

Peru tee 5, Talli tn 6 ja Talli tn 8 maaüksuste detailplaneering

Luunja alevik Luunja vald

I köide



Töö nr: 23068DP3

Huvitatud isik: LUUNJA STUD OÜ

Planeeringu koostamise korraldaja: Luunja vallavalitsus

Projekti juht, volitatud maastikuarhitekt-ekspert tase 8, ruumilise keskkonna planeerija tase 7:

Heiki Kalberg

Koostaja, volitatud maastikuarhitekt tase 7: Karl Hansson

planID: 126198



Esikaane foto: Maa- ja Ruumiameti kaldaerofoto. Pildistatud 10.05.2023.

Sisukord

1. Üldosa	5
1.1. Sissejuhatus	5
1.2. Planeeringu lähtedokumendid	5
1.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus ja kontaktvööndi analüüs	5
2. Planeeringulahendus.....	9
2.1. Planeeringulahenduse põhjendus ning planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude kirjeldus	9
2.2. Planeeringuala kruntideks jaotamine	9
2.3. Krundi hoonestusala ja ehitusõigus	10
2.4. Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused	10
2.5. Liikluskorralduse põhimõtted	11
2.6. Haljastuse ja heakorrasuse põhimõtted	12
2.7. Tehnovõrgud	12
2.7.1. Üldosa.....	12
2.7.2. Sidevarustus	12
2.7.3. Elektrivarustus.....	12
2.7.4. Vee- ja tuletõrjeveevarustus	13
2.7.5. Reoveekanaliseerimine.....	14
2.7.6. Sademevee ärajuhtimine	14
2.7.7. Soojavarustus	15
2.8. Kujad.....	15
2.9. Kuritegevuse riski vähendavad tingimused.....	15
2.10. Müra-, vibratsiooni- ja muud keskkonnatingimused	16
2.11. Servituutide seadmise vajadus.....	16
2.12. Planeeringu elluviimine	16
3. Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte	21
4. Joonised (esitatud eraldi failidena)	22



1. Üldosa

1.1. Sissejuhatus

Planeeringuala asub Luunja vallas Luunja alevikus. Planeeringuala hõlmas Luunja vallavolikogu 29.09.2022 otsuse nr 45 järgi Peru tee 5, Talli tn 6 ja Talli tn 8 maaüksusi. Luunja vallavolikogu 28.08.2025 otsusega nr 1-3/22 on planeeringuala muudetud, mille järgi planeeringuala hõlmab Luunja alevikus Peru tee 5 (katastritunnus 43202:004:0092), Talli tn 6 (katastritunnus 43202:004:0053) ja Talli tn 8 (katastritunnus 43201:001:1393) maaüksuseid ning lähiala. Lähialana on hõlmatud 4320108 Mõisapargi tee (katastritunnus 43201:001:1932), 4320112 Talli põik (katastritunnus 43201:001:1879) ning osaliselt Mõisapargi (katastritunnus 43201:001:1392), 4320054 Talli tänav (43201:001:1935), Talli tn 4 (katastritunnus 43202:004:0081), Peru tee 3 (katastritunnus 43202:004:0061), 4320053 Peru tee (katastritunnus 43201:001:1900) ja Papisaare (katastritunnus 43202:004:0076) katastriüksused. Planeeringuala suurus on ligikaudu 5,1 ha.

Detailplaneeringu eesmärk on kaaluda võimalusi planeeringuala kruntideks jagamiseks olulise keskkonnamõjuta toomis-, laondus- ja teenindusehitiste rajamiseks. Planeeringuga kavandatud on kooskõlas Luunja valla üldplaneeringuga.

1.2. Planeeringu lähtedokumendid

Planeeringu lähtedokument on Luunja vallavolikogu 29.09.2022 otsus nr 45 „Luunja alevikus Peru tee 5, Talli tn 6 ja Talli tn 8 maaüksuste detailplaneeringu algatamine, planeeringuala piiri ja suuruse ning lähtetingimuste kinnitamine“.

Detailplaneeringu koostamisel on kasutatud OÜ KG-Büroo poolt 2023. a juunis mõõdistatud geodeetilist alusplaani täpsusastmega 1:500, töö nr 1128-23GEO. Olemasolev sidekaabel on joonistele kantud vastavalt MTR Halduse OÜ 16.08.2023 teostusmõõdistusele, töö nr T-1052-23. Maa-ala on mõõdistatud riigi koordinaatide süsteemis L-EST97 ja kõrgused EH2000 kõrguste süsteemis.

Tinter-Projekt OÜ on koostanud Luunja vallavalitsuse tellimusel Talli tänava ümberehituse eelprojekti (töö nr 47-25-TP), mis on vajalik rahastuse taotlemiseks meetmest „Tartu maakonna tööstusalade edasiarendamine kohaliku potentsiaali võimestamiseks“.

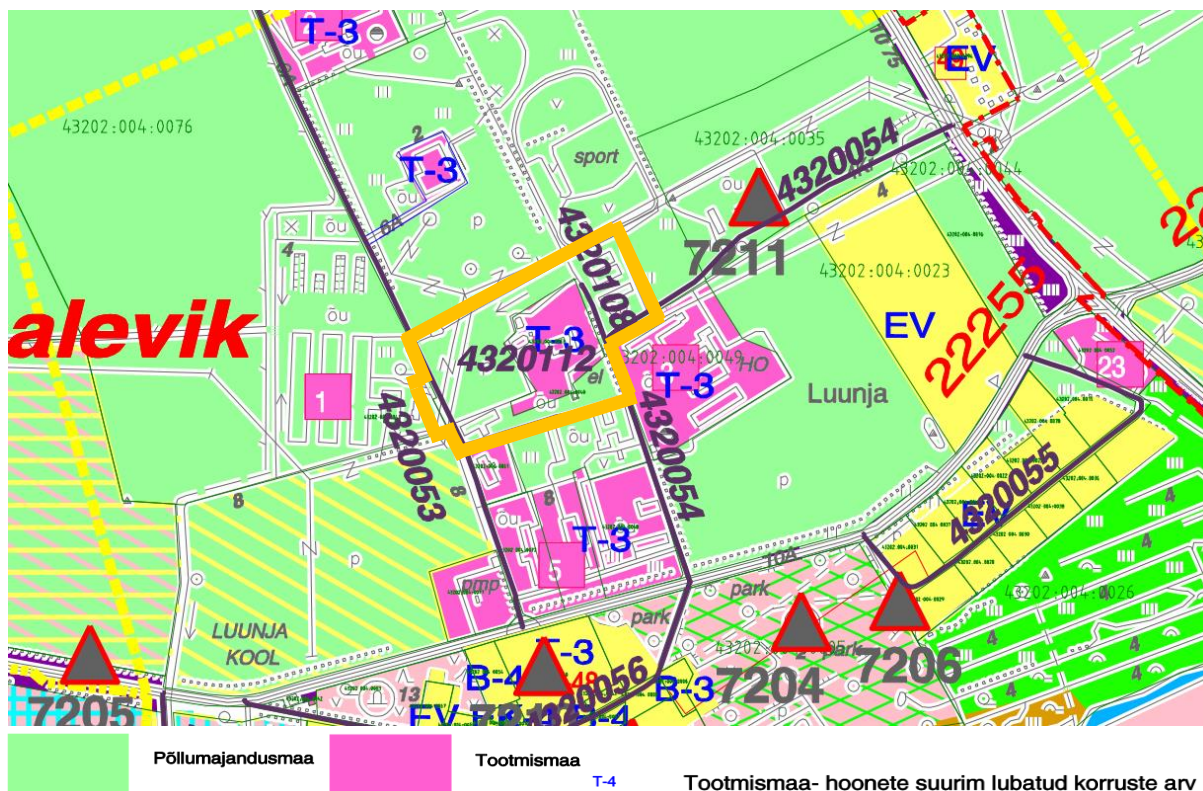
Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikutega ning muud materjalid asuvad planeeringu II köites „Lisad“.

1.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus ja kontaktvööndi analüüs

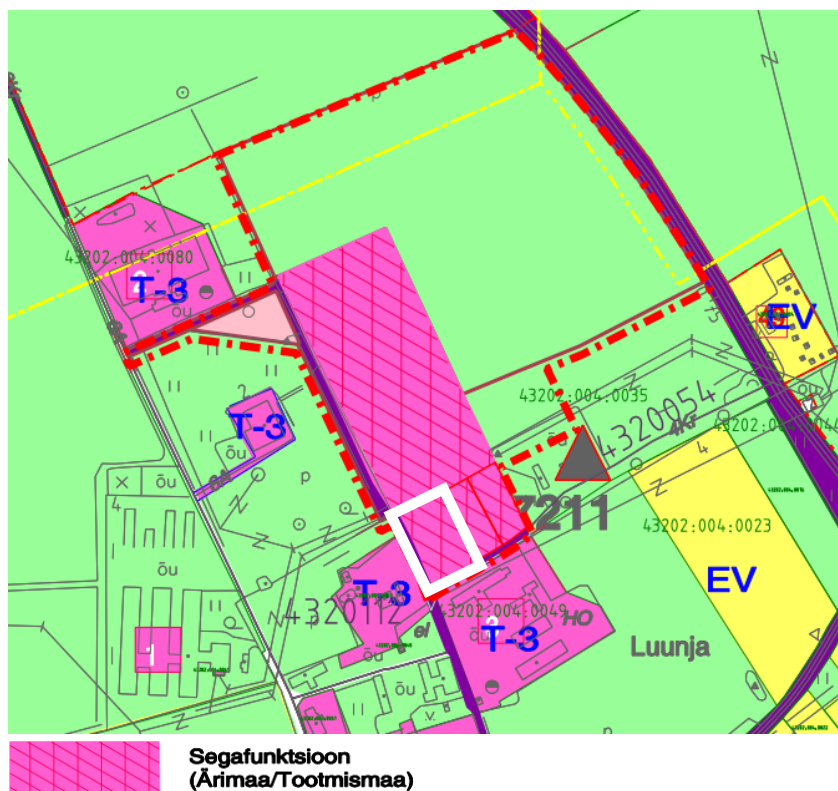
Geodeetilise alusplaani andmetel asub Peru tee 5 üks hoone, Talli tn 6 kaks hoonet ning Talli tn 8 kaks hoonet. Talli tn 6 on rajatud tiik pinnavee kogumiseks ning tuletõrjevee võtmiseks. Planeeringuala põhjapiiril kulgeb kraav. Planeeringuala reljeef on ülejäänud osas suhteliselt tasane, suurim pinnakõrguste vahe on ligikaudu 2 m langedes põhja suunas.

Luunja Vallavolikogu 26.06.2008 määrusega nr 8-1 kehtestatud Luunja valla üldplaneeringu kohaselt on Peru tee 5 puhul tegemist põllumajandusmaa, Talli tn 6 puhul tootmismaa ja Talli tn 8 puhul ärimaa/tootmismaa juhtotstarbega aladega. Planeeringuala piirkonnas on üldplaneeringuga kavandatud kuni 3-korruselise hoonestus (vt Skeem 1 ja Skeem 2). Kogu detailplaneeringu ala jääb üldplaneeringuga määratud tiheasustusalasse (vt Skeem 3). Üldplaneeringu liikluskorralduse kaardil (vt Skeem 4) on Talli tänavale, Peru teele ning Talli põik tänavale ette nähtud perspektiivsed 1,5 m laiused jalgrattateed. Käesoleva planeeringuga ning varem kehtestatud Talli maaüksuse detailplaneeringuga on kavandatud jalgratta- ja jalgteed Peru teele ja talli tänavale ning Talli põik

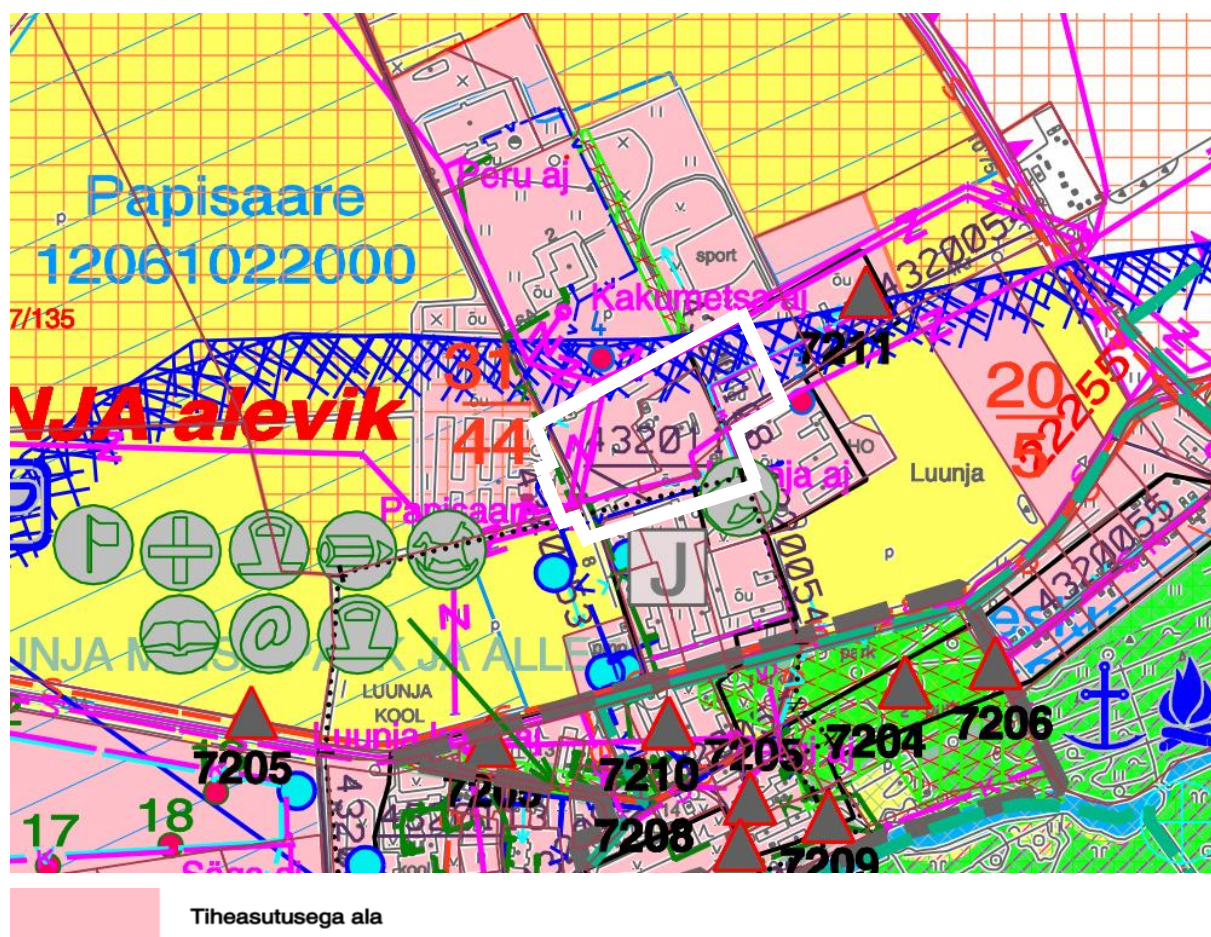
tänavast põhja poole kavandatud paralleeltänavale, kus on juurdepääsud planeeritud kruntidele ning vajadus jalgratta- ja jalgteed jaoks suurem. Koostatav detailplaneering on üldplaneeringu põhimõtetega kooskõlas.



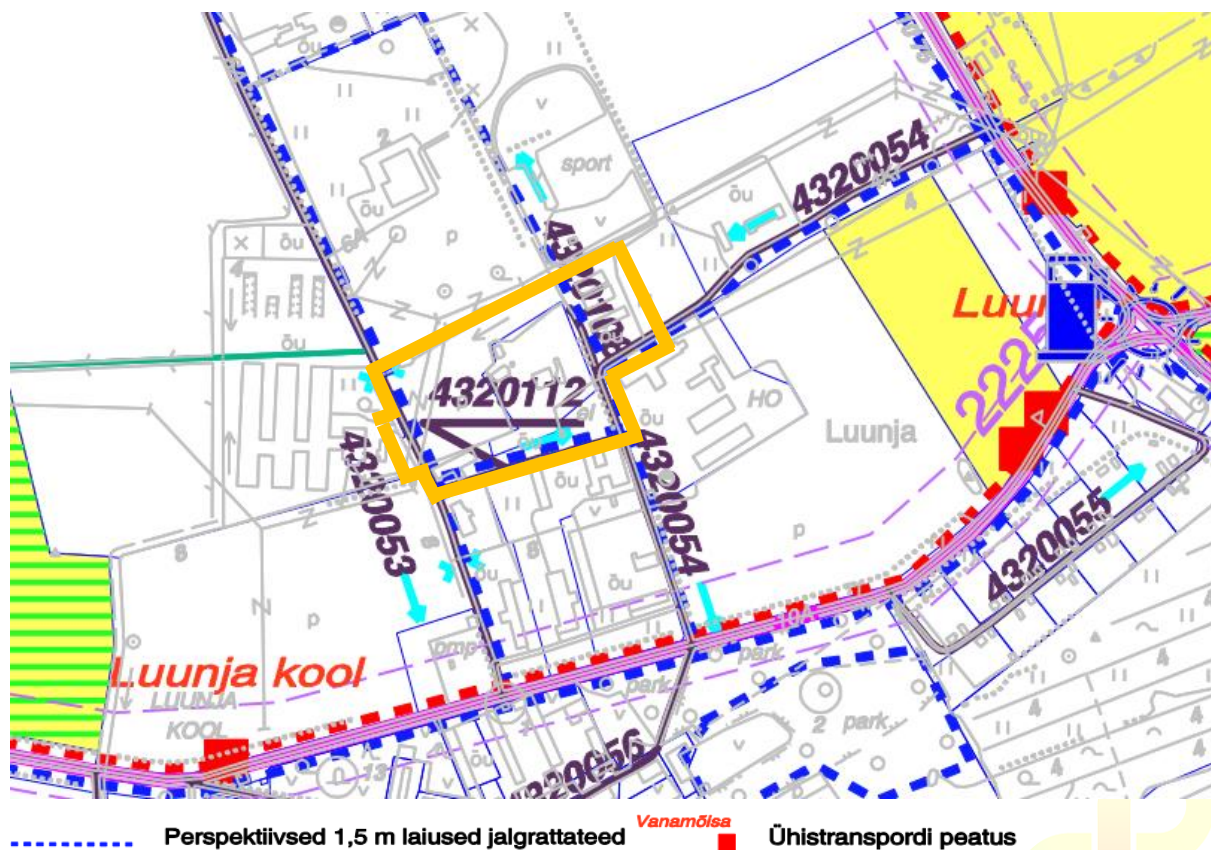
Skeem 1. Väljavõte Luunja valla üldplaneeringu maakasutuse kaardist. Planeeringuala on tähistatud oranži joonega.



Skeem 2. Mõisapargi ja Niidu katastriüksuste ja nende lähiala detailplaneeringuga muudetud üldplaneeringu maakasutuse kaart. Talli tn 8 krunt on tähistatud valge joonega.

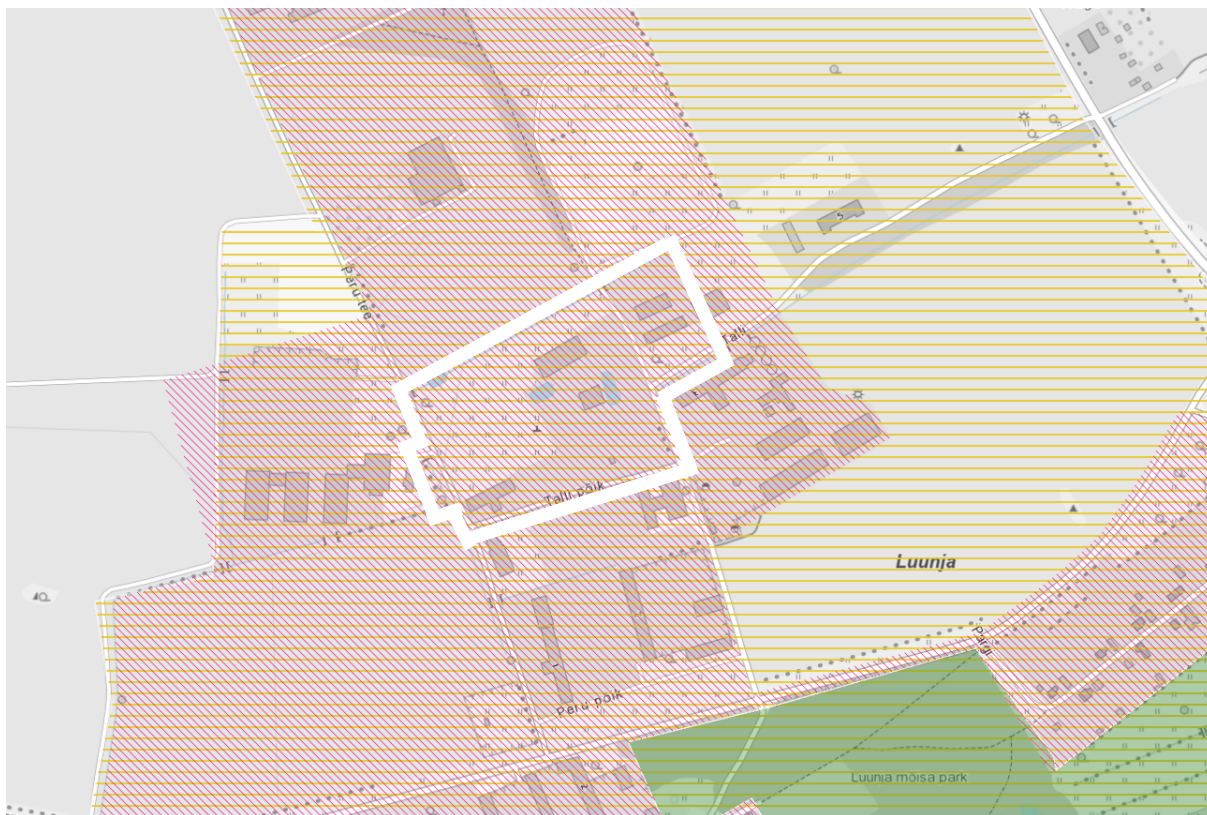


Skema 3. Väljavõtte Luunja valla üldplaneeringu ehitustingimuste kaardist. Planeeringuala on tähistatud valge joonega.



Skeem 4. Väljavõtte Luunja valla üldplaneeringu liikluskorralduse kaardist. Planeeringuala on tähistatud oranži joonega.

Tartumaa maakonnaplaneeringu 2030+ alusel asub planeeringuala linnalise asustusega tiheasumi alal ning väärtusliku maastiku „Emajõgi Luunjast Kastreni“ alal. Maastikuliste väärtuste säilimise tagamiseks väärtusliku maastiku alal on uute kompaktse hoonestusega alad (nn kinnisvaraarenduse) põllumajandus- ja metsamaadele lubatud vaid tiheasumite aladel. Käesolev detailplaneering arvestab maakonnaplaneeringuga, hoonestus on planeeritud tiheasustusega alale.



Skeem 5. Väljavõte Tartumaa maakonnaplaneeringu 2030+ joonisest. Punase viirutusega linnalise asustusega ala ning kollase viirutusega väärtuslik maastik.

Talli tn 8 katastriüksusel kehtib Luunja Vallavolikogu 09.05.2013 otsusega nr 37 kehtestatud Mõisapargi ja Niidu katastriüksuste ja nende lähiala detailplaneering (OÜ GEPA MAA- JA EHITUSKORRALDUS, töö nr 134), mis muutub käesoleva detailplaneeringu kehtestamisel Talli tn 8 osas kehtetuks.

Planeeringuala külgneb põllumajandus- ja tootmismaa aladega, loode suunda jääb varem planeeritud elamupiirkond ning põhja suunda varem planeeritud ärimaa spordihoonete ja -rajatistega, mida ei ole ellu viidud. Piirkonna hoonestuses on peamiselt ühe- kuni kahekorruselised laohooned ning tootmishooned. Hoonete välisviimistluses domineerivad silikaatkivi, krohv ja plekk. Katused on peamiselt viilkatused ja lamekatused, leidub ka kaarhalle. Planeeringuala ida ja lääne küljest piiravate Peru tee ja Talli tänava äärsete kruntide struktuur ja suurus on varieeruv, hoonestuse materjalikasutus ja arhitektuur on mitmekesine ning puuduvad ühtsed ehitusjooned.

Juurdepääs planeeringualale on lõuna suunast alates 22251 Põvvatu-Luunja teest Talli tänava, Mõisapargi tee, Peru tee ning Talli põik tänava kaudu. Luunja aleviku keskus asub planeeringualast u 400 m kaugusel lõuna suunas. Tänavatel puuduvad kõnniteed. Peru tee äärde on kehtiva Talli maaüksuse detailplaneeringuga ette nähtud jalgratta- ja jalgte rajamine, mis ühendab planeeringuala lõuna suunas Põvvatu-Luunja tee äärse jalgratta- ja jalgteega ning selle ääres asuvate bussipeatustega. Käesoleva detailplaneeringuga on kavandatud jalgratta- ja jalgte pikendamine planeeringualale. Talli tänavale on perspektiivselt kavandatud jalgratta- ja jalgte rajamine.

Käesoleva detailplaneeringuga on planeeringuala siseselt Talli tänava äärde jalgratta- ja jalgte planeeritud.

Planeeringualal asuvad elektriliinid, vee- ja kanalisatsioonitorustikud ning telekommunikatsiooniliinid.

2. Planeeringulahendus

2.1. Planeeringulahenduse põhjendus ning planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude kirjeldus

Üldplaneeringu kohaselt jääb detailplaneeringuga hõlmatav ala Luunja aleviku tiheasustusalasse tootmismaa/ärimaa ja põllumajandusmaa juhtotstarbega maa-alale. Käesoleva detailplaneeringuga teostatakse üldplaneeringus kavandatud võimaldamaks tootmis- ja/või laohoonete ehitamist ning põllumajanduslike tootmis- ja/või laohoonete ehitamist. Kuna ei ümbritsev piirkond ega üldplaneering ei sea tingimusi kruntide struktuuri kavandamiseks, siis tuleneb planeeritud kruntide lahendus maaomaniku äriplaanist – kuidas on hetkeline ja tulevikus ette nähtav maakasutuse ning ehitamise vajadus. Krundi ehitusõiguse määramisel on lähtutud kehtivast üldplaneeringust, omaniku ootusest ja asjaolust, et tegemist on tootmis- ja/või laohoone maaga. Krundi suurim lubatud ehitisealune pind, mis lähtub täisehitusprotsendist, on 35...40%.

Planeeringu elluviimisel tekib Luunja valla keskuse piirkonnas juurde töökohti, mis on majanduslikult ja sotsiaalselt positiivne. Planeeritud hoonestuse mahud on sarnased planeeringuala läheduses asuvate põllumajanduslike tootmishoonetega ning sobituvad piirkonda.

Planeeringualast edela suunda Peru tee vastaspoolele on Talli maaüksusele kehtiva detailplaneeringuga kavandatud elamupiirkond. Lähim planeeritud elamukrundi hoonestusala jääb käesoleva detailplaneeringu alast ligikaudu 50 m kaugusele ning elamukrundid on tänavast (Peru tee) eraldatud kaitsehaljastuse alaga, ülemäärast häiringut elamualale käesoleva detailplaneeringu elluviimisel ei ole ette näha.

Planeeringualal ja selle läheduses ei ole looduskatsealuseid objekte. Planeeringu elluviimisega tekib lühiajaline mõju keskkonnale seoses ehitustöödega, mis on paratamatu iga ehitustööga. Ehitatavad hooned ühendatakse ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga – võimalik reostusohu on sellega viidud miinimumini. Nõuetekohase jäätme- ja reoveekäitluse korraldamisel inimtegevusest tulenevat kahjulikku mõju ei avaldu. Tänapäevased energianõuded hoonetele tagavad, et õhusaaste ei suurene. Õhusaastet võib tekitada autotransport – autotranspordi keskkonnamõju vähendamisega tegeletakse globaalselt. Planeeringuala on planeeritud ühendada jalgteede võrgustikku, mis loob paremad võimalused autotranspordi vajaduse vähendamiseks. Kuna planeeringuala asub Luunja keskuse läheduses, kus on ka ligipääs ühistranspordiga, on võimalik planeeringualale liikuda mootorsõidukeid kasutamata.

2.2. Planeeringuala kruntideks jaotamine

Planeeringuga on kavandatud muuta olemasolevate katastriüksuste piire ning moodustada 11 tootmis- ja/või laohoonete maa krunti ning kolm põllumajanduslike tootmis- ja/või laohoonete maa otstarbega krunti (Pos 7, Pos 10, Pos 11). Tagatud on detailplaneeringu algatamise otsuses esitatud nõue, mille kohaselt praeguse Peru tee 5 katastriüksuse alal säilitatakse üldplaneeringu kohane põllumajanduslik, sh põllumajandusliku otstarbega laondus, hoidlad ja tootmine, maakasutuse juhtotstarve vähemalt 75% maakasutusest. Lisaks on planeeritud viis tee ja tänava maa krunti (Pos

12...Pos 16), mis võib planeeringu järgselt vajadusel liita olemasolevate transpordimaa kruntidega. Planeeritud kruntide piirid, kruntide suurus ja krundi kasutamise sihtotstarbed on esitatud joonisel 4.

Kõrvuti asuvaid krunte Pos 1 kuni Pos 4, millel on ühine krundipiir, samuti Pos 5 ja Pos 6, Pos 8 ja Pos 9 ning Pos 10 ja Pos 11 on lubatud ilma uut detailplaneeringut koostamata kokku liita.

Väljaspool planeeringuala on planeeringu joonistel 3, 4 ja 5 esitatud perspektiivne ruumivajadus tänava maa laiendamiseks eraldatavatele kruntidele Talli tn 1 ja Talli tn 3 maaüksustest. Tänavaa maa kruntide mitte moodustamise korral on võimalik ka tasuta ja tähtajatu isikliku kasutusõiguse seadmine Talli tn 3 maaüksusele Luunja valla kasuks kavandatava jalgratta- ja jalgte avalikuks kasutuseks. Perspektiivne Talli tn jalgratta- ja jalgte äralõige Talli tn 1 maaüksusest on ligikaudu 805 m² ning äralõige või isikliku kasutusõiguse ala Talli tn 3 maaüksusest on ligikaudu 1902 m² – nimetatud alade suurused täpsustatakse edasisel projekteerimisel.

2.3. Krundi hoonestusala ja ehitusõigus

Krundi hoonestusala ja ehitusõigus on esitatud joonisel 4. Hoonete ehitamine on lubatud joonisel esitatud hoonestusala piires vastavalt ehitusõigusele; hoonestusala piires on lubatud lisaks hoonete ehitamisele ka teede, parkla, haljasala ning erinevate krundi toimimiseks vajalike rajatiste ehitamine. Planeeritud haljasala tingmäärgiga tähistatud alal on lubatud ehitada ka teid, parklaid, (tehno-)rajatise jms. Joonisel 4 on esitatud näitlikud hoonete asukohad, mida võib projekteerimisel hoonestusala tingmäärgiga tähistatud ala piires projekteerimisel täpsustada ja muuta arvestades kõiki planeeringus sätestatud nõudeid.

Detailplaneeringuga ei ole hoonetele kavandatud maa-aluseid korruseid, seetõttu pole ehitusõiguses välja toodud hoone suurimat sügavust.

Pos 1...Pos 11 on igale krundile lubatud lisaks ehitusõigusega määratud hoonestusele kuni kahe kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga ja kuni 5 m kõrguse ehitusloakohustusest abihoone ehitamine, mis peab asuma planeeritud hoonestusalal.

Kõrvuti asuvaid krunte Pos 1 kuni Pos 4, millel on ühine krundipiir, samuti Pos 5 ja Pos 6, Pos 8 ja Pos 9 ning Pos 10 ja Pos 11 on lubatud ilma uut detailplaneeringut koostamata kokku liita, mistõttu on ka nimetatud kruntidel planeeritud hoonestusalad kuni krundi piirini. Kui krunte kokku ei liideta, tuleb hooned ehitada naaberkrundi piirist vähemalt 4 m kaugusele, kirjalikul kokkuleppel naaberkrundi omanikuga ning tuleohutusnõudeid järgides on lubatud hoonete ehitamine hoonestusala siseselt ka krundipiirile lähemale. Kruntide liitmise korral liidetakse ka liidetavate kruntide ehitusõigus (suurim lubatud ehitisealune pind, hoonete arv), ja hoonete suurim lubatud kõrgus, mis jääb igal planeeritud hoonestusalal vastavalt joonisel 4 määratule.

2.4. Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

Uushoonestuse arhitektuurne lahendus peab olema kaasaegne ning sobituma planeeringuala piirkonda. Suurim lubatud korruste arv on kolm. Tulenevalt piirkonna eriomadusest hoonestusest ei seata täiendavaid piiranguid hoonete arhitektuursele ja kujunduslikule lahendusele. Detailplaneeringuga ei piirata ehitusprojektide koostamisel muid hoonete ehituslikke tingimusi – lubatud on kõik võimalikud lahendused, mis sobivad kokku kavandatavate hoonete arhitektuuriga ja hoonetele esitatavate ohutusnõuetega. Tulepüsivusklass määrata projekteerimisel lähtuvalt ehitise kasutamise otstarbest ja sellele seatud nõuetest.

Lubatud on piirdeaedade püstitamine krundi piirile, ja juurdepääsuservituudi aladel, kus piirdeaia võib püstitada servituudiala piirile. Lubatud suurim aia kõrgus on 1,8 m. Keelatud on läbipaistmatud piirded (nt plankaed). Täpsem piirdeaia tüüp lahendatakse arhitektuurse projekti koosseisus.

2.5. Liikluskorralduse põhimõtted

Planeeritud kruntidele juurdepääsuks on planeeritud kaks tänavamaa krunti (Pos 12 ja Pos 13), mis on lääne suunast ühendatud Peru teega ning ida suunast Talli tänavaga. Tinter-Projekt OÜ on koostanud Talli tänav ümberehituse eelprojekti (töö nr 47-25-TP), millega on antud Talli tänav (Põvvatu-Luunja tee ja Talli tn 5 maaüksuse vahelises lõigus), Mõisapargi tee ning Pos 12 planeeritud tänav sõiduteede, jalgratta- ja jalgteede, tänavavalgustuse ning sademevee ärajuhtimise lahendus. Eelprojekti koostamisel ei ole tehtud koostööd tehnoörkude valdajatega. Planeeringu koostamisel on projektiga arvestatud. Tänavate lahendus täpsustatakse järgnevatel projekteerimise etappides.

Talli põik tänavamaa laiendamise eesmärgil, et tagada üldplaneeringu kohane vähemalt 10 m laiune tänavakoridor, on planeeritud tee ja tänav maa krundid Pos 14 ja Pos 15. Samal eesmärgil on planeeritud ka Pos 16 tee ja tänav maa krunt Talli tänav koridori laiendamiseks. Planeeringualasse kaasatud Papisaare maaüksuse alale on planeeritud 3 m laiune jalgratta- ja jalgteede Peru teele varem planeeritud jalgratta- ja jalgteede (Talli maaüksuse (43202:004:0083) ja lähiala detailplaneering) pikendamiseks ning planeeritud Pos 12 tänavaga ühendamiseks. Planeeritud Pos 12 ja Pos 13 tänavatele ning Talli tänavale on planeeritud ühepoolne 3 m laiune jalgratta- ja jalgteede, mis Peru teel on planeeritud läbi Papisaare maaüksuse ühendada varem planeeritud jalgratta- ja jalgteega, mis viib lõuna suunas kuni Põvvatu-Luunja tee äärde kavandatud jalgratta- ja jalgteeni ning sealt edasi Luunja aleviku keskusesse. Papisaare maaüksusele jalgratta- ja jalgteede projekteerimisel ning rajamisel tuleb tagada Papisaare maaüksusel kasvavate puude säilimine ning sademeveekraavi toimimine. Jalgratta- ja jalgteede ning krundi piiri vahele tuleb jätta vähemalt 0,5 m hooldusala. Talli tänavale väljaspool planeeringuala on perspektiivselt võimalik rajada jalgratta- ja jalgteede Talli tn 1 ja Talli tn 3 maaüksuste serva kuni Põvvatu-Luunja teeni (vt joonis 3), milleks vajalikud ligikaudsed maaeraldused või servituudialad on esitatud joonisel 3 ning mis täpsustatakse projekteerimisel. Samuti on perspektiivselt vajalik Talli tänav sõidutee rekonstrueerimise vajadus (sh teekatte laiendamine) väljaspool planeeringuala, mis täpsustatakse projekteerimisel. Planeeringust huvitatud isiku kohustus on rajada planeeringuala siseste tänavate sõidutee, jalgratta- ja jalgteede, sademeveekanalisatsioon ja tänavavalgustus. Planeeringualast väljaspool Talli tänav äärde kavandatud valgustatud jalgratta- ja jalgteede, sõidutee ja sademeveekanalisatsiooni projekteerimiseks ja väljaehitamiseks taotletakse rahastust meetmest „Tartu maakonna tööstusala edasiarendamine kohaliku potentsiaali võimendamiseks“. Luunja vald ja detailplaneeringust huvitatud isik on 16.12.2025 kokku leppinud (valla dokumendihaldussüsteemis registreeritud nr 13-8/42-1 all) omafinantseeringu tingimustes. Juhul, kui projektitaotlus ei saa positiivset rahastusotsust, lepatakse valla ja detailplaneeringust huvitatud isikuga enne detailplaneeringu kehtestamist kokku planeeringualast väljaspool oleva valgustatud jalgratta- ja jalgteede, sõidutee ja sademeveekanalisatsiooni projekteerimise ja väljaehitamise tingimustes.

Talli põik tänav on juurdepääsuks ainult ühele planeeritud krundile (Pos 7), mistõttu sellele tänavale ei ole ette nähtud eraldi jalgratta- ja jalgteede ning tänavale säilib olemasolev liikluskorraldus.

Joonisel 4 on esitatud planeeritud kruntide näitlikud ühendid tänavatega, mida võib projekteerimisel täpsustada.

Parkimine tuleb lahendada kruntide siseselt projekteerimisel lähtuvalt hoone täpsest asukohast ja parkimiskohtade vajadusest. Joonisel 4 on esitatud näitlik parkimiskohtade paiknemine. Täpsem vajaminev parkimiskohtade arv ja paiknemine selgub hoonete projekteerimise käigus, vastavalt ruumide otstarbele ja töötajate arvule.

Kuna Pos 1...Pos 11 on planeeritud väheste külastajate ja arvuga tootmis- ja laohoonestus, siis ei ole planeeringu joonisel esitatud eraldi krundi siseseid kõnniteid ning krundi sisene liiklus toimub õueala

põhimõttel. Vajadusel võib projekteerimisel ette näha krundisiseseid kõnniteid, mis on võimalik ühendada tänavatele planeeritud kõnniteedega.

Pos 8 ja Pos 9 asub osa olemasolevast teest, mis on ühiskasutuses naabermaaüksusega Talli tn 10. , Tagamaks juurdepääsu veevõtukohale peavad ühine tee Talli tn 10 krundiga ning Pos 8 põhjapoolses servas asuv tee olema vähemalt laiusega 3,5 m ja kandevõimega, mis võimaldab 26 tonnise massiga paakauto liikumist lähtuvalt standardist EVS 812-7:2018 p.14.1.4 ja 14.1.9.

2.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeritud on säilitada olemasolevad puud, mis ei jää planeeritud hoonete ja rajatiste alale. Ülejäänud planeeringualal kasvavad puud on lubatud likvideerida. Kogu planeeringualal on lubatud täiendava haljastuse rajamine, arvestada tuleb olemasolevate ja rajatavate tehnovõrkude kaitsevöönditega. Papisaare maaüksusele jalgratta- ja jalgte projekteeerimisel ning rajamisel tuleb tagada Papisaare maaüksusel kasvavate puude säilimine ning sademeveekraavi toimimine. Joonisel 4 on esitatud näitlik kõrghaljastus, mida täpsustatakse projekteerimisel. Pos 1...Pos 11 peab igal krundil vähemalt 10% krundi pindalast olema kõrghaljastatud. Vähim lubatud kõrghaljastatud pind kruntidel on järgnev: Pos 1 – 280,8 m²; Pos 2 – 508,5 m²; Pos 3 – 150,7 m²; Pos 4 – 188,2 m²; Pos 5 – 223,3 m²; Pos 6 – 218,2 m²; Pos 7 – 968,3 m²; Pos 8 – 485,8 m²; Pos 9 – 195,8 m²; Pos 10 – 455,3 m²; Pos 11 – 472,7 m².

Planeeringualal tekkivad jäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte. Jäätmekonteinerite asukoht täpsustada projekteerimisel lähtuvalt hoonete ja teede täpsest paigutusest.

2.7. Tehnovõrgud

2.7.1. Üldosa

Detailplaneeringus on määratud tehnovõrkude ja -rajatiste näitlik asukoht, planeeritud tehnovõrkude asukohti on lubatud projekteerimisel täpsustada ja muuta koostöös puudutatud tehnovõrkude valdajate ning maaomanikega.

2.7.2. Sidevarustus

Planeeritud kruntide sidevarustus on planeeritud piirkonda rajatud OÜ SONICTEST sidevõrgust laiendades olemasolevat sidevõrku. Tööprojekti koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused. Sidevõrk on vaja lahendada eraldi sideprojektiga ning maakasutuseks seada sundvaldus või isiklik kasutusõigus OÜ SONICTEST kasuks. Sidevõrgu projekteerimisel kasutada 10/14mm+Cu mikrotorusüsteemi torusid vastavalt liidetavate hoonete arvule. Olemasolevatele sidetrassidele tuleb paigaldada vesimentor KKS-1 remontkaevud koos metall-luugiga väljavõtete tegemiseks. Uue võrgu liitmiseks olemasolevaga saab kasutada olemasolevat muhvikappi aadressil Peru tee 5.

2.7.3. Elektrivarustus

Planeeritud kruntide elektrivarustus on planeeritud vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 455339 olemasoleva Luunja:(Tartu M) alajaama baasil. Olemasolevast Luunja:(Tartu M) alajaama reserviidrist on planeeritud eraldi fiidrite ringtoiteliinidena 0,4 kV maakaabelliinid. Kruntide piiridele on planeeritud 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid on planeeritud võimalusel mitmekohalistena. Pos 10 on võimalik säilitada olemasolev elektriühendus või rajada uus ühendus planeeritud tänava kaudu. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Pos 5 krunti läbib elektriõhuliin ning Pos 8 ja Pos 9 elektriõhuliin on planeeritud likvideerida ning asendada maakaabliga. Pos 7 ja Pos 10 krunti läbib keskpinge õhuliin, mille kaitsevööndi ulatus on 10

m mõlemal pool liini telge. Õhuliini kaitsevööndi alale ehitamiseks tuleb õhuliin likvideerida ning asendada maakaabliga väljaspool hoonetusala, joonisel 5 on esitatud võimalik keskpinge maakaabli asukoht.

Hoovide valgustus lahendada projekteerimisel vastavalt vajadusele, arvestada tuleb, et valgustusega ei põhjustataks ülemääraseid häiringuid tänavatel liiklejatele, vältida tuleb üles poole suunatud valgusteid. Planeeritud tänavatele (v.a vähese kasutusega Talli põik tänavale) on planeeritud tänavavalgustuse elektrikaabli asukoht, valgustite paiknemine määratakse projekteerimisel. Peru teel on olemasolev tänavavalgustus, mis tuleb Papisaare maaüksusele jalgratta- ja jalgteel rajamisel vajadusel rekonstrueerida tagades sõidutee ning jalgratta- ja jalgteel nõuetekohase valgustatuse.

Talli tn 3 maaüksuse põhjapoolses servas sõidutee rekonstrueerimisel ning jalgratta- ja jalgteel rajamisel tuleb projekteerimisel vajadusel ette näha olemasolevate elektriõhuliini mastide ümbertõstmine.

2.7.4. Vee- ja tuletõrjerveevarustus

Planeeritud kruntide veevarustus on planeeritud vastavalt AS Emajõe Veevärgi tehnilistele tingimustele nr TT-23-00109. Planeeritud kruntide veega varustamiseks on alates olemasolevast ühisveevärgi torustikust Talli tänaval kuni planeeritud kruntideni planeeritud uued veetorustikud. Igale krundile näha projekteerimisel ette eraldi veevarustuse liitumispunkt, mis asub toru ja krundi piiri ristumiskohas. Krundi piirist kuni üks meeter väljaspoole näha ette maakraan. Talli tänaval olemasolev veetorustik on planeeritud ühendada mööda planeeritud Pos 12 tänavat ja Peru teed Talli maaüksusele projekteeritud veetorustikuga. Mõisapargi teele (Pos 13) on planeeritud veetorustik kuni detailplaneeringu ala piirini (Mõisapargi kinnistuni).

Kõigile planeeritud ühisveevärgirajatistele tuleb ette näha isikliku kasutusõiguse seadmine AS Emajõe Veevärk kasuks.

Kõigile ühisveevärgi torustike kaevudele peab olema tagatud juurdepääs hooldustehnikaga, 28T (teljekoormus 11,5T). Teede ja haljasalade projekteerimisel tuleb jälgida, et vee- ja kanalisatsioonirajatised ei jääks puude, põõsaste, valgustuspostide või muude elementide alla, mis võib rikkuda rajatiste seisukorda või takistada nende hooldust. Vee- ja kanalisatsioonirajatistele tuleb tagada puudest, valgustuspostidest, äärekividest ja muudest tänavakonstruktsioonidest nõuetekohased (standardile vastavad) kujud.

Selleks, et tagada detailplaneeringus kavandatud kinnistutele vajalik veekogus tuleb AS-il Emajõe Veevärk rajada olemasoleva suurkaev-pumpla juurde II-astme pumpla ja mahutid (laiendada veehaaret). Kõik vajalikud kulutused, mis on vaja teha detailplaneeringuala kinnistute veega varustamiseks tasub Liituja (arendaja) AS-ile Emajõe Veevärk liitumis- ja arendamistasuna.

Tuletõrje veevarustus tuleb tagada vastavalt siseministri 18.02.2021 määruses nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ nõuetele. Projekteerimisel tuleb lähtuvalt määruse nr 10 nõuetest määrata hoone kustutamiseks vajalik veevooluhulk veevõtukohas, mis määratakse hoone suurima eripõlemiskoormusega tuletõkkesektsiooni järgi. Kui hoone tuletõkkesektsiooni eripõlemiskoormus (MJ/m^2) on 0-600, on vajalik veevooluhulk veevõtukohas 10 l/s, eripõlemiskoormuse 601–1200 korral 20 l/s ning eripõlemiskoormuse > 1201 korral 30 l/s.

Planeeringuala piiri läheduses Talli tn 10 maaüksusel asub katsetatud ning ehtisregistrisse kantud tuletõrje veevõtukoht (ehitisregistri kood 221483755), mille mahutavus on 500 m³ ning vooluhulk 50 l/s. Lisaks asuvad planeeringuala läheduses Talli tn 3, Papisaare ja Peru tee 7 maaüksustel tuletõrje veevõtukohad, mille mahutavuse ja vooluhulga kohta andmed puuduvad. Planeeritud Pos 12

tänavamaale on ühisveevõrgu torustikule planeeritud tuletõrjehüdrandi asukoht. Tänavatorustiku läbimõõt peab olema 110 mm, mille puhul planeeritud hüdrandis on tagatud vooluhulk 10,2 l/s. Kui projekteerimisel määratav ehitatava hoone eripõlemiskoormus on selline, mis vajab suuremat veevõtukoha veevooluhulka, tuleb projekteerimisel vastava hoone ehitamisest huvitatud isikul ette näha täiendav veemahuti puudu jääva vooluhulga tagamiseks. Näitlik veemahuti asukoht on joonisel 5 näidatud planeeritud krundil Pos 7, mahuti rajamisel tuleb sellele ette näha tasuta ja tähtjatu isiklik kasutusõigus Luunja valla kasuks, kui mahuti rajatakse teise asukohta, siis näha isiklik kasutusõigus ette vastavas asukohas. Alternatiivina uue hüdrandi rajamisele on võimalik ka olemasolevate eelnevalt nimetatud katsetamata ning ehtisregistrisse kandmata tuletõrje veevõtukohade nõuetele vastavusse viimine, arvestada tuleb, et veevõtukoha kaugus ehitatavast hoonest ei või olla suurem kui 200 m mõõda teed möötes.

Olemasolevate ja planeeritud tuletõrje veevõtukohade asukohad on esitatud joonisel 5. Kooskõlastatult päästeametiga on planeeringu elluviimisel lubatud planeeringus esitatust erinevad tuletõrjevee tagamise lahendused.

2.7.5. Reoveekanalisisatsioon

Planeeritud kruntide reovee ärajuhtimine on planeeritud vastavalt AS Emajõe Veevärgi tehnilistele tingimustele nr TT-23-00109.

Planeeritud kruntide reovee ärajuhtimiseks tuleb ette näha uus reoveekanalisisatsioonitorustik alates planeeritud kruntidest kuni AS Emajõe Veevärk iseoolse ühiskanalisatsioonitorustikuni Talli tänaval. Igale planeeritud krundile näha projekteerimisel ette eraldi reoveekanalisisatsiooni liitumispunkt. Liitumispunkt asub toru ja krundi piiri ristumiskohas. Juhul kui kõrguslikult ei ole võimalik mõnelt planeeritud krundilt reovett iseoolselt ära juhtida, tuleb reovee ärajuhtimiseks näha ette nendele kruntidele eraldi reoveekanalisisatsioonipumplad (hakkavad kuuluma krundi omanikele). Planeeritud kruntidele Pos 1, Pos 7, Pos 10 ja Pos 11, mis asuvad madalamal reljeefil on joonisel 5 näidatud ühendused võimalike survealise reoveekanalisisatsiooni torustikega, mis suubuvad tänaval planeeritud iseoolsesse reoveekanalisisatsiooni torustikku. Survelise reoveekanalisisatsiooni rajamise vajadus ning pumplate asukohad täpsustada projekteerimisel. Mõisapargi teele (Pos 13) on planeeritud reoveekanalisisatsioonitorustik kuni detailplaneeringu ala piirini (Mõisapargi kinnistuni).

Kõigile planeeritud kanalisatsioonirajatistele tuleb ette näha isikliku kasutusõiguse seadmine AS Emajõe Veevärk kasuks.

Teede ja haljasalade planeerimisel tuleb jälgida, et planeeritavad kanalisatsioonirajatised ei jääks planeeritavate puude, põõsaste, valgustuspostide või muude elementide alla, mis võib rikkuda rajatiste seisukorda või takistada nende hooldust.

Planeeritavatele kanalisatsioonirajatistele tuleb tagada puudest, valgustuspostidest, äärekividest ja muudest tänavakonstruktsioonidest nõuetekohased (standardile vastavad) kujad.

Kõigile kanalisatsiooni torustike kaevudele peab olema tagatud juurdepääs hooldustehnikaga, 28T (teljekoormus 11,5T).

Selleks, et tagada detailplaneeringus kavandatud kinnistutelt tekkiva reovee puhastamine tuleb AS-il Emajõe Veevärk laiendada olemasolevat reoveepuhastit. Kõik vajalikud kulutused, mis on vaja teha detailplaneeringuala kruntide reovee ärajuhtimiseks ning puhastamiseks tasub Liituja (arendaja) AS-ile Emajõe Veevärk liitumis- ja arendamistasuna.

2.7.6. Sademevee ärajuhtimine

Sademe- ja drenaazivee juhtimine reoveekanalisisatsioonitorustikku on keelatud.

Sademevesi tuleb nõuetekohaselt puhastada ja suunata planeeringualal ning selle läheduses Peru teel paiknevatesse kraavidesse ja/või immutada/taaskasutada krundi siseselt. Tänavatele on planeeritud sademeveekanalisatsiooni torustiku rajamine. Ärajuhitud sademevesi peab vastama keskkonnaministri 15.11.2019 määruses nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ kehtestatud nõuetele.

Talli tn 3 maaüksuse põhjapoolses servas sõidutee rekonstrueerimisel ning jalgratta- ja jalgteel rajamisel tuleb tagada olemasoleva avatud kraavi toimimine ja vajadusel ümberehitamine, kraavi asendamine toruga ei ole lubatud. Talli tn 3 maaüksusest tänava maa krundi eraldamisel arvata ka kraav tänava maa koosseisu, krundi mitte moodustamise korral on võimalik Talli tn 3 maaüksusele jääva kraavi alale ka tasuta ja tähtajatu isikliku kasutusõiguse seadmine Luunja valla kasuks.

2.7.7. Soojavarustus

Hoonete soojavarustus on planeeritud lokaalküttega. Lubatud on kasutada elektrikütet ning taastuvatel allikatel põhinevaid kütelliike (sh päikesepaneelid- ja kollektorid, maaküte), lubatud ei ole kivisüsi, ahiküte ja muud oluliselt jääkaineid eraldavad küttematerjalid. Võimalusel on lubatud ka kaugküttega liitumine. Päikesepaneelide paigaldamine on lubatud nii hoonete katusele, seintele kui ka maapinnale, arvestada tuleb, et oleks tagatud vähemalt minimaalne kõrghaljastatud ala krundil. Katusele paigaldatavad päikesepaneelid peavad jääma suurima lubatud hoone kõrguse piiresse.

2.8. Kujad

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonete vahelise kujaga vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Hoonetevaheline kuja peab olema vähemalt kaheksa meetrit, kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tulelevikut. Hoonete tulepüsivusklass määrata projekteerimisel lähtuvalt hoone kasutusviisist.

2.9. Kuritegevuse riski vähendavad tingimused

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

- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala (õueala) selge eristamine ja piiramine);
- hea vaade ühiskasutatavatele aladele;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

Kuritegevusriski on võimalik vähendada ka hoonetel vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamisega (uksed, aknad, lukud). Turvalisuse tagamiseks on hoonete projekteerimiseks ette nähtud järgmised nõuded:

- süttimatust materjalist jäätmekonteinerid;
- hea valgustus hoonele, sissepääsudele ja parklatele;
- territooriumi korrashoid;
- vastupidavate ukse- ja aknaraamide, lukkude, uste, akende ja klaaside kasutamine;
- tulekindlate materjalide kasutamine;
- paigaldada tuletõrje- ning valvesignalsatsioon.



2.10. Müra-, vibratsiooni- ja muud keskkonnatingimused

Planeeritud hoonestuse ehitamise ja kasutamise ajal tekkiv võimalik müra ei tohi olla ülenormatiivne läheduses asuvatel elamukruntidel ja elamutes. Selleks tuleb rakendada vastavad meetmed, muuhulgas tuleb isoleerida ja suunata elamutes eemale hoonete tehnosüsteemidest (nt ventilatsiooniagregaatide välistest osadest) lähtuv müra. Vastavalt tootmismaa kasutamisiseloomule tuleb võimaliku õhusaaste ja müraprobleemide ilmnemisel kasutusele võtta leevendavad meetmed (müra tõkkeseinad, kõrghaljastus jne).

Planeeritud alale ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke objekte.

Jäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte. Jäätmekonteinerite täpne asukoht määrata projekteerimisel.

2.11. Servituutide seadmise vajadus

Pos 2 ja Pos 8 kruntidele on planeeritud teeservituudi või isikliku kasutusõiguse seadmise vajadus ühise juurdepääsutee kasutamiseks. Pos 8 ja Pos 9 on planeeritud teeservituudi või isikliku kasutusõiguse seadmise vajadus ühise juurdepääsutee kasutamiseks, samuti on nimetatud servituudiala kasutamiseks Talli tn 10 krundi tarbeks. Papisaare maaüksusele on planeeritud tasuta ja tähtajatu isikliku kasutusõiguse seadmise vajadus planeeritud jalgratta- ja jalgteele Luunja valla kasuks tee avalikuks kasutamiseks. Projekteerimisel võib teede ja servituudiala paiknemist täpsustada. Servituudialad on esitatud joonisel 4.

Pos 1, Pos 8, Pos 10 ja Pos 11 on planeeritud veejuhtimisservituudi seadmise vajadus olemasolevatele ja planeeritud kraavidele ülesvoolu jäävate kruntide omanike kasuks. Servituudiala on esitatud joonistel 4 ja 5.

Pos 7 on planeeritud liiniservituudi või isikliku kasutusõiguse seadmise vajadus olemasolevatele veetorustikele ning elektri- ja telekommunikatsiooniliinidele vastava võrgu valdaja kasuks. Pos 9 on planeeritud liiniservituudi või isikliku kasutusõiguse seadmise vajadus planeeritud tänavavalgustuse elektrikaablile tänavavalgustuse võrgu valdaja kasuks. Pos 5 on planeeritud liiniservituudi või isikliku kasutusõiguse seadmise vajadus planeeritud elektrikaablile ja tänavavalgustuse elektrikaablile vastava võrgu valdaja kasuks. Talli tn 3 on planeeritud liiniservituudi või isikliku kasutusõiguse seadmise vajadus planeeritud elektrikaablile elektrivõrgu valdaja kasuks. Tuletõrje veemahuti rajamise korral tuleb sellele Pos 7 ette näha tasuta ja tähtajatu isiklik kasutusõigus Luunja valla kasuks, kui mahuti rajatakse teise asukohta, siis näha isiklik kasutusõigus ette vastavas asukohas. Servituudialad on esitatud joonisel 5.

Väljaspool planeeringuala Talli tn 3 maaüksusele jalgratta- ja jalgtee ja tänavavalgustuse rajamise korral ning kraavi ümberehitamisel, juhul kui ei tehta vastavat maaeraldust tänava maa laiendamiseks, on vajadus tasuta ja tähtajatu isikliku kasutusõiguse seadmiseks Luunja valla kasuks tee ning selle ääres asuva kraavi avalikuks kasutamiseks. Servituudiala paiknemist täpsustatakse projekteerimisel, ligikaudne servituudiala on esitatud joonistel 3, 4 ja 5.

2.12. Planeeringu elluviimine

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

Planeeringust huvitatud isiku kohustus on rajada planeeringuala siseste tänavate sõidutee, jalgratta- ja jalgtee, sademeveekanaliseerimine ja tänavavalgustus. Pos 12...Pos 16 planeeritud tänavamaad võõrandatakse peale kruntide moodustamist ning rajatiste planeeringu ja projekti kohast välja ehitamist tasuta Luunja vallale. Planeeringust huvitatud isiku kohustus on rajada planeeringuala

siseselt Papisaare maaüksusele planeeritud jalgratta- ja jalgte, vajadusel koos sellega seotud sademeveekraavide -ja torustike ning tänavavalgustuse rekonstrueerimisega, mille valmimise järgselt seatakse Papisaare maaüksusele tasuta isiklik kasutusõigus jalgratta- ja jalgte avalikuks kasutamiseks. Krundisisised teed ja parklad jäävad eraomandisse.

Planeeringualast väljaspool Talli tänava äärde kavandatud valgustatud jalgratta- ja jalgte, sõidutee ja sademeveekanaliseerimise projekteeerimiseks ja väljaehitamiseks taotletakse rahastust meetmest „Tartu maakonna tööstusala edasiarendamine kohaliku potentsiaali võimestamiseks“. Luunja vald ja detailplaneeringust huvitatud isik on 16.12.2025 kokku leppinud (valla dokumendihaldussüsteemis registreeritud nr 13-8/42-1 all) omafinantseeringu tingimustes. Juhul, kui projektitaotlus ei saa positiivset rahastusotsust, lepatakse valla ja detailplaneeringust huvitatud isikuga enne detailplaneeringu kehtestamist kokku planeeringualast väljaspool oleva valgustatud jalgratta- ja jalgte, sõidutee ja sademeveekanaliseerimise projekteeerimise ja väljaehitamise tingimustes.

Planeeringu koostamise algatamisega ei kaasne planeeringu koostamise korraldajale kohustust mistahes teede ja nendega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnoarajatiste väljaehitamiseks/ümberehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks, v.a Luunja valla ja detailplaneeringust huvitatud isiku vahel 16.12.2025 kokku lepitud kulud (valla dokumendihaldussüsteemis registreeritud nr 13-8/42-1 all). Detailplaneeringuga kavandatava ehitusõiguse realiseerimiseks vajalike krundiväliste taristute rajamise või ümberehituse kulud detailplaneeringuga määratavates mahtudes kannab planeeringust huvitatud isik lepingu nr 24-1/29 alusel, mis on sõlmitud vastavalt planeerimiseaduse §-le 131 lg 2 ning halduskoostöö seaduse § 3 lõikele 2 detailplaneeringukohaste ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud ja toimivate avalikuks kasutamiseks ette nähtud teede ja nendega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnoarajatiste (sh sademeveekanaliseerimine või sademeveekraavid ja -trübid, ühisveevärk ja -kanaliseerimine) (lepingus nimetatud ka avalikult kasutatavad rajatised) väljaehitamise ning vallale võõrandamise tagamiseks olukorras, kus Huvitatud isik on nimetatud avalikult kasutatavate rajatiste omanik.

Lepinguga nr 24-1/29 on Luunja vallavalitsuse ja huvitatud isiku vahel kokku lepitud alljärgnevas:

- Huvitatud isik võtab endale käesolevaga kohustuse omal kulul välja ehitada Luunja alevikus Peru tee 5, Talli tn 6 ja Talli tn 8 maaüksuste detailplaneeringuga (edaspidi „detailplaneering“) kavandatavad ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalikud ning sellega funktsionaalselt seotud ja toimivad avalikuks kasutamiseks ette nähtud avalikult kasutatavad rajatised.
- Huvitatud isik on kohustatud avalikult kasutatavad rajatised viie (5) aasta jooksul detailplaneeringu kehtestamisest arvates omal kulul välja ehitada.
- Huvitatud isik on kohustatud kolme (3) kuu jooksul peale avalikult kasutatavate rajatiste väljaehitamist ja vastavate kasutuslubade või kasutusteatiste väljastamist võõrandama vallale tasuta detailplaneeringukohased avalikuks kasutamiseks ette nähtud rajatised ja avalikult kasutatavad kinnistud (transpordimaad) (planeeritud Pos 12...Pos 16).
- Vald on kohustatud avalikult kasutatavad rajatised peale nende valmimist ja kasutuslubade või -teatiste saamist ning avalikult kasutatavad kinnistud Huvitatud isikult üle võtma osas, kus Huvitatud isik on kinnistute omanik.
- Vald ei väljasta ehituslubasid ja -teatise detailplaneeringualale planeeritud hoonete ehitamiseks enne detailplaneeringujärgsete avalikult kasutatavate rajatiste väljaehitamist, vastavate kasutuslubade ja -teatiste väljastamist ja avalikult kasutatavate rajatiste ja kinnistute vallale võõrandamist olukorras, kus Huvitatud isik on nimetatud avalikult kasutatavate rajatiste ja

kinnistute omanik, kui ei sõlmita muid kokkuleppeid (nt hüpoteegiga krundi koormamine valla kasuks ehk tagatiseks).

- Planeeritud krundi ehitusõiguse realiseerib krundi omanik ja/või valdaja. Krundi igakordne omanik kohustub ehitusloakohustuslikud ehitised välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel koos krundisisese haljastuse, juurdepääsutee ja parkimisalaga. Ehitustegevust rahastab krundi omanik.
- Juhul, kui detailplaneeringu väljaarendamine jagatakse detailplaneeringuga etappideks, ei väljasta Vald ehituslubasid ja -teatise detailplaneeringualale planeeritud hoonete ehitamiseks enne vastava ehitusetapi teenindamiseks detailplaneeringus ette nähud avalikult kasutatavate rajatiste väljaehitamist, vastavate kasutuslubade ja -teatiste väljastamist ja avalikult kasutatavate rajatiste ja kinnistute vallale võõrandamist olukorras, kus Huvitatud isik on nimetatud avalikult kasutatavate rajatiste ja kinnistute omanik, kui ei sõlmita muid kokkuleppeid (nt hüpoteegiga krundi koormamine valla kasuks ehk tagatiseks).
- Rajatiste ning teede valmimise hetkeks on neile kasutusloa või kasutusteatiste väljastamise hetk.
- Huvitatud isik on kohustatud teostama omal kulul detailplaneeringukohased maakorralduslikud toimingud.
- Huvitatud isik on kohustatud tagama omal kulul detailplaneeringuga ettenähtud servituutide seadmise ja kandmise kinnistusraamatusse.
- Enne detailplaneeringu kehtestamist sõlmitakse vajadusel notariaalne või täpsustav leping avalikult kasutatavate rajatiste väljaehitamise seotud kohustuste täpsema sisu osas ning vajadusel seatakse kohustuste täitmise tagatised. Kohustuste sisu ja mahu täpsustamisel säilib Huvitatud isikul kohustus detailplaneeringukohaste ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud avalikult kasutatavate rajatiste väljaehitamiseks omal kulul nii detailplaneeringuala siseselt kui ka planeeringuala väliselt osas, mis on ette nähtud detailplaneeringu elluviimiseks ühendamaks planeeringuala ülejäänud avaliku taristuga. Avalikult kasutatavate rajatiste väljaehitamist ja sellega seotud kulutuste kandmist tagavate kokkulepete saavutamine on detailplaneeringu kehtestamise eelduseks.
- Huvitatud isik on kohustatud enne detailplaneeringu alal paikneva tema omandis oleva maaüksuse või hoonestusõiguse võõrandamist täitma lepinguga võetud kohustused ise või andma need üle maaüksuse või hoonestusõiguse omandaja(te)le või täitma need kohustused pärast võõrandamist ise, fikseerides selle vastavalt eeltoodule võõrandamislepingu(te)s.
- Kohustuste üleandmise lepingus üheks osalejaks on Vald. Kui Huvitatud isik ei ole enne maaüksuse või hoonestusõiguse võõrandamisest lepinguga võetud kohustusi täitnud ja ei anna neid üle maaüksuse või hoonestusõiguse omandaja(te)le, on Huvitatud isik kohustatud lepingulised kohustused täitma ise, fikseerides selle võõrandamislepingu(te)s ning Huvitatud isik kohustub kirjalikult viivitamatult Vallale teatama detailplaneeringu alal paikneva maaüksuse või hoonestusõiguse võõrandamisest kolmanda(te)le isiku(te)le, edastama vallale maaüksus(t)e uu(t)e omaniku/omanike kontaktandmed ning kinnitama, et ta ei andnud Lepingulisi kohustusi üle ning täidab need ise.
- Huvitatud isik kohustub üle andma kõik lepingulised kohustused, mida ta ei saa pärast võõrandamist, tulenevalt kinnistu omandi küsimusest, ise täita või kohustub need kohustused täitma enne võõrandamist ise. Valla nõudmisel kohustub Huvitatud isik kandma kinnistusraamatusse käesoleva punktis märgitud kohustuse kohta eelmärke, märkuse või muu kohustust kinnitava avalikkusele nähtavaks tehtud märke hiljemalt (7) päeva jooksul valla poolt sellise nõudmise esitamisest.
- Samuti kohustub huvitatud isik kinnisasja võõrandamisest ja omandi üleandmisest teatama vallale viie (5) tööpäeva jooksul arvates kinnisasja omandi üleandmise lepingu sõlmimisest ning

esitama kohustuste üleandmise lepingu ära kirja vallale. Käesolevas alapunktis nimetatud kohustuste rikkumisel kohustub huvitatud isik hüvitama vallale kõik rikkumisega tekitatud kahjud ja kulutused.

- Huvitatud isik on teadlik, et käesolevaga on tegemist detailplaneeringu algatamise eelse lepinguga. Juhul, kui detailplaneeringu lahendus erineb oluliselt detailplaneeringu algatamiseks esitatud lahendusest, võib tekkida vajadus Huvitatud isiku ja Valla vahel käesoleva lepingu ja lepingust tulenevate lepingute muutmiseks ning täiendavate lihtkirjalike ning notariaalsete lepingute sõlmimiseks.
- Huvitatud isik on teadlik, et detailplaneeringu algatamise, vastuvõtmise ja kehtestamise üheks eelduseks on Huvitatud isiku ja Valla vaheline kokkulepe, et Huvitatud isik ehitab avalikult kasutatavad rajatised välja omal kulul ja võõrandab need koos avalike kinnistutega tasuta vallale.
- Huvitatud isik on teadlik, et käesolevas lepingus märgitud Vallale üleantavate avalikult kasutatavate rajatiste loetelu võib täiendada ning sellega seondult võib tekkida vajadus Huvitatud isiku ja Valla vaheliste lihtkirjalike ning võimalike notariaalsete lepingute muutmiseks või täiendamiseks.

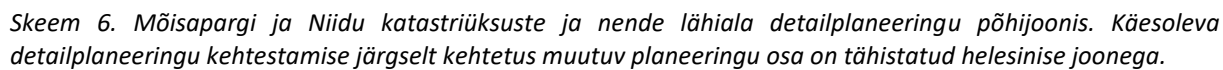
Ühendused tehnovõrkudega rajab krundi omanik kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega vastavalt hoone tegelikule paigutusele hoonestusalas.

Enne hoonete kasutuselevõttu taotleb kinnistu igakordne omanik või hoonestusõiguse omanik vajalikud kasutusload või esitab kasutusteatised vastavalt ehitusseadustikule.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahju. Võimalik ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahju tuleb krundi igakordsel omanikul hüvitada koheselt ja õiglaselt.

Talli tn 8 katastriüksusel kehtib Luunja Vallavolikogu 09.05.2013 otsusega nr 37 kehtestatud Mõisapargi ja Niidu katastriüksuste ja nende lähiala detailplaneering (OÜ GEPA MAA- JA EHITUSKORRALDUS, töö nr 134), mis muutub käesoleva detailplaneeringu kehtestamisel Talli tn 8 osas kehtetuks, kehtetuks muutuv planeeringuala osa on esitatud järgneval skeemil (vt Skeem 6).





3. Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte

Täiendatakse planeeringu edasise koostamise käigus.

KOOSKÕLASTSUTE JA KOOSTÖÖ KOONDTABEL

Asutuse / isiku nimi	Kooskõlastuse / arvamuse kuupäev ja nr	Kooskõlastuse / arvamuse sisu (kokkuvõtlikult)	Vajadusel Luunja Vallavalitsuse seisukoht kooskõlastusele / arvamusele
VALITSUSASUTUSED			
Päästeamet Lõuna päästekeskus			
Põllumajandus- ja toiduamet			
TEHNOVÕRKUDE VALDAJAD			
Elektrilevi OÜ	20.06.2025 nr 0706434980	Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. Elektrivõrgu ümbertõstmiseks esitada taotlus ümberehituseks ning sõlmida projekteerimise ja ehitustööde teostamiseks leping.	
AS Emajõe Veevärk	04.09.2025 nr 25-02166	Järgnevad projekti staadiumid kooskõlastada täiendavalt AS-iga Emajõe Veevärk.	
OÜ SONICTEST	28.07.2025	Sidevõrk on vaja lahendada eraldi sideprojektiga ning maakasutuseks seada sundvaldus või isiklik kasutusõigus OÜ SONICTEST kasuks. Sidevõrgu projekteerimisel kasutada 10/14mm+Cu mikrotorusüsteemi torusid vastavalt liidetavate hoonete arvule. Olemasolevatele sidetrassidele tuleb paigaldada vesimentor KKS-1 remontkaevud koos metall-luugiga väljavõtete tegemiseks. Uue võrgu liitmiseks olemasolevaga saab kasutada olemasolevat muhvikappi aadressil Peru tee 5.	
ARVAMUSE AVALDAJAD			



4. Joonised (esitatud eraldi failidena)

1. Situatsiooni skeem
2. Olemasolev olukord
3. Planeeringuala kontaktvööndi ehituslikud ja funktsionaalsed seosed
4. Põhijoonis
5. Tehnovõrgud

