

TAEVANE OÜ

Töö nr:

DP-25-2008

TARTUMAA
LUUNJA VALD
KAVASTU KÜLA
VÄLJA MAAÜKSUSE
DETAILPLANEERING

Juhataja

Raul Mäesalu

Konsultant

Priit Alekand

Tellija

Kaido Kirsip

Linda Kirsip

Elva 2009

SISUKORD

1	Sissejuhatus	3
1.1	Planeeringu koostamise alus	3
1.2	Planeeringu eesmärk ja andmed olemasolevate kruntide kohta	3
1.3	Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid	3
1.4	Olemasolevad geodeetilised alusplaanid ja geoloogilised uuringud	3
1.5	Kirjavahetus	3
1.6	Planeeringu koostamisest huvitatud isik	3
1.7	Planeeringu koostaja andmed	3
2	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed	4
3	Olemasoleva olukorra iseloomustus	4
4	Planeeritava ala kruntideks jaotamine kruntide ehitusõigus	4
5	Krundi hoonestusala piiritlemine	5
6	Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	5
7	Ehitistevahelised kujad	5
8	Arhitektuurinõuded ehitistele	6
9	Säilitatav ja rajatav haljastus ja heakord	6
10	Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad	6
10.1	Sademetevesi ja drenaaž	7
10.2	Reovee kanalisatsioon	7
10.3	Veevarustus	7
10.4	Tuletõrje veevarustus	7
10.5	Elektrivarustus ja välisvalgustus	7
10.6	Soojavarustus	7
10.7	Sidevarustus	7
11	Keskonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs	8
12	Maakasutuse ja ehitamise erinõuded kaitsealadel ja kaitsealustel objektidel, vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitseeržiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekute tegemine maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks	8
13	Servituutide määramise vajadus	9
14	Riigikaitse otstarbega maa-alad	10
15	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	10
16	Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	10
17	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	10
18	Planeeringu rakendamise võimalused	10
19	Kooskõlastuste kokkuvõte	11
	PLANEERINGU JOONISED	12
	Joonis nr. 1 SITUATSIOONISKEEM	13
	Joonis nr. 2 TUGIPLAAN	14
	Joonis nr. 3 PLANEERINGU PÕHIJONIS	15
	Joonis nr. 4 TEHNOVÕRGUD	16
	Joonis nr. 5 PLANEERINGU ILLUSTRERING 3D	17
	LISAD	18
	Lisa 1 Tartumaa Luunja vallavolikogu otsus	19
	Lisa 2 Välja maaüksuse detailplaneeringu lähteülesanne	20
	Lisa 3 OÜ Jaotusvõrgu Tartu piirkond Tehnilised tingimused detailplaneeringuks	25
	Lisa 4 OÜ Rinaldo Kaevud Puurkaevu sanitaarkaiseala vähendamise taotlus	27
	Lisa 5 Keskkonnaministeerium Puurkaevu sanitaarkaiseala vähendamise otsus	29
	Lisa 6 Luunja vallavalitsus Välja maaüksuse detailplaneeringust	30

SELETUSKIRI

1 Sissejuhatus

1.1 Planeeringu koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Luunja vallavolikogu otsusega 19. aprill 2007. a nr 6-4.1 kinnitatud lähteülesanne.

1.2 Planeeringu eesmärk ja andmed olemasolevate kruntide kohta

Detailplaneeringu eesmärgiks on planeeringualas asuvale maaüksusele terviklik ja arhitektuurselt kvaliteetse elamute kompleksi kujundamine. Planeeringus jagatakse maaüksus kruntideks ja määratakse kruntidele sihtotstarve ning ehitusõigus üksikelamute ja abihoonete projekteerimiseks ja ehitamiseks. Lahendatakse kruntidele juurdepääsutee, tehnovõrkudega varustamine, haljastus ning heakorrastus.

Planeeringuga hõlmatava maaüksuse info:

Kavastu küla Välja maaüksus (kat. tunnus 43203:002:0076) - omanik: Linda Kirsip; maakasutuse sihtotstarve: 100% maatulundusmaa; pindala 7,3 ha. Maaüksus külgneb Kantsi tee maaüksusega (kat. tunnus 43203:002:0079) 100% transpordimaa, Jõe maaüksusega (kat. tunnus 43203:002:0131) 100% maatulundusmaa, Väljametsa maaüksusega (kat. tunnus 43203:002:0075) 100% maatulundusmaa.

1.3 Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

- Kehtestatud Välja kinnistu detailplaneering;
- Luunja valla planeerimis- ja ehitusmäärus;
- Luunja valla üldplaneering;
- Tartumaa maakonnaplaneering;

1.4 Olemasolevad geodeetilised alusplaanid ja geoloogilised uuringud

- Topoplaan M 1:500, Töö nr. T-39, VÄLJA maaüksus, Taru maakond, Luunja vald, Kavastu küla (KIV Kolm Grupp OÜ, Litsents: 555 MA, EEG000066);

1.5 Kirjavahetus

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikutega on toodud planeeringu II osas Lisad.

1.6 Planeeringu koostamisest huvitatud isik:

Kaido Kirsip

1.7 Planeeringu koostaja:

Taevane OÜ
Reg. nr. 10150960
Kirde 2 Tartumaa Elva 61506

2 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Välja maaüksus asub Kavastu külas mis on üks suurematest valla küladest valla kagu servas. Kavastu (ca´ 300 inimesega) külas on arenenud tööstus ja sellega kaasnev majandus ja infrastruktuur. Planeeringuala külgneb lõunast valla kohaliku Kantsi teega (kaitsetsoon 20m) ja teisalt põllu ja metsamaadega. Tee all asub sidekaabel ja teepoolsest küljest läbib planeeringuala 10 kV keskpinge ja 04kV madalpinge õhuliin. Planeeringuala reljeef on tasane ja madal ning kuivendatud lahtise kraavitusega, nii tee ääres kui ka põhjapoolses küljes asuvad kuivenduskraavid mis läbivad ka naaberkinnistuid. Planeeringuala keskel asuvad kraavid on kinnistusisese kuivenduse eesmärgil rajatud. Kraavituse eesvooluks on Emajõgi.

Kruntide täisehituse protsent antud piirkonnas jääb vahemikku 5...20%. Planeeringualale pääseb kohalikult Kantsi teelt. Ühinemine elektrivõrguga on võimalik 230 m kaugusel asuva Aleviküla alajaama kaudu. Tuletõrjeveevarustus planeeringualal puudub, planeeritud maanteeäärsest tiigist saaks tuletõrje vee nii planeeringuala, kui ka naaberkinnistud. Reoveekäitlemise süsteem planeeringualal ja selle lähiümbruses puudub. Veevarustus antud piirkonnas on lahendatud lokaalsete salvkaevude baasil. Planeeringuala asub hajaasustuse alal, kus paiknevad hõredad talukompleksid.

3 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeritava maaüksuse ja ümbritsevate üksuste kasutusotstarve on maatulundusmaa, lõunapiiril oleval Kantsi teel transpordimaa.

Planeeringuala hõlmab 7,29ha suurust Välja maaüksust, millest enamus on põllumaa hoonete alla jääb 94m². Põllumaa on reljeefilt tasane ja mullad on nõrgalt leetunud gleistumise tunnustega, heinamaana kasutades kuivendust ei vaja (st, põllumaana kasutades on vaja rajada dreanažkuivendus). Maaparandussüsteemid puuduvad. Hoonekompleksi kuulub elumaja ja kaks abihoonet(varet). Maaüksust lõunapoolset osa läbib 10kV kesk- ja 0,4kV madalpinge õhuliin. Tsentraalne veevarustus puudub, kasutusel salvkaev. Juurdepääs on tagatud Kantsi teelt. Lähim bussipeatus (Kavastu keskus) asub 3km kaugusel.

Kitsendustest planeeringualal on elektri keskpinge õhuliinil 10m ja teel 20m. Muid piiranguid ei ole. Olemasolev kraav ei ole maaparandussüsteemi eesvool ja sellel kaitsevöönd puudub.

4 Planeeritava ala kruntideks jaotamine kruntide ehitusõigus

Tabel 1 Planeeringueelne krundijaotus

Välja	7,3 ha	100% maatulundusmaa
-------	--------	---------------------

Planeeringuga jagatakse Välja maaüksus 15 eraldi krundiks, krundijaotus on toodud joonisel nr.3.

Tabel 2 Planeeringujärgne krundijaotus

KRUNDI NR	PINDALA (m ²)	SIHTOTSTARVE
Pos 1	5000	001. elamumaa (E)
Pos 2	5210	001. elamumaa (E)
Pos 3	5000	001. elamumaa (E)
Pos 4	5000	001. elamumaa (E)
Pos 5	5000	001. elamumaa (E)
Pos 6	5000	001. elamumaa (E)

Pos 7	5000	001. elamumaa (E)
Pos 8	5000	001. elamumaa (E)
Pos 9	5000	001. elamumaa (E)
Pos 10	5000	001. elamumaa (E)
Pos 11	5000	001. elamumaa (E)
Pos 12	5104	001. elamumaa (E)
Pos 13	383	003. tootmismaa (T)
Pos 14	5000	001. elamumaa (E)
Pos 15	6211	007. transpordimaa (L) avalikuks kasutamiseks
Pos 16	976	003. tootmismaa (T)
Kokku	72920	

Vastu võetud Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008. a määrusega nr 155 „Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord”

elamumaa (001; E) – alaliseks või perioodiliseks elamiseks ettenähtud ehitiste maa ja garaažide maa. Elamu, sh korterelamu, suvila, aiamaaja alune ja selle juurde kuuluva majapidamis- ja abiehitise alune ja neid ehitisi teenindav maa;

tootmismaa (003; T) – tootmiseesmärgil kasutatav maa;

transpordimaa (007; L) – liiklemiseks ja transpordiks kasutatav maa koos ohutuse tagamiseks ja selle maa korrashoiuks vajalike ehitiste aluse ning neid ehitisi teenindava maaga.

5 Krundi hoonestusala piiritlemine

Planeeritud ehitusalad on planeeringu põhijoonisel seotud krundi piiridega. Hoonestusala määratlemisel on ettenähtud hoonete kauguseks krundi piirist 10m (liigse hoonete tiheduse vältimiseks) ja rajatavatest tiikidest 10m. Planeeritud tänava äär on jäetud krundi piirist 1 meetrit ja Kantsi tee poolsest küljest ehitusalani 40m (tee ja elektriliini kaitsevöönd).

6 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeritud kinnistutele pääsuks on planeeritud uus ringipööramisvõimalusega tupiktee teemaa laiusena 11m, koos ühepoolse jalakäijate teega. Uus sõidutee on ettenähtud avalikuks kasutamiseks, mille laius planeeritaval alal on 6 meetrit. Jalakäijate tee laius on ettenähtud 2,5m. Parkimine tuleb lahendada krundisisesele, minimaalne parkimiskohtade arv 2 autole. Teepinda tõsta minimaalselt 0,4m võrra, tee konstruktsioonis kasutada geotekstiili ja -võrku. Kantsi teele on planeeritud krundi (pos. 1) ulatuses ettenähtud pörkepiire, minimaalselt 0,5m kaugusele sõidutee äärest. Krundi Pos.12 läbiv jalgteed ettenähtud avalikuks kasutuseks.

7 Ehitistevahelised kujad

Planeeritud hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP3. Tulepüsivusklass on määratud vastavalt Vabariigi Valitsuse 27.10.2004a määruse nr 315 „Ehitisele ja nende osadele esitatavad tuleohutusnõuded” lisale 2. Tulepüsivusklassi TP3 kuuluv hoone peab paiknema kinnistu piirist vähemalt 4m kaugusel. Planeeringus on hoonete vaheline kuja suurendatud 20 m-i maastikuarhitektuurilistel kaalutlustel. Hoonetesisene tuleohutus lahendatakse ehitusprojektide koostamise käigus.

Reoveepuhasti kuja on ettenähtud 50m, puhasti äärmistest punktidest. Reoveepuhasti asukoht on joonistel nr. 3 ja 4 antud soovituslikult. Puhasti asukoha muutumisel tuleb arvestada, et puhasti kujasse (50m äärmistest punktidest) hoonete rajamine keelatud.

8 Arhitektuurinõuded ehitistele

Hoonestuse arhitektuursetest nõuetest on planeeringuga piiritletud kõikidele kruntidele ühiselt hoonete korruselisus, minimaalne tulepüsivusklass, piirete kõrgus ja tüübid. Varieeruvad arhitektuurinõuded on katusekalle, lubatud materjalid ja soklijoone kõrgus. Ehitiste kasutamise otstarbed on antud vastavalt Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002.a määrusele nr. 10. Tingimused on välja toodud tabelis 3 ja kajastuvad joonisel nr.3.

Tabel 3 Ühised arhitektuurinõuded

Hoonete maksimaalne arv krundil ja maksimaalne korruselisus	Põhihoone (üksikelamu-11101) kuni 2 korrust ja abihoone (majapidamisabihoone-12744) 1 korrus
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	Kuni 360m ² sellest elamu kuni 300m ² ja abihoone kuni 60m ²
Hoonete min. tulepüsivusklass	TP3
Piirete kõrgus ja tüübid	1,2 m kõrgune, puitaed krundi tänavapoolsel küljel, mis peab olema läbipaistev; kuni 1,2 m kõrgune ažuurne aed naaberkruntide piiril (materjale ei piirata)
Kohustuslik ehitusjoon	Hooned vaba paigutusega ehitusala piires
Katuse tüüp ja kalle	Lubatud viilkatus, vahemikus 35-45 kraadi
Katuse materjalid	Lubatud plekk, kivi, bituumen, värvivalik piiranguteta
Välisviimistluse materjalid vastavalt lähteülesandele	Puitlaudis välisseina vooderdusena, tellis välisseina vooderdusena, krohv välisseina viimistlusena. Ümarpalk ja plekk välisseina viimistluse põhimaterjalina on keelatud.
±0,00 sidumine olemasolevast maapinnast	0,4-1,0

9 Säilitatav ja rajatav haljastus ja heakord

Väärtuslikku (säilitamist vajavat) kõrghaljastust planeeringualal ei ole.

Planeeringu põhijoonisele kantud madal- ja kõrghaljastus on soovituslikku laadi.

Kruntide tänavapoolsetel külgedel on lubatud läbipaistvad puitmaterjalist piirded kõrgusega 1,2 meetrit. Kruntide sisekülgedel on piirete maksimaalne kõrgus 1,2 meetrit ja materjalide valikut ei piirata. Sisekülgede piirdeks peab olema ažuurne aed.

Vertikaalplaneerimisel on määratletud, et hoonete ümber lubatud maksimaalne maapinna tõstmise kuni 0,6 m.

10 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

Planeeritaval alal paiknevad sidekaabel ja elektri õhuliinid, mille likvideerimist planeeringus ei kavandata. Tehnovõrkude põhimõtteline lahendus on antud joonisel nr. 4. Tsentraalse veevarustuse jaoks on planeeringualale kavandatud puurkaev (pos.13), mille kaitsetsoon on planeeritud 10m (taotlus vt. Lisad). Elektrivõrguga liitumise võimalus planeeringualal keskpinge õhuliini mastist.

10.1 Sademetevesi ja drenaaž

Hoonete kuivendus- ja katuse sadeveed juhtida rajatavatesse planeeritavatesse tiikidesse ja kraavidesse. Sõidu ja jalakäijate tee on planeeritud ilma äärekivideta ühepoolse kaldega kõnnitee ja sõidutee vahelisele haljasribale, sademetevesi suunatakse teeäärsetesse kraavidesse ja tiikidesse.

Tabel 4 Tiikide suurused

Tiigi nr	Pindala (m ²)
1	1460
2	1180
3	1180
4	1180
5	1390
6	1500

10.2 Reovee kanalisatsioon

Kanalisatsioonitrasside rajamiseks on jäetud võimalus uue tänava alla. Orienteeruv reovee maht on 7,8 m³/d. Reovee puhastamiseks on planeeritud reovee väikepuhasti, eraldi krundile. Puhastatud heitvesi juhitakse olemasolevasse kraavi. Väljavoolule rajade möötülevool ja proovivõtukoht. Reoveepuhasti kuja on 50m, mis võib olenevalt puhasti asukohast krundil muutuda. Lokaalsete omapuhastite rajamine keelatud. Krundil Pos 2 on lubatud kasutada lokaalset kanalisatsioonisüsteemi, kuni tänavale tsentraalse kanalisatsioonitorustiku väljaehitamiseni. Teistel elamukrundidel on lubatud kuni tsentraalse kanalisatsioonitorustiku väljaehitamiseni kasutada väljaveoga lokaalseid reovee kogumismahuteid. Reoveekäitlus korraldada vastavalt Luunja valla jäätmekavale (Luunja vallavolikogu 19.10.2006.a määrus nr. 10-12) ja sellega seonduvatele rakenduslikele määrustele.

10.3 Veevarustus.

Hoonete veega varustamiseks on planeeritud eraldi krundile (Pos 13) puurkaev. Planeeritav veetarve on 7,8m³/d. Puurkaevu sanitaartsoon on 10m. Veevarustustrasside rajamiseks on jäetud võimalus uue tänava alla. Lokaalsete puur- ja salvkaevude rajamine on keelatud. Krundil Pos 2 on lubatud kasutada lokaalset veevarustust, kuni tänavale tsentraalse veetorustiku väljaehitamiseni.

10.4 Tuletõrje veevarustus

Tuletõrje veevõtuks on planeeritud tuletõrje veevõtukaev tiigist nr.4.

10.5 Elektrivarustus ja välisvalgustus

Elektrivarustus on planeeritud maakaabliga Aleviküla 10/0,4 kV alajaamast, vastavalt tehnilistele tingimustele (vt. Lisad). Planeeritavate kruntide elektrivarustuseks on planeeritud krundi piiridele 0,4 kV transiitkapid koos liitumiskilpidega. Planeeringus on määratletud kaablikoridorid. Tänavavalgustid on planeeritud ühele poole tänavat eraldi maaaluse toitekaabliga (vt. joonis nr.4).

10.6 Soojavarustus

Uute hoonete küte on kavandatud lokaalsete (tahke)kütteseadmetega.

10.7 Sidevarustus

Planeeritava ala sidevarustus on ettenähtud sidekanalisatsioon planeeritud tee äärde (vt. joonis nr.4). Lubatud kasutada ka traadita sidevõrku.

Tabel 5 Tehnovõrkude rajamise vajaduse koondtabel

TEHNOVÕRK	PIKKUS (m)
Madalpingekaabel	550
Tänavavalgustuskaabel	500
Reoveekanaliseerimise toru	1110
Veetoru	1140

11 Keskkonnaningimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks ning ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vajaduse korral vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs

Eesti kliimat mõjutavad Atlandi ookean, Põhja-Atlandi hoovus ja Islandi miinimum. Sademete hulk on muutlik, Kesk-Eestis on see keskmine 600-650 mm. Lumikatte keskmine kestvus on 75 ... 135 päeva, keskmine lumikatte paksus on 30 ... 40cm. Pinnakatte planeeringualal moodustavad leetunud ja gleistunud mullad, esineb ka leetjat gleimulda. Planeeritud elamukruntide kohal esineb pinnakihis (kuni 2m sügavuseni) sL, lS pinnased. Ehitusgeoloogilised tingimused head.

Planeeringuga kavandatavatele ehitistele ei ole vaja läbi viia keskkonnamõju hindamist.

Jäätmekäitluse korraldamise aluseks on Luunja valla jäätmehoolduseeskiri (Luunja vallavolikogu 24. jaanuar 2008.a määrus nr 2-8).

§ 4. (6) Jäätmekäitlust hoonestusõiguse alusel kasutataval maal korraldab hoonestusõigust omav isik. Jäätmekäitlust ehitise kui vallasasja juurde kuuluval ehitise teenindamiseks vajalikul maal korraldab ehitise omanik. Kinnisasja omanik, hoonestusõigust omav isik ning ehitise kui vallasasja omanik on edaspidises tekstis territooriumi haldaja

§5.(4) Jäätmemahutid tuleb paigutada krundile või kinnistule, kus jäätmed on tekkinud, välja arvatud juhul, kui jäätmed paigutatakse lepingu alusel kasutatavasse ühismahutisse. Korterealamutega aladel tohib jäätmemahuteid paigutada väljapoole oma kinnistut kokkuleppel territooriumi haldajaga, vallavalitsuse loal ja tingimustel.

Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Prügikonteinerite asukohad täpsustatakse hoone ehitusprojektiga.

12 Maakasutuse ja ehitamise erinõuded kaitsealadel ja kaitsealustel objektidel, vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekute tegemine maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks

Käesolevas planeeringus puudub vajadus erinõuete käsitlemiseks.

13 Servituutide määramise vajadus

Käesolevas planeeringus tehakse ettepanek liini-, jalgte- ja veejuhtimisservituudi määramiseks järgnevas tabelis toodud kruntidelele.

Tabel 6 Servituudid

SERVITUUDI TÜÜP	KELLELE	KELLE KASUKS	JOONIS
Liiniservituut	Pos. nr. 15 Pos. nr. 1	Tehnorajatise valdaja	Joonis nr. 4
Veejuhtimisservituut	Pos. nr. 15	Pos. nr. 1 Pos. nr. 2 Pos. nr. 3 Pos. nr. 4 Pos. nr. 5 Pos. nr. 6 Pos. nr. 7 Pos. nr. 8 Pos. nr. 16	Joonis nr. 4
Veejuhtimisservituut	Pos. nr. 2	Pos. nr. 16	Joonis nr. 4
Veejuhtimisservituut	Pos. nr. 1	Pos. nr. 3 Pos. nr. 4 Pos. nr. 5 Pos. nr. 6 Pos. nr. 7 Pos. nr. 8	Joonis nr. 4
Veejuhtimisservituut	Pos. nr. 3	Pos. nr. 4 Pos. nr. 5 Pos. nr. 6 Pos. nr. 7 Pos. nr. 8	Joonis nr. 4
Veejuhtimisservituut	Pos. nr. 4	Pos. nr. 5 Pos. nr. 6 Pos. nr. 7 Pos. nr. 8	Joonis nr. 4
Veejuhtimisservituut	Pos. nr. 5	Pos. nr. 6 Pos. nr. 7 Pos. nr. 8	Joonis nr. 4
Veejuhtimisservituut	Pos. nr. 6	Pos. nr. 8	Joonis nr. 4
Veejuhtimisservituut	Pos. nr. 7	Pos. nr. 8,6	Joonis nr. 4
Veejuhtimisservituut	Pos. nr. 11	Pos. nr. 9	Joonis nr. 4
Veejuhtimisservituut	Pos. nr. 14	Pos. nr. 9 Pos. nr. 11 Pos. nr. 12 Väljametsa	Joonis nr. 4

14 Riigikaitse otstarbega maa-alad

Planeeringuga ei kavandata riigikaitse otstarbega maa-alasid.

15 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste aluseks on Eesti standard EVS 809-1:2002, mille alusel kuulub planeeritav ala elamupiirkonda.

Planeeritud piirkonnas peab arvestama järgmiste tingimustega hoonete projekteerimisel ja paigutamisel:

- piirkonna hea nähtavus ja valgustatus ning elav keskkond;
- omanikutunde tekitamine eravalduse selge eristamise ja piiramisega;
- eravaldusele selgelt eristatav juurdepääs, sissepääsude arvu piiramine;
- planeeritava ala jälgitavus;
- eraautode parkimine vahetult elamute juures.

16 Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Kohaliku tee (Kantsi tee) kaitsetsoon 20m. Krundile pos. 12 planeeritud jalgteed on avalikuks kasutuseks. Elektri keskpinge õhuliini kaitsetsoon 10m laiune maa-ala ja õhuruum mõlemal pool liini teljest. Planeeritud tehnoorkude kaitsetsoonid on näidatud joonisel nr.4.

17 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik.

18 Planeeringu rakendamise võimalused

Elamukruntide ehitusõigused realiseeritakse kruntide valdajate poolt. Hoonestaja kohustub enne ehitustööde algust kooskõlastama eskiis- ja ehitusprojekti piirkonna arendajaga. Ühendused tehnoorkudega rajab piirkonna arendaja kokkuleppel tehnoorkude valdava ettevõttega. Planeeringuga kavandatud tänava, üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja sadevete kanalisatsiooni väljaehitaja kruntidel on koostöös vallavalitsusega piirkonna arendaja. Ehitusloa andmise eelduseks on tänava, valgustuse, tänava maa-alal oleva haljastuse rajamine kuni krundini vastavas kvartalis. Elamule kasutusloa andmise eelduseks on tänava, veevarustuse, reoveekäitluse, tänavavalgustuse realiseerumine. Tehnoorkude ja – rajatiste väljaehitamine toimub korraga. Planeeringuga kavandatav tänava maa-ala antakse pärast tänava lõplikku väljaehitamist Luunja vallale. Avalikku kasutusse jäävate rajatiste-tänava, jalgteed, tänavavalgustuse hooldaja on pärast nende üleandmist Luunja vald.

19 Kooskõlastuste kokkuvõte

Tabel 7

Kooskõlastuse kuupäev	Kooskõlastatava asutuse või ettevõtte nimetus, kooskõlastaja	Kooskõlastuse tingimused	Kooskõlastus viseeritud
16.02.2009 Nr. 1192/2009	OÜ Jaotusvõrk Tartu piirkond Alo Ressaar võrguarengu projektijuht	KOOSKÕLASTATUD Tööprojektid kooskõlastada täiendavalt	Joonis nr. 4
18.02.2009 Nr 1-5	LÕUNA-EESTI PÄÄSTEKESKUSE INSENERTEHNILINE BÜROO juhataja Margo Lempu	KOOSKÕLASTATUD	Seletuskiri lk.6,7 Joonis nr. 3,4
28.08.2009	Tartu Maaparandusbüroo Enn Banner juhataja asetäitja	KOOSKÕLASTATUD Maaparanduslike piiranguteta	Joonis nr. 3

PLANEERINGU JOONISED

LISAD