

Terlander OÜ
Registrikood 16540224
info@terlander.ee



TÖÖ NR 2022-01

**KAVASTU KÜLAS JÕE (43203:002:0131)
MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING**

**SELETUSKIRI JA JOONISED
I KÖIDE**

Planeeringu koostamise korraldaja: Luunja Vallavalitsus

Planeeringu koostamisest huvitatud isik: Rein Ilves

Planeeringu koostaja: Reet Türkson
Terlander OÜ projektijuht,
maastikuarhitekt / planeerija

Objekti asukoht: Tartu maakond, Luunja vald, Kavastu küla, Jõe maaüksus
X=6475463, Y= 680888

TARTU 2023

ÜLDINFO

TÖÖ NIMETUS:	Kavastu külas Jõe (43203:002:0131) maaüksuse detailplaneering
OBJEKTI ASUKOHT:	Tartumaa, Luunja vald, Kavastu küla, Jõe maaüksus (kü tunnus 43203:002:0131)
TÖÖ EESMÄRK:	<p>Planeeringu eesmärk on kaaluda võimalusi kuni kolme täiendava elamukrundi moodustamiseks ja ehitusõiguse andmist üksikelamutele ja abihoonetele.</p> <p>Planeeringuala pindala on 19,01 ha.</p>
KOHALIK OMAVALITSUS:	Luunja Vallavalitsus Registrikood 75003476 Puiestee tn 14, Luunja alevik Luunja vald, 62222 Tartu maakond vald@luunja.ee
HUVITATUD ISIK:	Rein Ilves
PLANEERINGU KOOSTAJA:	Terlander OÜ Registrikood 16540224 F. Tuglase tn 19-310, Tartu linn, 51006 Tartu linn info@terlander.ee Reet Türkson – projektijuht, maastikuarhitekt-planeerija (diplom BD 003669) tel +372 5566 2920

SISUKORD

1.	Planeeringu koostamise alus	5
1.1.	Arvestamisele kuuluvad varem koostatud planeeringud ja dokumendid	5
1.2.	Olemasolevad alusplaanid ja muu info ala kohta	5
2.	Olemasoleva olukorra iseloomustus	5
2.1.	Üldinfo	5
2.2.	Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	10
3.	Planeerimisettepanek	12
3.1.	Planeeringu kontseptsioon	12
3.2.	Planeeringuala kruntideks jagamine ja krundi ehitusõigus	13
3.3.	Krundi hoonestusala piiritlemine	14
3.4.	Arhitektuurinõuded ehitistele	15
3.5.	Tänavaa-maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	15
3.6.	Haljastuse ja heakorra põhimõtted	16
3.7.	Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad	17
3.7.1.	Sademevee- ja reovee kanalisatsioon	17
3.7.2.	Veevarustus, sh tuletõrje veevarustus	18
3.7.3.	Elektrivarustus, sh välisvalgustus	18
3.7.4.	Soojavarustus	19
3.7.5.	Sidevarustus	19
3.8.	Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks	20
3.8.1.	Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine	20
3.9.	Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ja servituudi ettepanekud	21
3.10.	Kuritegevuse riski vähendavad nõuded ja tingimused	22
3.11.	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	22
3.12.	Planeeringu elluviimise võimalused	23
3.13.	Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte	23

JOONISED:

Joonis 1. Situatsiooniskeem M 1:5000 (A3)

Joonis 2. Olemasolev olukord M 1:1000 (A0)

Joonis 3. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed M 1:5000 (A2)

Joonis 4. Põhi- ja tehnovõrkude joonis M 1:1000 (A0)

Detailplaneeringu lisad on esitatud II köites.

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Luunja Vallavolikogu 02.02.2022 otsus (koostatud 27.01.2022) nr 3 „Kavastu külas Jõe (43203:002:0131) maaüksuse detailplaneeringu algatamine, lähtetingimuste, planeeringuala piiri ja suuruse kinnitamine” ning selle lisa 1 „Kavastu külas Jõe (43203:002:0131) maaüksuse detailplaneeringu lähtetingimused, planeeringuala piir ja suurus”.

Planeeringuala on **19,01 ha** suurune.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kaaluda planeeringualale võimalusi kuni kolme (3) täiendava elamukrundi moodustamiseks ja ehitusõiguse andmist üksikelamutele ja abihoonetele. Lisaks on vajalik transpordimaa krundi moodustamine olemasolevale Kantsi teele ning anda lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsudele ja tehnovõrkudega varustamisele.

1.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD VAREM KOOSTATUD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID

- Luunja valla üldplaneering, kehtestatud 26.06.2008 määrusega nr 8-1 (täiendatud 2017. a);
- Välja kinnistu detailplaneering, kehtestatud 21.10.2004;
- Välja maaüksuse (43203:002:0076) detailplaneering, kehtestatud 17.12.2009;

1.2. OLEMASOLEVAD ALUSPLAANID JA MUU INFO ALA KOHTA

Detailplaneeringu alusplaaniks on Tartu Geodeesia OÜ poolt koostatud Tartumaa, Luunja vald, Kavastu küla, Jõe maaüksuse geodeetiline alusplaan, töö nr TG356, mõõtkava 1:500, mõõdistatud 03/2022-04/2022. a. Koordinaadid on L-Est'97 ja kõrgused EH2000 süsteemis.

Täiendav info tugineb Maa-ameti kodulehe andmetele.

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

2.1. ÜLDINFO

Planeeringuala asub Luunja vallas Kavastu küla keskosas Emajõe põhjapoolsel kaldal, mis jääb Luunja alevikust ida suunas ca 13 km kaugusele, Tartu linna piirist ca 20,1 km kaugusele.

Planeeringualaks on Kavastu külas asuv **Jõe maaüksus** (kü tunnus 43203:002:0131).

Planeeringuala piirneb lõunast Emajõega ning keskosas läbib maaüksust Kantsi tee (4320002).

Planeeringuala on näidatud skeemil 1 (lk 6) ning asukohaskeemil (joonisel 1).



Skeem 1. Planeeringuala (aluskaart Maa-amet 2022).

Planeeritava kinnistu **piirinaabriteks** on järgnevad maaüksused,

põhjas ja kirdes:

- o Alatskivi metskond 8 (kü tunnus 43203:002:0332), pindala 510,22 ha, 100% maatulundusmaa;

idas:

- o Voogi (kü tunnus 43203:002:0158), pindala 7,83 ha, 100% maatulundusmaa ja
- o Kantsi tee L1 (kü tunnus 43203:002:0159), pindala 1643 m², 100% transpordimaa;

kagus

- o Metsa (kü tunnus 43203:002:0155), pindala 4,49 ha, 100% maatulundusmaa;

lõunas

- o Kavastu küla (kü tunnus 43201:001:2053), pindala 1 074 442 m², 100% sihtotstarbeta maa (Emajõgi);

edelas

- o Jõeniidu (kü tunnus 43203:002:0078), pindala 2,10 ha, 100% elamumaa;

läänes:

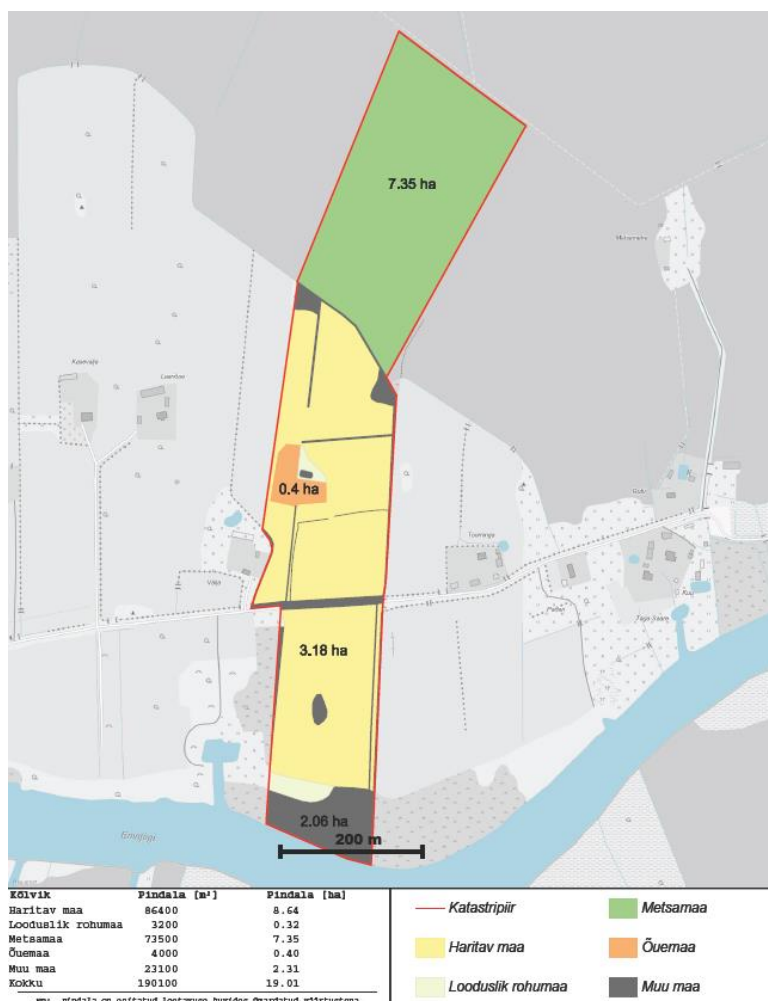
- o Kantsi tee (kü tunnus 43203:002:0079), pindala 1459 m², 100% transpordimaa ja
- o Välja (kü tunnus 43203:002:0076), pindala 7,26 ha, 100% maatulundusmaa;

loodes

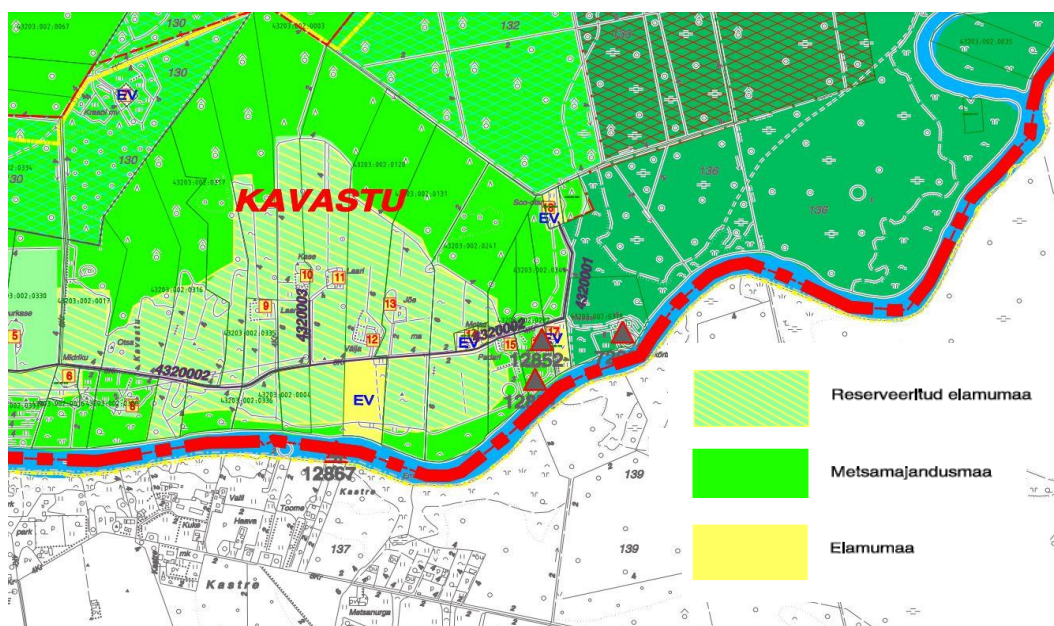
- o Väljametsa (kü tunnus 43203:002:0075), pindala 7,36 ha, 100% maatulundusmaa.

Jõe katastriüksuse (kü tunnus 43203:002:0131) kehtiv maakasutuse sihtotstarve on Maa-ameti andmetel 100% maatulundusmaa.

Katastriüksuse pindala on kokku 19,01 ha ning Eesti topograafia andmekogu (ETAK) andmetel hõlmab haritav maa 8,66 ha (ala kesk- ja lõunaosas), metsamaa 7,36 ha (ala põhjaosas), 0,4 ha on õuemaa (ala keskosas ja läänepoolse piiri ääres), lisaks looduslik rohuma 0,32 ha (ala lõunaosas) ning 2,27 ha on muu maa (Emajõe luht, tee, tiik, kraavid, võsa ja maakividest hunnik). Kõlvikute asukohad krundil on toodud skeemil 2.



Skeem 2. Jõe katastriüksuse kõlvikud (allikas: Maa-amet).



Skeem 3. Väljavõte Luunja valla üldplaneeringu maakasutuse kaardist (OÜ Gepa Maa- ja Ehituskorraldus töö nr 39, kaart 1), kus planeeringu lähiala puudutavad leppemärgid on pildile juurde kopeeritud.

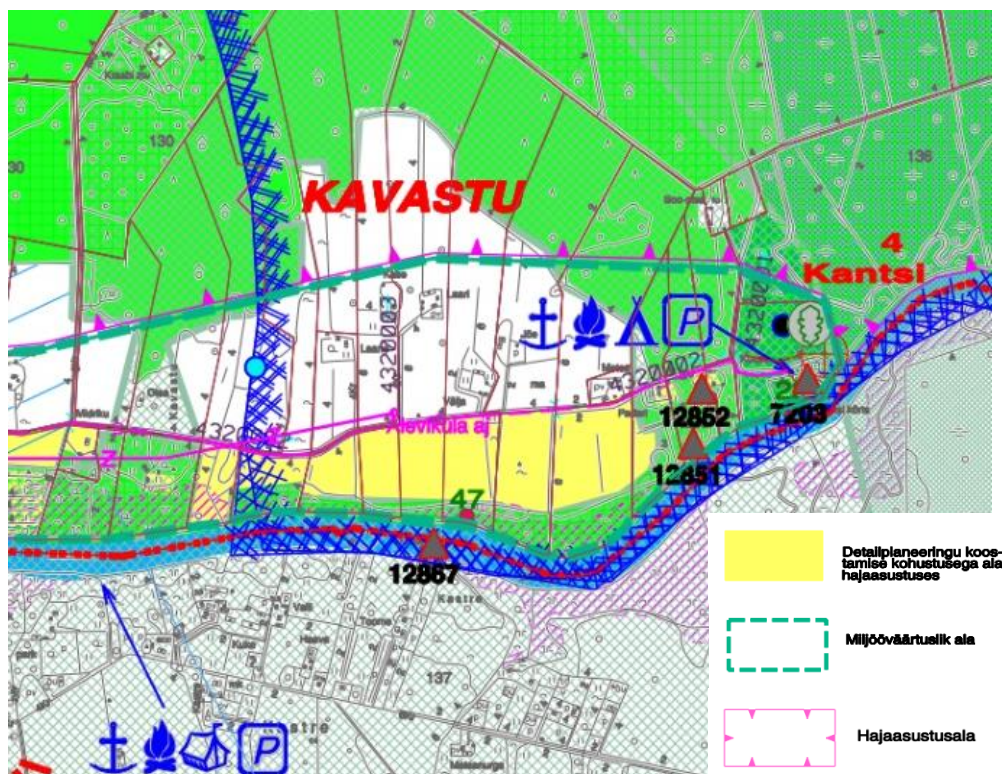
Luunja valla kehtiva üldplaneeringu kohaselt on planeeritava maa-ala maakasutuse juhtotstarbeks krundi põhja- ja lõunaosas metsamajandusmaa ning keskosas reserveeritud elamumaaks.

Planeeringuga ei kavandata kehtiva Luunja valla üldplaneeringu muutmist.

Luunja valla ehitustingimuste kaardi järgi on suur osa Kavastu külast määratud miljööväärtuslikuks alaks (vt skeemi 4), kus väärtustatakse vanu talukohti ning nende kompaktseid õuealasid, seetõttu kohustab üldplaneering miljööväärtuslikul alal järgima kohalikke hoonestus- ja ehitustavasid ning soodustama hoonestusala terviklikkuse säilimist ja taastamist.

Luunja vallavalitsuse tellimusel on valminud uuring: „**Luunja valla väärtusliku maastiku „Emajõgi Luunjast Kastreni” täpsustamine ning kaitse- ja kasutustingimuste väljatöötamine**” (Hamletia OÜ, Minea Kaplinski-Sauk, 2022). Uuringus tuuakse Kavastu küla osas välja ajalooline Alevi põlisküla (mille aladele jääb ka käesolev detailplaneeringu ala), mille plaani- ja maastikustruktuurile on iseloomulik ebakorrapäraselt paiknevad taluõuedega, mille vahekaugus on ebareeglipärane varieerudes 50... 200 m vahel. Ekspert toob välja, et miljööalale on iseloomulikud pikaks venitatud krundid, mille põhjaosa ulatub otsapidi metsamassiivi ning mis lõunast piirnevad Emajõega. Avatud-suletud alade piir miljööala põhjaosas on püsinud muutumatusena juba vähemalt tsariajast. Emajõega piirnevad avatud heina- ja rohumaad on hästi säilinud: tegu on kõige suurema Emajõeäärse avatud alaga alates Luunja alevikust. (Uuringu seletuskiri lk 85). Ekspert pakub välja järgmised põhimõtted Alevi põlisküla miljööväärtuslikul alal uute majapidamiste kavandamiseks (uuringu seletuskiri lk 85):

- *Uute majapidamiste loomine on võimalik eeldusel, et nende ja olemasolevate taluõuede vahele jääb vähemalt 50 ning õued on ümbritsetud avatud põllumajandusmaastikuga. Uusi majapidamisi võib kavandada ka Kantsi tee äärde, kuid üksnes sellest põhja poole.*
- *Olemasolevate õuede ja tee vahele mitte uusi majapidamisi kavandada.*
- *Emajõe äärsed heina- ja rohumaad peavad säilima avatud hoonestamata aladena.*
- *Uute hoonete kavandamisel lähtuda üldreeglina taluarhitektuurile omastest põhimõtetest nii mahtude kui vormi osas. Miljööväärtuse aluseks on tsariaegne kihistus, mistõttu soovitatav on*



Skeem 4. Väljavõte Luunja valla üldplaneeringu ehitustingimuste kaardist (OÜ Gepa Maa- ja Ehituskorraldus töö nr 39, kaart 2), kus planeeringuala puudutavad leppemärgid on pildile juurde kopeeritud.

lähtuda perioodile omastest arhitektuuriprintsiipidest, ent kõige olulisem on hoonete

kahekorruseline maht (ülemine korrus katusealune) ning eluhoonete ja suurte (üle 20 m²) abihoonete rajamine viilkatusega (viilunurk > 40°).

Planeeringuala lõunaosa (Emajõe kõrgvee piirkond) on Luunja valla üldplaneeringu kohaselt osa rohevõrgustiku koridorist, mis tuleb säilitada looduslikuna. Rohelise võrgustiku eesmärgiks on täiendada kaitsealade võrgustikku, ühendades neid looduslike aladega ühtseks tervikuks.

Lisaks on Emajõe ja kohaliku Kantsi tee 4320002 vaheline ala kehtivas üldplaneeringus määratud detailplaneeringu kohustusega alaks.

Ehitisregistri andmetel asub Jõe maaüksusel üks 194 m² ehitisealuse pinnaga elamu (EHR kood 104046379) ning üks 34 m² ehitisealuse pinnaga abihoone – saun (EHR kood 104046380). Elamust põhjapool asub veel üks abihoone, mida ehitisregistrisse ei ole kantud.



Pilt 1. Olemasolev elamu (autor Reet Türkson)



Pilt 2. Olemasolev saun (autor Reet Türkson)



Pilt 3. Vaade põhja suunas, taamal puukuur (autor Reet Türkson)



Pilt 4. Vaade Kantsi teelt kagu suunas (autor Reet Türkson)

Maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 30,37...34,69 m, seejuures maapind langeb põhjast lõuna suunas.

Jõe maaüksus asub Suur-Emajõe maetud ürgoru kohal, jõe lammialal. Piirkonda iseloomustab õhuke pinnakate (alla 1 m), jõe ääres soosetted, turvas ning põhjapool moreen, liivsavi ja saviliiv kividega ning rähk. Ehitusgeoloogilised tingimused on hooajaliselt kõrge veetaseme tõttu raskendatud.

Vastavalt põhjavee kaitstuse kaardile on planeeringuala kesk- ja lõunaosa keskmiselt kaitstud ning põhjaosa (metsa alal) nõrgalt kaitstud põhjaveega ala.

Maa-ameti mullastiku kaardi järgi levivad planeeringualal gleistunud nõrgalt leetunud muld (LKlg) ja gleistunud leetjas muld (Klg), Emajõe kaldal ka lammi-madalsoomuld (AM^{'''}). Nimetatud mullad on raskesti haritavad (ei kannata raskeid põllutöömasinaid) ning on üldiselt madala viljakusega mullad, kuid mulla viljakust on lupjamisega võimalik mõnevõrra parandada.

Planeeringualal asuvad järgmised **veekaitseriisid** piirangud:

- Ranna või kalda piiranguvöönd, ulatus 100 m (Looduskaitseadus¹ § 34-37, 41);
- Ranna või kalda ehituskeeluvöönd, ulatus 50 m (Looduskaitseadus¹ § 34-36, 38, 40);
- Ranna või kalda veekaitsevöönd, ulatus 10 m (Veeseadus § 118);
- Kallasrada, ulatus 10 m põhikaardile kantud veekogu piirist (Keskkonnaseadustiku üldosa seadus¹, § 38)

Planeeringualal asuvad järgmised **tehnoörgud** ja nende mõjualad:

- Elektriõhuliin 1-20 kV (keskpingeliin) ja selle kaitsevöönd, ulatus 10 m (Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded; Ehitusseadustik § 70, 77);
- Elektriõhuliin alla 1 kV ja selle kaitsevöönd, ulatus 2 m (Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded; Ehitusseadustik § 70, 77);
- Sideehitis maismaal ja selle kaitsevöönd, ulatus 1 m (Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded; Ehitusseadustik § 70, 78).

Planeeringualal ei asu looduskaitsealuseid objekte ega kultuurimälestisi.

Planeeringuala kitsendused on näidatud skeemil 5 ja olemasoleva olukorra joonisel.

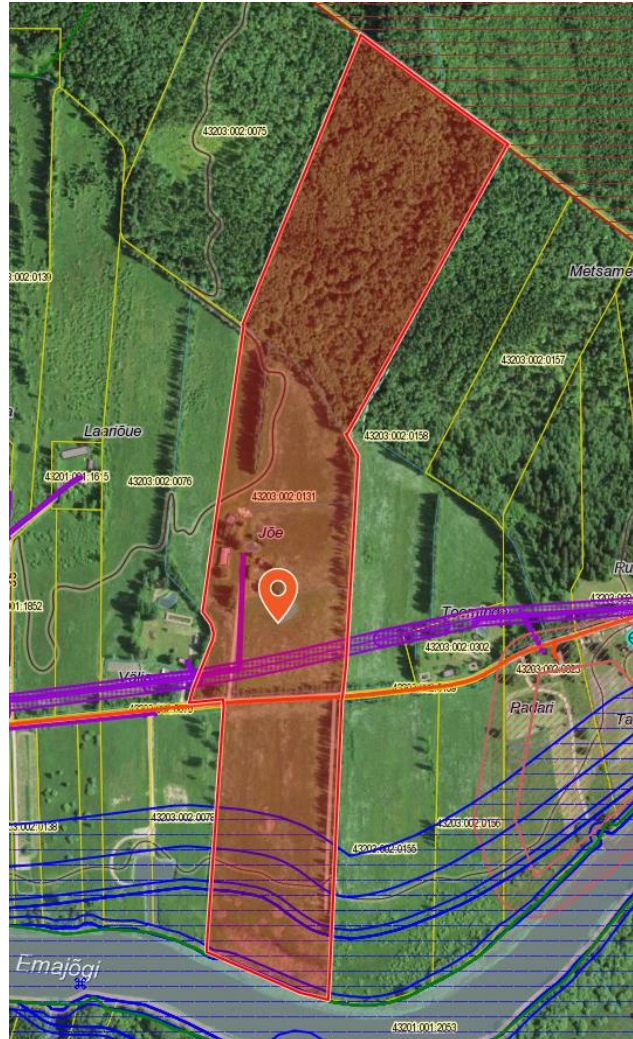
2.2. KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSD

Lähimad elamud jäävad olemasolevast talu peahoonest linnulennult edelas ca 100 m kaugusele, loodes ca 220 m kaugusele ja kagus ca 300 m kaugusele. Kuna taluõued asuvad üksteisest kaugel, siis ei moodusta need terviklikult tajutavat gruppi v.a Kantsi tee äärde koondunud hoonestus planeeringualast ida pool.

Talud paiknevad ebakorrapäraselt, kohati tee vahetus servas, kohati sellest kuni 250 m kaugusel.

Tegemist on maalise piirkonnale iseloomuliku hajaasustusega, kus talukompleksid vahelduvad kaugemale ulatuvate põllu- ja rohumaadega.

Kantsi teest põhja- ja idapoole jäävad metsamassiivid (Kraabi mets ja Põdrakopli mets), millesse on liigniiskuse tõttu rajatud maaparandussüsteeme (kuivenduskraave ja torustike).





Pilt 5. Vaade Kantsi teele, taamal tihedam hoonestus tee ääres (Maa-ameti fotoladu, 13.04.2022. a)

Naabruses paiknevad hooned on 1-2 korruselised, millest ülemine korrus katusealune. Levinud elumaja kõrgus 6-8,5 m, järsu viilkatusega. Ehitusjoont väljakujunenud ei ole. Kuna krundid on suured, siis piirded ei järgi niivõrd krundi piire, kui talude õuesid.

Välisviimistluses on kasutatud parasjagu elanikele kättesaadavaid ehitusmaterjale nagu puit, kivi, silikaattellis, krohv jms.



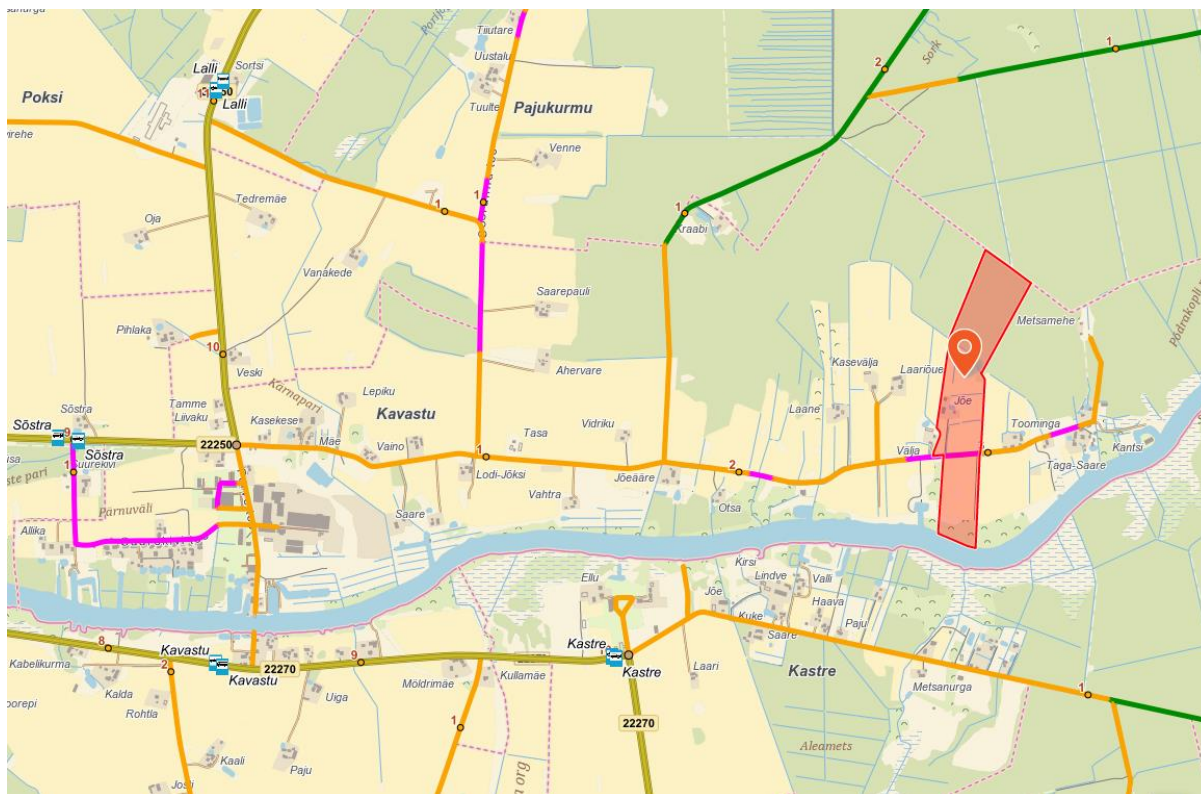
Pilt 6 ja 7. Vaated Kantsi tee äärsele olemasolevale hoonestusele Toominga kinnistul, mis asuvad planeeringualast ida suunas (allikas: Google Maps tänavavaade, pildistatud juunis 2011. a)

Äri- ja tootmistegevus planeeringuala läheduses ei ole täheldatav. Jõe äärsetes taludes on võimalikud väiksed turismile suunatud tegevused nagu ürituste korraldamine ja aiasaaduste kasvatamine jms. Kaugemale läände, Kavastu parve lähedusse jääb Palmako AS tootmisüksus (puidutööstus).

Piirkonna huviväärsusteks on Luunja ja Kavastu mõis, Kavastu parv, aga ka Emajõe Suursoo looduskeskus Uue-Kastre linnuse asukohas.

Juurdepääsuks on olemas kohalik kruusakattega Kantsi tee 4320002, kergliiklusteed puuduvad, s.t tee ruumis on levinud kergliiklejate ja mootorsõidukite ühiskasutus.

Lähim bussipeatus (Sõstra) asub planeeringualast ca 3,5 km kaugusel läänes 22250 Luunja-Kavastu-Koosa tee ääres (vt skeemi 6).



Skeem 6. Väljavõte Maa-ameti teeregistri (Transpordiameti) kaardist.

Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed on kajastatud (joonisel 3).

3. PLANEERIMISETTEPANEK

3.1. PLANEERINGU KONTSEPTSIOON

Planeeringuga kavandatakse 19,01 hektari suuruse Jõe maaüksuse viieks (5) krundiks jagamist, kruntidele ehitusõiguse määramist ja juurdepääsude ning tehovarustuse lahendamist.

Kokku moodustatakse kolm (3) uut elamumaa krunti, üks (1) krunt olemasolevale talule (koos põllumaa ja metsaga) ning üks (1) krunt olemasolevale Kantsi teele, mis läbib Jõe kinnistut ida-lääne suunaliselt.

Elamuehituseks reserveeritakse põllu- ja rohumaana kasutusel olnud maa-ala ning olemasolev mets säilitatakse.

Arvestades, et tegemist on miljööväärtusliku alaga, siis on uued krundid ja hoonestusalad paigutatud selliselt, et säiliks maalise piirkonna olemus. Emajõe äärsed uued krundid on sarnaselt olemasolevatega pikaks venitatud. Hoonestusalade vahel on tavapärase 8-meetrise kuja asemel jäetud 40-meetrine kuja (nii planeeringuala siseselt, kui ka naaberkinnistute hoonete ja hoonestusaladeni). Selliselt tekitatud maastikustruktuur, õuealade paigutus ja avatud-suletud alad sobituvad hästi ümbritsevasse keskkonda ning aitavad piirkonna väärtusi säilitada. Kruntide suurus võimaldab ka peale uute elamute ehitamist säilitada suur osa maastikust avatud heina- ja rohumaadena.

Arvestades, et Emajõe kaldaga piirnevad krundid võivad kevadisel suurvee ajal olla lõunapoolses osas üle ujutatud, on uushoonestus soovituslik projekteerida krundi põhjapoolsesse ossa, kus on maapind kõrgem.

3.2. PLANEERINGUALA KRUNTIDEKS JAGAMINE JA KRUNDI EHITUSÕIGUS

Olemasolevale talule on moodustatud krunt POS 1 ja olemasolevale metsale krunt POS 1a. Uute üksikelumute püstitamiseks on moodustatud kolm uut krunti – üks Kantsi teest (4320002) põhja suunas (krunt POS 2) ja kaks lõuna suunas (krundid POS 3 ja POS 4).

Lisaks on planeeringus Kantsi teele (4320002) moodustatud eraldi tee ja tänava maa (LT) sihtotstarbega krunt POS 5 ning sellel asuv olemasolev tee määratakse anda avalikku kasutusse.

Planeeritud kruntide ülevaatlik paiknemine ja planeeringujärgsed kasutamise sihtotstarbed on esitatud skeemil 7.

Planeeritud kruntide kasutamise sihtotstarbed (PlanS § 126 lg 4 p 1 kohaselt) on esitatud planeeringu põhi- ja tehnovõrkude joonisel ja tabelis 1. Krundi kasutamise sihtotstarve määrab, millisel otstarbel võib krundi pärast planeeringu kehtestamist kasutada. Krundi kasutamise sihtotstarbe alusel määrab hiljem Luunja vallavalitsus katastriüksuse sihtotstarbe ja ehitise kasutamise otstarbed.

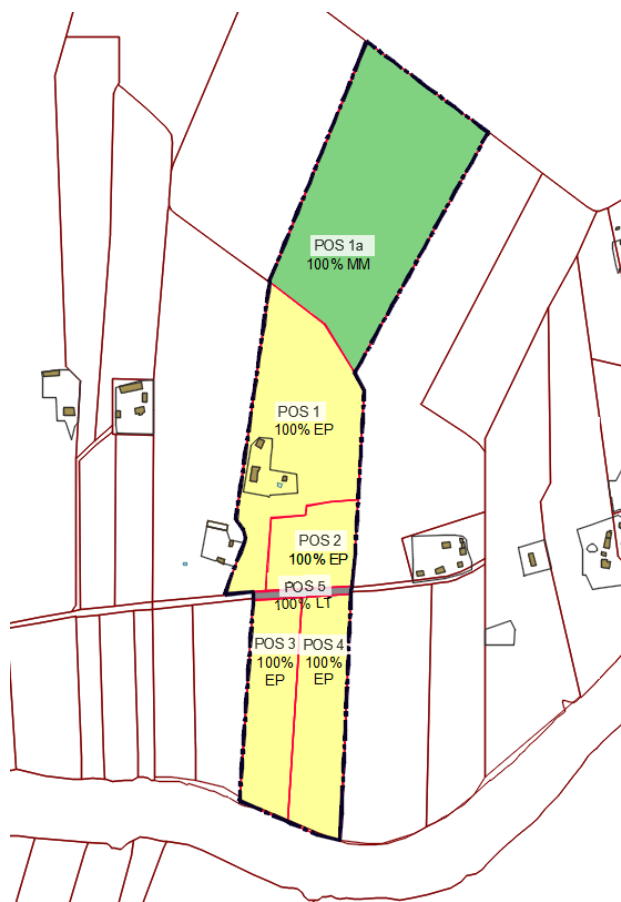
Planeeringuga moodustatavate uute **katastriüksuste sihtotstarveteks** (Maakatastriseaduse § 18¹ järgi) kavandatakse:

- ✓ POS 1 – 100% elumumaa;
- ✓ POS 1a – 100% maatulundusmaa;
- ✓ POS 2 – 100% elumumaa;
- ✓ POS 3 – 100% elumumaa;
- ✓ POS 4 – 100% elumumaa;
- ✓ POS 5 – 100% transpordimaa.

Planeeringuga tehakse **ettepanek planeeritud kruntide aadressideks määrata** detailplaneeringu kehtestamise järgselt:

- ✓ Krunt POS 1 – Jõe;
- ✓ Krunt POS 1a – Jõemetsa;
- ✓ Krunt POS 2 – Tammepõllu;
- ✓ Krunt POS 3 – Kasekalda;
- ✓ Krunt POS 4 – Pajuvälja;
- ✓ Krunt POS 5 – 4320002 Kantsi tee L5

Planeeringu põhi- ja tehnovõrkude joonisel on toodud planeeritud kruntide piirid ja hoonestusalad, kuhu võib hooneid püstitada. Kindlasti tuleb jälgida, et projekteeritavad hooned jääksid planeeritud hoonestusala sisse. Teed, tehnovõrgud ja tehnorajatised võivad asuda nii hoonestusalas, kui ka hoonestusalast väljaspool.



Skeem 7. Ülevaade Jõe maaüksuse krundijaotusest ja planeeritud krundi kasutamise sihtotstarvetest. Kollasega on tähistatud üksikelumumaa (EP), rohelisega metsamajandusmaa (MM) ning halliga tee ja tänava maa (LT).

Kruntide pindalad ja kruntide suurimad lubatud ehitisealused pindalad on toodud põhi- ja tehnovõrkude joonisel **ehitusõiguse tabelis** (tabelis 1).

Ehitusloakohustuslike hoonete suurim lubatud arv kruntidel POS 2, PO3 ja POS4 on neli (4) hoonet, sh on lubatud püstitada üks (1) põhihoone ja kuni kolm (3) abihoonet.

Kuna olemasolev talu krunt on teistest kruntidest oluliselt suurem, siis on krundil POS 1 ehitusloakohustuslike hoonete suurimaks arvuks määratud viis (5) hoonet, sh üks (1) põhihoone ja kuni neli (4) abihoonet.

Krundile positsioon 1a ehitusõigust ei määrata, kuna tegemist on säilitatava metsamaaga, mis on määratud kehtivas Luunja valla üldplaneeringus rohevõrgustiku koridoriks.

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast on esitatud ehitusõiguse tabelis (planeeringu põhi- ja tehnovõrkude joonisel, joonis 4) absoluutkõrgusena, mille määramisel on arvestatud planeeritud hoonestusala aluse maapinna kõrgeimat punkti. Täiendava tingimusena on esitatud ka hoone suhteline kõrgus meetrites. Projekteerimisel tuleb tagada, et hoone kõrgus maapinnast ei oleks suurem, kui on määratud suurim lubatud suhteline kõrgus.

Planeeritud hoonete katusele on lubatud päikesepaneelide paigaldamine, mis võivad ulatuda kuni 1 m üle suurima lubatud hoone kõrguse.

Lubatud **ehitise kasutamise otstarbed** määratud vastavalt majandus- ja taristuministri 02.06.2015. a määrusele nr 51 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu". Elamukruntidel lubatud üksikelamu (11101), suvila (11103), garaaž (12431) ja abihoonet (12744). Omavalitsusel on õigus lubada täiendavalt loetelus nimetatud kasutamise otstarbeid, kui need sobivad piirkonda.

3.3. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE

Krundi hoonestusala on seotud krundi piiridega ning piirangutega (Emajõe kalda ehituskeeluvööndi, tee kaitsevööndi ja elektripaigaldise kaitsevööndiga). Hoonestusala paigutusel on arvestatud ka naaberkiinnistuse hoonestusega, millest tuleb tagada minimaalselt 40 m vahemaa, et säilitada piirkonna miljööväärtust.

Krundi positsioon 1 hoonestusala on näidatud olemasolevale taluhoovile võimalikult suur, et võimaldada abihoonete ehitamist ka elumajast veidi kaugemale (nt põllutöö masinatele vms). Kuna Jõe maaüksuse olemasolev hoonestus asub krundi läänepoolses servas, siis on hoonestusala seal erandina näidatud 4 m läänepoolsest krundipiirist, kuid olemasolevatest Välja maaüksuse hoonetest kaugemal kui 40 m.

Krundi positsioon 2 hoonestusala on määratud 20 m krundipiirist, kuid hoonestusala jagab kaheks krunti läbiv olemasolev elektri keskpinge õhuliin (koos kaitsevööndiga, 10 m liini teljest).

Kruntide positsioon 3 ja 4 hoonestusala on näidatud krundipiirist 16 m kaugusele ja idast ning läänest 20 m kaugusele, kuid lõunas ulatub kuni ranna või kalda ehituskeeluvööndini.

Planeeringu joonistel esitatud hoonete suurus ja omavaheline asetus on soovitusliku iseloomuga ning tegelik orientatsioon ja mahud määratakse edasisel projekteerimisel. Kindlasti tuleb aga jälgida, et projekteeritavad hooned jääksid planeeritud hoonestusala piiresse. Teed, tehnovõrgud ja tehnorajatised võivad asuda ka hoonestusala väljaspool.

Planeeritud hoonete minimaalseks tulepüsivusklassiks on määratud TP-3 (tuldkartev), samas on lubatud ehitada ka TP-2 (tuldtakistav) ja TP-1 (tulekindel) klassi kuuluvaid hoonet.

Arvestades, et kruntidel POS 2, POS 3 ja POS 4 on planeeritud TP-3 klassi hoonete suurimaks lubatud ehitisealuseks pindalaks kuni 400 m², siis loetakse ühe kinnistu piires paiknevaid hooneid üheks hoonetekompleksiks ning 8 m tuleohutuskuja hoonete vahel tagamine ei ole nõutav.

Kui krundil POS 1 planeeritud TP-3 klassi hooned kavandatakse ehitada üksteisele lähemale kui 8 m ning selliste hoonete ehitisealne pindala kokku ületab 400 m², siis tuleb vastavalt majandus- ja taristuministri 30.03.2017. a määrusele nr 17 „Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded“ tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Planeeringu põhi- ja tehnoorkude joonisel näidatud uued hooned on näidatud illustratiivsetena ning nende asukohta ja suurust hoonestusala sees on lubatud muuta, kuid seejuures tuleb arvestada suurima lubatud ehitisealuse pindalaga krundil.

Hoonetele kohustuslikku ehitusjoont ei sätestata.

Lubatud on olemasolevate hoonete täielik või osaline lammutamine, uuesti püstitamine, olemasolevate hoonete rekonstrueerimine, juurdeehituse tegemine ja uute hoonete ehitamine vastavalt planeeringuga määratud ehitusõigusele (toodud põhi- ja tehnoorkude joonisel tabelis 1).

3.4. ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE

Uued hooned peavad sobituma Kavastu küla ajalooliste hoonetega ja taluõuedega nii mahtude kui vormi osas. Kahekorruselised hooned olid ajalooliselt terava viilkatusega ning ülemine korrus oli ehitatud katusekorrusena.

Välisviimistlus: kasutada kaasaegseid ja kvaliteetseid viimistlusmaterjale; lubatud on kasutada kivi, krohvi, puitu ja klaasmaterjale ning nende kombinatsioone. Värvitoonidest eelistada looduslähedasi toone. Vältida silma häirivaid liigerksaid loodusega mittesobituvaid võõraid värvitoone. Moodustada viisaka ilmega ühtne põhi- ja abihoonete kompleks, mis sobiks keskkonda. Keelatud on kasutada imiteerivaid materjale (nt plastvooder jmt).

Katusekatte materjalid: lubatud kasutada plekki, betoonkivi, asbestivaba eterniiti, lamekatusega abihoonetel ka rullmaterjale. Katusele on lubatud paigaldada päikesepaneele.

Katusekalle: põhihoone ja suuremahulise abihoone (mille ehitisealne pind on suurem kui 60 m²) katusekalle peab jääma vahemikku 40-50°. Väiksemahuliste abihoonete (mille ehitisealne pind jääb alla 60 m²) lubatud katusekaldeks on 15-45°. Katuse harja suunda detailplaneeringuga ei määrata.

Piirded: piirded tuleb soovituslikult lahendada koos haljastusega (näiteks võrkaed koos hekiga). Piirete kõrgus on lubatud kuni 1,5 m. Piirded tuleb lahendada osaliselt läbipaistvana ja maapiirkonda sobilikuna. Piire peab tagama territooriumi eraldatuse, kuid samal ajal säilitama ka visuaalse avatuse ning hea vaadeldavuse kogu planeeringuala ulatuses. Laudispiire on lubatud vaid krundi sees väiksema hoovi piiramiseks. Piirded lahendatakse edasise projekteerimise käigus. Keskkonda tuleb leida sobivam lahendus. Rohekoridori alal piirete rajamine ei ole lubatud.

+/- 0.00 sidumine: lahendatakse hoone projektiga. Hoonete null-tasandi projekteerimisel tuleb lähtuda, et maapinna kõrguste oluline muutmine ei ole lubatud. Arvestades, et Emajõe 1% üleujutustõenäosusega veetase krundi piirkonnas on ca 32,00 m, siis minimaalne nulltasand on 32,50 m.

3.5. TÄNAVA MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS

Juurdepääsud kruntidele on planeeritud rajada olemasolevalt Kantsi teelt (4320002).

Juurdepääsuteed tuleb projekteerida vastavalt Eesti Standardi "Linnatänavad" EVS 843:2016 (edaspidi standard). Juurdepääsuteede (mahasõitude) juures peab olema tagatud Transpordiameti juhise

„Ristmike vahekauguse ja nähtavusala määramine“ kohane nähtavuskolmnurk (teeandmise kohustusega liitaval teel 7 x 80 m). Nõutud nähtavusallas ei tohi paikneda nähtavust oluliselt piiravaid takistusi. Juhul, kui nähtavuskolmnurgas kasvavad olemasolevad puud, siis selleks, et need ei kujuneks nähtavust piiravaks, peavad oksad maapinnast kuni 2,4 m kõrguseni ja kuni tüveni olema eemaldatud.

Kantsi teekoridor (POS 5) on kavandatud 12 m laiusena, et krundi piiresse mahuks ära ka tee mulle ning tehnoõrgud.

Põhi- ja tehnoõrkude joonisel toodud juurdepääsude asukohad on tinglikud ja määratlevad ära krundi külje, kust võib juurdepääse rajada. Täpne juurdepääsu asukoht selgitatakse välja hoone projekteerimise käigus. Parkimine lahendada krundisisiselt. Krundile POS 2 juurdepääsuks tuleb kraavile rajada ka truupe, et tagada kraavi koguneva vee äravool. Põhi- ja tehnoõrkude joonisel näidatud truubi asukohta võib täpsustada edasisel projekteerimisel.

Olemasolev avalik juurdepääs kallasrajale (jalgsi liiklejatele) krundil POS 4 tuleb säilitada.

Parkimisalasid ja/või -kohti planeeringu põhi- ja tehnoõrkude joonisel ei kajastata, parkimiseks vajalik ala või koht tuleb lahendada hoonete või juurdepääsuteede ehitusprojektiga.

Vastavalt Eesti Standardi „Linnatänavad“ EVS 843:2016 tabelile 9.2 tuleb igale elamukrundile tagada vähemalt 3 parkimiskohta.

3.6. HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED

Planeeringualal kasvav mets on ettenähtud säilitada, suuri puid kasvab ka krundi piiridel paiknevates kraavides, kuid ülejäänud ala on suures osas lage heinamaa.

Kavastu külas on piirkonnale iseloomulikuks suurte põllumaade vaheldumine taluõuedega ning kaugele ulatuvad vaated haritavatele maadele. Jõe maaüksusel vaadet Emajõe vee-sillerdusele Kantsi teelt aga ei avane (kaitstavaid vaatekoridore ei esine).

Kvaliteetse elukeskkonna tagamiseks (ilmeka ja liigirohke haljastuse saamiseks), on planeeritud elumumaade õuedesse rajada ca 20% kõrghaljastust (suuri puid). Aladel, kus kõrghaljastuse rajamine on vastunäidustatud (tehnoõrgud, -rajatised, hoonete paiknemine), rajada võimalusel madalhaljastust (nt lillemuru, kõrreliste alasid või istutada põõsagruppe). Joonisel 4 on näidatud illustreerivalt 20% kõrghaljastuse nõude täitmine elamute õuealal.

Elamute lähedusse kavandatavat uut kõrghaljastust võib rajada nii hoonestusalast väljaspool, kui ka hoonestusala siseselt.

Kõrghaljastust ei tohi rajada tehnoõrkude kaitsevöönditesse ega tee kaitsevööndisse (20 m sõiduraja äärest).

Planeeritud kruntidel on lubatud likvideerida vaid otseselt ehitustegevusele ette jäävaid puid ja põõsaid (nt krundi POS 2 juurdepääsu ehitusel üle kraavi ette jäävad puud ja põõsad). Samuti on lubatud likvideerida halvas tervislikus seisukorras puid ja põõsaid, mis ei jää ehitustegevusele ette.

Olemasolevate kraavide toimivuse tagamiseks on lubatud olemasolevaid puid ja põõsaid likvideerida.

Kruntide POS 3 ja POS 4 lõunaosa asub Luunja valla üldplaneeringu kohaselt rohevõrgustiku koridoris, mis tuleb säilitada looduslikuna. Lubatud on lagedal alal puisniidu koosluse rajamine. Lisaks tuleb arvestada, et rohevõrgustiku alal on keelatud maapinna kõrguste muutmine (mis ohustaks poollooduslike koosluste säilimist alal).

Jäätmekäitlus korraldada Luunja valla jäätmehoolduseeskirja kohaselt. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele.

3.7. TEHNOVÕRKUDE JA -RAJATISTE ASUKOHAD

Käesoleva detailplaneeringuga on esitatud tehnovõrkude põhimõttelised lahendused, mida tuleb täpsustada vastavate projektidega. Tehnovõrkude põhimõtteline paiknemine on toodud joonisel 4 (põhi- ja tehnovõrkude joonisel).

Planeeringualal paiknevad juba olemasolevad tehnovõrgud, millega tuleb arvestada ning vajadusel ümber tõsta. Planeeritud tehnovõrkude lahendus koos liitumispunktidega on kajastatud planeeringu põhi- ja tehnovõrkude joonisel.

Torustike paralleelsel kulgemisel koos teiste maa-aluste tehnovõrkudega on soovitatav need korraga rajada ning võimalusel paigutada ühte kaevikusse.

3.7.1. Sademevee- ja reovee kanalisatsioon

Ühisveevärk, sademevee- ja reoveekanalisatsiooni torustikud planeeringuala lähiümbruses puuduvad.

Planeeringuala reljeef langeb põhjast lõuna suunas ning olemasoleva lahendusena immutatakse planeeringuala sademevesi pinnasesse. Ala kuivendamiseks kogutakse liigvesi kokku krundi piiridele rajatud kraavide kaudu, mille eesvooluks on Emajõgi.

Ehitustegevusel tuleb tagada olemasolevate kraavide toimivus ning kruntide vertikaalplaneerimisega suunata sademevesi planeeritavatest elamutest eemale kraavidesse. Planeeringu joonised ei kajasta hoonete drenaaži ega vertikaalplaneerimist, mis tuleb igal krundiomanikul lahendada edasisel projekteerimisel.

Veevarustus ja reoveekäitlemine projekteerida vastavalt veeseadusele, Keskkonnaministri määrusele 31.07.2019 nr 31 „Kanalisatsiooniehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus¹” ja keskkonnaministri määrusele 08.11.2019 a nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasle juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused¹” ning Luunja Vallavolikogu 25.10.2018 määrusele nr 58 „Reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskirja kinnitamine”. Vastavalt Luunja Vallavolikogu 25.10.2018 määrusele nr 58 § 2 lg 2 on Luunja vallas lubatud immutada ainult bioloogiliselt puhastatud reovett.

Planeeritud kruntide reovee kogumiseks on võimalik paigaldada kinniseid puhastussüsteeme (septik, kogumiskaev) või bioloogiline puhasti, mille valikul lähtuda vett tarbivate inimeste arvust ja puhastatavast reoveehulgast (m^3/d) ning konsulteerida oma ala ekspertidega.

Planeeringu põhi- ja tehnovõrkude joonisel on näidatud planeeritud puhastite võimalikud asukohad koos kujaga ning juba bioloogiliselt puhastatud heitvee sademevee kanalisatsioonitorustikuga edasi juhtimise võimalus kraavi, mille eesvooluks on Emajõgi. Biopuhasti asukohta krundil on lubatud täpsustada edasisel projekteerimisel.

Septiku lahendus (kus reovee bioloogilist puhastamist ei toimu) ja heitvee pinnasesse immutamine planeeritud kruntidel ei ole lubatud, sest antud piirkonnas on põhjavesi kõrgemal, kui 1,2 m ning setitunud, kuid puhastamata heitvee immutamine kujutaks endast ohtu põhjaveele.

Planeeringualale kavandatud suurkaev ja reoveepuhastid ei tohi põhjustada kitsendusi väljapool planeeringuala, v.a kokkuleppel naaberkinnistu omanikuga. Planeeringu põhi- ja tehnovõrkude joonisel toodud lahendus arvestab, et planeeritud ehitiste kujad ja hooldusalad jäävad planeeritud krundi piiresse.

3.7.2. Veevarustus, sh tuletõrje veevarustus

Planeeringuala veevarustuseks on kavandatud rajada uus puurkaev krundile POS 2.

Eeldatav vee tarbimine nelja elamukrundi kohta kokku jääb alla $10 \text{ m}^3/\text{d}$, seetõttu sanitaarkaitseala ei moodustata. Kuid planeeritud puurkaevul on ette nähtud 10 m laiune hooldusala.

Puurkaevu rajamisel peab arvestama, et see peab asuma võimalike reostusallikate (puhastid, kogumiskaevud, käimlad, prügikastid vms) suhtes kõrgemal ja neist krundi piires piisavalt kaugel.



Skeem 8. Lähim nõuetele vastav tuletõrje veevõtukoht planeeritavast alast läänes.

Lähim nõuetele vastav tuletõrje veevõtukoht asub planeeringualast läänes ca 3,46 km kaugusel (vt skeemi 8) Palmako tootmishoone läheduses 4320006 Parve põik (43201:001:1880) ja Parve põik 5 (43201:001:1341) katastriüksuste piiril. Arvestades, et tegemist on hajaasustusega ning hoonestusalade vaheline kaugus on planeeritud 40 m, seetõttu vastavalt EVS 812-6:2012+A1+A2 „Ehitiste tuleohutus“ täiendavat tuletõrje veevõtukohta planeeringualale rajada ei ole kohustuslik. Kuid kuna nõuetele vastav veevõtukoht asub ikkagi võrdlemisi kaugel, siis on soovituslik puurkaevu baasil rajada planeeringualale ka oma 30 m^3 tuletõrjevee mahuti. Kuna tuletõrjevee mahuti rajamine ei ole kohustuslik, siis planeeringu põhi- ja tehnoõrkude joonisel (joonisel 4) ei ole tuletõrjeveemahuti asukohta näidatud.

3.7.3. Elektrivarustus, sh välisvalgustus

Elektrivarustus on planeeritud vastavalt Elektrilevi OÜ 20.09.2022 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 425479. Selle kohaselt tuleb planeeritud kruntide elektrivarustus lahendada Aleviküla:(Tartu M) alajaama baasil, mis asub Kasevälja (kü tunnus 43203:002:0003) kinnistul. Nimetatud alajaamast on maakaabelliin välja ehitatud kuni Jõeniidu maaüksuseni (kü tunnus 43203:002:0078), seetõttu sõltuvalt elektritarbimise mahust on võimalik liituda olemasolevast maakaablist Jõeniidu krundipiiri äärest, vajadusel suurendada läbilõiget.

Uus maakaabelliin on kavandatud krundile POS 5, Kantsi teest lõuna poole. Kruntidele POS 3 ja POS 4 on planeeritud 2-kohaline liitumiskilp ning krundile POS 2 ühekohaline liitumiskilp krundi piirile. Kuigi olemasoleval Jõe talul (POS 1) on olemas elektrivarustus alla 1kV õhuliini kaudu, siis perspektiivis, kui

õhuliin on amortiseerunud, saab paigaldada ka krundile POS 1 maakaabelliini POS 5 kavandatavast maakaablist. Krundi POS 2 puurkaevule ja krundile POS 1 on ette nähtud 2-kohaline liitumiskilp krundi piirile.

Planeeringu põhi- ja tehnovõrkude joonisel (joonis 4) on toodud elektrivarustuse põhimõtteline lahendus. Elektriliinide ja liitumiskilpide asukohti täpsustatakse edasisel projekteerimisel.

3.7.4. Soojavarustus

Planeeritud kruntide soojavarustus lahendatakse lokaalselt.

Keelatud on kasutada rohkelt tahmavaid kütelliike (näiteks kivisüsi) ja kütteõli. Soovitav on kütelliike kombineerida ning eelistada elektrikütte kasutamise korral soojusvahetuspumpade (näiteks õhk-vesi soojuspumpad) kasutamist, et võimalikult väheste elektritarbimise läbi vähendada keskkonda lisanduvat saastekoormust. Samuti võib kasutada maakütet ning paigaldada päikesepaneel.

Päikesepaneelide rajamine on planeeringuga lubatud üksnes hoonete katustele või fassaadide tasapinnas oma majapidamise tarbeks. Projekteeritava hoone arhitektuur peab võimaldama päikese otsekasutust ja vältima ebatõhusaid lahendusi.

Maakütte valimisel tuleb selle täpne asukoht ja ulatus täpsustada edasise projektiga. Maakütte rajamisel tuleb arvestada, et kasutamiseks sobivad eelkõige kinnised horisontaalsed ja vertikaalsed maasoojussüsteemid.

Maasoojussüsteemi paigaldamise tingimused:

- maasoojussüsteemide soojuskandevõrk võib kasutada veekeskkonnale ohutuid aineid. Kasutatava soojuskandevõrku kohta peab olema ohutuskart (*safety data sheet*);
- reostunud (saastunud) pinnase või veekihiga alale maasoojussüsteemide rajamine enne ala viimist vastavusse keskkonnanõuetega on keelatud. Pinnase reostuskahtluse korral tuleb lasta võtta kontrollproovid, kunagise reostusallika olemasolul teha reostusuuring;
- horisontaalse maasoojuskontuuriga alal peab olema välditud uute ehitiste rajamine ja ehitamisega kaasnevad kaevetööd;
- haljastuses tuleb horisontaalse maasoojuskontuuriga alal piirduda madala juurestikuga taimedega, et need ei kahjustaks maasoojussüsteemi; maasoojussüsteemi planeerimisel ja projekteerimisel tuleb tagada kõrghaljastusele piisav ala krundil vastavalt planeeringus sätestatud haljastuse nõuetele;
- maasoojussüsteemi projekteerimisel tuleb tagada minimaalsed kaugused:
 - lahtise soojussüsteemi puurkaevu hooldusala on 10 m ja see ei tohi kattuda lähima puurkaevu sanitaarkaitseala ega hooldusala;
 - soojuspuuraugu kaugus kinnistu piirist 10 m. Seda kauguse piirangut võib vähendada 5 meetrini piirinaabri nõusolekul. Kinnistu piires oleva soojuspuuraukude grupi puuraukude vahekaugused määratakse vastava arvutuse teel;
 - soojuspuuraugu kaugus 3 m hoone välispiirist;
 - horisontaalse soojuskontuuri kaugus hoonest ja kinnistu piirist 2 m;
 - horisontaalse soojuskontuuri kaugus maa-alustest torustikest ja kaabelliinidest vastavalt nende kaitsevööndile;
 - horisontaalse soojuskontuuri kaugus 2 m säilitatava puu vertikaalprojektsioonist maapinnal.

3.7.5. Sidevarustus

Planeeringu koostamise ajal küsiti sidevarustuse planeerimiseks tehnilisi tingimusi, kuid Telia Eesti AS soovitus oli sidevarustust antud asukohas mitte kavandada, kuna lähim optilise kaabli liitumispunkt jääb

ebamõistlikult kaugelt. Seetõttu on planeeritud kruntide sideühendus kavandatud läbi õhu leviva mobiilsidevõrgu abil.

3.8. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS

Hoonete projekteerimisel arvestada sotsiaalministri määrusega nr 42 "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid".

Planeeringuala jääb territooriumile, kus võib esineda kõrge radoonisisaldusega pinnaseid. Standardis EVS 840:2017 ehitistealusele pinnaseõhule kehtestatud radooniohtliku pinnase tase on 50 kBq/m². Sellest kõrgema sisalduse korral tuleks ehitamise käigus rakendada radooni sissepääsu tõkestavaid meetmeid. Radooni taseme mõõtmine tuleb teostada soovitatavalt enne projekteerimistööd, et välja selgitada, kas ja milliseid tõrjemeetodeid tuleks/on vajadus kasutada. Maja asukoha pinnase kõrge radoonisisalduse korral tuleb rakendada ehitamisel kehtestatud radoonikaitse nõudeid, et vähendada radooni sisaldust majade siseõhus miinimumini.

Ehitised peavad olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava järgi ning hoonete projekteerimise käigus tuleb tagada nende vastavus tuletõrje nõuetele.

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte, ka ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke rajatise ja tegevusi. Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Olmejäätmete äravedu tuleb korraldada jäätmekäitlusluba omavate firmade kaudu. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele.

Ehitamise perioodil peab olema võimaldatud jalakäijate ja sõidukite juurdepääs kruntidele.

Emajõe piirnevatel kruntidel tuleb tagada veekaitsealadest piirangutest tulenevad nõuded.

Planeeringujärgselt tuleb säilitada olemasolev avalik juurdepääs kallasrajale (jalgsi liiklejatele) krundil POS 4.

Planeeringulahenduse realiseerimisel tuleb tagada olemasoleva kraavituse töötamine, kraavide likvideerimine on keelatud, kraavi ristumise kohale teega tuleb rajada truubid.

Maapinna planeerimine on lubatud vaid ehitiste alla jääval alal, mujal uute elamukruntide piires säilitatakse olemasolev reljeef. Ehitustegevus tuleb hoida kavandatud hoonetusala piires.

Planeeringuga ei kavandata rohekoridori toimimist ohustavaid tegevusi.

Detailplaneeringuga ei kavandata tegevusi, mis oleks olulise keskkonnamõjuga.

3.8.1. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine

Planeeringualal ega naaberkinnistutel ei asu muinsuskaitsealuseid hooneid ega väärtuslikke maastikke, mis vajaksid säilitamist. Küll aga asub planeeringuala miljööväärtuslikul alal, kus väärtustatakse vanu talukohti ning nende kompaktsed õuealad, seetõttu kohustab üldplaneering miljööväärtuslikul alal järgima kohalike hoonestus- ja ehitustavasid ning soodustama hoonestusala terviklikkuse säilimist ja taastamist. Planeeringu ehitusõiguse määramisel on arvestatud kohalike hoonestus- ja ehitustavadega (korruselisus, katusekalle jm näitajad) ning olemasolevale talule on moodustatud eraldi krunt, et väärtustatav kompaktsed hoonestusega taluhoov säiliks ning oleks uutest kruntidest eraldatud. Seetõttu on planeering ka algatatud vaid kolme uue üksikelamu krundi moodustamiseks, et tagada suured krundid, millest suure osa moodustavad niidetavad põllu- ja rohumaad ja uute hoovide (hoonestusala) paigutamine selliselt, et piirkonna üldine hajaasustuslik ilme säiliks.

Tegemist on juba varasemalt välja kujunenud hajaasustusega piirkonnaga, kus lähiümbruse elanikud on harjunud, et Kantsi tee ääres elab ka teisi inimesi, seega kolme pereelamu lisandumine ei too kaasa tuntavat sotsiaalset mõju teiste elanike jaoks.

Lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta uute üksikelamute püstitamine ning sihtotstarbeline kasutamine antud asukohas olulist keskkonnamõju.

Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on ehitusaegsed, nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga. Avariilukordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu tingimusi ning õigusaktide nõudeid. Planeeringus kavandatav tegevus ei põhjusta looduskeskkonna vastupanuvõime ega loodusvarade taastumisvõime ületamist, sest planeeringu elluviimisega ei kaasne olulist mõju looduskeskkonnale. Maa-ameti andmebaasi kohaselt ei paikne planeeringualal Natura 2000 võrgustiku alasid, hoialasid, püsielupaikasad, kaitsealuseid parke, mida planeeringuga kavandatav tegevus võiks mõjutada.

Planeeringuala kuulub eraomandisse ning Luunja valla ei lasu kohustust tegeleda avalike alade arendamisega seotud küsimuste ja kulude katmisega, sest planeeringuga ei kavandata avalike rajatiste ehitamist. Lisaks on kehtiva Luunja valla üldplaneeringu kohaselt on tegemist reserveeritud elamumaaga, seega planeeritud tegevused on kooskõlas valla arengusuundadega.

3.9. MUUD SEADUSEST JA TEISTEST ÕIGUSAKTIDEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED JA SERVITUUDI ETTEPANEKUD

Kruntidele seavad kitsendusi planeeritud tehnovõrgud ja –rajatised. Tehnovõrkude kaitsevööndis ja puurkaevu hooldusalal lubatud tegevusi reguleerib Ehitusseadustik.

Olemasolev Kantsi tee (4320002) planeeringualal on määratud avalikult kasutatavaks teeks ning võõrandatakse peale transpordimaa krundi moodustamist tasuta Luunja vallale. Kuna tee seisund on hea, siis tee antakse üle olemasoleval kujul (kruusakattega teena).

Planeeringuga tehakse ettepanek seada planeeringualale juurdepääsuks servituut eraomandis olevale Kantsi teele (kü tunnus 43203:002:0079) kruntide POS 1, POS 2, POS 3 ja POS 4 kasuks kuni Kantsi tee avalikku kasutusse saamiseni.

Kallasrajale juurdepääsuks on planeeritud krundile POS 4 ida poolsesse serva juurdepääsu servituudi ala kruntide POS 1 ja POS 2 kasuks.

Servituutide seadmise vajadust kajastab tabel 2.

Tabel 2. Servituutide seadmise vajadus

Servituut	Teeniv kinnisasi / isik	Valitsev kinnisasi / isik
Juurdepääsu servituut Kantsi teelt (eraomandis oleval teelõigul)	Kantsi tee (43203:002:0079)	Krundid POS 1, POS 1a, POS 2, POS 3 ja POS 4
Puurkaevu ja selle 10 m hooldusala talumise servituut	Krunt POS 2	Puurkaevu omanik, krundid POS 1, POS 3 ja POS 4
Veetorustiku talumise servituut (1 m mõlemale poole maakaabli telge)	Krunt POS 2	Krundid POS 3 ja POS 4

Veetorustiku talumise servituut (1 m mõlemale poole maakaabli telge)	Krunt POS 2	Krunt POS 1
Elektrikaabli talumise servituut (1 m mõlemale poole maakaabli telge)	Krunt POS 2	Puurkaevu omanik, krundid POS 1, POS 3 ja POS 4
Veetorustiku talumise servituut (1 m mõlemale poole torustiku telge)	Krunt POS 5	Krundid POS 2, POS 3 ja POS 4
Elektrikaabli talumise servituut (1 m mõlemale poole maakaabli telge)	Kantsi tee (43203:002:0079) ja krunt POS 5	Tehnovõrgu valdaja Elektrilevi OÜ
Servituudi ala jalgsi juurdepääsuks kallasrajale (tagatakse 3 m laiune vaba ala jalgsi Emajõe äärde pääsemiseks krundi idaosas paikneva kraavi ääres)	Krunt POS 4	Krundid POS 1 ja POS 2
Juurdepääsu servituut – määratakse perspektiivis juhul, kui krunti POS 1a või krunti POS 1 soovitakse võõrandada teisele omanikule. Käesolevas planeeringus krundi POS 1a juurdepääsu asukohta joonisel ei määrata, kuna krundid POS 1 ja POS 1a on kavandatud jätta planeeringu järgselt sama isiku omandisse ning servituudi seadmise vajadus puudub.	Krunt POS 1	Krunt POS 1a

Planeeritud servituutide ja piiratud asjaõigusega alad on näidatud joonisel 4.

3.10. KURITEGEVUSE RISKI VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Planeeringualal moodustatavate kruntide õuealadele võib rajada krundisest välisvalgustust, mis tagab hea nähtavuse ja vähendab sellega kuritegevuse riske. Soovituslik on olemasolevad ja planeeritud hooned varustada signalisatsiooni ja videovalvesüsteemidega.

Kuritegevuse riskide vähendamiseks tuleb rajada piirdeaiaid koos suletavate väravatega. Piirete ehitusel tuleb kasutada kvaliteetseid materjale.

3.11. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

Kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama seda tekitanud krundi igakordne omanik.

3.12. PLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED

Huvitatud isik on kohustatud teostama omal kulul detailplaneeringukohased maakorralduslikud toimingud.

Huvitatud isik on kohustatud tagama omal kulul detailplaneeringuga ettenähtud servituutide seadmise ja kandmise kinnistusraamatusse.

Avalikku kasutusse määratud tee- ja tänavamaa krunt POS 5 tuleb eraomandist tasuta vallale võõrandada enne hoonetele ehituslubade väljastamist.

Kruntide ehitusõigused realiseeritakse kruntide valdajate poolt. Vastava krundi igakordne omanik kohustub ehitise välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel koos kinnistusesse haljastuse, juurdepääsutee ja krundisisese parkimisalaga. Vastavad tegevused toimuvad krundiomaniku kulul.

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

Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Ehitusseadustikule, Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimisnormidele, standarditele ja heale projekteerimistavale.

Detailplaneeringu elluviimise kava:

1. Planeeringujärgsete katastriüksuste moodustamine;
2. Elektrivarustuse, puurkaevu ja veetorustike rajamise projekteerimine, ehitamine.
3. Servituutide ja isiklike kasutusõiguste seadmine;
4. Hoonete ehitus.

Enne hoonete kasutuselevõttu taotleb kinnistute igakordne omanik või hoonestusõiguse omanik vajalikud kasutusload või esitab kasutusteatised vastavalt Ehitusseadustikule.

Hoonete ehituslubasid ei väljastata enne:

- a) maakorraldustoimingute läbiviimist;
- b) detailplaneeringus ette nähtud servituutide seadmist ja kandmist kinnistusraamatusse;
- c) Kantsi tee maa-ala väljamõõtmist ja vallale võõrandamist.

3.13. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

Kokkuvõtte kooskõlastustest ja koostööst planeeringu ajal on esitatud tabelis 3.

Tabel 3. Kooskõlastused ja koostöö

Kuupäev	Asutuse, ettevõtte või kaasatava nimi	Kooskõlastuse tingimused või seisukoht	Nimi ja amet
	Päästeameti Lõuna päästekeskus		
	Elektrilevi OÜ Lõuna piirkond		
	Uno Kont – Kantsi tee (43203:002:0079) kinnistu omanik		