,5 m. Kuna tegemist on harva kasutatava teelõiguga (juurdepääs hooldustöödeks) on see kavandatud segaliikluse põhimõttel.

Sõidukite parkimine lahendatakse olemasolevates ja planeeritud parklates.

Jalgrattaparklad on kavandatud sadamakaile ning supelranna- ja sadamahoone juurde. Parkimiskohti vajadusel lisada kasutuse käigus.

Krundile Pos 6 on planeeritud paatide hoiuala ning krundile Pos 2 autokaravani parkimiskohad.

Sõiduteedel on lubatud kasutada kõvakatet (asfalt, kivi), parklates ja kõnniteedel on soovitatav kasutada vett läbilaskvaid materjale (kruus, graniitsõelmed, murukivi või tugevdatud murukate).

Autokaravani parklas kasutada vett läbilaskvaid katendeid – nt tugevdatud muru, purustatud kruus jne.

Täpne lahendus määratakse projekteerimisel.

2.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringuala kirdepoolse osa haljastus on osa Luunja mõisa pargi haljastusest, mistõttu tuleb puud säilitada. Eemaldada tuleb ohtlikud puud. Ehituse käigus ei tohi säilitatavate puude ankurjuuri läbi lõigata ega tüve ja võra kahjustada.

Jõepoolne osa planeeringualast on üldplaneeringuga kavandatud rohevõrgustiku koridori osa. Planeeringulahendus on arvestatud rohekoridori toimimisega - osal rohekoridori alal säilib olemasolev looduslik rohumaa ja osale rohekoridori alast on planeeritud haljastatud puhkeala, mis on rohekoridori osaks. Liikumist takistavaid piirdeid ei planeerita.

Haljastuslahenduse aluseks on Luunja Jõesadama puhkeala II etapp ja paadihoiuplats juurdepääsuteega põhiprojekt (Inseneribüroo Urmas Nugin OÜ töö nr 2119096) ning Luunja sadama väliala projekt (AB Artes Terrae OÜ töö nr 20114KP3). Uushaljastust on kavandatud peamiselt krundile Pos 2. Kõrghaljastust on lubatud tihedamalt paigutada autokaravani ala ümbrusesse, mujal on haljastuse kavandamisel arvestatud jõevaadete säilitamisega. Sadamakai juurde on planeeritud pöösaid, mis vaateid ei sega. Vaated roosiaast jõeale säilivad mõlemalt poolt karavaniparklat.

Avalike välialade projekteerimisse kaasata volitatud maastikuarhitekt.

Prügikonteinerite asukoht määratakse projektis.

2.7. Tehnovõrgud

Side ja valve

Sidevarustuse planeerimisel on arvestatud 28.12.2021 Telia Eesti AS väljastatud tehniliste tingimustega nr 35942626.

Planeeringuala sidevarustus on planeeritud alates Aedniku tänaval asuvast sidekaevust nr 11.

Planeeringulahendus on esitatud sidevarustuse ja valve perspektiivne paiknemine planeeringualal. Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud Luunja Jõesadama puhkeala II etapp ja paadihoiuplats juurdepääsuteega põhiprojektiga (Inseneribüroo Urmas Nugin OÜ töö nr 2119096).

Täpne lahendus määratakse projektis.

Elekter

Elektrivarustuse planeerimisel on arvestatud 03.01.2022 Elektrilevi OÜ väljastatud tehniliste tingimustega nr 397077. Planeeringuala elektrivarustus on lahendatud olemasoleva liitumise baasil, mis asub krundil Pos 1. Planeeringus on esitatud madalpinge elektrikaablid ja välisvalgustuse kaablid koos valgustite asukohtadega.

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud Luunja Jõesadama puhkeala II etapp ja paadihoiuplats juurdepääsuteega põhiprojektiga (Inseneribüroo Urmas Nugin OÜ töö nr 2119096).

Täpne lahendus määratakse projektis.

Vesi

Veevarustuse planeerimise aluseks on AS Emajõe Veevõrk 11.02.2021 väljastatud tehnilised tingimused nr TT-21-00032.

Planeeringuala kruntide olemasolev veevarustuse liitumispunkt asub Puiestee tn 10 kinnistu juures.

Pos 1 krundil on sadamakai juurde planeeritud väiksemale hoonetele torustik välja ehitatud.

Pos 2 krundile planeeritud hoone veevarustus on planeeritud põhjapool asuvast veetorst. Veetoru ringistamise eesmärgil on toru kavandatud läbi Aedniku tn 14 ja Aedniku tn 16 kinnistu kuni Uus tänav L2-ni.

Pos 3 krundile on toru rajatud krundi piirini.

Pos 5 krundil säilib olemasolev ühendus.

Pos 7 krundile planeeritud hoonete veevarustus on kavandatud põhjapool asuvast veetorst.

Täpne lahendus määratakse projektis.

Tuletõrjevesi

Tuletõrje veevarustus on tagatud olemasolevast ja planeeritud kuivhüdrantist. Olemasolev kuivhüdrant asub sadamakail. Uus kuivhüdrant on planeeritud paadihoiuplatsi ja sadamahoone vahele.



Reoveekanaliseerimine

Reoveetorustiku planeerimise aluseks on AS Emajõe Veevärk 11.02.2021 väljastatud tehnilised tingimused nr TT-21-00032.

Pos 1 krundil on sadamakai juurde planeeritud väiksemale hoonele torustik välja ehitatud.

Pos 2 krundile planeeritud hoone reovesi on kavandatud juhtida põhjapool asuvasse reoveekanaliseerimise. Maapinna kalde tõttu on krundile planeeritud reoveepumpla. Pumpla hakkab kuuluma kinnistu omanikule.

Pos 3 krundile on liitumispunkt välja ehitatud.

Pos 5 krundil säilib olemasolev ühendus.

Pos 7 krundile planeeritud hoonete reovesi on kavandatud juhtida põhjapool asuvasse puhastisse suunduvasse reoveekanaliseerimiseitorusse.

Jõesadama tn 8 krundil asuval reoveepuhastile on planeeritud uus eesvool Emajõkke. Eesvoolutoru asukoht on esitatud joonisel 5 Tehnovõrgud ja kogu ulatuses joonisel 3 Mõjuala funktsionaalsed ja ehituslikud seosed. Heitvee jõkke juhtimiseks tuleb taotleda vee erikasutusluba. Jõkke juhitud heitvesi peab vastama kehtivatele normidele.

Täpne lahendus määratakse projektis.

Sadameveekanaliseerimine

Planeeringualal asuvad olemasolevad kraanid on kavandatud rekonstrueerida vastavalt koostatud projektile Luunja Jõesadama puhkeala II etapp ja paadihoiuplats juurdepääsuteega põhiprojekt (Inseneribüroo Urmas Nugin OÜ töö nr 2119096).

Sadamevesi juhitakse maapinna vertikaalplaneerimisega kavandatud kraavidesse, mille eesvooluks on Emajõgi. Emajõkke suunatav sadamevesi peab vastama kehtivatele normatiividele. Normide tagamiseks tuleb igal krundil rajada vajalikud puhastusseadmed. Sadamevee- ja drenaaživee juhtimine reoveekanaliseerimiseitorustikku on keelatud.

Täpne sadamevee ärajuhtimise lahendus määratakse projektis.

Maaparandussüsteem

Planeeringualal asub olemasolev maaparandussüsteem, mis ei ole eesvooluks naaberaladele. Tagamaks olemasoleva süsteemi toimimise jätkumise see rekonstrueeritakse. Puhkeala väljaehitamisel likvideeritavad kraavid juhitakse ümber uute kraavidega.

Küte

Kütmiseks on lubatud kasutada kaugkütet, gaasi, elektrit (sh maasoojuspumbad ja õhksoojuspumbad) ja puitu. Lubatud on paigaldada katustele katusekattematerjali integreeritud päikesepaneele. Krundil Pos 5 toimib olemasolev soojusvarustus maasoojuspumbaga. Teistel krundidel soojusvarustus puudub.

Luunja valla soojusmajanduse arengukava 2016-2026 alusel on sadama-alal kaugkütte liitumispunktiks kultuurimaja juures olev torustik. Planeeringus on esitatud võimalik torustiku asetus, mida täpsustatakse projekteerimisel.

Täpne küttelahendus määratakse projektis.



2.8. Kujad

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Planeeritud hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP3.

2.9. Kuritegevuse riski vähendavad tingimused

Planeeringut koostades on erinevad välisruumid kavandatud selliselt, et on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- territooriumi piiramine;
- selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale tagada:

- jälgitavus (videovalve);
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur ja teed, suunaviidad;
- üldkasutatavate alade (tänavad) korrashoid.

2.10. Müra-, vibratsiooni- ja muud keskkonnatingimused

Planeeritud alale ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke objekte. Kõvakattega aladelt tulev sademevesi tuleb kokku koguda, immutada haljasalale ja/või juhtida sademeveekanaliseerimisele, mitte lasta valguda naaberkruntidele.

Jäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte.

2.11. Servituutide seadmise vajadus

Krunte Pos 1, Pos 2, Pos 4, Pos 5, Pos 6, Pos 7, Pos 8 ja Pos 9 läbivatele kaablitele ja torudele on planeeritud servituudi seadmise vajadus tehnovõrgu valdaja kasuks. Graafiliselt on esitatud servituudi seadmise vajadus joonisel 5 Tehnovõrgud.

Lisaks on planeeritud servituudi seadmise vajadus reoveepuhasti eesvoolutorule toru valdaja kasuks, mis läbib Pos 9, Pos 10, Jõesadama tn 8a ja Jõesadama tn 8b maaüksusi.

Servituudi ulatus on planeeritud tehnovõrgu kaitsevööndi osas.

2.12. Sundvõõrandamise või sundvalduse seadmises vajadus

Puudub vajadus sundvõõrandamise või sundvalduse seadmiseks.

2.13. Asjakohaste mõjude hindamine

Planeeringu mõju rohevõrgustikule on neutraalne. Planeeringulahenduses säilib rohekoridori ala, piirdeid ei planeerita, osa rohekoridorist kujundatakse puhkealaks, kus säilib haljastus või kavandatakse uut haljastust.



Planeeringulahendusega veerežiimi ei planeerita muuta ning mõju on neutraalne. Planeeringualal olev maaparandussüsteem rekonstrueeritakse. Likvideeritavate kraavide asemele rajatakse uued ühendused.

Mõju kultuuriväärtusele on positiivne, planeeringulahenduse tulemusel muutub sadama piirkond atraktiivseks puhkealaks ja seetõttu on suurem võimalus leida kasutusest väljas olevatele hoonetele uued kasutajad.

Kokkuvõttes on planeeringulahenduse mõju igati positiivne, kuna sellega luuakse nii kohalikele elanikele kui külalistele head puhkamisvõimalused, paremad võimalused jõega seotud tegevuste arendamiseks ning soodustatakse kohalikku majandustegevust.

2.14. Planeeringu elluviimine

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt ehitusõiguse teostaja ja võrguvaldajate kokkulepetele.

Maakorralduslikud kulud kannab huvitatud isik.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatav ehitis ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Võimalikud ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb vastava krundi igakordsel omanikul hüvitada koheselt.



3. Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte

Jrk. nr	Arvamust avaldav organisatsioon/ planeeritud krundi omanik/ planeeritud maa-ala piirinaaber	Number ja kuupäev	Tingimused
1	Elektrilevi OÜ, Enn Truuts	3720782176 07.01.2022	Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.
2	Telia Eesti AS, Kaino Ütt-Ütti	35978035 11.01.2022	Telia sideehitise kaitsevööndis tegutsemiseks tuleb taotleda tegutsemisluba.
3	AS Emajõe Veevärk, Rauno Ränkel	22-00985 02.02.2022	Järgnevad projekti staadiumid kooskõlastada täiendavalt AS-iga Emajõe Veevärk.
4	Päästeamet		
5			



4. Joonised (*esitatud eraldi failidena*)

1. Situatsiooniskeem
2. Olemasolev olukord
3. Mõjuala funktsionaalsed ja ehituslikud seosed
4. Põhijoonis
5. Tehnovõrgud

SITUATSIOONISKEEM

