



AG Arhitektuurbüroo OÜ
Narva mnt 7-10, Tallinn, 10117
Reg nr 16100904
Tel: 5624 1709
Töö nr DP-01-2022

ALIISE TEE 12 JA 14 KINNISTUTE DETAILPLANEERING

SELETUSKIRI JA JOONISED

Aliise tee 12 ja 14, Veibri küla, Luunja vald, Tartu maakond

Detailplaneeringu korraldaja:

Luunja Vallavalitsus
Puiestee tn 14, Luunja alevik, 62222, Tartu maakond

Detailplaneeringust huvitatud isik:

SmartCapital OÜ
Esindaja: Randar Zäuram
tel: +372 5561 1796
e-post: zrandar83@gmail.com

Detailplaneeringu koostaja:

Anette Gertrud Kruusement
Diplomeeritud arhitekt, tase 7 (kutsetunnistus nr. E006436)
tel: +372 5624 1709
e-post: agertrudkruusement@gmail.com

SISUKORD

SISUKORD.....	3
I. SELETUSKIRI.....	5
1. SISSEJUHATUS.....	5
1.1 Detailplaneeringu koostamise alus.....	5
1.2 Planeeringu eesmärk. Andmed planeeritava ala kohta.....	5
1.3 Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid.....	5
2. OLEMASOLEV OLUKORD.....	7
2.1 Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	7
2.2 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja ehituslikud seosed.....	8
2.3 Planeeringualale ulatuvad kitsendused.....	10
3. PLANEERINGU LAHENDUS.....	11
3.1 Planeeringu ruumilise arengu eesmärgid, kaalutlused ja põhjendused.....	11
3.2 Planeeringuala kruntideks jaotamine.....	12
3.3 Krundi ehitusõigus, hoonestusala piiritlemine.....	12
3.4 Ehitistevahelised kujad.....	13
3.5 Arhitektuurinõuded ehitistele.....	14
3.6 Liikluskorralduse põhimõtted. Parkimine.....	14
3.7 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted. Vertikaalplaneerimine.....	15
3.8 Tehnovõrgud.....	16
3.8.1 Üldosa.....	16
3.8.2 Elektrivarustus.....	16
3.8.3 Veevarustus. Tuletõrjevesi.....	16
3.8.4 Olmereovee ja sademevee kanaliseerimine.....	16

3.8.5	Soojavarustus.....	17
3.8.6	Sidevarustus	17
3.9	Müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine.....	17
3.10	Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine	18
3.11	Servituutide seadmise ja olemasoleva või kavandatava tee avalikult kasutatavaks teeks määramise vajaduse märkimine	18
3.12	Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nõuded.....	18
3.13	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	18
3.14	Planeeringu elluviimisega kaasnevad mõjud.....	19
3.14.1	Majanduslikud mõjud	19
3.14.2	Kultuurilised mõjud.....	19
3.14.3	Sotsiaalsed mõjud	19
3.14.4	Looduskeskkonnale avalduvad mõjud	19
3.15	Planeeringu rakendamise võimalused.....	20
II.	KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE	21
III.	JOONISED	22

I. SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS

1.1 Detailplaneeringu koostamise alus

Detailplaneeringu lahenduse koostamise aluseks on:

- SmartCapital OÜ esindaja Randar Zäuram'i poolt esitatud avaldus Luunja Vallavalitsusele detailplaneeringu algatamiseks (registreeritud 16. detsembril 2021. a kirja nr 7-2/1670 all);
- Luunja Vallavalitsuse 28. veebruari 2022a. otsus nr 13 Veibri külas Aliise tee 12 ja Aliise tee 14 maaüksuste detailplaneeringu algatamise, lähtetingimuste, planeeringuala piiri ja suuruse kinnitamise kohta.

1.2 Planeeringu eesmärk. Andmed planeeritava ala kohta

Planeeringu koostamise eesmärk on kaaluda võimalusi planeeringuala ümberkruntimiseks üheks ühepereelamu krundiks ning ehitusõiguse määramiseks üksikelamule ja abihoonele.

Planeeringuala hõlmab elamumaa kinnistuid Aliise tee 12 suurusel 1717 m² ning Aliise tee 14 suurusel 1861 m². Tegemist on 2006a. kehtestatud Veibri külas Kaasiku maaüksuse detailplaneeringu alusel moodustatud elamumaadega. Käesoleva detailplaneeringuga soovitakse kehtivat detailplaneeringut kattuvale alale muuta.

katastriüksuse nimi	Aliise tee 12	Aliise tee 14
katastriüksuse aadress	Aliise tee 12, Veibri küla, Luunja vald, Tartu maakond	Aliise tee 14, Veibri küla, Luunja vald, Tartu maakond
kinnistu registriosa nr	3685604	3685704
katastriüksuse pindala	1717 m ²	1861 m ²
katastriüksuse tunnus	43201:003:0397	43201:003:0481
katastriüksuse sihtotstarve	elamumaa E100%	elamumaa E100%

Tabel 1 Planeeringuala üldandmed

1.3 Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

- Luunja valla üldplaneering (Luunja Vallavolikogu 26. juuni 2008.a määrus nr 8-1);
- Luunja Vallavolikogu 29.06.2006 otsusega nr 6-9.3 kehtestatud Veibri külas Kaasiku maaüksuse detailplaneering;
- Luunja Vallavolikogu 17.12.2009.a otsusega nr 87 kehtestatud Kaasiku kinnistu

detailplaneering;

- Luunja Vallavolikogu 26.07.2007 otsusega nr 9-2.1 kehtestatud Kure maaüksuse detailplaneering;
- Aliise tee 12, 14 üksikelamu eelprojekt (Projekt O2, töö nr 3308);
- Luunja Vallavalitsuse korraldus 9.10.2009 nr 287 „Ehitusloa väljastamine“;
- geodeetiline alusplaan “Aliise 12 ja 14 geodeetiline alusplaan” (töö nr GE-3375, 07.06.2022.a.) koostatud Geodeesia OÜ (reg.kood 11171259) poolt (koordinaadid on L-EST 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis);
- ja muud asjakohased õigusaktid.

De la même manière, on peut définir la *fonction de répartition* F d'une variable aléatoire X par :

Legemist on 2006 a kehtestatud Veibri külas Kaasiku maaüksuse detailplaneeringu alusel

Planeeringualale juurdepääs toimub Aliise teelt. Planeeringuala piirneb elamumaa sihtotstarbe



Pinnamoelt on planeeringuala suhteliset tasane ning üldise kaldega lääne ja loode suunas. Maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 38.35 m kuni 39.89 m mõõdetud EH2000 süsteemis. Ala katab terves ulatuses heakorrastatud muru. Kasvab ka üksikuid leht- ja okaspuid. Planeeringuala külgedele, mis piirnevad elamumaa kruntidega, on istutatud elupuuhekk. Maa-ameti mullakaardi alusel leiduvad planeeringualal leetunud mullad kus on kõrge liiva sisaldus. Nii Aliise tee 12 kui ka Aliise tee 14 kruntidel on olemas liitumine ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga. Samuti on olemas liitumine side-, elektri- ja gaasivõrguga. Liitumispunktid asuvad Aliise teel, krundipiiride ääres.

2.2 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja ehituslikud seosed

Planeeringuala paikneb Luunja valla edelapoolses osas Veibri külas, ca 260 meetri kaugusel Tartu linna piirist. Planeeringuala ühendus Tartu linnaga toimub planeeringuala edelaservaga külgneva Aliise tee (tee nr. 4320238) kaudu mis suundub Hipodroomi tänavale (tee nr. 7951053). Aliise tee asfaltkattega sõidutee on välja ehitatud vastavalt Kaasiku maaüksuse detailplaneeringule. Tee on avaliku kasutusega kohalik tee, millel on kõvakate. Aliise tee puhul on tähtsuset tegemist kõrvaltänavaga ning tänav lõppeb tupikuga. Planeeringuala kontaktvööndis puuduvad kergliiklusteed ning lähim ühistranspordi peatus (Lõkketule) asub Tartu linnas Kasesalu tänaval (tee nr. 7950079), planeeringualast ca. 900 m kaugusel. Täpsema ülevaate ala paiknemisest annab situatsiooniskeem (joonis 1).

Luunja valla kehtiva üldplaneeringu kohaselt on antud piirkonnas maakasutuse sihtotstarveteks elamumaa või on alad kuni detailplaneeringu kehtestamiseni reserveeritud elamumaaks. Viimaste puhul on tegemist perspektiivsete tiheasustatud aladega. Planeeringuala kontaktvööndi puhul on tegemist osaliselt tiheasustusalaga, kus krundi minimaalne suurus võib olla 1000 m², ning osaliselt detailplaneeringu koostamise kohustusega alaga, kus krundi minimaalne suurus võib olla 1500 m². Planeeringuala asub detailplaneeringu koostamise kohustusega alal, kus ehitamisele ja planeerimisele esitatavad arhitektuuri nõuded ja nõuded tehnovõrkude paigutamisele on samad mis tiheasustatud aladel. Põhilised ehitustingimused on järgmised:

- antud elamumaadele võib paigutada üksnes ühepere- või kahepere elamuid, mille korruselisus on kuni 2 (korruselamuid võib paigutada vaid üldplaneeringu maakasutuskaardil tähistatud (EK) aladele);
- ehitatavad hooned peavad oma suuruse kõrguse ja asukohaga moodustama ruumilise rütmi, mis tähendab, et hoonestamisel tuleb vältida tühja vahekrundi efekti, kus üks hoone on ehitatud suure krundi serva ning näib, et ehitamisel on mõni maja vahele jäänud;
- hoonestusalade määramisel tuleb arvestada reaalsete hoone suuruste ja kõrgustega, et teede äärde tekiks ühtlane rütm, vajadusel tuleb kasutada kohustusliku ehitusjoone nõuet.

Planeeringuala piirneb elamumaa sihtotstarbega maaüksustega. Kirdest külgneb planeeringuala Anette tee 11, Anette tee 13, Anette tee 15 ja Anette tee 17 kinnistutega. Anette tee arendus asub üldplaneeringu kohaselt elamumaa juhtotstarbega alal ning seal kehtib Kure maaüksuse detailplaneering (kehtestatud 2007a.). Sealsete elamumaa kruntide näol on tegemist korrapäraselt paiknevate riskülikutega, mille suurused jäävad vahemikku 1032 – 1235 m². Hooneid kruntidel hetkel pole. Kagust külgneb planeeringuala Aliise tee 16 ning loodest Aliise tee 10 kinnistutega. Aliise tee kinnistutel kehtib Kaasiku maaüksuse detailplaneering (kehtestatud 2006a.). Sealsed elamumaa maaüksuste suurused jäävad vahemikku 1313 kuni 3597 m².

Aliise teel asuvad elamud on ehitatud viimase 15 aasta jooksul. Piirkonnale on iseloomulik tiheasustus, kus hooneid on palju ning põhiliselt on tegemist ühepereelamutega. Hooned asuvad üksteisest valdavalt ca. 8-18 m kaugusel, mõni üksik hoone ka ca. 30 m kaugusel. Hetkel on ainukesed tühjad elamumaa krundid Aliise tee 12 ja Aliise tee 16. Elamud on 1 või 2 korruselised ning kõrgused jäävad vahemikku 5,0 – 8,6 m. Ehitusjoon Aliise teel on selgelt välja kujunenud ning kohustuslik ehitusjoon kulgeb vastavalt Kaasiku maaüksuse detailplaneeringule Aliise tee tänavamaa kinnistust 10 meetri kaugusel. Elamute ehitisregistri järgsed ehitisealused pinnad jäävad vahemikku 210 – 308,2 m² ning krundi täisehitusprotsent jääb vahemikku 6,95-20,4%. Aliise tee hoonete arhitektuur on suhteliselt vaba, alal asub erineva katusekaldega ja viimistlusega hooneid. Hoonete välisviimistluses on kasutatud erinevaid materjale nagu tellis, puitlaudis, krohv. Peafassaadid on enamasti liigendatud ning suunatud tänava poole. Katusetüübid on kelp- või viilkatus ning katusekalded jäävad vahemikku ca. 15-30 kraadi. Ehitisregistri järgsed hoonete mahud on 541-1366 m³. Detailplaneeringuga planeeritud elamu maht on 2029 m³ ning abihoone maht 840 m³.

Piirkonnas asuvad veel mõningad suuremad maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistud, mis on Luunja valla kehtiva üldplaneeringu kohaselt reserveeritud elamumaaks. Kõigi lähedalasuvate maaüksuste katastritunnused, lähiaadressid, sihtotstarbed, pindalad ning nendel paiknevate hoonete korruselisus ja kõrgus on välja toodud kontaktvõõndi analüüsi joonisel (joonis 2).

2.3 Planeeringualale ulatuvad kitsendused



Väljavõte Maa-ameti kaardirakendusest (Kitsendused) 05.07.2022

Kitsendustena jääb planeeringuala piiridesse kaks elektrimaakaabelliin:

- elektrimaakaabelliin objekti nimega Kaasiku tee 10 (väline ID MKL147230432), mille kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool liini telge 1 meeter ning
- elektrimaakaabelliin objekti nimega Kaasiku tee 2 (väline ID MKL147230433), mille kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool liini telge 1 meeter.

Vastavalt Ehitusseadustiku (EhS) § 77 on elektripaigaldise kaitsevöönd iseseisvaks ehitiseks olevat ja elektrituruseaduse tähenduses elektripaigaldist ümbritsev maa-ala, kus kinnisasja kasutamist on piiratud elektripaigaldise ohutuse ja kaitse tagamiseks.

Elektripaigaldise kaitsevööndid on välja toodud olemasoleva olukorra joonisel (joonis 3) ja põhijoonisel (joonis 4).

3. PLANEERINGU LAHENDUS

3.1 Planeeringu ruumilise arengu eesmärgid, kaalutlused ja põhjendused

Planeeringu ruumilise arengu eesmärgiks on Luunja valla üldplaneeringu elluviimine läbi piirkonda sobiva hoonestuse jaoks ehitusõiguse ja arhitektuurinõuete määramise. Üldplaneeringu kohaselt jääb planeeritav ala piirkonda, mis on maakasutusena reserveeritud elamumaaks ning seal kehtib detailplaneeringu koostamise kohustus. Ehitamisele ja planeerimisele esitatavad arhitektuuri nõuded ja nõuded tehnovõrkude paigutamisele on samad mis tiheasustatud aladel.

Üldplaneering lubab alale planeerida ühepere- või kahepere elamuid, mille korruselisus on kuni 2. Lubatud minimaalne krundi suurus on 1500 m². Kuna olemasolev ehitusjärgus elamu on ehitatud Aliise tee 12 ja Aliise tee 14 vahelisele krundi piirile, siis on mõistlik antud krundid liita üheks elamumaa krundiks, mille suuruseks on 3578 m² (krundi suurus kujuneb kahe üksikelamu krundi kokku liitmisel). Üldplaneeringu kohaselt peavad ehitatavad hooned oma suuruse, kõrguse ja asukohaga moodustama ruumilise rütmi, mis tähendab, et hoonestamisel tuleb vältida tühja vahekrundi efekti. Sellest lähtuvalt määratakse käesoleva planeeringuga ehitusõigus lisaks olemasolevale 2-korruselisele üksikelamule, mis jääb praegusele Aliise tee 14 krundile, ka ühele 1-korruselisele ja kuni 5,2 m kõrgusele abihoonele, mille soovituslik asukoht oleks praegusel Aliise tee 12 krundil. Lubatud hoonestusala on planeeritud selliselt, et minimaalne abihoone kaugus jääks Aliise tee 10 kinnistul asuvast üksikelamust 19 m kaugusele. Abihoone soovituslik kaugus Aliise tee 14 kinnistul asuvast üksikelamust on 16-19 m. Selline lahendus tagab, et tee äärde tekiks ühtlane hoonete paiknemise rütm, mis on sarnane kontaktvööndis välja kujunenud rütmiga. Selleks, et säiliks tänavapildis visuaalne mahuline terviklikkus on abihoone lubatud maksimaalne ehitisealune pind 168 m² ja kõrgus 5,2 m.

Käesoleva detailplaneeringu lahenduse mõju muudetavale detailplaneeringule on väike, sest antud piirkonnas on juba kogu kehtiva detailplaneeringu ala ulatuses krundid hoonestatud. Aliise tee 12 ja Aliise tee 14 kruntide ehitusõigus vastavalt kehtivale Kaasiku maaüksuse detailplaneeringule on järgmine:

- Min/Max ehitusealune pind 160/210m² (kehtib kõikide Aliise tee elamumaa kruntide kohta)
- Suurim hoonete arv krundil on 2
- Lubatud korruselisus 1-1,5 korrust
- Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast on 8,5 m
- Min tulepüsivusaste TP3
- Katusekalle 30-45 kraadi ja katuskatte värv punane kuni pruun
- Krundi täisehitusprotsent on lubatud kuni 20%

Käesoleva planeeringu lahendus erineb kehtivast detailplaneeringust maksimaalse lubatud ehitusealuse pinna, korruselisuse ning katusekalde poolest. Olemasoleva üksikelamu näol on tegemist kontaktvööndis olevate elamutega võrreldes mõnevõrra suurema hoonega. Ehitusprojekti põhjal Ehitisregistrisse kantud andmete järgi on hoone kõrgus 8 m, korruselisus 2 ning maht 2029 m³. Samas on elamu arhitektuuriselt liigendatud ja kokku sobitatud mitmest mahust ning suur osa hoone mahust asub maja tagumises osas. Lisaks on teine korrus väiksem kui esimene. Seega visuaalselt hoonete suuruste vahe tänavapildi ühtsust ei sega. Ühtlasi aitab abihoone planeeringu järgne paiknemine varjata elamu suuremat mahtu, mis aitab piirkonda veelgi terviklikumana tajuda. Ehitusprojekti järgne elamu ehitisealune pindala on 371 m². Arvestades asjaolu, et ehitusprojekt koostati 2009. aastal, võib järeldada, et siinkohal on tegemist mõistega ehitusalune pindala. Viimane ei sisalda hoone väljaulatuvaid osasid, nagu terrassid, varjualused, katuseräästad jne. Hetkel kehtiv mõiste, hoone ehitisealune pind, on detailplaneeringu menetluses kasutatav mõiste alates 2015. a. Ehitisealune pind on ehitise horisontaalprojektsiooni pind, mille hulka arvatakse ka ehitise väljaulatuvad osad, sammastel olev ehitise osa, üle 1 m laiused räästad jne. See tähendab, et antud hoone tegelik ehitisealune pind on suurem EHR-is kajastatust. Geodeesia OÜ poolt 07.06.2022 mõõdistatud geodeetilise alusplaani (töö nr. GE-3375) järgne hoone tegelik ehitisealune pindala on 557 m².

Arhitektuursete nõuete määramisel on arvesse võetud ümbritsevat arhitektuurset keskkonda, hetkel kehtivat Kaasiku maaüksuse detailplaneeringut ning olemasoleva elamu arhitektuurset lahendust. Abihoone peab lähtuma katusekalde, fassaadiliigenduse, materjalide jms valimisel elamust. Käesoleva planeeringu lahendus sobitub olemasolevasse olukorda, kuna lähtub maakasutuse, krundi ehitusõiguse ja arhitektuurinõuete määramisel naaberalade situatsioonist.

3.2 Planeeringuala kruntideks jaotamine

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek liita Aliise tee 12 ja Aliise tee 14 kinnistud üheks 100% elamumaa sihtotstarbega krundiks (POS 1).

3.3 Krundi ehitusõigus, hoonestusala piiritlemine

Krundi ehitusõigus ja hoonestusala kajastub planeeringu põhijoonisel (joonis 4).

Planeering annab ehitusõiguse POS 1-le hoonestuse ja selle teenindamiseks vajaliku liikluskorralduse, haljastuse, tehnovõrkude ja –rajatiste ehitamiseks.

Käesoleva planeeringu kohaselt on krundile õigus ehitada lisaks olemasolevale ehitusjärgus üksikelamule ka üks abihoone. Elamu juurde täiendavalt abihoone kavandamine on kooskõlastatud planeeringu algatamise eelselt planeeringu alaga külgnevate Anette tee kruntide omanikuga, Aliise tee 16 ja Aliise tee 17 naaberkinnistute omanikega. Aliise tee 10 ja Aliise tee 15 kinnistute puhul on krundidel mitu omanikku, kuid eskiis on kooskõlastatud vähemalt ühe omanikuga. Hoonete suurim

lubatud ehitisealune pind moodustub olemasoleva elamu tegelikust ehitisealusest pinnast (557 m²) ja kavandatavast abihoone ehitisealusest pinnast (168 m²). Kokku on hoonete suurim lubatud ehitisealune pind 725 m². Lähtuvalt ehitusloast nr. LV2009-744/EL on elamu suurim lubatud kõrgus 8,0 m ning suurim lubatud korruselisus 2. Abihoone suurim lubatud kõrgus on 5,2 m ning suurim lubatud korruselisus 1.

Krundi POS 1 hoonestusala pindalaks on 1655 m². Hoonestusala kaugus krundi kagu-ja edelapiirist on 10 m ning loode- ja kirdepiirist 8 m. Hoonestusala kavandamisel on arvestatud krundi pinnamoega, olemasolevatest tehnovõrkudest tingitud kitsendustega ning ehitusjärgus oleva Aliise tee 14 kinnistul paikneva üksikelamu asukohaga. Lisaks on arvestatud ka, et säiliks tänavale omane hoonestuslaad. Lähtudes eeltoodust on krundi POS 1 hoonestusala paigutatud krundile selliselt, et elamu ja abihoone vahele oleks võimalik jätta soovitslikult 16-19 meetrit vaba ruumi, mis aitab säilitada tänava hoonestusrütmi. Samuti võimaldab see olemasoleva kõrghaljastuse säilitamise krundi põhjaosas. Hoonestusala on seotud krundi piiridega ning välditud on rajatava hoonestusega naaberkrundidel maakasutuse piiramist.

Väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud. Väljapoole hoonestusala on lubatud rajada vaid rajatisi (puurkaev, kasvuhoone, tiik jm), mis ei kahjusta keskkonda, on vajalikud hoonete teenindamiseks ning moodustavad hoonetega ühtse terviku. Lubatud on hoonestusalasle istutada haljastust, rajada teid, parklarajatisi. Planeeringu joonisele kantud lubatud ehitisealusest pinnast suurem hoonestusala võimaldab valida hoonete asukohta ja kuju, arvestades hoonete vahelise vähima lubatud kaugusega. Põhijoonisele (joonis 4) on kantud krundi POS 1 soovituslik juurdepääsutee, hoonestusala seotus krundi piiridega ning abihoone soovituslik asukoht krundil.

POS nr	POS 1
krundi pindala m ²	3578 m ²
krundi kasutamise sihtotstarve	E/EP 100%
hoonete suurim lubatud arv krundil	2 (1 elamu, 1 abihoone)
hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	725 m ²
hoonestusala pindala	1655 m ²
hoonete lubatud maksimaalne kõrgus	elamu 8,0 m* / abihoone 5,2 m
hoonete suurim lubatud korruselisus	elamu 2 k* / abihoone 1 k

Tabel 2. Krundi ehitusõigus; * - vastavalt ehitusloale nr. LV2009-744/EL ; E/EP - elamumaa/ üksikelamu maa

3.4 Ehitistevahelised kujad

Ehitistevahelised tuleohutuskujad on lahendatud vastavalt Siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17

„Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“, mille järgi hoonetevahelise minimaalse kuja laiuseks on 8 m. Nimetatud hoonetevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele, kui aga kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tule levikut. Detailplaneeringuga lubatud madalaim tulepüsivusklass on TP3 – tuld kartvad hooned, samas on lubatud ehitada kõrgema tulepüsivusklassiga hooned. Ehitiste täpne tulepüsivusklass määratakse projekteerimise käigus.

3.5 Arhitektuurinõuded ehitistele

Elamule esitatavad arhitektuurinõuded lähtuvad väljastatud ehitusloast nr. LV2009-744/EL. Uue hoone ehitamisel tuleb silmas pidada keskkonda, millesse see ehitatakse. Krundil asuv hoonetekompleks peab looma arhitektuurse terviku.

Arhitektuursetest nõuetest on planeeringuga määratud:

- katusekalle 15°-25°, elamu ehitusprojekti järgne katusekalle on 20°, abihoone katusekalded tuleb projekteerida sarnased, elamu ja abihoone katusekallete lubatud erinevus on 5°, harjajoon vabalt valitav, lubatud katuse tüüp on kelpkatuse;
- lubatud korruselisus elamul kuni kaks korrust, abihoonel kuni üks korrus;
- hoone suurim kõrgus elamul kuni 8,0 m, abihoonel kuni 5,2 m;
- välisviimistlusmaterjalidena lubatud kasutada kaasaegseid kestvaid ehitusmaterjale (näiteks tellis, krohv, puit, klaas, metall ning nende kombinatsioonid); mitte kasutada imiteerivaid materjale (plastikvooder jms). Elamu ja abihoone materjalikasutus peab olema sarnane. Hoone peafassaad peab olema esinduslik.
- Piirded ei tohi jääda krundi piiridest väljapoole, lubatud on kuni 1,2 m kõrgused piirdeaiad ja 1,5 m kõrgused hekid;
- Kasutada ehitusmaterjale ja konstruktsioone, mis arvestavad kohalikku pinnase eripära.

Ehitusseadustiku (EhS) § 7 kohaselt tuleb ehitise projekteerida ja ehitada ning korras hoida hea tava kohaselt, hea tava tuleb järgida ka muus ehitusega seotud tegevuses, so. ehitamisega seonduv tegevus peab olema ohutu, võimalikult keskkonnasäästlik ning asjatundlik. Rajatav hoonestus ei tohi tekitada ohtu keskkonnale ja tervisele, ehitised peavad olema piisava püsivuse ja kestvusega, piisavalt kaitstud tulekahju puhkemise ja levimise ning teiste õnnetuste eest.

3.6 Liikluskorralduse põhimõtted. Parkimine

Liikluskorralduse ja parkimise põhimõtted on välja toodud detailplaneeringu põhijoonisel (joonis 4). Planeeringualale on juurdepääs Aliise teelt (tee nr. 4320238). Planeeringu joonisel 4 on kujutatud olemasolev juurdepääsutee asukoht, lähima hoonestusala kaugus teekatte servast ning krundisisene juurdepääsutee koos parkimiskohtadega.

Parkimine on lahendatud krundisiselt. Parkla katendiks on liivvuukidega graniitkivi, mis soodustab sademevee imbumist maapinda. Parkla ja juurdepääsutee katendi pindala on kokku ca

625 m². Teedelt ja platsidelt tulevad sademeveed hajutatakse kinnistu piires haljasaladele kus see imendub pinnasesse. Krundi haljasala pindala on kokku ca 2110 m². Vett läbi laskva pinnakatte osakaal on oluliselt suurem pindadest, kus on vajalik sademevee ärajuhtimine.

3.7 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted. Vertikaalplaneerimine

Ehitustööde käigus tohib olemasolevat haljastust eemaldada vaid ehitamiseks vajamineva ala ulatuses. Ehitustööde käigus tuleb kaitsta olemasolevaid puid ning kahjustatud puud tuleb asendada uutega, millel on eeldused kasvamiseks valitsevates tingimustes.

Olemasoleva haljastuse likvideerimisel ja uue rajamisel krundil tuleb arvestada järgnevaga:

- Krunt peab olema heakorrastatud.
- Krundil tuleb säilitada maksimaalselt kõrghaljastus. Lubatud on likvideerida otseselt juurdepääsuteele, parkimisalale, hoonete ja rajatiste ehitusele ette jäävad puud, samuti ohtlikud puud.
- Krundi kõrghaljastuse osakaal peab olema vähemalt 20% krundi pinnast (täiskasvanud puude võra pindala järgi).
- Tagatud peab olema nähtavus kruntidelt väljasõidul.
- Soovitav on tagada, et puud jäävad hoonetest vähemalt puu maksimaalse võralaiuse võrra eemale.
- Kõrghaljastuse likvideerimisel ja rajamisel tuleb arvestada tehnovõrkude tegeliku paigutusega. Haljastamisel ei tohi istutada kõrghaljastust tehnovõrgu peale.

Parima haljastuslahenduse saavutamiseks on ehitusprojekti koostamise staadiumis soovitatav koostada täpne haljastusprojekt. Oluline on arvestada taimeliikide sobivusega ümbritsevasse keskkonda ja mullastikku, eelistades kohalikes puukoolides kasvatatud taimi.

Piirete rajamisel krundile tuleb arvestada järgnevaga:

- Piirded peavad moodustama hoonetega ühtse terviku.
- Teepoolsele krundi piirile on lubatud rajada kuni 1,2 m kõrgune läbipaistev piire, mis ei tohi visuaalselt mõjuda võõrana.
- Krundipiiride vahelise piirde rajamisel on lubatud 1,2 m kõrgune võrkaed- või võrkaed kombineeritud hekiga kõrgusega kuni 1,5 m maapinnast.

Heakorra seisukohast tagada sademevee ärajuhtimine ning lumekoristus. Olmeprügi jaoks paigaldada prügikast, mille asukoht määratakse hoone projektiga. Sademeveed tuleb suunata elumajast eemale. Sademeveed hajutatakse omal krundil. Lahenduse koostamisel tuleb jälgida, et krundilt ei juhita sademevett naaberkruntidele.

3.8 Tehnovõrgud

3.8.1 Üldosa

Olemasolev varustatus tehnovõrkudega ning nendest tulenevad piirangud on kajastatud peatükkides 2.1 ja 2.3. Olemasolevaid tehnovõrke antud planeeringuga ei muudeta. Tehnovõrkudega joonis (joonis 3 ja 4) on aluseks planeeringualal edaspidi koostatavatele ehituslikele projektidele.

3.8.2 Elektrivarustus

Planeeringuala objektide elektrivarustusega kindlustamine toimub olemasolevast liitumiskilbist, mis asub Aliise tee 12 ja Aliise tee 14 krundipiiril. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Elektritoide liitumiskilbist objekti peajaotuskilpi on ette nähtud maakaabliga. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi projekteerib ja ehitab Tarbija oma vajadustele vastava liini.

3.8.3 Veevarustus. Tuletõrjevesi

Krundi POS 1 veevarustus on lahendatud Aliise teel asuva ühisveevärgi torustiku baasil. Liitumispunkt asub kinnistu piiri ääres, ca. 0,6 m piirist väljaspool.

Tuletõrjevee tagamisel tuleb arvestada EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ esitatud nõuetega. I kasutusviisiga ehitise puhul peab olema tagatud (kuni 800 m² piirpindalaga, põlemiskoormus kuni 600 mJ/m²) 10 l/s 3 h arvestusliku tulekahju korral ehk 108 m³. Lähim olemasolev hüdrant asub Aliise tee lõpus, krundi POS 1 lõunapoolse otsa vahetus läheduses tänava alal, jäädes planeeringualale juurdepääsust ca 35 m kaugusele.

Hüdrandi VID: 2430; Hüdrandi nr: 4015; Trassi DN: 110; Tüüp: Tallinn.

3.8.4 Olmereovee ja sademevee kanaliseerimine

Krundi POS 1 reovesi on ette nähtud juhtida Aliise teel asuvasse ühiskanalisatsioonitorustikku. Liitumispunkt asub kinnistu piiri ääres, ca. 0,6 m piirist väljaspool.

Aliise teel puudub ühine sademeveekanaliseerimisrass. Olemasolevale elamule on hoone perimeetrile paigaldatud drenaaž, millest juhitakse katuselt ja terrasilt tulev sademevesi mööda krundisest sademeveekanaliseerimisrassi krundil asuvatele haljasaladele. Uute ehitiste püstitamisel on samuti soovitatav rajada drenaažitorustik. Vertikaalplaneerimisega peab sademeveed suunama ehitatavatest hoonetest ja teedest eemale ning hajutama krundisisele haljasalal. Sademevee imbumise haljasalal tagab pinnase suur liivasisaldus. Maapinnakalded peavad olema tehtud selliselt, et krundilt tulevat sademe- ja lumesulamisvett ei juhita naaberkruntidele. Olemasoleva parkla katendiks on liivvuukidega graniitkivi, mis soodustab sademevee lokaalset imbumist maapinda. Parkla ja juurdepääsutee katendi pindala on kokku ca 625 m². Katendile on

antud kalded, et juhtida kogunev sademevesi krundisisele haljasalale, mille pindala on kokku ca 2110 m². Vett läbi laskva pinnakatte osakaal on oluliselt suurem pindadest, kus on vajalik sademevee ärajuhtimine.

3.8.5 Soojavarustus

Planeeringualal paikneva elamu kütmine on lahendatud gaasiküttega. Antud juhul toimub elamu gaasikatla varustamine Aliise teel asuva gaasitrassi baasil. Gaasitrassi liitumispunkt asub kinnistu piiri ääres, ca. 0,6 m piirist väljaspool.

Uue hoone püstitamisel on lisaks gaasitrassi kasutamisele lubatud kasutada ka lokaalseid soojavarustuse lahendusi. Võimalikud kütteallikad on elektri-, soojuspump-, õli- või tahkeküte ja päikesepaneelid. Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvad kütteliigid nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi.

Päikesepaneelide paigaldamisel tuleb jälgida, et nende paiknemine ei pimestaks naaberkrundi elanikke ega jääks häirima või domineerima. Päikesepaneelid tuleb paigaldada hoone katusele, fassaadile vms kohta, päikesepaneelide paigaldamine eraldiseisvana maapinnale ei ole lubatud.

3.8.6 Sidevarustus

Planeeringuala sidevarustus on tagatud Aliise teel oleva sidekanalisatsiooni kaudu, mille liitumispunkt asub kinnistu piiri ääres, ca. 0,6 m piirist väljaspool.

3.9 Müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine

Detailplaneeringuga ei kavandata "Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus" §6 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi. Samuti ei planeerita olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi halvenemine, sh vee, pinnase, õhu saastamist. Samuti ei seata ohtu inimeste tervist, kultuuripärandit või vara. Planeeringu koostamisel lähtutakse säästva arengu printsiipidest ja järgitakse kõrgetasemelise keskkonnakaitse põhimõtteid.

Planeeritavale krundile pole lubatud ladustada ohtlikke jäätmeid. Keskkonnasäästliku jäätmekäitluse tagamiseks on vajalik kinniste konteinerite paigaldamine krundile olmejäätmete kogumiseks ning selle äraveo tagamine jäätmeluba omava ettevõtte poolt. Orgaanilised jäätmed on soovitatav komposteerida omal krundil kinnises kompostris. Konteinerite asukoht määratakse hoone ehitusprojektis. Soovitatav on varjata konteiner variseina või haljastuse abil. Jäätmete äravedu korraldatakse vastavalt Luunja valla jäätmehoolduseeskirjale.

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

Keskkonnasäästliku reoveelahenduse rakendamiseks tuleb tagada reoveekogumise süsteemi veatu toimimine ning tuleb jälgida, et pinnasesse juhitav sajuvesi vastaks heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise korrale.

3.10 Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine

Planeeringualal saab kuritegevuse riske vähendada järgmiste piirkonnakujunduse strateegiatega:

- hea nähtavus ja valgustus (aitab vähendada sissemurdmist, vandalismi, vargusi, süütamisi);
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud, eraalale piiratud juurdepääs võõrastele;
- tagumiste juurdepääsude ja umbsoppide vältimine;
- jälgitavus (nt videovalve), ažuurse piirde kasutamine;
- uste lukustamine, võimalusel (vajadusel) turvafirma teenuste kasutamine;
- teealade korrashoid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, prügikastid).

3.11 Servituutide seadmise ja olemasoleva või kavandatava tee avalikult kasutatavaks teeks määramise vajaduse märkimine

Planeeringualal on isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks.

3.12 Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nõuded

Planeeringuala omaniku või haldaja tegevust kitsendatakse planeeringualal paiknevate tehnovõrkude kaitsevööndis.

3.13 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi põhjustada kahjusid kolmandatele osapooltele. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks ehitamise ega kasutamise käigus naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust). Kõik planeeringu rakendamisega tekitatud võimalikud kahjud hüvitab vastava krundi igakordne omanik.

3.14 Planeeringu elluviimisega kaasnevad mõjud

Planeeringu elluviimisel kaasnevad majanduslikud, kultuurilised, sotsiaalsed ja looduskeskkonnale avalduvad mõjud on suhteliselt väikesed ning piirnevad peamiselt mõjuga planeeringualale.

3.14.1 Majanduslikud mõjud

Detailplaneeringu realiseerumisel avaldub positiivne majanduslik mõju uute elanike lisandumise näol, mistõttu Luunja valla elanike arv suureneb ning valla eelarvesse lisandub täiendav maksutulu. Lisaks suureneb kohalikke teenuseid ja tooteid kasutatavate isikute arv ning rajatavad hooned tõstavad piirkonna kinnisvara keskmist väärtust. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

3.14.2 Kultuurilised mõjud

Planeeringualal ja vahetus läheduses puuduvad muinsuskaitsealused mälestised või nende kaitsevööndid, millele võiks detailplaneeringuga kavandatav tegevus mõju avaldada. Seega ei ole alust eeldada, et elamu ja abihoone rajamisel oleks otsene negatiivne kultuuriline mõju. Detailplaneeringuga on määratud krundile POS 1 sobilikud arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks. Elamu ja abihoone rajamine planeeritud asukohas on kooskõlas antud piirkonnas väljakujunenud asustusstruktuuriga. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

3.14.3 Sotsiaalsed mõjud

Detailplaneeringuga planeeritud hoonete rajamisega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju väljendub uute kogukonnaliikmete näol. Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale võib avalduda eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele, põhiliselt suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

3.14.4 Looduskeskkonnale avalduvad mõjud

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevad mõjud looduskeskkonnale ei ole ulatuslikud, kuna lähipiirkonnas on juba välja kujunenud inimtegevuse poolt mõjutatud keskkond. Planeeringualal ei asu kaitsealuseid taime- või loomaliike ega Natura2000 ala. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on eeldatavalt väikesed ja ehitiste valmimise järgselt negatiivsed mõjud vähenevad oluliselt. Samuti ei ole mõjude ulatus suur ning piirneb peamiselt planeeringualaga. Kavandatava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket, kuid vähest valgusreostust võib tekkida välisvalgustusest. Planeeritud hoonete rajamine ei põhjusta eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks pikaajaline keskkonnaseisundi kahjustumine,

sealhulgas vee, pinnase, õhusaastatuse, olulise jäätmetekke või mürataseme suurenemine. Planeeritava tegevusega kaasneb väga vähene liikluskoormusest tulenev mürataseme ja õhusaaste suurenemine, kuid oodata ei ole ülenormatiivsete tasemete esinemist. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju looduskeskkonnale puudub.

3.15 Planeeringu rakendamise võimalused

Detailplaneering on peale kehtestamist aluseks edaspidi planeeringualal teostavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Ehitusseadustikule, Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele, standarditele ja heale projekteerimistavale. Hoonestaja kohustub enne ehitustööde algust kooskõlastama ehitusprojekti Luunja Vallavalitsusega, ehitusprojekt peab olema koostatud või kontrollitud nõuetele vastava isiku poolt. Hoone ehitusprojekt peab ehitusloa taotlemise korral vastama detailplaneeringus toodud tingimustele.

Vastava krundi igakordne omanik kohustub ehitise välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel koos kinnistusesse haljastuse, juurdepääsutee ja krundisisese parkimisalaga. Vastavad tegevused toimuvad krundiomaniku kulul. Enne hoonete kasutuselevõttu taotleb kinnistute igakordne omanik või hoonestusõiguse omanik vajalikud kasutusload või esitab kasutusteatised vastavalt Ehitusseadustikule.

Planeeringualale kavandatud keskkonna välja ehitamine peab toimuma võimalikult terviklikuna ning kooskõlas detailplaneeringus sätestatuga. Juurdepääsutee rajamise ja hooldamise (lume lükkamine jne) kohustus jääb planeeritavate kruntide omanikele.

Planeeringu realiseerimise tegevuskava:

- Planeeringualasse hõlmatud maaüksuste liitmine üheks katastriüksuseks vastavalt kehtestatud maakasutusele.
- Ehitistele ehituslubade väljastamine.

II. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

Planeeringu on kooskõlastanud:

Planeeringu on läbi vaadanud ja heaks kiitnud:

III. JOONISED

JOONIS 1. SITUATSIOONISKEEM	M 1:5000
JOONIS 2. KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED JA EHITUSLIKUD SEOSSED	M 1:2000
JOONIS 3. OLEMASOLEV OLUKORD	M 1:500
JOONIS 4. PÕHIJONIS TEHNOVÕRKUDEGA	M 1:500