



Töö nr: D-301-22

Registrikood: 10000550

TARTU MAAKOND, LUUNJA VALD

PÕVVATU KÜLAS
VARIKU (43201:001:0509)
MAAÜKSUSE
DETAILPLANEERING

planID 111333

Detailplaneeringu koostamise korraldaja:

Luunja Vallavalitsus

Planeeringu koostamisest huvitatud isik:

Männi tee Arendus OÜ

Detailplaneeringu koostaja:

OÜ GPK Partnerid

Projektijuht, maastikuarhitekt Jane Asper

Maastikuarhitekt-planeerija Merit Naruskberg

Kastani 90

50410 Tartu

TARTU 2024

SISUKORD

SELETUSKIRI	3
1. ÜLESANDE KOOSTAMISE ALUS	3
2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAJA	3
3. PLANEERINGU EESMÄRK, ANDMED PLANEERINGUALA KOHTA	3
4. ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA UURINGUD	4
5. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	4
5.1. PLANEERINGUALA MAAKASUTUS	4
5.2. JUURDEPÄÄSUD JA TEED	4
5.3. HALJASTUS JA MAASTIK	4
5.4. TEHNOVÕRGUD	4
5.5. KITSENDUSED	5
6. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSD	5
7. PLANEERINGULAHENDUSE KAALUTLUSED JA PÕHJENDUSED	6
8. PLANEERINGU LAHENDUS	9
8.1. PLANEERINGUALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE	9
8.2. KRUNTIDE EHITUSÕIGUS	9
8.3. ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE	9
8.4. KRUNTIDE HOONESTUSALA PIIRITLEMINE	10
8.5. TEE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS	11
8.6. HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED	13
8.7. EHITISTEVAHELISED KUJAD	13
8.8. TEHNOVÕRKUDE JA –RAJATISTE ASUKOHAD	14
8.9. PLANEERINGULAHENDUSEGA KAASNEVAD MÕJUD	18
8.10. KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE	19
8.11. SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE	20
8.12. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVATE NÕUETE JA TINGIMUSTE SEADMINE	20
8.13. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA	21
8.14. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED	21
9. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE	24
JOONISED	
1. Situatsiooniskeem.....	25
2. Olemasolev olukord.....	26
3. Planeeringuala mõjuala funktsionaalsete ja ehituslike seoste joonis.....	27
4. Põhijoonis.....	28
5. Tehnovõrkude planeering.....	29
6. Planeeritud maakasutus ja kitsendused.....	30

SELETUSKIRI

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Luunja Vallavolikogu 30. juuni 2022.a. otsus nr 33 Põvvatu külas Variku (43201:001:0509) maaüksuse detailplaneeringu algatamise, planeeringuala piiri ja suuruse ning lähteseisukohtade kinnitamise kohta.

Planeeringu koostamise korraldajaks on Luunja Vallavalitsus. Planeeringu koostamisest huvitatud isikuks on Männi tee Arendus OÜ, esindaja Andrus Vösso.

2. Detailplaneeringu koostaja

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

3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta

Planeeringu koostamise eesmärk on kaaluda Variku maaüksusele võimalusi üksikelamu kruntide moodustamiseks ja ehitusõiguse seadmiseks üksikelamutele ja abihoonetele.

Planeeringuala suurus on 4,65 ha.

Planeeringualal kehtib Luunja Vallavolikogu 26. juuni 2008.a määrusega nr 8-1 kehtestatud Luunja valla üldplaneering. Üldplaneering määrab planeeringuala detailplaneeringu koostamise kohustusega alana ja maakasutuse juhtotstarbeks põllumajandusmaa reserveeritud elamumaa. Üldplaneeringuga määratakse detailplaneeringu koostamise kohutusega alale, mis ei paikne kohustusliku hajaasustusega- või miljööväärtuslikul alal, krundi lubatud minimaalseks suuruseks 1500 m² (v.a teede ja muude tehnorajatiste krundid).

Planeeringulahendus on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga.

Andmed planeeritava maaüksuse kohta:

- nimi- **Variku** (katastriüksus nr 43201:001:0509);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% maatulundusmaa;
- pindala- 46533 m².

4. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja uuringud

- Luunja valla üldplaneering (Luunja Vallavolikogu 26.06.2008.a määrus nr 8-1);
- Laja maaüksuse detailplaneering (2008);
- Riigitee nr 22251 Põvvatu-Luunja km 0,65-1,85 lõigus asuvate liiklusohutike kohtade likvideerimise projekt;
- OÜ GPK Partnerid (litsents 605 MA-k v.a. 13.09.2017) poolt 27.07.2022.a. koostatud geodeetiline alusplaan, töö number G-146-22;

5. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala asub Luunja vallas Põvvatu külas hõlmates Variku maaüksust. Planeeringuala asukoht on näidatud joonisel 1 *Situatsiooniskeem*.

5.1. Planeeringuala maakasutus

Variku maaüksuse maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa 100%. Variku maaüksus on hoonestamata põllumaa.

5.2 Juurdepääsud ja teed

Variku maaüksusele puudub olemasolev juurdepääs.

Planeeringuala piirneb kirdesuunas kahesuunalise liiklusega riigiteega nr 22251 Põvvatu-Luunja, mille asfaltkattega sõidutee on 5,7 kuni 6,6 meetri laiune. Ühel pool sõiduteed on 3,2 meetri laiune kergliiklustee ja 1,5 kuni 3,8 meetri laiune kraav. Tee koridori laius on 34,7 kuni 37,1 meetrit.

5.3 Haljastus ja maastik

Variku maaüksuse kirde- ja põhjaservas kasvab võsa.

Planeeringuala reljeef langeb kirdest edela suunas, maapinna absoluutkõrgused jäävad detailplaneeringualal vahemikku 44.17 (loodenurgas) ja 42.37 meetrit (edelaservas). Planeeringuala edela- ja loodepiiril asub kraav, mis on ümbritsevast maapinnast madalam (kraavi põhi 40.79 kuni 43.10 meetrit).

Planeeringuala asub Maa-ameti põhjavee kaitstuse kaardi (1:50 000 geoloogiline baaskaart) alusel nõrgalt kaitstud põhjaveega alal. Eesti pinnase radooniriski kaardi alusel paikneb planeeringuala alal, kus kohati võib esineda kõrge radoonisisaldusega pinnaseid ja hoonete siseõhus võib olla radoonisisaldus kõrge.

5.4 Tehnovõrgud

Planeeringualal puuduvad ühendused tehnovõrkudega. Läbi Variku maaüksuse kaguserva kulgeb keskpinge elektriõhuliin. Läbi Variku maaüksuse kulgevad drenaažitorud.

5.5 Kitsendused

Planeeringuala jääb Kitseoja-äärne maaparandussüsteemi maa-alale (2104590020050001) ja Rebase Maaparandusühistu tegevuspiirkonda (80554920). Planeeringuala edela- ja loodepiiril kulgeb Kitseoja-äärne (21045900200500011M) maaparandussüsteemi eesvool valgalaga kuni 10 km², mille 1 meetri laiune kalda veekaitsevöönd ja 12 meetri laiune eesvoolu kaitsevöönd ulatuvad planeeringualale.

Planeeringualale ulatub riigitee nr 22251 Põvvatu-Luunja 30 m meetri laiune tee kaitsevöönd. Planeeringualale ulatub vähesel määral Hobunurme tee 6 maaüksusel asuva olemasoleva puurkaevu 30 meetri laiune veehaarde sanitaarkaitseala.

Planeeringualale ulatub elektri õhuliini kaitsevöönd, mis on maa-ala ja õhuruum, mida piiravad mõlemal pool piki liini telge paiknevad 10 meetri laiused mõttelised vertikaaltasandid.

Olemasoleva olukorra graafiline kujutis ja andmed planeeringuala naaberkinnistute kohta on ära toodud joonisel 2 *Olemasolev olukord*.

6. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Luunja vald on Tartumaa idaosas Emajõe põhjakaldal asuv omavalitsus. Suuremateks keskusteks on Lohkva küla, Luunja alevik ja Kavastu küla. Planeeringuala paikneb Luunja valla läänepoolses osas Põvvatu külas ca 3,1 km kaugusel Tartu linna piirist.

Lähim bussipeatus (Papli) asub planeeringuala kõrval riigimaantee ääres, ca 20 meetri kaugusel planeeringuala piirist. Lähim kauplus, kool ja lasteaed asuvad Luunja alevikus, planeeringualast ca 2,6-3,0 km kaugusel. Lisaks asuvad Luunja alevikus kultuuri- ja vabaajakeskus, raamatukogu, jõesadam ja park.

Planeeringuala asub aktiivselt arenevas piirkonnas. Vastavalt üldplaneeringu maakasutuse juhtostarvetele piirneb planeeringuala elamumaadega ja reserveeritud elamumaadega. Planeeringuala piirneb kirdest 22251 Põvvatu-Luunja tee maaüksusega, kagust Linnaääre ja Kivi maaüksustega, lõunast Kandle maaüksusega, edelast Kopli maaüksusega, läänest Hobunurme tee 14 maaüksusega ning loodest Hobunurme tee 12, Hobunurme tee L2, Hobunurme tee 10, Hobunurme tee 8, Hobunurme tee 6, Hobunurme tee 4 ja Hobunurme tee 2 maaüksustega.

Maaüksuste suurused kontaktvööndis on varieeruvad. Planeeringuala ümbritsevad elamumaa maaüksused jäävad vahemikku 1534 m² kuni 30636 m². Kontaktvööndis asuvate maatulundusmaa maaüksuste suurused jäävad vahemikku 16482 m² kuni 11,43 ha ning tootmismaa maaüksused jäävad vahemikku 33 m² kuni 4278 m². Jäätmeoidla maa on suurusega 7844 m².

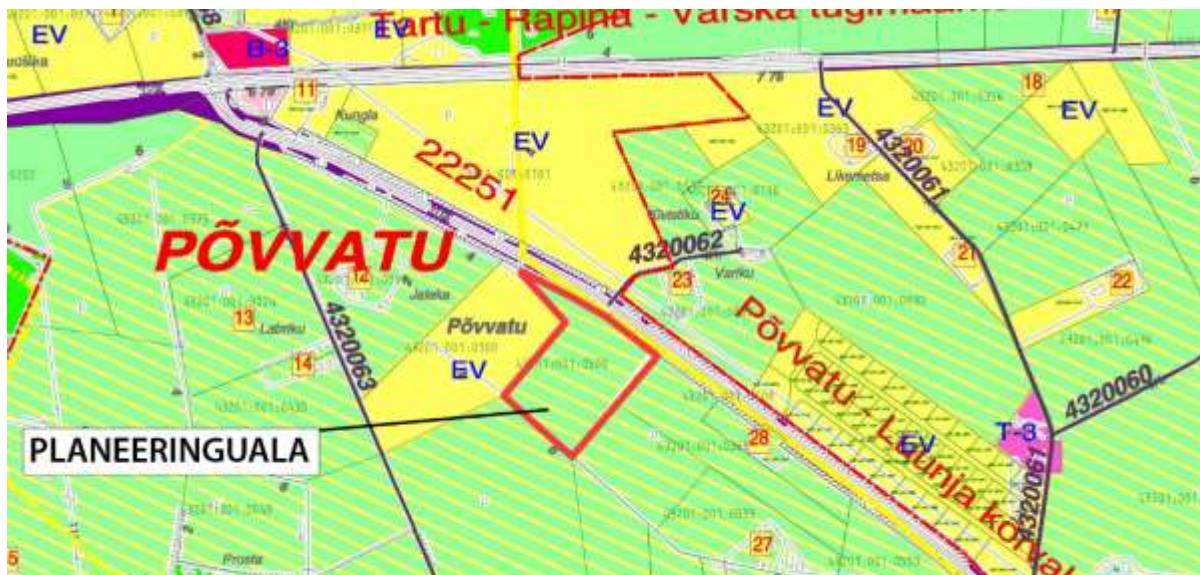
Planeeringualast läänesuunas kehtib Laja kinnistu detailplaneering, millega on kavandatud üksikelamute ehitamine. Kehtestatud detailplaneeringuga on üksikelamu kruntidele lubatud ühe üksikelamu ja ühe abihoone ehitamine. Elamutel on lubatud kuni 2 korrust ja abihoonetel

1 korrus. Elamute suurim lubatud kõrgus on 9,0 meetrit ja abihoonetel 5,0 meetrit. Hoonete lubatud katusekalded 30-45 kraadi. Kohustuslik ehitusjoon on üksikelamu kruntidel määratud 10,0 meetri kaugusele teepoolsest krundipiirist. Käesolevaks hetkeks on krundid hoonestatud. Planeeringualast kirdesuunas kehtib Kakumetsa külas Maasika ja Kaariku tee 2 maaüksuste detailplaneering, millega on kavandatud üksikelamute ehitamine. Kehtestatud detailplaneeringuga on üksikelamu kruntidele lubatud ühe üksikelamu ja ühe abihoone ehitamine. Elamutel on lubatud kuni 2 maapealset korrust ja 1 maa-alune korrus ning abihoonetel on lubatud 1 maapealne ja 1 maa-alune korrus. Elamute suurim lubatud kõrgus on 8,5 meetrit ja abihoonetel 5,0 meetrit. Hoonete lubatud katusekalded on vahemikus 20-45 kraadi. Kohustuslik ehitusjoon on kruntidel määratud 7,0 meetri kaugusele teepoolsest krundipiirist. Käesolevaks hetkeks on krundid hoonestamata.

Piirkonnas on ühe- ja kahekorruselised viil- ja kelpkatusega elamud ning ühekorruselised viil- ja kelpkatusega abihooned. Hoonete välisviimistluses on kasutatud põhiliselt krohvi, puitu ja kivi. Katusekattematerjalideks on valdavalt plekk ja kivi.

7. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud Luunja valla üldplaneeringuga, mille kohaselt on planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks reserveeritud elamumaa (vt kaart 1).



Tingmärgid:

	Reserveeritud elamumaa		Senine asustusüksuse piir
	Elamumaa		Planeeringujärgne asustusüksuse piir
	Põllumajandusmaa		Katastriüksuse piir
	Sotsiaalmaa, Üldmaa		Riigimaantee number
	Tootmismaa		Kohaliku tee registri number
	Ärimaa		Väikeelamute maa
	Liiklusmaa		Tootmismaa- hoonete suurim lubatud korruste arv
	Metsamajandusmaa		Ärimaa- hoonete suurim lubatud korruste arv

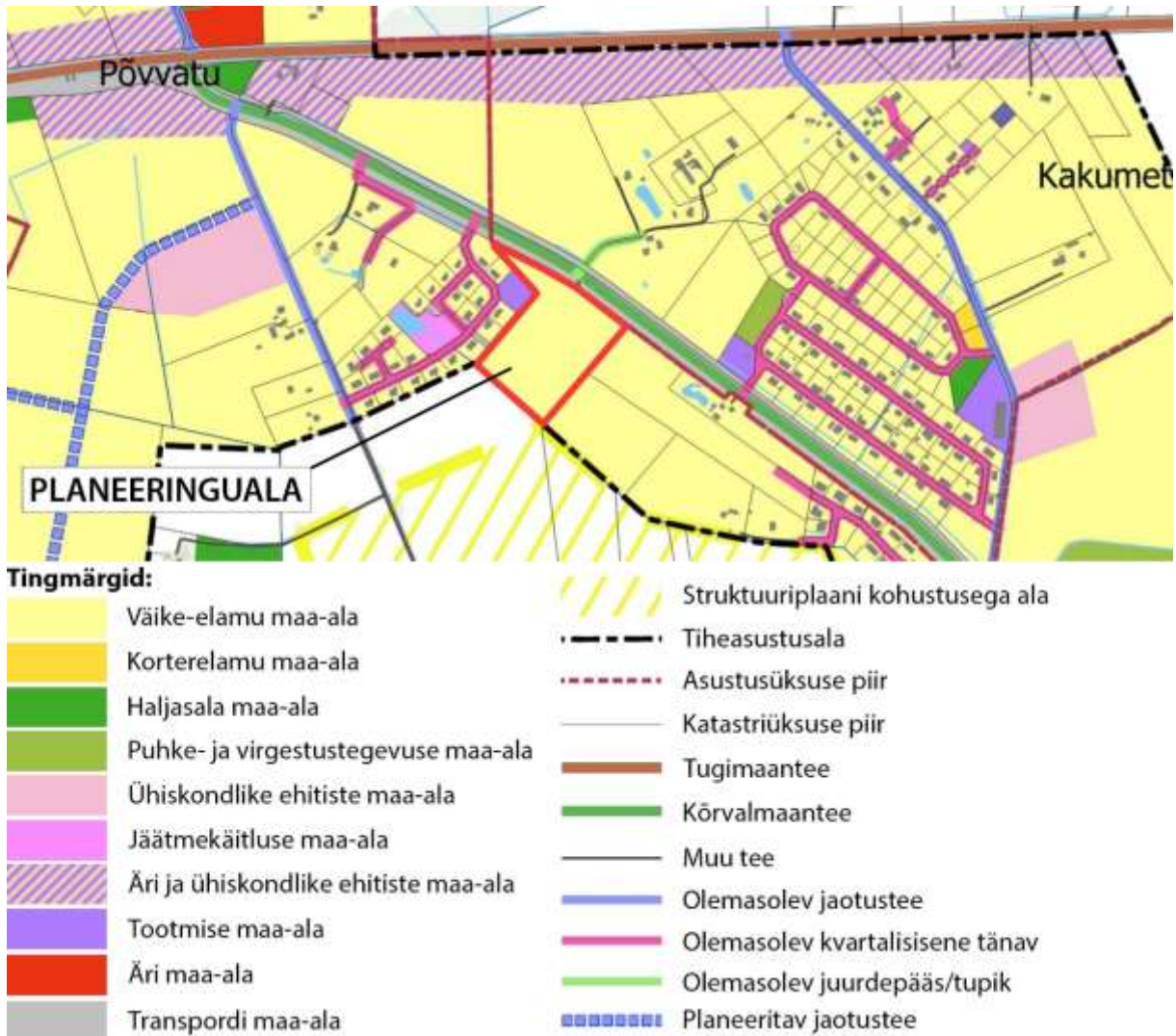
Kaart 1. Väljavõte Luunja valla üldplaneeringu maakasutuse kaardist

Vastavalt 2019 aastal kehtestatud Tartumaa maakonnaplaneering 2030+ põhikaadile jääb planeeringuala väärtuslikule põllumajandusmaale (tegelikku ja planeeritud maakasutust arvestamata). Maakonnaplaneeringus ei ole arvesse võetud katastriüksusi ega nende sihtotstarvet, kehtivaid üld- ja detailplaneeringuid, kõiki ehitatud või ehitamisel olevaid hooneid, ühtse massiivina kasutatavust jm. Kaardikiht näitab maaviljelusressurssi ega ole käsitletav põllumajandusmaa määramisena. Vastavalt maakonnaplaneeringule määratakse väärtuslikud põllumajandusmaad üldplaneeringus.



Kaart 2. Väljavõte Tartumaa maakonnaplaneering 2030+ põhikaarist.

Koostatavas Luunja valla üldplaneeringus on Variku maaüksus arvatud väärtusliku põllumajandusmaa piirkonnast välja. Planeeringuala jääb koostatava üldplaneeringu alusel tiheasutusalale ja väike-elamumaale (vt kaart 3), kus krundi minimaalne lubatud suurus on 1500 m². Seega on planeeringulahendus kooskõlas ka koostatava üldplaneeringu põhimõtetega.



Kaart 3. Väljavõte koostatava Luunja valla üldplaneeringu maakasutuse kaardist.

Elamumaa sihtotstarbega kruntide loomise eelduseks planeeringualale on Luunja aleviku ja Tartu linna lähedus, kus kõik vajalikud teenused on kergesti kättesaadavad. Liikluskorralduse seisukohast asub planeeringuala hästi ligipääsetavas kohas, kuna kontaktvööndisse jäävad kohalikud teed ja riigitee nr 22251 Põvvatu-Luunja tee.

Detailplaneeringuga kavandatakse Variku maaüksusele 21 üksikelamu maa krunti, mis oma suuruse, kuju ja asukohaga sobituvad kehtivate detailplaneeringute lahendustega hästi (on jätkuks varem planeeritud väikeelamute alale). Detailplaneeringu realiseerimisel laiendatakse olemasolevat elamurajooni ida ehk Luunja aleviku suunas. Planeeringuala naaberkindistud on suuruses liigkaudu 1500-2900 m² ja need on hoonestatud üksikelamute ja abihoonetega, seega on kavandatud tegevus kooskõlas piirkonna krundistruktuuri ja hoonestuslaadiga. Kruntimisel on tagatud maatükkide terviklikkus ja otstarbekas kuju ning juurdepääs avalikult teelt. Planeeritud elamumaa krundid on kooskõlas piirkonnale omase õuema suurusega ja kavandatav haakub juba lähipiirkonnas olemasolevate elamumaade üldasetuse põhimõtetega. Kavandatav hoonestus on proportsionaalses mahus piirkonna hoonestusega.

Hoonete arhitektuursete tingimuste määramisel on silmas peetud piirkonna hoonestus- ja ehitustavasid.

Vastavalt üldplaneeringule kavandatakse planeeringuala põhjaossa üldkasutatava maa krunt ning nähakse sellele ette ka vastava inventari ja haljastuse rajamine, selle väljaehitamine arendaja poolt ning avalikku kasutusse andmine. Laja kinnistu detailplaneeringuga avalikke mängu- või spordiväljakuid ette nähtud ei ole. Seega detailplaneeringu realiseerimisel luuakse terviklik elukeskkond, parandades piirkonna sportimisvõimalusi ja rajatakse laste mänguväljak koos seda toetava taristu ja haljastusega.

8. Planeeringu lahendus

8.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine

Planeeringuga moodustatakse kokku 23 krunti:

- 21 üksikelamu maa (elamumaa 100%) krunti suurustega 1500 m² kuni 1822 m²,
- haljasala maa krunt suurusega 5478 m² (üldkasutatav maa 100%);
- ja tee ja tänava maa (transpordimaa 100%) krunt suurusega 8332 m².

Kruntide piirid ja andmed planeeritavate kruntide kohta on esitatud joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis*.

Planeeringuga tehakse ettepanek määrata planeeritud tee Vaarika teeks ja kruntide aadressite ettepanek on esitatud joonisel 6 *Planeeritud maakasutus ja kitsendused*.

8.2. Kruntide ehitusõigus

Kruntide ehitusõigusega on määratud: 1) krundi kasutamise sihtotstarve; 2) hoonete suurim lubatud arv krundil; 3) hoonete suurim lubatud ehitisealune pind; 4) hoonete lubatud maksimaalne kõrgus; 5) hoonete suurim lubatud sügavus. Planeeritud kruntide ehitusõigus on esitatud joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis*.

Kruntidele POS 1 kuni POS 21 on lubatud ehitada 1 põhihoone ja 1 abihoone, mis sisaldab nii ehitusloa kui ka ehitusteatis (ehitisealuse pindalaga 20-60 m² ja kuni 5 m kõrge) kohustuslikke hooneid. Lisaks ehitusõigusega määratud hoonetele võib kruntidele POS 1 kuni POS 21 ehitada 2 kuni 20 m² ehitisealuse pindalaga hoonet.

8.3. Arhitektuurinõuded ehitistele

Hoonete projekteerimisel POS 1 kuni POS 21 kruntidele arvestada joonisel nr 4 *Planeeringu põhijoonis* toodud arhitektuursete tingimustega. Uute hoonete lõplik asukoht, mahuline liigendatus ja välisviimistlus määratakse konkreetse hoone arhitektuur-ehitusliku projektiga.

Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele:

- Kavandatavate hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline, keskkonna arhitektuurset kvaliteeti parandav.

- Planeeritavad hooned peavad oma suuruse, kõrguse ja asukohaga moodustama ruumilise rütmi.
- Hoone fassaad tuleb projekteerida avaliku tee poole.
- Ühele krundile projekteeritavad hooned peavad olema sarnase arhitektuurse käekirjaga ning sobima piirkonna üldise arhitektuurse ilmega, kasutada ühesuguseid materjale ning kokkusobivat värvilahendust.
- Välisviimistlusmaterjalid peavad olema väärivad, kvaliteetsed, ajas vastupidavad ning esinduslikud.
- Päikesepaneelid sulandada arhitektuursesse terviklahendusse. Paneelid või nendega kaetavad osad kavandada osaks arhitektuursetest elementidest või fassaadist.

Keelatud on:

- Imiteerivad materjalid (nt kiviimitatsiooniga fassaadiplaat, plastiklaudis jms);
- Intensiivsed ja „ultra“ -värvitoonid.

Krundi piirile piirde ehitamine ei ole kohustuslik, kuid krundi piirid tuleb looduses visuaalselt markeerida (omandi piiride märgistamine, avalikkusele suunatud info).

Piirete rajamisel kruntidele tuleb arvestada järgnevaga:

- Piirded peavad moodustama hoonetega ühtse terviku.
- **Teepoolsele krundi piirile on lubatud rajada 1,2 m kõrgune läbipaistev piire.** Teepoolsetel piiretel on lubatud kasutada kuni 20 cm kõrguseid betoonsokleid. Jalg- ja sõiduvärvate kujunduses on lubatud kasutada üksikelamuga sobivaid müürifragmente.
- **Krundi piiride vahelise piirde rajamisel on lubatud vörkaed- või vörkaed (sh vörkpaneelaed) kombineeritud hekiga kõrgusega 1,5 m maapinnast.**
- Krundi võib piirata ka ainult hekiga.
- Kruntidele rajatavad piirded peavad tüübilt ja värvitooni(de)lt sobima ümbritseva keskkonnaga, hoonete tüübi, värvitooni(de)ga ja välisviimistlusmaterjalidega.

8.4. Kruntide hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud POS 1 kuni POS 21 kruntidele hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooned (sh ehitusloa ja ehitusteatise kohustuslikud hooned). **Väljapoole hoonestusalasid on ehitusõiguses toodud hoonete püstitamine keelatud**, kuid lubatud on maapealsete rajatiste ehitamine arvestades tehnovõrkude kaitsevööndeid (nt prügimaja, mänguväljak). Hoonestusala piires on lubatud ka teede, parklate ja haljasalade kavandamine.

Lisaks ehitusõigusega määratud hoonetele on kruntidele POS 1 kuni POS 22 lubatud ehitada hoonestusala kaks kuni 20 m² ehitisealuse pindalaga ja kuni 5 m kõrgust hoonet (nt

grillmaja, kasvuhoone jms) arvestades tehnoorkude kaitsevööndeid ja tuleohutuskujasid. Kuni 20 m² hoonete asukoht peab haakuma elamu ja abihoonetega ning **nende asukoht ja visuaalne lahendus peab olema kooskõlastatud omavalitsusega.**

Väljapoole hoonestusala on üldprintsibiis hoonete püstitamine keelatud, kuid võimaluse korral on parema ruumikasutamise eesmärgil lubatud **naaberkrundi omaniku kirjalikul nõusolekul** kavandada kuni 20 m² ja kuni 5 m kõrguseid hooneid krundipiirile lähemale kui 4 m. **Antud tingimus ei kehti tänavapoolse krundipiiri suhtes ja kraavi eesvoolu kaitsevööndi kohta,** hoonestusalast krundi esipiiri suunas ja kraavi eesvoolu kaitsevööndisse ei ole lubatud kuni 20 m² hoonete ehitamine. Kuni 20 m² ja kuni 5 m kõrguse hoone ehitamine drenaaži- või sademeveekollektori kaitsevööndisse **peab olema kooskõlastatud Põllumajandus- ja Toiduametiga** (vt täpsemalt pkt 8.8.2).

Planeeritud hoonestusalad on seotud kruntide piiridega. Joonisel nr 4 *Planeeringu põhijoonis* näidatud hoonestusalad on kruntidel suuremad, kui tegelik lubatud suurim ehitisealune pind. Suurem hoonestusala lubab vabamalt valida projekteerimise käigus hoonete kuju ja konfiguratsiooni, arvestades hoonetevahelise vähima lubatud kaugusega. Hoonete vahelised vähimad lubatud kaugused on esitatud pkt. 8.7. Planeeringu joonisel 4 on toodud planeeritavate hoonete võimalik illustratiivne paiknemine hoonestusalades.

Kruntidele POS 1 kuni POS 21 on määratud kohustuslik ehitusjoon 7,0 m kaugusele tee poolsest krundi piirist. Kohustuslikul ehitusjoonel peab paiknema elamu domineeriva seinaga maht, lisamahud võivad paikneda ehitusjoone suhtes taanduvana. Varikatused ja trepid ja muud väiksemad hoonemahud võivad ulatuda üle kohustusliku ehitusjoone, kuid peavad paiknema hoonestusalas.

8.5. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud Transpordiameti poolt 01.06.2022 väljastatud seisukohtadega detailplaneeringu koostamiseks nr 7.2-2/22/8609-2.

Planeeringuala külgneb riigiteega nr 22251 Põvvatu-Luunja km 0,7-1,2. Riigitee aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus on 822 sõidukit ning kehtib kiirusrežiim 90 km/h.

Planeeringualale ulatub riigitee nr 22251 Põvvatu-Luunja kaitsevöönd, mis on äärmise sõiduraja välimisest servast 30 m. Kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg-le 2 ja §72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt EhS §70 lg 3. Riigitee kaitsevööndisse hoonestust ja parkimisalasid kavandatud ei ole. Joonistele on kantud planeeritud objektide kaugused riigitee sõiduteekatte servast.

Planeeritud tee ja tänava maa krundile on vastavalt Ehitusseadustik §71 lg 3 planeeritud tänava kaitsevöönd 10 m äärmise sõiduraja välimisest servast. Vastavalt EhS § 72 lg 2 tee kaitsevööndi maa kinnisasja omanik on kohustatud lubama kõrvaldada nähtavust piirava

istandiku, puu, põõsa või liiklusele ohtliku rajatise. Kinnisasja omanik peab võimaldama paigaldada tee kaitsevööndisse tee korrashoiuks ajutisi lumetökkeid, rajada lumevalle ja kraave tuisklume tõkestamiseks ning paisata lund väljapoole teed, kui nimetatud tegevus ei takista juurdepääsu kinnisasjale.

Planeeringu joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis* on näidatud ning planeeringu lahenduse koostamisel on arvestatud ristumiskoha nähtavuskolmnurgaga, milles ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Lähtutud on Transpordiameti 2022.a juhise „Ristmike vahekauguse ja nähtavusala määramine“ punktide 3 ja 4, tabel 1, joonis 2, tabel 3 ja tabel 4. Planeeringuala kruntidele juurdepääsuks on planeeritud uus mahasõit 22251 Põvvatu-Luunja teelt. Planeeritud tee koridor on 12,0 meetri laiune (vt joonis 4) ning planeeritud asfaltkattega sõidutee on 5,5 meetri laiune. Ühele poole sõiduteed on planeeritud 2,0 meetri laiune asfaltkattega jalgratta- ja jalgteed, mis on eraldatud sõiduteest 2,0 m haljasribaga. Planeeritud jalgratta- ja jalgteed on ühendatud riigitee ääres asuva olemasoleva kergliiklusteega. Sõidutee kõrvale on planeeritud 1,0 m ning jalgratta ja jalgteed kõrvale on planeeritud 1,5 meetri laiune haljasriba. Lume vallitamiseks kasutatakse planeeritud haljasribasid. POS 23 haljasala krundile on planeeritud 2,0 meetri laiune asfaltkattega jalgratta- ja jalgteed, mis ühendab planeeringualale kavandatud jalgratta- ja jalgteed riigitee äärde projekteeritud bussipeatusega kergliiklusteega.

Planeeritud teelt on tagatud juurdepääs ka Kopli, Kivi ja Linnaääre maaüksustele ning Hobunurme teele.

Krunt POS 23 on planeeritud tee ja tänava maa sihtotstarbega krundiks ja kavandatud avalikku kasutusse jääva alana, mille avalikult kasutatavaks teeks määramine toimub seadusandluses sätestatud korra alusel. Krunt POS 23 võõrandatakse vallale.

Kruntidel on joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis* näidatud krundi külg, kust on lubatud rajada juurdepääsuteed. Juurdepääsuteede täpne asukoht lahendatakse projekteerimise käigus.

Parkimine tuleb lahendada krundisisiselt, tee maa-alal parkimine, sh manööverdamine on keelatud. Planeeringuala kinnistute minimaalne parkimiskohtade arv on arvutatud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ parkimismõnudele, mille järgi peab elamu krundil väike-elamute alal olema tagatud vähemalt 3 parkimiskohta. Täpne lahendus antakse edasise projekteerimise käigus.

Papli bussipeatuste uued asukohad on esitatud joonisel 3 *Planeeringu mõjuala funktsionaalsete ja ehituslike seoste joonis* vastavalt koostatavale riigitee nr 22251 Põvvatu-Luunja km 0,65-1,85 lõigus asuvate liiklusohtlike kohtade likvideerimise põhiprojektile. Jalakäijate ohutuse tagamiseks on planeeritud jalgratta- ja jalgteed seotud olemasoleva riigitee äärsel kergliiklusteega ning tagatud ohutu juurdepääs bussipeatustesse.

Sõidusuunad, planeeritud sõidu-, jalgratta- ja jalgteed ning juurdepääsud kruntidele on esitatud joonisel nr 4 *Planeeringu põhijoonis*.

8.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringualale on kavandatud üldkasutatava maa sihtotstarbega krunt POS 22, mis on määratud peale väljaehitamist avalikku kasutusse ja võõrandatakse vallale.

Puhkeala peab pakkuma tegevusi vaba aja veetmiseks erinevatele vanusegruppidele, koos seda toetava taristu (valgutus, väliinventar sh pingid, prügikastid, jms) ja haljastusega, olema mitmeotstarbeline ja kasutatav aastaringselt, sisaldama vähemalt laste mänguväljakut, mis pakuks tegevusi erinevatele vanuserühmadele, (täiskasvanutele) sportimis- (nt välijõusaal või universaalne palliväljak) ja istumisvõimalusi. Avalikult kasutatavale haljasalale on planeeritud välijõusaal ja lastemänguväljak, kuhu on ette nähtud vähemalt 4x4m liivakast, 1 vedrukiik, 2 kiike, liumägi-ronila ja 2 pinki. Planeeritud jalgteed peavad olema valgustatud ja jalgteede äärde peab ette nägema lisaks 2 pinki. Kokku on alale planeeritud 2 prügikasti- üks mänguväljaku ja teine välijõusaali juurde. Mänguväljaku elemendid peavad vastama EVS-EN 1176:2017/AC:2020 ja EVS-EN 1177:2018 nõuetele. Peale detailplaneeringu kehtestamist koostada vastav kujundusprojekt (selle osana ka haljastusprojekt), milles määratakse rajatava välisvalgustuse, väikevormide, mänguvahendite, pinkide ja haljastuse põhimõtted, paiknemine ja olemus. Mänguväljaku katend peab olema valitud vastavalt inventari ohutusnõuetele, kas muru, liiv või elastne tehiskate. Avaliku haljasala kujundusprojekt tuleb kooskõlastada Luunja Vallavalitsusega.

Planeeritava kõrghaljastuse asukohad joonisel 4 on illustratiivsed ja täpsustuvad projekti staadiumis. Istutatava puustiku min lubatud kõrgus on min 3,0 m, tüve min läbimõõt 5 cm.

Elamumaa kruntidel tuleb olemasoleva haljastuse likvideerimisel ja uue rajamisel arvestada järgnevaga:

- Krundid peavad olema heakorrastatud.
- **Kruntide kõrghaljastuse osakaal peab olema vähemalt 20% krundi pinnast** (täiskasvanud puude võra pindala järgi).
- Tagatud peab olema nähtavus kruntidelt väljasõidul.
- Soovitav on, et puud jäävad hoonetest vähemalt puu maksimaalse võralaiuse võrra eemale.
- Kõrghaljastuse likvideerimisel ja rajamisel tuleb arvestada tehnovõrkude tegeliku paigutusega. Haljastamisel ei tohi tehnovõrgu peale ja selle kaitsevööndisse istutada kõrghaljastust.

8.7. Ehitistevahelised kujud

Ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Siseministri 30. märts 2017.a. määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Detailplaneeringualal lubatud naaberkinnistute hoonetevaheline tuleohutuskuj peab olema

vähemalt 8 m. Kui naaberkinnistute hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Ehitiste täpne tulepüsvusklass määratakse projekteerimise käigus.

8.8. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel 5 *Tehnovõrkude planeering*.

Projekteerimisel võib planeeritud tehnovõrkude ja rajatiste asukohta täpsustada koostöös kõigi tehnovõrguvaldajatega. Tehnovõrguliinid tuleb projekteerida maa-alustena. **Lokaalsed vee- ja kanalisatsioonilahendused kruntidel on keelatud. Kohustuslik on planeeritud kruntide liitumine ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniga.**

8.8.1. Veevarustus ja tuletõrjevesi

Veevarustus on lahendatud vastavalt AS Emajõe Veevärk poolt 22.03.2024 väljastatud tehnilistele tingimustele nr TT-24-00125.

Planeeringuala kruntide POS 1 kuni POS 21 veevarustuse tagamiseks on planeeritud tee maa-alale veetorustik, mis ühendatakse olemasolevate AS Emajõe Veevärk ühisveevärgi torustikega Ratsu tee 2 juures (vt täpsemalt joonis 5). Veetorustik on planeeritud ringvõrguna. Planeeritavate kinnistute veega varustamiseks on planeeritud alates olemasolevatest AS Emajõe Veevärk ühisveevärgi torustikest kuni planeeritavate kinnistuteni uued veetorustikud. Planeeringuala igale planeeritavale kinnistule on ette nähtud eraldi veevarustuse liitumispunkt. Liitumispunkt projekteerida iga kinnistu piirile ning avalikult kasutatavale maale kuni üks meeter väljaspoole kinnistu piiri näha ette maakraan. Detailplaneeringus on ette nähtud veetoru perspektiivsed harud Hobunurme tee ja Linnaääre kinnistute suunal.

Kõigile ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni torustike kaevudele peab olema tagatud juurdepääs hooldustehnikaga, 28T (teljekoormus 11,5T). Kinnistute siseste vee- ja kanalisatsioonitorustike planeerimisel ja projekteerimisel tuleb lähtuda AS Emajõe Veevärk üldistest tehnilistest tingimustest, mis on kättesaadavad järgmiselt aadressilt https://www.evv.ee/wp-content/uploads/2021/01/EVV_tehnilised_tingimused_2021.pdf.

Prognoositav arvutuslik veetarbimine kogu planeeringualale kokku on ca 9,45 m³/d (ühe kinnistu kohta 0,45 m³/d, 0,60 l/s).

Käesoleval hetkel ega ka tulevikus ei ole võimalik ühisveevärgi torustikust saada tuletõrjehüdrandi jaoks vajalik koguses ja survega tuletõrjevett. Tuletõrjvee tagamisel tuleb arvestada siseministri 18.02.2021 a. määrusega nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“, mille § 7 lg 6 alusel I kasutusviisiga hoonel loetakse veevõtukoha veeallikas piisavaks veekoguseks vähemalt 30 m³. Tuletõrje veevarustuse lahendamiseks on planeeritud 2 maa-alune tuletõrje veemahuti mahutavusega 30 m³ koos kuivhüdrandiga- üks haljasala krundile POS 22 sõidutee

äärde ja teine krundile POS 18 lõunatippu. Tuletõrje veemahuti tuleb välja ehitada ja tähistada vastavalt kehtivale seadusandlusele.

8.8.2. Kanalisatsioon ja sademevesi

Kanalisatsioonivarustus on lahendatud vastavalt AS Emajõe Veevärk poolt 22.03.2024 väljastatud tehnilistele tingimustele nr TT-24-00125.

Planeeringuala kruntide POS 1 kuni POS 21 reovesi on ette nähtud juhtida tee maa-alale kavandatud isevoolsesse kanalisatsioonitorustikku, mis on planeeritud ühendada kuni AS Emajõe Veevärk isevoelse ühiskanalisatsioonitorustikuni (vt täpsemalt joonis 5). Kuna kõrguslikult ei ole võimalik planeeringualalt reovett isevoolselt ära juhtida, siis on reovee ärajuhtimiseks planeeritava ala kagunurka ette nähtud reoveekanalisatsioonipumpla ja planeeritavate kinnistute reovesi on kavandatud juhtida reoveekanalisatsioonipumplasse isevoolselt. Igale kinnistule on planeeritud eraldi isevoolne reoveekanalisatsiooni liitumispunkt. Liitumispunkt projekteerida iga moodustava kinnistu piirile. Kõigile ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni torustike kaevudele peab olema tagatud juurdepääs hooldustehnikaga, 28T (teljekoormus 11,5T). Kinnistute siseste vee- ja kanalisatsioonitorustike planeerimisel ja projekteerimisel tuleb lähtuda AS Emajõe Veevärk üldistest tehnilistest tingimustest, mis on kättesaadavad järgmiselt aadressilt

https://www.evv.ee/wp-content/uploads/2021/01/EVV_tehnilised_tingimused_2021.pdf

Detailplaneeringus on ette nähtud reoveekanalisatsioonitoru perspektiivsed harud Hobunurme tee ja Linnaääre kinnistute suunal. Planeeritav arvutuslik maksimaalne reoveehulk on nagu arvestuslik veetarbiminegi kokku ca 9,45 m³/d (ühe kinnistu kohta 0,45 m³/d, 1,2 l/s).

Planeeritud reoveepumplate kuja määramisel on arvestatud piirnevate aladele lisandumisega, mistõttu on reoveepumpla kuja määratud 20 m vastavalt Keskkonnaministri 31.07.2019 määrusele nr 31 „Kanaliseerimisega seotud planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus“ § 7 lg 1. Kui ei ole võimalik täita paragrahvi lõikes 1 kuja kohta esitatud nõudeid, võib kuja piiresse jääda hoone, kui ühiskanalisatsiooni omanik või valdaja on hoone omanikult saanud sellekohase kirjaliku nõusoleku (§ 7 lg 2).

Sademe- ja dreneaživee juhtimine olmekanalisatsioonitorustikku ei ole lubatud.

Sademevee lahendus planeerimisel on lähtunud Põllumajandus- ja Toiduameti poolt 22.07.2022 väljastatud tingimustest nr 6.2-2/32644.

Variku maaüksus paikneb dreneažkuivendusega maaparandussüsteemi ehitise Kitseoja-äärne (maaparandussüsteemi/ehitise kood 2104590020050/001) maa-alal ja piirneb edela- ja loodepiiridel sama maaparandusehitise eesvoolukraaviga.

Variku maaüksuse piiril kulgeva maaparandusehitise Kitseoja-äärne (maaparandussüsteemi/ehitise kood 2104590020050/001) eesvoolukraavi kaitsevöönd on 12 m mõõdetuna kraavi servast (MaaParS § 48 lg 11, Maaeluministri määrus 10.12.2018 nr 64).

Variku maaüksuse kagupiiri lähedal paralleelselt piiriga kulgeb drenaažikollektor, millesse suubuvad ka naabermaaüksustelt Linnaääre (katastritunnus 43201:001:0369) ja Kivi (katastritunnus 43201:001:1626) lähtuvad drenid. Samuti läbib Variku maaüksust kirde-edela suunaliselt kollektor, mis juhib Põvvatu-Luunja tee äärsetest kraavidest koondatud ja neelukaevu kaudu kollektorisse suunatud vee Variku maaüksuse edelapiiril olevasse maaparanduse eesvoolukraavi. Ülejäänud Variku maaüksusel paiknevad drenid ja kollektorid naabermaaüksusi ei mõjuta.

Planeeringualal on tegemist endise looduslikult liigniiske alaga, mille praegune seisund on saavutatud tänu maaparandusrajatistele (drenid). Kuna kunagine põllumajanduslikuks kasutuseks kavandatud niiskusrežiim ei pruugi olla piisav ehitustegevuseks, siis Põllumajandus- ja Toiduamet soovitusel on olemasolev põllumajandusdrenaaž ette nähtud likvideerida ja asendada uue ehitusdrenaaži ja teemaale planeeritud sademeveetoriga.

Variku maaüksuse kagupiiri lähedal paralleelselt piiriga kulgev drenaažikollektor on ette nähtud asendada uue drenaažitoruga/kollektoriga, mis parema ruumikasutuse eesmärgil viiakse krundi piirile lähemale. Olemasolevad drenaažitorud ühendatakse planeeritud uue drenaažitoruga. Drenaaž, mis kogub Põvvatu-Luunja tee äärsetest kraavidest sademevee asendatakse kinnise sademeveekollektoriga. Lisaks on ette nähtud POS 2, POS 15 kuni POS 18 loodepiirile ja POS 10 kagupiirile drenaažitorustik.

Kui planeeringu kehtestamise järgselt maaparandussüsteemi kasutusotstarve planeeringuala piires lõpeb, muutub Variku maaüksuse kagupiiri lähedal paralleelselt piiriga kulgeb drenaažikollektor ja Põvvatu-Luunja tee äärsetest kraavidest vett sademeveekollektori eesvooluks ja neile torustikele hakkab kehtima eesvoolu kaitsevöönd (joonis 5 *Tehnovõrkude planeering*). Kollektoreesvool peab jääma toimima ja igakordsele kinnistu omanikule jääb hoiukohustus (MaaParS § 51 lg 5 p2 ja lg 6). **Vastavalt Maaparandusseaduse § 48 lg 3 eesvoolu kaitsevööndis tohib ehitada muud ehitist, mis ei ole maaparandussüsteemi hoone ega rajatis, üksnes juhul, kui selle ehitamine on ehitusloa menetluse või ehitusteatise esitamise käigus Põllumajandus- ja Toiduametiga kooskõlastatud.** Eesvoolu kaitsevööndis peab hoiduma tegevusest, mis võib kahjustada eesvoolu ja sellel paiknevat rajatist, takistada selle nõuetekohast toimimist või maaparandushoiutöö tegemist, sealhulgas ei tohi rajada kõrghaljastust ega püsivat piirdeaeda ning tõkestada juurdepääsu eesvoolule ega selle rajatisele (alus: MaaParS § 48). Planeeringujärgselt tuleb koostada kogu alale terviklik sademeveeprojekt.

Ehitusloa või muu loa andja kooskõlastab Põllumajandus- ja Toiduametiga ehitusprojekti või taotluse, mille kohaselt soovitakse juhtida väljaspool maaparandussüsteemi koondatud vesi (edaspidi lisavesi) eesvoolukraavi. Väljaspool ehitusloa või muu loa menetlust võib lisavett eesvoolu või kuivenduskraavi juhtida üksnes Põllumajandus- ja Toiduameti loal (MaaParS §53 lg 1).

Põhjusel, et tegemist on kunagise liigniiske ja ka praegu, vähemalt perioodiliselt, suhteliselt kõrge põhjaveega alaga, siis kruntidel on lisaks sademevee sademeveetorusse juhtimisele soovitatav nt katuse sademevesi koguda kastmiseks maa-alusesse mahutisse.

Suuremahuline maapinna tõstmine alal on keelatud, et vältida maapinna täitmise ja tihendamise mõju piirkonna veerežiimile. Kruntide vertikaalplaneerimine lahendatakse projekteerimise käigus. Vajadusel on lubatud reljeefi korrigeerida hoonet ümbritsevatel aladel, juurdepääsuteedel ja parkimisaladel, et oleks tagatud sademevee äravool. Kruntide maapinna kõrguste muutmine ei tohi halvendada naaberkruntide olukorda. Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimiseks vajalikud kalded lahendatakse ehitusprojektiga. Projekti koostamisel tuleb tagada sademevee mittevalgumine kõrvalmaaüksustele.

8.8.3. Elektrivarustus ja välisvalgustus

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ poolt 26.02.2024 väljastatud tehniliste tingimustele nr 468403.

Detailplaneeringu ala elektrivarustus on planeeritud olemasolevast 8464:(Tartu M) alajaamast, mis asub Hobunurme tee 17a maaüksusel. Olemasolevast alajaamast on ette nähtud uutele objektidele välja eraldi fiidrite ringtoitelinidena 0,4 kV maakaabelliinid. Kinnistute elektrivarustuseks on planeeritud teele sõidutee äärde kruntide piirile 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Liitumiskilpide toide on planeeritud 0,4 kV maakaabelliiniga. Elektritoide liitumiskilbist objekti peajaotuskilpi on ette nähtud maakaabliga. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi projekteerib ja ehitab Tarbija oma vajadustele vastava liini. Kaablite kaitsetsooniks on 1,0 m kaablist mõlemale poole. Kõikide planeeritavate teede äärde on ette nähtud perspektiivsed 10 ja 0,4 kV maakaablite koridorid.

Planeeritud teede äärde on kavandatud tänavavalgustus. Kruntide sisene välisvalgustus lahendatakse edasise projekteerimise käigus.

8.8.4. Soojavarustus

POS 1 kuni POS 21 kruntidele on määratud lokaalne soojavarustus.

Võimalikud kütteallikad on elektri-, soojuspump- (sh maakütte tüüpi soojuspump), õli- või tahkeküte ja päikesepaneelid (lubatud ainult hoone seina ja katuse tasapinnal, maapinnale paigaldatavate päikesepaneelide kasutamine on keelatud). Maaküttelahenduste valikul, projekteerimisel ja ehitamisel tuleb arvestada dokumentatsiooniga „Maaküte Tartus“ (Maves OÜ, 2019). Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvad kütteliigid nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi.

8.8.5. Sidevarustus

Sidevarustus on lahendatud vastavalt Telia Eesti AS poolt 05.03.2024 väljastatud telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr 38708761.

Telia Eesti AS sideteenuste tarbimise võimaldamiseks on planeeritud ühendus Telia sidevõrgu lõpp-punktist hoonete sisevõrgu ühendus(jaotus)kohani, selleks on planeeritud 48 kiuline optiline kaabel alates sidekaevust F72S61_K05 kuni arendusala keskele kavandatud sidekaevuni KKS2. Sidekaevu paigaldada 1/4 splitter ning 2x1/16 splitterid. Igasse hoonesse paigaldada 12 kiuline optiline kaabel alates splitterist. Kogu rajatav sidetrass peab olema elektriliselt tuvastatav.

8.9. Planeeringulahendusega kaasnevad mõjud

Majanduslikud mõjud

Detailplaneeringu realiseerimisel tõstetakse olemasoleva piirkonna kompaktsust ja tihedust, uusehitised muudavad piirkonda ilmekamaks. Kuna elamupiirkond laieneb ja paranevad üldkasutatava ala väljaehitamisega sportimis- ja (laste) vabaaja veetmise võimalused, siis piirkond muutub atraktiivsemaks uutele elanikele ning seeläbi tõuseb keskmine kinnisvara väärtus. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

Kultuurilised mõjud

Planeeringualal ja selle vahetus läheduses puuduvad muinsuskaitsealused mälestised või nende kaitsevööndid, mistõttu ei ole planeeringulahenduse realiseerimisel otsest negatiivset kultuurilist mõju. Planeeringulahendus on kooskõlas piirkonnas välja kujunenud asustusstruktuuriga. Detailplaneeringuga on määratud antud piirkonda sobivad arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks. Negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

Sotsiaalsed mõjud

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevaks positiivseks sotsiaalseks mõjuks võib lugeda piirkonda uute elanike lisandumist ja inimeste kooskäimist soodustava avalikult kasutatava ala väljaehitamist. Soodsa mõjuna võib lisaks välja tuua, et valgustatud kõnnitee ehitamine kuni bussipeatuseni parandab piirkonnas ühistranspordi kasutamise mugavust. Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale avaldub eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele, suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Kuid tegemist on ajutise loomuga tegevusega, seetõttu võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

Looduskeskkonnale avalduvad mõjud

Detailplaneeringuga ei kavandata "Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus" §6 lg 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi ega muud olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamist, sh vee, pinnase, õhu saastamist. Planeeritavate tegevuste realiseerimisel ei ole ette näha olulist keskkonnamõju, samuti ei seata ohtu inimeste tervist, kultuuripärandit või vara.

Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal, on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga. Ehitiste valmimise järgselt negatiivsed mõjud vähenevad oluliselt. Planeeritud hoonete ja rajatiste ehitamine ei põhjusta eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks pikaajaline keskkonnaseisundi kahjustumine, sealhulgas vee, pinnase, õhusaastatuse, olulise jäätmetekke või mürataseme suurenemine. Tuginedes eeltodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju looduskeskkonnale puudub.

8.10.Keskkonnatingimuste seadmine

Jäätmekäitlus lahendada planeeringualal kinniste kogumismahutite abil, kus eri liiki olmejäätmed kogutakse eraldi konteineritesse. Orgaanilised jäätmed komposteerida omal krundil kinnises kompostris. Jäätmete käitlemine korraldatakse vastavalt Luunja valla jäätmehoolduseeskirjale. Prügikonteineri(te) paiknemine lahendatakse täpsemalt edasise projekteerimise käigus. Soovitav on varjata konteiner(id) variseina või haljastuse abil nii, et need jääks märkamatuks.

Planeeringuala piirneb riigiteega nr 22251 Põvvatu-Luunja, mille läheduses tuleb arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsiooni, õhusaaste). Transpordiamet on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigiteeliiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Olukorra hindamise ning vajadusel leevendavate meetmete rakendamise kohustus ja vastutus seisab planeeringu arendajal. Transpordiamet ja Luunja Vallavalitsus ei võta kohustusi normatiive ületavate keskkonnaparameetrite osas, kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja. Leevendava meetmena on riigimaanteega piirnevatel kruntidel määratud elamule kohustuslik ehitusjoon võimalikult kaugemale riigimaanteest, mistõttu ehitatakse abihooned krundi põhjapoolsemale alale riigimaanteele lähemale, mis aitab samuti takistada müra levikut. Hoonete projekteerimisel tagada, et müratasemed siseruumides ei ületaks sotsiaalministri 04.03.2002. a. määrusega nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ normtasemeid, rakendades vastavaid müravastaseid meetmeid (sh EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“). Võimalusel mitte kavandada müratundlikke ruume hoonete riigimaantee poolsesse ossa.

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

Eesti pinnase radooniriski levilate kaardi alusel paikneb planeeringuala alal, kus võib esineda kõrge radoonisisaldusega pinnaseid. Kohati võib sellistel aladel olla radoonisisaldus hoonete siseõhus kõrge. Selgitamaks pinnase radoonisisaldust teostada projekteerimise käigus pinnase radoonisisalduse mõõtmine, et täpsustada radooniohtu. Kõrgendatud radoonitaseme korral tuleb hoonete projekteerimisel kasutusele võtta õhu radoonisisaldust vähendavad meetmed. Tagada tuleb ruumides Ettevõtlus- ja infotehnoloogia ministri 28.02.2019 määruse nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteerivast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase“ kohane õhu radoonisisalduse viitetase. Soovituslik on projekteerimisel järgida EVS-s 840:2017 “Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ sätestatud nõudeid. Maaparandussüsteemi eesvoolu kaitsevööndi mõiste ning kitsendused on toodud Maaparandusseaduse §-s 48. Sademevesi juhtida eesvoolukraavi vastavalt Veeseaduse §-s 129 nõuetele.

8.11.Servituutide vajaduse määramine

Detailplaneeringuga määratakse vajadus isiklike kasutusõiguste ja servituutide seadmiseks. Isiklik kasutusõigus ja servituut seatakse kehtestatud planeeringu alusel vastavalt asjaõigusseadusele. Isikliku kasutusõiguse ja servituudi seadmise vajadusega alad on näidatud planeeringu joonisel 6 *Planeeritud maakasutus ja kitsendused*.

Vajadus on seada järgmised isiklikud kasutusõigused ja servituudid:

- POS 18 krundile planeeritud ühiskasutatavale tuletõrje veevõtukohale valla kasuks;
- läbi kruntide POS 4 kuni POS 8 kulgevale elektriõhuliinile võrguvaldaja kasuks;
- läbi POS 15 krundi kulgevale drenaažitorustikule krundi POS 2 kasuks.
- läbi POS 16 krundi kulgevale drenaažitorustikule kruntide POS 2 ja POS 15 kasuks.
- läbi POS 17 krundi kulgevale drenaažitorustikule kruntide POS 2, POS 15 ja POS 16 kasuks.
- läbi POS 18 krundi kulgevale drenaažitorustikule kruntide POS 2, POS 15, POS 16 ja POS 17 kasuks.
- läbi POS 10 krundi kulgevale drenaažitorustikule kruntide POS 2, POS 15, POS 16, POS 17 ja POS 18 kasuks.

8.12.Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Planeeringut koostades on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine);

Lisaks antud nõuetele tuleb edasisel projekteerimisel ning ekspluatatsioonil tagada:

- jälgitavus (naabrivalve, võimalusel nt ka videovalve);

- teealade korrashoid;
- võõrastele piiratud juurdepääs eraalale;
- kinnistusesse juurdepääsuteede ja parkimisalade valgustus;
- vastupidavate ja kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, piirded).

8.13. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb hüvitada koheselt planeeritud kruntide igakordsete omanike poolt.

8.14. Planeeringu rakendamise võimalused

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

- Planeeringu koostamisega ei kaasne vallale kohustust avalikult kasutatava tee ja üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja sademeveekanaliseerimise väljaehitamiseks/rekonstrueerimiseks või vastavate kulude kandmiseks.
- Huvitatud isik on kohustatud teostama omal kulul detailplaneeringukohased maakorralduslikud toimingud ja tagama omal kulul detailplaneeringuga ettenähtud servituutide seadmise ja kandmise kinnistusraamatusse.
- Detailplaneeringukohaste ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud avalikuks kasutamiseks ette nähtud teede (sh riigitee ületuskohad ja juurdepääs bussipeatusele) ja nendega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste (sh sademeveekanaliseerimine ja sademeveetruubid, ühisveevärk ja -kanaliseerimine) väljaehitamise või ümberehitamise tagab ja vastavad kulud kannab planeeringust huvitatud isik.
- Detailplaneeringukohase avaliku puhkeala, koos vastavate mängu- ja spordirajatistega ning haljastusega, projekteerimine, väljaehitamine ja vastavate kulude kandmine on planeeringust huvitatud isiku kohustus. Krunt POS 22 puhkeala määrata avalikku kasutusse ja võõrandatavaks vallale (olukorras, kus planeeringust Huvitatud isik on antud rajatiste ja maa omanik).
- Planeeritavad avalikud teed määrata avalikku kasutusse ja võõrandatavaks vallale (olukorras, kus planeeringust Huvitatud isik on antud rajatiste ja maa omanik). Huvitatud isik tagab teehoiu kuni tee üleandmiseni valla omandisse.

- Uue bussipeatuse rajamine ja vana asukoha likvideerimine on KOV kohustus, mis tuleb teostada enne POS 22 juures juurdepääsutee rajamist bussipeatusele.

Planeeritud hoonete ehituslubade väljastamise eeltingimused:

- planeeringukohaste kinnistute moodustamine;
 - detailplaneeringukohaste servituutide ja isikliku kasutusõiguse seadmine ja kandmine kinnistusraamatusse;
 - tehnovõrkude ja -rajatiste (ühisveevarustus- ja kanalisatsioonitorustikud, sademeveekanalisatsiooni torustikud, nõrkvoolu- ja elektripaigaldised ja surveseadmestikud ja nende teenindamiseks vajalikud ehitised, välisvalgustus) väljaehitamine ja vastavate kasutuslubade või -teatiste väljastamine;
 - detailplaneeringu kohase tuletõrjevee mahutite ja tuletõrje veevõtukohtade väljaehitamine.
 - avalikuks kasutamiseks määratud teede, sh jalgratta- ja jalgjalgteede (ka riigitee ületuskohad kruntide POS 3 ja POS 22 juures ning POS 22 juures juurdepääs bussipeatusele) väljaehitamine vastavalt tee ehitusprojektile, vastavate kasutuslubade või -teatiste väljastamine ja avalikult kasutatavate rajatiste ja kinnistute (transpordimaad) vallale võõrandamine olukorras, kus Huvitatud isik on nimetatud avalikult kasutatavate rajatiste ja kinnistute omanik;
 - avaliku puhkeala väljaehitamine koos vastavate mängu- ja spordirajatistega ning haljastusega ja üldkasutatava maa kinnistu POS 22 vallale võõrandamine.
- Planeeritud kruntide POS 1 kuni POS 21 ehitusõigused realiseeritakse krundi valdaja poolt. Krundi igakordne omanik kohustub ehitise välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel koos kinnistusisese haljastuse, juurdepääsutee ja krundisese parkimisalaga. Vastavad tegevused toimuvad igakordse krundiomaniku kulul. Ühendused tehnovõrkude liitumispunktidega rajab krundi omanik kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega vastavalt hoone tegelikule paigutusele hoonestusalas.
 - Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Ehitusseadustikule, Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismõnnetele, standarditele ja heale projekteerimistavale.
 - Enne hoonete kasutuselevõttu taotleb kinnistu igakordne omanik või hoonestusõiguse omanik vajalikud kasutusload või esitab kasutusteatised vastavalt Ehitusseadustikule. Enne ei väljastata hoonetele kasutuslubasid kui on välja ehitatud kinnistusisese tehnovõrgud.
 - Vastavalt Maaparandusseaduse § 48 lg 3 eesvoolu kaitsevõõndis tohib ehitada muud ehitist, mis ei ole maaparandussüsteemi hoone ega rajatis, üksnes juhul, kui selle

ehitamine on ehitusloa menetluse või ehitusteatise esitamise käigus Põllumajandus- ja Toiduametiga kooskõlastatud.

- Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone kasutusloa väljastamist.
- Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Ristumiskoha puhul tuleb taotleda EhS § 99 lg 3 alusel Transpordiametilt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel või kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis kaasata Transpordiametit menetlusse.
- Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.
- Planeeringualale kavandatud keskkonna väljaehitamine peab toimuma võimalikult terviklikuna ning kooskõlas detailplaneeringus sätestatuga.

9. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte

Planeeringu on kooskõlastanud: