



INSENERIBÜROO URMAS NUGIN

Registreerimisnumber 10696600

MTR: EK, EO, EP 10696600-0001

EEG000179

MATER: MK, MU, MO, MP 0019-00

Muinsuskaitseameti tegevusluba E 518/2010

Töö nr: 22035

Koostaja: Inseneribüroo Urmas Nugin OÜ

Korraldaja: Luunja Vallavalitsus

Huvitatud isik: Siim Nõmmoja

Objekti asukoht: Luunja vald, Tartu maakond

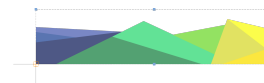
KAKUMETSA KÜLAS PERU TEE 6a JA MARIA MAAÜKSUSTE DETAILPLANEERING

1. KÖIDE – TEKSTIOSA JA JOONISED

Juhataja: Lauri Lokko

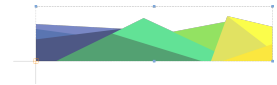
Planeerija: Janne Vaine
Maastikuarhitektuuri magister, (MB 001461)

TARTU 2023



SISUKORD

SELETUSKIRI	4
1. ÜLDOSA.....	4
1.1. Detailplaneeringu koostamise lähtealus.....	4
1.2. Detailplaneeringu koostamise vajadus.....	4
1.3. Detailplaneeringu eesmärk.....	4
1.4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid.....	4
1.5. Alusplaan	4
2. OLEMASOLEVA SITUATSIOONI KIRJELDUS.....	5
2.1. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus	5
2.2. Haljastus, reljeef, pinnas ja piirded.....	5
2.3. Teed ja liikluskorraldus.....	6
2.4. Tehnovõrgud	6
2.5. Kitsendused	6
3. PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS NING JÄRELDUSED	6
3.1. Tartumaa maakonnaplaneeringust 2030+ tulenevad tingimused.....	7
3.2. Kehtivast Luunja valla üldplaneeringust tulenevad tingimused	7
3.3. Analüüsi järeldused.....	8
4. RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID	9
5. PLANEERINGULAHENDUSE KAALUTLUSED JA PÕHJENDUSED	9
6. PLANEERINGU LAHENDUS.....	10
6.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine	10
6.2. Krundi hoonestusala määramine	10
6.3. Kruntide ehitusõigus	10
6.4. Hoonete arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused	11
6.5. Liikluskorralduse põhimõtted	12
6.6. Haljastus ja heakord	13
6.7. Vertikaalplaneerimine	13
7. EHTISTEVAHELISED KUJAD JA TULEOHUTUSABINÕUD	14
8. TEHNOVÕRKUDE JA –RAJATISTE ASUKOHAD	14
8.1. Veevarustus	14
8.2. Tuletõrje veevarustus	15
8.3. Reoveekanaliseerimine.....	15
8.4. Sademevesi.....	16
8.5. Elektrivarustus	17
8.6. Välisvalgustus	17
8.7. Sidevarustus	17
8.8. Soojavarustus	18



9. KESKKONNATINGIMUSED JA PLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD.....	18
9.1. Majanduslikud mõjud	19
9.2. Kultuurilised mõjud	20
9.3. Sotsiaalsed mõjud	20
9.4. Looduskeskkonnale avalduvad mõjud	20
10. SERVITUUTIDE SEADMISE VAJADUS	21
11. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD ABINÕUD	22
12. PLANEERINGU RAKENDAMISE TINGIMUSED	22
KOOSTÖÖ JA KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE.....	24

Joonis 1. Situatsiooniskeem M 1:20 000

Joonis 2. Olemasolev olukord M 1:500

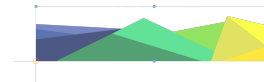
Joonis 3. Planeeringuala mõjuala funktsionaalsete ja ehituslike seoste joonis M 1:4000

Joonis 4. Põhijoonis M 1:500

Joonis 5. Tehnovõrgud M 1:500

Joonis 6. Planeeritud maakasutus ja kitsendused M 1:500

LISAD – esitatud eraldi kaustas (2. köide)



SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

1.1. Detailplaneeringu koostamise lähtealus

- Siim Nõmmoja poolt Luunja Vallavalitsusele esitatud detailplaneeringu algatamise taotlus;
- Luunja Vallavolikogu 31.03.2022. a otsus nr 17 Kakumetsa külas Peru tee 6a ja Maria maaüksuste detailplaneeringu algatamisest, planeeringuala piiri ja suuruse ning lähtetingimuste kinnitamisest.

1.2. Detailplaneeringu koostamise vajadus

Planeeritav ala asub Luunja valla üldplaneeringu kohaselt elamumaa juhtotstarbega maa-alal ja detailplaneeringu koostamise kohustusega hajaasustusalal.

1.3. Detailplaneeringu eesmärk

Käesoleva detailplaneeringu koostamise eesmärk on kaaluda võimalusi planeeringualale kuni viie üksiklamu maa krundi moodustamiseks ja kruntidele ehitusõiguse andmist üksikelamute ja abihoonete püstitamiseks.

1.4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Luunja valla üldplaneering
(kehtestatud Luunja Vallavolikogu 26.06.2008. a määrusega nr 8-1);
- Tartumaa maakonnaplaneering 2030+
(kehtestatud Riigihalduse ministri 27.02.2019. a käskkirjaga nr 1.1-4/29);
- Luunja valla arengukava 2019-2027
(vastu võetud Luunja Vallavolikogu 20.12.2018. a määrusega nr 64);
- Luunja valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava 2018-2029
(vastu võetud Luunja Vallavolikogu 25.10.2018. a määrusega nr 57);
- Geomente OÜ poolt koostatud hüdrogeoloogiline eksperthinnang *Peru tee 6a olmekanalisatsioon*
(koostatud august 2022, Tallinn, töö nr 082201).

1.5. Alusplaan

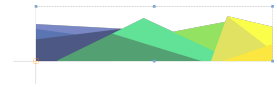
Detailplaneeringu koostamisel on alusplaanina kasutatud Metricus OÜ poolt 05.2022. a koostatud geodeetilist alusplaani täpsusastmega 1:500 (töö nr 22G8964).

Ristkoordinaadid L-Est 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis.

Geodeetiliste kõrguste ümber arvutamiseks on kasutatud Eesti geoidi mudelit.

Ellmann, A.; Märdla, S.; Oja, T.: EST-GEOID 2017 (Tallinna Tehnikaülikool 2017)

Katastriüksuste piirid on plaanile kantud seisuga 27.05.2022 (Maa-amet).



2. OLEMASOLEVA SITUATSIOONI KIRJELDUS

2.1. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Planeeringuala hõlmab Kakumetsa külas Peru tee 6a ja Maria maaüksusi, mille andmed on toodud tabelis 1.

Tabel 1. Planeeringuala maaüksuste andmed

Katastriüksuse aadress	Katastritunnus	Pindala	Sihtotstarve
Peru tee 6a	43201:001:0671	8648 m ²	Elamumaa 100%
Maria	43201:001:0670	6903 m ²	Elamumaa 100%

Peru tee 6a kinnistu idaküljel asub ehitisregistri andmetel üks hoone – põllumajandusloomade vabapidamise tall (hobuste tall, vt foto 1). Puitlaudise ja viilkatusega ühekorruseline ehitis on kasutusele võetud 2017. aastal. Maria maaüksus on hoonestamata.



Foto 1. Hobuste tall Peru tee 6a kinnistul (juuni 2022)

2.2. Haljastus, reljeef, pinnas ja piirded

Planeeringuala maastik on tasase reljeefiga lage rohumaa. Maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 44,82 – 46,14 m.

Kõrghaljastus esineb Peru tee 6a maaüksuse ida- ja põhjaküljel. Peru tee servas kasvavad üksikpuud, millest hinnatuimad on väarikad harilikud tammed. Põhjaküljele on istutatud tihe kuusehekk (vt foto 2).

Peru tee 6a kinnistule on loomapidamise tarvis (hobuste koppel) rajatud lihtne puidust rõhtaed (vt foto 2). Maria katastriüksust piiratud ei ole.

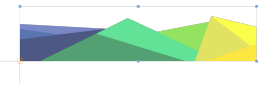


Foto 2. Planeeringuala reljeef ja haljastus(juuni 2022)

2.3. Teed ja liikluskorraldus

Juurdepääs planeeringualale on tagatud avaliku kasutusega Peru teelt (kohalik tee nr 4320053). Kahesuunalise liiklusega teel on planeeringuala lõigus kehtestatud suurimaks lubatud sõidukiiruseks 30 km/h. Kõnniteed puuduvad.

2.4. Tehnovõrgud

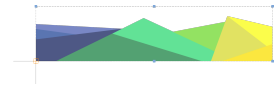
Planeeritavaid maaüksusi läbib planeeringuala keskosas Elektrilevi OÜle kuuluv 1-20 kV elektriõhuliin LUUNJA:ANN (keskpingeliin).

2.5. Kitsendused

- Elektri õhuliini kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool liini telge 1 kV kuni 35 kV nimipinge liinide korral 10 meetrit;
- Riigikaitse ehitise (Luunja linnak) piiranguvööndi ulatus Tartu päästekompanii kinnistu (kt: 43201:002:0277) piirist kuni 2000 m (määrangu aluseks on Kaitseministri 26.06.2015. a määruse nr 16 lisa 1).

3. PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS NING JÄRELDUSED

Planeeringuala paikneb Luunja valla lääneosas, Kakumetsa küla keskmes ning 45 Tartu-Räpina-Värskas ja 22251 Põvvatu-Luunja riigiteede vahelisel alal, kohaliku Peru tee nr 4320053 ääres. Tartu linn jääb planeeringualast linnulennult ca 5 km kaugusele ja Luunja aleviku piir 190 m kaugusele. Luunja aleviku keskus jääb planeeringualast ca 1,7 km kaugusele.



Planeeringualaga piirnevate maaüksuste andmed on toodud tabelis 2.

Tabel 2. Planeeringualaga piirnevad maaüksused

Asukoht	Maaüksuse nimi	Katastritunnus	Sihtotstarve	Pindala	Lisainfo
põhjas	Paabo	43201:001:0271	100% maatulundusmaa	4,52 ha	Kinnistu põhjaosas asub üksikelamu ja kaks abihoonet
kirdes	Peru tee 6	43201:001:0669	100% elamumaa	4149 m ²	Kinnistul asub üksikelamu ja abihoone
idas	Peru tee L2	43201:001:0518	100% transpordimaa	4444 m ²	Kahesuunaline kõvakattega sõidutee
lõunas	Oja	43201:001:0436	100% maatulundusmaa	5,74 ha	Maaüksusel asub OJAKULA maaparandussüsteem
läänes	Pargisalu	43201:001:0399	100% maatulundusmaa	3,64 ha	Kinnistu põhjaosas asub aiamaja ja kelder

Planeeringuala kontaktvööndis asuvad valdavalt suured põllumaad, mis on üksikult hoonestatud. Maatulundusmaade suurused jäävad vahemikku 3,64 - 31,32 ha. Nende vahel paiknevad hajusalt väiksemad elumumaad üksikelamute ja abihoonetega. Elumumaade suurused jäävad vahemikku 4149 m² – 2 ha. Piirkonna hoonestuse moodustavad ühe- kuni kahekorruselised viil- ja kelpkatusega üksikelamud ja abihooned, mille välisviimistluses domineerib puitlaudise kasutus. Katusekattematerjalidena esineb katusekivi ja plekki. Piirdeaedasil on kasutatud elamute territooriumite ümbritsemisel, kus esineb nii puitlipp- (sh kivipostidega) kui ka võrkaedu.

Lähim bussipeatus (Peruoja) asub planeeringualast u 260 m kaugusel, Tartu-Räpina-Värskariigitee nr 45 ääres. Planeeringualale lähimad vallasisesed ühiskondlikud asutused ja avalikud teenused on kättesaadavad Luunja aleviku keskuses (nt Luunja Keskkool, Luunja lasteaed Midrimaa, kultuuri- ja vabaajakeskus, jõesadam, kauplus, vallavalitsus).

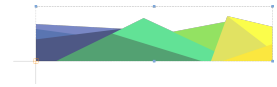
Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalseid seoseid kajastab joonis 3.

3.1. Tartumaa maakonnaplaneeringust 2030+ tulenevad tingimused

- Planeeringualale ulatub Luunja vallas Sirgu külas asuva riigikaitse ehitise (Luunja linnak) piiranguvöönd
- Planeeringuala kuulub väärtusliku põllumajandusmaa hulka.

3.2. Kehtivast Luunja valla üldplaneeringust tulenevad tingimused

Peru tee 6a ja Maria maaüksused on Luunja valla üldplaneeringu kohaselt detailplaneeringu kohustusega alad hajaasustuses. Tegemist on linna ja valla keskuse lähedal paikneva alaga, mis perspektiivis kuulub tiheasustusalale ning mille puhul ei säilitata senist hajaasustust ega hajaasustusele omast maastikupilti. Planeeringuala ja sellest põhja suunda jäävad maaüksused on kuni riigiteeni määratud väikeelamute maaks (EV). Planeeringualast loodesse jäävad põllumaad on reserveeritud samuti elumumaaks.



Üldplaneering täpsustab maakonnaplaneeringut, mille kohaselt kuulub planeeringuala üle 50 hindepunktiga põllumaa alla, kuid on välja arvatud väärtusliku põllumaa koosseisust. Viimaste hulka kuuluvad maatulundusmaad planeeringualast idas, lõunas ja läänes.

Peru tee äärde on ette nähtud perspektiivne 1,5 m laiune jalgrattatee, mida talvisel ajal saab kasutada ka suusatamiseks. Jalgrattatee kõrvale on täiendavalt ette nähtud 1-1,5 m laiune kõnnitee. Peru teega ühendatud riigiteedel toimivad ühistranspordi liinid.

Üldplaneeringust tulenevad täiendavad nõuded:

- planeeritava krundi lubatud minimaalne suurus on 1500 m² (v. a teede ja muude tehnoarajatiste krundid);
- teekoridori laius peab olema vähemalt 10 m;
- elamumaale (v.a korruselamute alale EK) võib püstitada üksnes kuni kahekorruselisi ühe- ja kahepereelamuid;
- kuni ühisveevärgi ja -kanalisatsioonisüsteemi väljaehitamiseni võib kasutada lokaalseid lahendusi;
- avalikud teed tuleb planeerida nii, et nendel oleks võimalus liikuda nii jalakäijatel kui jalgratturitel;
- ehitatavad hooned peavad oma suuruse, kõrguse ja asukohaga moodustama ruumilise rütmi;
- hoonestamisel vältida tühja vahekrundi efekti, kus üks hoone on ehitatud suure krundi serva ning näib, et ehitamisel on mõni maja vahele jäänud;
- ehitamisel tuleb hoone fassaad (arhitektuuriliselt liigendatud hoone esikülg) ehitada avaliku tee poole.

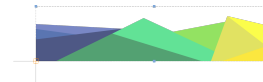
3.3. Analüüsi järeldused

Luunja valla üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala väikeelamumaal, millele on tagatud mugav juurdepääs. Oluliste teenuskeskuste lähedus ja ühistranspordi kasutamise võimalused toetavad planeeringuala hoonestamist elamutega ning inimeste liikumist maapiirkonda. Peru tee 6a ja Maria maaüksused võimaldavad planeeringuala jagamist elamukruntideks viisil, millega on tagatud üldplaneeringuga seatud maakasutus- ja ehitustingimused.

Tuginedes planeeringuala kontaktvööndi kavandatud arengutele (üldplaneeringuga reserveeritud elamumaa), on planeeritav tegevus piirkonna asustusstruktuuri tihendamise ja sihtotstarbelise kasutamise eesmärgil sobilik.

Planeeringuala kontaktvööndis paiknevad hooned võimaldavad planeeringualale püstitada ehitisi, mis sobituvad olemasolevate hoonete gabariitide ja välisilmetega.

Planeeringualale kavandatav uushoonestus suurendab vallas elamispindade arvu ning loob soodsamad võimalused sotsiaalseks läbikäimiseks.



4. RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

Vastavalt Luunja valla arengukavas 2019-2027 toodud elanike arvu dünaamikale (arengukava lisa 1) on Kakumetsa küla elanike arv liikunud tõusujoones. Rahvaarvu kasvus kujundab olulist rolli aktiivne ehitustegevus.

Ruumilise arengu eesmärgid tuginevad planeeringuala ja selle mõjuala analüüsile ning järeldustele. Käesoleva detailplaneeringu ruumilise arengu eesmärgid on:

- võimaldada planeeringuala sihtotstarbelist kasutust;
- luua linnalähedane kaasaegne ja sõbralik elukeskkond perspektiivses tiheasustusalas.

5. PLANEERINGULAHENDUSE KAALUTLUSED JA PÕHJENDUSED

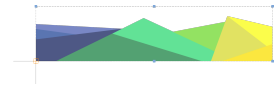
Käesolev detailplaneeringu lahendus vastab Luunja Vallavolikogu poolt väljastatud detailplaneeringu algatamise otsuse tingimustele ja on kooskõlas kehtiva Luunja valla üldplaneeringuga, mille kohaselt on planeeringualale määratud elamumaa sihtotstarve, kus krundi minimaalne pindala peab olema vähemalt 1500 m². Detailplaneeringuga kavandatud elamukruntide pindalad ületavad 1500 m².

Üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala detailplaneeringu koostamise kohustusega hajaasustusalas, kus ehitussurve on tugev tänu Tartu linna ja suurema valla keskusasula (Luunja alevik) lähedusele. Planeeringu koostamise ajal ei vasta piirkond veel tiheasustuala kriteeriumitele, kuid üldplaneeringu arenguid arvesse võttes on planeeringuala ja selle lähivöönd perspektiivis tiheasustuala. Eelnevat arvestades vastab planeeringulahendus kruntide suuruse ja paiknemise poolest pigem tiheasustusalale, tõstetakse olemasoleva küla kompaktsust ja tihedust. Uusehitised mitmekesistavad ja muudavad piirkonda ilmekamaks.

Elamukruntide kavandamisel olemasolevasse keskkonnaruumi on aluseks võetud planeeringuala paiknemise ja kuju iseärasused ning arvestatud ala läbiva elektri õhuliiniga. Kruntimisel on tagatud maaüksuste terviklikkus ja juurdepääs avalikult teelt. Uushoonestuse kavandamisel on arvestatud planeeringuala mõjualas asuvate hoonestatud kinnistutega, millele on iseloomulikud kuni kahekoruselised üksikelamud ja ühekordsed abihooned. Olemasolevate hoonete proportsioonid on nii kõrguse kui ka ehitisealuse pinna suhtes võrreldavad planeeritavate hoonetega. Piirkonnale omaste ehituslike ja arhitektuuriliste nõuete rakendamine tagab uushoonestuse sobivuse seda ümbritsevasse keskkonda nii, et üleminek olemasoleva hajaasustuse ja perspektiivse tiheasustuse vahel oleks võimalikult loomulik. Ehitusõigusega määratud ehitisealne pind krundil ei ületa 20% krundi pindalast.

Arvestades, et planeeringualal asub kõrghaljastust küllaltki vähe, üksikute puude ja kuuseheki näol, ei kaasne planeeringulahenduse elluviimisega olulist negatiivset mõju piirkonna senisele roheväärtusele ning kavandatava tehiskeskkonna vahel on tagatud loodust hoidev tasakaal.

Liikluskorralduse seisukohast asub planeeringuala hästi ligipääsetavas asukohas, kuna kontaktvööndisse jäävad avaliku kasutusega kohalik tee nr 4320053 ning lähedal asuvad riigiteed nr 45 ja 22251. Planeeringulahendusega on võimalik kavandatavale avalikult kasutatavale juurdepääsuteele tagada vähemalt 10 m laiune transpordimaa krunt normikohase sõidutee



rajamiseks koos ümberpöördekohaga, säilitada seejuures olemasolev kuusehekk, rajada teemaale vajalikud tehnovõrgud ning tagada sademevee lahendus. Parkimine lahendatakse krundisisiselt.

Detailplaneeringu realiseerimisel jälgitakse üldplaneeringus välja toodud nõudeid.

6. PLANEERINGU LAHENDUS

6.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek jagada planeeringuala kaheksaks krundiks järgnevalt:

- viis elamumaa krunti (POS 1 – POS 5);
- kaks transpordimaa krunti (POS 7 – POS 8);
- üks tootmismaa krunt (POS 6).

Ülevaate kruntide jaotusest annab joonis 6.

6.2. Krundi hoonestusala määramine

Detailplaneeringuga on näidatud hoonestusalad, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooned ja rajatisi. Väljaspoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud. Hoonestuslasse ja väljaspoole hoonestusala võib rajada teid, platse ja parkimiskohti ning istutada puid ja põõsaid (arvestada punktis 6.6. *Haljastus ja heakord* toodud nõuetega).

Käesoleva detailplaneeringuga kavandatud hoonestusalade piiritlemisel on lähtutud planeeringuala olemasolevast situatsioonist, kitsendustest ja tuleohutuskujadest. Hoonestusalade minimaalne vahekaugus on kaheksa meetrit, millega tagatakse ehitistele vajalikud tuleohutusnõuded.

Kavandatud hoonestusalade piiritlemine ja sidumine krundi piiridega on näidatud joonisel 4. Hoonestusalade sees on näidatud planeeritud ehitiste võimalik asukoht. Uusehitiste suurus ja paiknemine hoonestusalas täpsustatakse projekteerimise etapis.

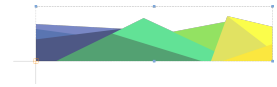
6.3. Kruntide ehitusõigus

Ehitusõigus on seatud hoonestatavatele kruntidele POS 1 – POS 6.

Krundi ehitusõigusega on määratud:

- 1) krundi kasutamise sihtotstarbed;
- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil;
- 3) hoonete suurim lubatud ehitisealune pind;
- 4) hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast.

Kruntide ehitusõigus on esitatud tabelina joonisel 4.



6.4. Hoonete arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

Planeeritud ehitiste arhitektuurilised tingimused on kajastatud joonise 4 vastavas tabelis.

Arvestada tuleb järgmiste arhitektuuriliste ja kujunduslike nõuetega:

- planeeritud hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline ning sobituma ümbritsevasse keskkonda;
- uushoonestuse kavandamisel on oluline, et ehitatavad hooned moodustaksid oma suuruse, kõrguse ja asukohaga ruumilise rütmi. Detailplaneeringuga ei määrata kohustuslikku ehitusjoont, kuid hoonete asukohtade valikul on vajalik jälgida, et ehitised asuksid optimaalsel kaugusel ega tekiks nn tühja vahekrundi efekti¹;
- ehitised tuleb projekteerida ja ehitada hea ehitustava ja üldtunnustatud ehituslike põhimõtete järgi;
- põhihoone peab moodustama koos abihoonete ja piiretega arhitektuurilise terviku ning sobituma piirkonna üldise arhitektuurilise ilmega;
- viimistlusmaterjalide valikul kasutada vastupidavaid, kvaliteetseid ning antud keskkonda sobivaid looduslikke materjale. Välisviimistluses ei ole lubatud kasutada imiteerivaid materjale, ümarpalki ja häirivalt erksaid värvitoone;
- hoonete +/- 0,00 täpsustatakse projekteerimise etapis;
- hoonete välismõjuga tehnilised seadmed (nt õhksoojuspumpade, konditsioneeride väliagregaadid jms) peavad olema paigaldatud selliselt, et need ei oleks teemaalt vaadeldavad. Vajadusel tuleb leida seadmetele arhitektuursete võtetega sobiv varjatud lahendus.
- päikesepaneelide kasutamine on lubatud vaid siis, kui need on katuse või fassaadiga samas tasapinnas (POS 6 krundil lubatud kasutada ka maapinnal).

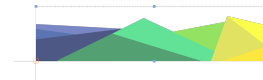
PiirDED

Kruntide piiramine ei ole kohustuslik (v.a POS 6 krunt), kuid piirid tuleb looduses visuaalselt markeerida (omandi piiritlemine, avalikkusele suunatud info).

Detailplaneeringuga on määratud järgmised tingimused piirete rajamiseks:

- kruntide teepoolsetele piiridele on lubatud rajada kuni 1,4 m kõrgune läbipaistev puit- või metallaed ja/või hekki. Teepoolsetel piiretel on jalg- ja sõiduvärvate kujunduses lubatud kasutada hoonetega arhitektuuriliselt haakuvaid kiviposte ja kuni 20 cm kõrguseid sokleid;
- Ülejäänud krundi piiridel kasutada kuni 1,4 m kõrgust läbipaistvat metallpostidega võrkaeda või paneelaeda, mida võib kombineerida hekiga. Kruntide omavahelistele piiridele rajatavatele hekkidele kõrguspiirangut ei seata, kuid arvestada tuleb võimalike mõjudega naabrusõigustele;
- piirdena võib kasutada ka ainult hekki, kuid ohutuse tagamiseks tuleb POS 6 krundile ette näha piirdeaed.

¹ Hoone on ehitatud suure krundi serva ning näib, et ehitamisel on mõni maja vahele jäänud



- piirded peavad krundi hoonestusega moodustama ühtse terviku ning arvestama naaberkinnistutel kasutatud piirete kõrgustega;
- keelatud on kasutada kõrgeid müüre, läbipaistmatuid plankpiirdeid ja sepišaedu;
- POS 1 krundil on hobuste kopli piiramiseks lubatud säilitada senine puitpiirdeüüp ja kõrgus;
- Likvideerida POS 6 ja POS 7 kruntidele ulatuv olemasolev piirdeaed.

6.5. Liikluskorralduse põhimõtted

Juurdepääsutee

Avalikult kasutatavalt Peru teelt nr 4320053 on kavandatud täiendav juurdepääsutee krunt (POS 7 - transpordimaa). Planeeritud sõidutee laiusena 4,6 m tagab projektkiirusel 20 km/h kahe-suunalise liikluse. Tupiktee lõppu on ette nähtud ümberpööramiskoht. Arvestades kavandatud sõidutee laiust ja sõidukite sõidukiirust teel (kuni 20 km/h), võivad erinevad liiklejad (sõidukid, jalakäijad, jalgratturid) olla ühises liiklusruumis ning juurdepääsutee kõrvale eraldi jalg- ja jalgrattateed ette ei nähta. Sõidutee tuleb rajada kõva- või tolmuvaba kattega (asfalt või kahekordne pindamine). Juurdepääsutee võimalikud asukohad kruntidele on näidatud joonisel 4. Juurdepääsutee täpne paiknemine, asukohad kruntidele ja katendi liik määratakse tee projektiga.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek anda POS 7 krunt pärast planeeringukohase juurdepääsutee väljaehitamist üle kohalikele omavalitsusele avalikuks kasutuseks.

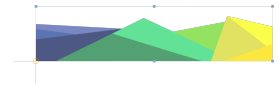
Nähtavuskolmnurk

Detailplaneeringuga on hinnatud kavandatud ristumiskoha nähtavusi. Nähtavuskolmnurga kajastamisel on aluseks võetud Transpordiameti poolt 2021. a väljastatud juhised *Ristmike vahekauguse ja nähtavusala määramine*, mis on aluseks asulavälise tee ristmike nähtavusala määramisel. Planeeritud mahasõiduga Peru teelt tekib peatumiskohustusega ristmik, mille nähtavusala määratakse liitumisenähtavusel põhinevate nähtavuskolmnurkade abil. Nähtavusala määramisel on arvestatud, et liituva tee liitumisenähtavus on 5 m (põhjasuunal erandlikult 3 m – tingituna nähtavust piiravast piirdeaiast ja elupuuhekist Peru tee 6 kinnistu piiril) ja peatee liitumisenähtavus projektkiiruse 30 km/h juures on 60 m. Nähtavusala on kantud planeeringu tehnoorkude joonisele (joonis 5).

Nähtavusala on ala, kus ei tohi paikneda ühtegi nähtavust piiravat takistust. Ristumiskoha mõlemale suunale ei ole planeeritud nähtavust piiravaid takistusi.

Parkimine

Sõidukite parkimine tuleb lahendada elamukruntide sees, teemaal parkimist, sh manööverdamist mitte ette näha. Vastavalt EVS 843:2016 standardile *Linnatänavad* on planeeritud elamukrundi standardikohane parkimiskohtade arv kolm. Elamukruntidele rajatavate teede ja parkimisalade katmisel on soovitatav eelistada drenivat katendit, mis võimaldab sademeveel imbuda pinnasesse. Kõvakatte kasutamisel peab olema tagatud, et sademevesi valguks krundisisesse haljastusele.



Kergliiklus

Peru tee äärde on kavandatud transpordimaa krunt (POS 8) perspektiivse 3 m laiuse jalg- ja jalgrattatee rajamiseks või olemasoleva sõidutee laiendamiseks.

Käesoleva detailplaneeringuga seatakse POS 8 krundile avalikes huvides omandamise õigus kohaliku omavalitsuse kasuks.

6.6. Haljastus ja heakord

Olemasolevat kõrghaljastust on lubatud likvideerida POS 8 krundile jalg- ja jalgrattatee rajamiseks (sh vajadusel tehnovõrkude rajamiseks). Planeeritud elamukrundid peavad vähemalt 20% ulatuses olema kõrghaljastatud (v.a POS 3 krunt, mille puhul on lubatud 10% kõrghaljastust, tulenevalt elektriõhuliini kaitsevööndi piirangust. Põhijoonisel (joonis 4) näidatud kõrghaljastuse paiknemine on illustratiivne ja täpsustatakse (haljastus)projektiga. POS 1 ja POS 2 kruntide põhjapoolsele küljele on soovitatav istutada ühtne puuderida, et rõhutada Luunja vallale omast sõiduteede piirnemist kõrghaljastusribadega.

Privaatsuse, esteetilisuse ja roheväärtuse tõstmise eesmärgil on planeeritud kruntidel lubatud täiendava madal- ja kõrghaljastuse rajamine, kuid seejuures tuleb arvestada järgnevaga:

- tehnovõrkude tegeliku paiknemise ja nende kaitsevööndite ulatusega. Kõrghaljastust ei tohi istutada tehnovõrgu peale ega selle kaitsevööndisse;
- puu kaugus hoonest peab olema vähemalt puu maksimaalse võralaiuse võrra eemal;
- arvestada võimalikult suure hooldusmugavusega, sobivusega olemasoleva haljastuse ja kohapealsete kasvutingimustega;
- eelistada piirkonnale omaseid puuliike, arvestada taimeliikide sobivusega ümbritsevasse keskkonda ja mullastikku;
- lume koristamisel ja niitmisel vältida puutüvede kahjustamist;
- ei tohi takistada/piirata juurdepääsutee nähtavusala ulatust ja nähtavusi kruntide väljasõitudel.

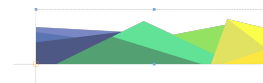
Kõrghaljastus tuleb rajada koos hoonete ehitamisega. Välialade projekteerimisse on soovitatav kaasata maastikuarhitekt.

Heakorra tagamisel tuleb järgida Luunja valla heakorraeeskirjas² sätestatud nõudeid.

6.7. Vertikaalplaneerimine

Käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata maapinna vertikaalide olulist muutmist. Hoonete rajamisel tasandada maapind nii, et sademevesi ei valguks naaberkinnistutele ja teemaale. Vajadusel on lubatud reljeefi korrigeerida nt teede ja parkimisalade asukohtades, et tagada sademevee äravool. Samuti on maapinna tõstmine lubatud imbväljaku rajamisel vastavalt koostatavale projektile. Krundi maapinna kõrguste muutmine ei tohi halvendada naaberkruntide olukorda. Täpne vertikaalplaneerimise lahendus antakse hoonete ehitusprojektide käigus, arvestades naabermaaüksuse maapinna kõrgustega, projekteeritava hoone täpse paiknemise,

² Luunja Vallavolikogu 15.04.2010. a vastu võetud määrus nr 12



katendite liikide ja mahtudega ning kruntidele planeeritud trasside täpsete asukohtade ja kõrgustega.

7. EHITISTEVAHELISED KUJAD JA TULEOHUTUSABINÕUD

Vastavalt siseministri 30.03.2017. a määrusele nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded*, peab vältima tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele nõnda, et oleks tagatud inimese elu, tervise, vara ja keskkonna ohutus. Antud määrus sätestab hoonetevahelise kuja laiuseks vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on alla kaheksa meetri, tuleb tule levikut piirata ehituslike abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tulelevikut. Hoonetevahelist kuja mõõdetakse üldjuhul välisseinast. Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduvaid põlevmaterjalist osi, mõõdetakse kuja selle osa välisservast.

Planeeritud hoonestusalade ja olemasolevate hoonete vahelised kujad on vähemalt kaheksa meetrit. Lähim naaberkinnistu hoone asub aadressil Peru tee 6 ja jääb planeeritud hoonestusalast 47,9 meetri kaugusele. Hoonestusalade vahelised kujad on kajastatud joonisel 4.

8. TEHNOVÕRKUDE JA –RAJATISTE ASUKOHAD

Tehnovõrkude lahendus on kajastatud joonisel 5. Planeeringuga esitatakse tehnovõrkude põhimõtteline lahendus, mis täpsustatakse projekteerimise käigus. Kuni ühisveevärgi- ja kanalisatsioonisüsteemi väljaehitamiseni on planeeritud kasutada lokaalseid vee- ja kanalisatsioonisüsteeme. Ühisvee- ja kanalisatsioonivõrgu väljaehitamisel on detailplaneeringuala kruntidel kohustus nendega liituda.

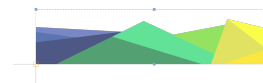
8.1. Veevarustus

Planeeringuala piirkonnas puudub ühisveevärk. Veevarustus tagatakse Peru tee 6 kinnistul asuva 2002. a rajatud puurkaevu (PRK0016581) baasil.

Vastavalt Luunja valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavale 2018-2029 tarbisid Kakumetsa küla ühisveevärgiga liitunud inimesed 2017. a ööpäevas ca 82 liitrit vett elaniku kohta. Eelnevat arvesse võttes ja arvestades ühe leibkonna suuruseks neli inimest, on eeldatav vee tarbimise kogus ühe elamukrundi kohta ca 0,4 m³ ööpäevas ning planeeringuala kohta ca 2 m³ ööpäevas.

Olemasoleval puurkaevul on 10 m raadiusega sanitaarkaitseala. *Veeseaduse* § 127 lg 1 alusel ei ole lubatud heitvee ja saasteainete pinnasesse juhtimine veehaarde sanitaarkaitsealal ning lähemal kui 50 meetrit sanitaarkaitseala välispiirist. Olemasoleva puurkaevu ja planeeritud imbsüsteemi omavaheline kaugus vastab *veeseaduse* § 127 lg 1 tingimusele.

Planeeringuala veevarustuse tagamiseks on Peru tee 6 kinnistul asuv puurkaev ja POS 6 krundile kavandatud veetöötlushoone ühendatud POS 7 krundi kaudu veetoruga. Veetöötlushoonesse paigaldatakse vajalikud seadmed (nt II astme pumpla, veemõõdusõlm, sulgemis- ja reguleerimisseadmed, hüdrofor jmt) vee edasijuhtimiseks elamukruntide hoonetesse ja tuletõrje



veevõtumahutisse. Vee jaotamiseks elamukruntidele on veetöötlushoonest alates planeeritud vastav veetorustik. Veevarustuse toimimise ja korrasoleku eest vastutab veevarustussüsteemi omanik (valdaja). Ühiskasutatava veesüsteemi korrapärase toimimise tagamiseks on soovituslik, et selle korrasoleku eest vastutavad kõik selle kasutajad. Selleks on soovituslik moodustada kohalik planeeringuala ühisveevärgiga tegelev MTÜ, mille liikmeteks on kõik planeeritud elamukruntide tulevased kinnistuomanikud. POS 6 krunt võõrandatakse MTÜle, mille ülesandeks jääb lisaks eelnevale ka tuletõrje veevõtukohta hooldus ja korrashoid.

8.2. Tuletõrje veevarustus

Igal ehitisel peab olema lahendatud tulekahju kustutamiseks vajalik tuletõrje veevarustus, mis tuleb tagada vastavalt *tuleohutuse seadusele*.

Vastavalt siseministri 18.02.2021. a määruse nr 10³ § 6 lg 3 kohaselt peab tuletõrje veevõtukoht paiknema ehitise sissepääsust ja tuleohutuspäigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 m kaugusel. Sama määruse § 7 lg 6 alusel loetakse I kasutusviisiga ja sellega võrdsustatud hoonel veevõtukohta veeallikas piisavaks veekoguseks vähemalt 30 m³.

Tuletõrje veevarustuse lahendamiseks on POS 6 krundile planeeritud maa-alune 30 m³ tuletõrjevee mahuti, mis on ühendatud transpordimaale (POS 7) ette nähtud kuivhüdrandiga/veevõtukaevuga. Tuletõrjemahuti veega täitmine toimub olemasolevast puurkaevust läbi veetöötlushoone. Mahuti tuleb rajada ja tähistada vastavalt kehtivale seadusandlusele.

8.3. Reoveekanaliseerimine

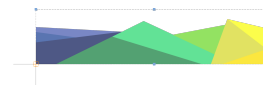
Detailplaneeringu koostamise ajal puudub planeeringuala piirkonnas ühiskanalisatsioon ning reoveevarustus lahendatakse lokaalselt.

Eeldatav ärajuhitava reovee maksimaalne kogus ühe elamukrundi kohta on ca 0,4 m³ ööpäevas ja planeeringuala kohta ca 2 m³ ööpäevas.

Maa-ameti kaardirakendusele tuginedes asub planeeringuala nõrgalt kaitstud põhjaveega alal. Vastavalt Keskkonnaministri 08.11.2019. a vastu võetud määruse nr 61⁴ § 8 lg 1 p 4 võib nõrgalt kaitstud põhjaveega aladel heitvett hajutatult pinnasesse immutada kuni 10 m³ ööpäevas pärast reovee bioloogilist puhastamist. Sama määruse § 8 lg 3 kohaselt peab heitvee immutussügavus olema aasta ringi hinnanguliselt vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ning jääma hinnanguliselt 1,2 m kõrgemale aluspõhja kivimitest. Vastavalt Luunja Vallavolikogu 25.10.2018. a määrusele nr 58 § 2 lg 2 on Luunja vallas lubatud immutada ainult bioloogiliselt puhastatud reovett. *Veeseaduse* § 188 lg 1 p 6 kohaselt ei ole veeluba vaja kuni viie m³ heitvee pinnasesse juhtimiseks ööpäevas.

³ Siseministri poolt 18.02.2021. a vastu võetud määrus nr 10 *Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord*

⁴ Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused¹



Planeeringuala olmekanalisatsiooni lahenduse ja sellest tuleneva mõju (eeskätt põhjaveele) hindamiseks on Geomente OÜ koostanud 2022. a augustis hüdrogeoloogilise eksperthinnangu (töö nr 082201). Hinnangu kohaselt on tingimused planeeringualale imbsüsteemi väljaehitamiseks head. Maapinnalt esimest aluspõhjalist põhjaveekihti katab ligi 7 m paksune kvaternaarisetete (peamiselt moreeni) kiht. Pinnasevee eeldatav tasememaksimum heitvee immutusala asukohas on 1,8...2,0 m sügavusel maapinnast (absoluutkõrgusel 43,20 m).

Experthinnangu andmetele tuginedes on reovee ärajuhtimiseks kavandatud POS 6 krundile maa-alune biopuhasti ja reovee imbsüsteem. Elamukruntidelt juhitakse reovesi POS 6 krundil asuvasse biopuhastisse, kust puhastatud heitvesi suunatakse ülepumpamise teel tõstetud imbväljakule ja immutatakse. Imbväljaku kõrgus tuleb projekteerida ja tõsta vastavalt põhjavee taseme ja aluspõhja kivimite kõrgusele nii, et aasta ringi oleks tagatud immutussügavus hinnanguliselt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ja jääma hinnanguliselt 1,2 m kõrgusele aluspõhja kivimitest. Planeeritud biopuhasti ja reoveepumpla teenindamiseks on POS 6 krundile ette nähtud juurdepääsutee.

Juhul kui projekteerimisel siiski selguvad ebasoodsad tingimused heitvee immutamiseks, on täiendava reoveelahenduse võimalusena ette nähtud heitvee ärajuhtimine Kitseoja eesvoolu, mis asub planeeringualast lõunas. Puhastatud reovesi pumbatakse survetoruga POS 7 krundi kaudu Peru tee suunas, kus see isevoollse toruga edasi Kitseoja juhitakse.

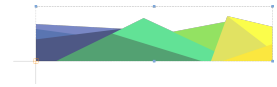
Planeeritud kanalisatsioonisüsteemi korrasoleku eest vastutab selle omanik (valdaja). Ühiskasutatava süsteemi korrapärase toimimise tagamiseks on soovituslik moodustada kohalik planeeringuala kanalisatsioonisüsteemiga tegelev MTÜ, mille liikmeteks on kõik planeeritud elamukruntide tulevased kinnistuomanikud. Krunt POS 6 võõrandatakse MTÜle. Imbsüsteemi ja reoveepumpla kuja osas, mis ulatub väljaspoole krundi piire, tuleb sõlmida vastava naabermaaüksuse omanikuga servituudileping rajatise rajamise, kasutamise ja hooldamise võimaldamiseks selle kuja ulatuses.

8.4. Sademevesi

Kruntidel tekkiv sademevesi suunatakse vertikaalplaneerimise teel hoonetest eemale ja immutatakse krundisisest pinnasesse. POS 7 krundile kavandatud kõvakattega teelt juhitakse sademevesi kalletega kõrvalasuvatele roheribadele, kus see imbub pinnasesse. Sademevee immutamise võimaldamiseks on teemaa koridor kavandatud suhteliselt lai ja piisava haljasruumiga. Samuti võib piirkonna saviliivmoreeniga pinnakatet lugeda immutamise seisukohalt rahuldavaks kuni suhteliselt heaks pinnaseks. Sademevee kiireks kogumiseks, viibeaja pikendamiseks ja järk-järguliseks immutamiseks on POS 7 krundile, sõidutee põhjapoolsele küljele, ette nähtud madal nõva.

Juhul kui sademevee immutamine POS 7 krundil ei taga piisavat tulemust, tuleb sademevesi nõva kaudu juhtida isevoollse toruga Kitseoja läbi Oja maaüksuse (kt 43201:001:0436) (vt skeem joonisel 6).

Elamukruntidel on soovitatav kaaluda sademevee kogumist (nt puhastada heljumist ja koguda vastavasse mahutisse) ja taaskasutamist (nt kastmisveena või olmes WC-pottide loputuskastide täitmiseks).



Sademevee juhtimine naaberkruntidele ei ole lubatud.

8.5. Elektrivarustus

Planeeringuala elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ 16.11.2022. a väljastatud tehnilistele tingimustele nr 431792.

Planeeringuala kruntide elektrivarustus tagatakse olemasoleva Sorga:(Tartu M) alajaama baasil (asub Pargisalu maaüksusel, kt 43201:001:0399). Nimetatud alajaamast on uutele objektidele ette nähtud eraldi fiidrite ringtoiteliinidena 0,4 kV maakaabelliinid. Objektide elektrivarustuseks on kruntide piiridele teealasse kavandatud 0,4 kV liitumis- ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid on ette nähtud mitmekohalistena ja need peavad olema aastaringselt vabalt teenindatavad.

Elektritoide liitumiskilbist hooneteni tuleb rajada maakaabliga. POS 7 krundile planeeritud sõidutee äärde on ette nähtud perspektiivsete 10 ja 0,4 kV maakaablite koridor. Elektrikaablite kavandamine piki sõiduteed ei ole lubatud.

Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tagatakse servituudialana (sh väljaspool planeeringuala, vt skeem joonisel 6).

Elektrimaakaablitele kehtib kaitsevöönd 1 m ulatuses maakaabli teljest, kuhu ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone. Elektrikaablite ja -kilpide asukohad täpsustatakse projekteerimise staadiumis.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele.

Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

8.6. Välisvalgustus

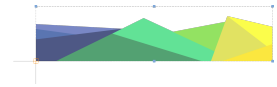
POS 7 krundile planeeritud sõidutee äärde on ette nähtud tänavavalgustus. Välisvalgustitele tagatakse elektriühendus planeeritud elektrikilbist maakaabelliiniga. Kavandatud valgustite ja toitekaabli põhimõtteline lahendus on näidatud joonisel 5. Valgustite täpne arv, tüüp ja paiknemine krundil täpsustatakse sõidutee projekteerimise käigus.

Elamukruntide sisene valgustus lahendatakse hoone(te) projekteerimise käigus.

8.7. Sidevarustus

Sidevarustuse lahendus tagatakse mobiilsidevõrgu baasil.

Perspektiivis, kui piirkonda rajatakse sidevarustus, on võimalik sellega liituda vastavalt võrguvaldaja väljastatud tingimustele.



8.8. Soojavarustus

Planeeringuala soojavarustus lahendatakse lokaalkütte baasil. Lubatud on kasutada keskkonnasäästlikke küttesüsteeme, mida võib kombineerida.

Päikesepaneelide kasutamine on lubatud vaid siis, kui need on katuse või fassaadiga samas tasapinnas (POS 6 krundil lubatud kasutada ka maapinnal). Päikesepaneelid ei tohi tekitada kõrvalolevatele hoonetele valgusreostust ega häirida liiklust ja jalakäijaid.

Maasoojussüsteeme on lubatud rajada krundi piires ning vastavalt kehtivatele normatiividele ja praktikatele. Maaküttelahenduse lõplikul valikul ja elluviimisel tuleb arvestada dokumentatsiooniga „Maaküte Tartus“ (Maves OÜ, 2019), tulenevalt kohalike omavalitsuste kontaktsoonist ning ühiselt kasutatavatest põhjaveevarudest ja nende kvaliteedi hoidmiskohustusest.

Täpne küttesüsteemi lahendus antakse hoone projektiga.

9. KESKKONNATINGIMUSED JA PLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD

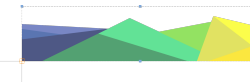
Vastavalt Luunja Vallavolikogu 31.03.2022. a otsusele nr 17 on viie üksikelamu maa krundi, suuruslega 2000 m² ja enam, kavandamine planeeringualale kooskõlas üldplaneeringuga ja vastab Luunja valla ruumilise arengu eesmärkidele. Lähtuvalt planeerimisseaduse § 124 lg 5 ja 6 ei ole planeeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine kohustuslik ja puudub ka eelhindamise vajadus. Planeeringuala ei asu Natura 2000 võrgustiku alal ning seal ei asu registreeritud kaitsealuseid liike ega muinsuskaitseobjekte.

Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal, on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga. Ehitustegevused käsitletaval maa-alal tuleb korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele. Ehitustegevuse ajal on võimalik mõningane vibratsioon ja tolmu ning tavalisest suuremas koguses jäätmete teke. Planeeringu rakendamise kaasnemate mõjude vähendamiseks tuleb ehitustegevuse käigus näha ette piisavad leevendusmeetmed ning arvestada, et ehitustegevusest lähtuvad mõjud ei ületaks lubatud piirnorme. Tuleb järgida, et hoonete, teede ja tehnovõrkude rajamise käigus oleks mõjutatud võimalikult väike maa-ala ning vältida reostuste tekkimist. Ehitustegevus ei tohi öisel ajal häirida piirkonna elanikke. Hoonete projekteerimise käigus tuleb tagada nende vastavus tuletõrje nõuetele.

Planeeritud hoonestusalad ja lubatud maksimaalne hoonete kõrgus võimaldab arhitektuurinõudeid arvestades rajada hoonestuse, millega on tagatud piisav päikesevalgus nii planeeritud kui ka naaberkinnistu hoonetes.

Jäätmete sorteeritud kogumise korraldab krundi valdaja. Olmejäätmete kogumine lahendada vastavalt *jäätmeseadusele*⁵ ja Luunja valla jäätmekavale 2019-2025⁵. Jäätmed tuleb koguda vastavasse kinnisesse prügikonteinerisse, millele on vajalik tagada vaba juurdepääs. Eelistatud

⁵ Vastu võetud Luunja Vallavolikogu 20.12.2018. a määrusega nr 65



on konteinerite varjamine avalikust ruumist variseina või haljastusega. Konteineri(te) täpne asukoht määratakse hoone ehitusprojektiga. Jäätmevaldaja on kohustatud käitlema tema valduses olevaid jäätmeid vastavalt kehtestatud *jäätmeseaduse* nõuetele või andma need käitlemiseks üle selleks õigust omavale ettevõttele. Lühiajaliselt võib ehitustegevuse käigus kaasna ehitusjäätmeid, mis tuleb vastavalt korrale käidelda ja üle anda vastavat luba omavale jäätmekäitlejale. Orgaanilised jäätmed on soovitatav komposteerida omal krundil kinnises kompostris.

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

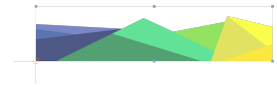
Vastavalt Eesti Geoloogiateenistuse Eesti pinnase radooniriski kaardile asub planeeringuala 2020. a andmetele tuginedes kõrge radoonisisaldusega pinnasel (50-100 kBq/m³). Radooniriski levilate kaart on pigem suuremat piirkonda iseloomustav ning radooni sisaldus võib võrdlemisi väikeste vahemaade (sh detailplaneeringuga hõlmatava ala) ulatuses varieeruda üsna oluliselt. Tegelik radoonitaseme selgitamiseks tuleb ehitusprojekti koostamisele eelnevalt teostada radoonitaseme mõõtmine pinnases konkreetse ehitatava hoone asukohas, et täpsustada ehitusprojektiga radooniohutu lahendus vastavalt radoonimõõtmise tulemustele. Kõrgendatud radoonitaseme korral tuleb hoone projekteerimisel jälgida, et pinnaseõhu sisenemisvõimalused ehitisse oleksid minimeeritud – siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond vastavalt EVS 840:2017 *Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes* toodule ning ettevõtlus- ja infotehnoloogia ministri 28.02.2019. a määruse nr 19 *Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase*¹ kohane õhu radoonisisalduse viitetase. Välisõhus radoon inimestele ja muudele elusolenditele ohtu ei kujuta.

Meetmed radooni hoonesse sattumise vältimiseks

- radooniohtlikule alale rajatava hoone asukohas tuleb radoonisisaldus täpsustada mõõtmise teel;
- hea ehituskvaliteet;
- hoone esimese korruse põrand ja sokkel peavad moodustama ühtse õhutiheda radoonitõkke;
- radoonitõkke kihti läbivate kommunikatsioonide ja juhtmete liitekohad peavad olema õhutihedad;
- tarindite radoonikindlad lahendused (õhutihedad esimese korruse tarindid ja/või alt ventileeritav betoonpõrand või maapinnast kõrgemal asuva põrandaaluse sundventilatsioon);
- võimalike pragude ja läbiviikude tihendamine;
- nõuetekohased ventilatsiooni lahendused.

9.1. Majanduslikud mõjud

Detailplaneeringu realiseerimise majanduslik mõju on positiivne, kuna uute elamukruntide planeerimisega kaasnevad Luunja valla elanikele suuremad võimalused elukoha valikul. Meeldiv elukeskkond mõjutab elanike rahulolu ning võimalike uute elanike lisandumist. Kvaliteetsete elamispindade lisandumine aitab inimeste liikumise tulemusel edendada kohalikku



kogukonnaelu ja valla head käekäiku. Suureneb kohalikke teenuseid ja tooteid kasutavate isikute arv. Planeeritava tegevuse negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

9.2. Kultuurilised mõjud

Planeeringualal ja selle vahetus läheduses puuduvad muinsuskaitsealused mälestised või nende kaitsevööndid, mistõttu ei ole alust eeldada, et elamute ja abihoonete rajamisel oleks otsene negatiivne kultuuriline mõju. Detailplaneeringuga on määratud antud piirkonda sobilikud arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks. Eelduslikult negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

9.3. Sotsiaalsed mõjud

Detailplaneeringuga ette nähtud ehitustegevusega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju väljendub uute kogukonnanäol. Elukeskkonna väärtus tõuseb läbi sotsiaalse arengu soodustamise. Elanike liikumisel piirkonda tugevneb naabrivalve, mis tagab turvalisema elukeskkonna.

Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale võib avalduda eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele põhiliselt suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Kavandatud tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud ehitustegevuse ajal on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

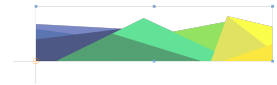
9.4. Looduskeskkonnale avalduvad mõjud

Kavandatud tegevuse elluviimine toob endaga kaasa keskkonna- ja maastiku muutuse ning inimtegevuse mõju suurenemise. Planeeringu elluviimisega maastiku ilme muutub ja kohaliku maastiku looduslikkus väheneb. Arvestades planeeritud ehitustegevuse mahtu ja asjaolu, et lähipiirkonnas on Luunja valla üldplaneeringu kohaselt kujunemas hoonestatud ja inimtegevuse poolt mõjutatud keskkond, siis on mõju suurus pigem tagasihoidlik ja laiemas plaanis on tegemist keskkonda sobiva muutusega. Lokaalselt on muutus aga oluline, kuna varasem valdavalt looduslik ala saab mõjutatud inimtegevuse poolt.

Planeeringualal ei asu kaitsealuseid taime-, looma- ja linnuliike ning selle kontaktvööndis puuduvad väärtuslikud elupaigad. Sellest lähtuvalt ei ole kavandatud tegevusega oodata ka negatiivse mõju avaldumist kaitsealustele liikidele või taime- ning loomaliikide populatsioonide arvukusele.

Planeeritava tegevusega kaasneb vähene liikluskooormuse, mürataseme ja õhusaaste suurenemine, kuid arvestades kavandatud tegevuse mahtu, ei ole oodata ülenormatiivsete tasemete esinemist ja mõju ei ole oluline. Kavandatud tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket.

Teatav negatiivne lühiajaline mõju võib esineda ehitustegevuse käigus (nt mõju pinnasele, taimestikule, ehitusjätmete teke, vibratsioon, müra, tolm, jäätmed jms). Kui ehitusprotsessis peetakse kinni kõikidest kehtestatud keskkonnakaitselistest nõuetest, headest tavadest ja järgitakse detailplaneeringus kindlaks määratud tingimusi, siis ei põhjusta planeeritud



ehitustegevus keskkonnaseisundi kahjustumist. Kavandatud tegevuse elluviimisega kaasnevad keskkonnamõjud on suures osas lühiajalised, lokaalsed ja leevendatavad. Ehitustegevuse lõppedes alad heakorrastatakse, mis avaldab piirkonna maastikuilmele positiivset mõju.

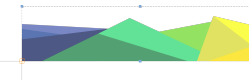
Planeeringuga on välditud olukorda, kus igale kinnistule on rajatud oma puurkaev. Uute majapidamiste liitumine olemasoleva puurkaevu veehaardega vähendab võimaliku keskkonnaohu kaasnemist nõrgalt kaitstud põhjaveega piirkonnas.

10. SERVITUUTIDE SEADMISE VAJADUS

Allolevas tabelis 3 on ära toodud planeeringuga määratletud servituudi vajadusega objektid. Servituutide alad on fikseeritud joonisel 6. Vajaduse ilmnemisel ei ole välistatud täiendavad servituudikokkulepped.

Tabel 3. Servituutide seadmise vajadus

Teeniv kinnisasi	Servituut / isiklik kasutusõigus	Valitsev kinnisasi / isik	Servituudi sisu
Peru tee 6 (kt 43201:001:0669)	Olemasoleva puurkaevu, planeeritud veetoru ja planeeritud elektri maakaabelliini isiklik kasutusõigus	Puurkaevu, veetoru ja elektri kaabi valdaja (nt moodustatav MTÜ ühiskasutatavate tehnovõrkude majandamiseks)	Tagada veevarustuse toimimine
POS 2	Olemasoleva elektri õhuliini isiklik kasutusõigus	Elektrivõrgu valdaja	Tagada elektrivarustuse toimimine ning ehitus- ja hooldustööd õhuliini kaitsevööndi ulatuses
	Planeeritud imbväljaku kuja isiklik kasutusõigus	Imbväljaku valdaja (nt moodustatav MTÜ ühiskasutatavate tehnovõrkude majandamiseks)	Tagada ühiskasutatava imbväljaku toimivus, ehitus- ja hooldustööd selle kuja ulatuses
POS 3	Olemasoleva elektri õhuliini isiklik kasutusõigus	Elektrivõrgu valdaja	Tagada elektrivarustuse toimimine ning ehitus- ja hooldustööd õhuliini kaitsevööndi ulatuses
	Planeeritud imbväljaku kuja ja planeeritud reoveepumpla kuja isiklik kasutusõigus	Imbväljaku ja reoveepumpla valdaja (nt moodustatav MTÜ ühiskasutatavate tehnovõrkude majandamiseks)	Tagada ühiskasutatava imbväljaku ja reoveepumpla toimivus, ehitus- ja hooldustööd selle kuja ulatuses
POS 4	Planeeritud elektri	Elektrivõrgu valdaja	Tagada planeeritud



	madalpingekaabli isiklik kasutusõigus		elektrikaabli rajamis- ja hooldustööd ning elektrivarustuse toimimine
POS 5	Olemasoleva elektri õhuliini isiklik kasutusõigus	Elektrivõrgu valdaja	Tagada elektrivarustuse toimimine ning ehitus- ja hooldustööd õhuliini kaitsevööndi ulatuses
POS 6	Ühiskasutatava veetöötlushoone, biopuhasti, kanalisatsioonisüsteemi ja tuletõrje veevõtumahuti isiklik kasutusõigus	Tehnovõrkude valdaja (nt moodustatav MTÜ ühiskasutatavate tehnovõrkude majandamiseks)	Tagada planeeritud ühiskasutatavate tehnovõrkude toimimine, rajamis- ja hooldustööd
Pargisalu (kt 43201:001:0399)	Planeeritud elektri madalpingekaabli isiklik kasutusõigus	Elektrivõrgu valdaja	Tagada planeeritud elektrikaabli rajamis- ja hooldustööd ning elektrivarustuse toimimine

11. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD ABINÕUD

Kuritegevuse riske vähendavate abinõude valikul on aluseks võetud standard EVS 809-1:2002 *Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine.*

Elamupiirkonna keskkonna turvalisuse tõstmiseks tuleb rakendada järgmisi meetmeid:

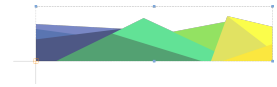
- tagada hoonete vahel ja ümbruses hea nähtavus ja valgustatus;
- rajada kruntidele konkreetseid juurdepääsud;
- tagada maa-ala korrashoid;
- kasutada atraktiivset maastikukujundust, arhitektuuri ja väikevorme;
- kasutada tugevaid ja vastupidavaid ukse- ja aknaraame, uksi, aknaid ning lukke.

12. PLANEERINGU RAKENDAMISE TINGIMUSED

Käesolev detailplaneering on kehtestamise järgselt aluseks planeeringualal teostatavatele maakorralduslikele toimingutele ning ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Igakordne krundi omanik peab tagama vastavate meetmetega *ehitusseadustiku* täitmise, mis nõuab, et ehitisi ei ohusta selle kasutajate ega teiste inimeste elu, tervist, vara ega keskkonda. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

Ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele, heale projekteerimistavale ja *ehitusseadustikule*.

Planeeringu koostamisega ei kaasne vallale kohustust avalikult kasutatava tee, üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja sademeveelahenduse väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks. Detailplaneeringuga kavandatud ehitusõiguse realiseerimiseks vajalike



krundiväliste taristute rajamise mõistlikud kulud detailplaneeringuga määratavates mahtudes kannab planeeringust huvitatud isik.

Planeeritud hoonete ehitustegevuse realiseerimise eelduseks on:

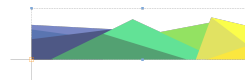
- huvitatud isiku poolt maakorralduslike tööde teostamine;
- detailplaneeringuga ette nähtud servituutide/isiklike kasutusõiguste seadmine ja kandmine kinnistusraamatusse;
- huvitatud isiku poolt POS 7 krundile detailplaneeringukohase avalikuks kasutuseks ette nähtud kõvakattega juurdepääsutee ja tehnovõrkude (sh haljastus) rajamine ning neile kasutuslubade taotlemine;
- POS 7 ja POS 8 kruntide võõrandamine Luunja vallale ja nende avalikku kasutusse määramine. Huvitatud isikul on enne transpordimaa sihtotstarbega krundi vallale võõrandamist õigus koormata vastav krunt kolmanda isiku kasuks servituudi vmt õigusega, mille esemeks on tehnilise infrastruktuuri koosseisus välja ehitatud ja transpordimaa sihtotstarbega krundil asuv, kuid vallale võõrandamisele mittekuuluv tehnovõrk nagu nt elektrivarustus;
- pinnase radoonisisalduse mõõtmine ehitatava hoone asukohas, et täpsustada radooniohtu.

Planeeritud kruntide POS 1 - POS 6 ehitusõigused realiseeritakse krundi valdaja poolt. Krundi igakordne omanik kohustub ehitise välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel koos kinnistusesise haljastuse, juurdepääsutee ja parkimisalaga. Vastavad tegevused toimuvad igakordse krundiomaniku kulul.

Ühendused tehnovõrkudega rajab krundi omanik kokkuleppel tehnovõrkude valdajaga vastavalt hoone tegelikule paigutusele hoonestusalas.

Planeeritud hoonetele väljastatakse kasutusload, kui:

huvitatud isiku poolt on rajatud vastavalt kehtivale detailplaneeringule tuletõrje veevõtukoht (mahuti + kuivhüdrant/veevõtukaev), veevarustus (veetöötlushoone torustikuga) ja reovee puhastussüsteem (biopuhasti + imbsüsteem või äravool eesvoolu) ning neile rajatistele on väljastatud kasutusload. Huvitatud isik haldab reovee- ja veesüsteemi ning tagab tuletõrje veevõtukoha (sh tuletõrjemahuti) korrashoiu.



KOOSTÖÖ JA KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE

INSTITUTSIOON	KOOSKÕLASTAJA	KUUPÄEV JA NR	KOOSKÕLASTUSE TINGIMUS	ASUKOHT
Paabo maaüksuse (kt 43201:001:0271) omanik	Kalev Arro	06.01.2023		
Oja maaüksuse (kt 43201:001:0436) omanik	Aare Leidik OÜ Luunja Mõis	04.01.2023		

