



LandComposition OÜ
Reg. kood 12976309
Tel: (+372) 58 507 811
E-post: info@landcomposition.ee
www.landcomposition.ee

Töö nr DP-21-08

Tartumaa, Luunja vald, Kabina küla

Mooni maaüksuse

DETAILPLANEERING

Huvitatud isik: Urmas Ambur
Andres Ambur

Koostaja: LandComposition OÜ
Maastikuarhitekt: K. Soonvald
magistritunnistuse nr MD 000627
(Eesti Maaülikool)

Tallinn 2023

SISUKORD

1.	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK.....	3
2.	PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED SEOSD.....	4
3.	OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS.....	5
3.1	Planeeringuala asukoht ja iseloomustus	5
3.2	Planeeringuala maakasutus ja hoonestus	5
3.3	Olemasolevad teed ja juurdepääsud.....	5
3.4	Olemasolev haljastus ja keskkond	5
3.5	Olemasolev tehovarustus	5
3.6	Kehtivad piirangud	6
4.	PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS NING SELLEL PÕHINEVAD JÄRELDUSED	6
5.	PLANEERINGULAHENDUSE KAALUTLUSED JA PÕHJENDUSED	7
5.1	Ruumilise arengu eesmärgid.....	7
5.2	Planeeringulahenduse kirjeldus ruumilise arengu eesmärkide saavutamiseks	7
6.	VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE.....	8
7.	PLANEERIMISE LAHENDUS.....	9
7.1	Planeeringuala krundijaotus.....	9
7.2	Kruntide ehitusõigused	9
7.3	Kruntide hoonestusala piiritlemine ja ehitistevahelised kujad.....	9
7.4	Ehitiste arhitektuurinõuded	9
7.5	Piirded	9
7.6	Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	10
7.7	Haljastus.....	11
7.8	Heakorra põhimõtted	11
7.9	Tehnovõrkude lahendus	11
7.10	Veevarustus	12
7.11	Reoveekanaliseerimine	12
7.12	Vertikaalplaneerimine ning sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine.....	12
7.13	Elektrivarustus.....	13
7.14	Telekommunikatsioonivarustus	14
7.15	Tänavavalgustus	14
7.16	Soojavarustus	14
7.17	Tuleohutusnõuded ja tuletõrjevarustus	15
8.	KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE.....	16
8.1	Keskkonnakaitse	16
8.2	Tegevusega kaasnevate võimalike negatiivsete mõjude vältimine ja kavandatavad leevendavad meetmed.....	17
8.3	Liikluskooormusest tulenev vibratsioon, müra ja õhusaaste ning abinõud nende mõju leevendamiseks	18
8.4	Kitsendavad keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks	18
8.5	Servituutide vajaduse määramine	18
8.6	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	18
8.7	Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine.....	19
9.	PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED.....	20
10.	JOONISED	22
1.	Situatsiooniskeem M 1:10 000	22
2.	Olemasolev olukord M 1:500.....	22
3.	Planeeringuala mõjuala funktsionaalsed ja ehituslikud seosed M 1:2000	22
4.	Põhijoonis koos tehnovõrkude ja kitsendustega M 1:500	22

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Luunja Vallavolikogu 29. aprill 2021.a. otsus nr 30 „Kabina külas Mooni (43201:001:2142) maaüksuse detailplaneeringu algatamine, planeeringuala piiri ja suuruse ning lähtetingimuste kinnitamine“. Planeeringuala ei ole seotud ühegi kehtiva detailplaneeringuga, mis seaks piiranguid lahenduse koostamisel.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kaaluda võimalusi planeeringualale kuni kuue üksikelamu maa krundi moodustamiseks ja kruntidele ehitusõiguse andmist üksikelamutele ja abihoonetele. Lisaks lahendatakse juurdepääsutee, liikluskorraldus, tehovarustus ning heakord ja haljastus.

Planeeringu koostamisel on aluskaardina kasutatud Elker RMT OÜ (litsents nr 210MA-k, maj. teg. reg nr EG10152604-0001) poolt juunis 2021 koostatud maa-ala geodeetilist alusplaani (töö nr Tartu2121GA). Geodeetilise alusplaani koordinaadid on L-est 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis, mõõtkava M 1:500. Katastriandmed geodeetilisel alusplaanil on esitatud seisuga 10.06.2021.

Arvestamisele kuuluvad varem koostatud planeeringud ja dokumendid:

1. Luunja valla üldplaneering (kehtestatud Luunja Vallavolikogu 26.06.2008 määrusega nr 8-1);
2. Luunja valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava 2018-2029: Kabina küla vee- kanalisatsioonirajatise skeem alternatiiv 1, 2 ja 3
3. Majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“;
4. Keskkonnaministri 31.07.2019 määrus nr 31 „Kanaliseerimis- ja kaitsevööndi ehitamise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus“ ;
5. Keskkonnaministri 08.11.2019 määrus nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“;
6. Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
7. Siseministri 30.08.2010 määrus nr 39 „Nõuded tulekustutitele ja voolikusüsteemidele, nende valikule, paigaldamisele, tähistamisele ja korrashoiule“;
8. Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“;
9. Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määrus nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“;
10. Sotsiaalministri 04.03.2020 määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonete ja mürataseme mõõtmise meetodid“;
11. Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“;
12. Eesti Standard EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“;
13. Eesti Standard EVS 809-1:2002 – „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur“;
14. Eesti Standard EVS 843:2016 – „Linnatänavad“;
15. Eesti Standard EVS 939-2-2020 „Puittaimed haljastuses. Osa 2: Ilupuude ja -põõsaste istikute kvaliteedinõuded“;

16. Majandus- ja taristuministri 14.07.2015 määrus nr 91 "Elektriseadmele esitatavad ohutuse nõuded ning elektriseadmele ja elektripaigaldisele esitatavad elektromagnetilisele ühilduvuse nõuded ja vastavushindamise kord1";
17. Majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määrus nr 106 "Tee projekteerimise normid";
18. Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 "Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded";
19. Majandus- ja taristuministri 07.07.2017 määrus nr 97 "Nõuded ehitusprojektile";
20. Juhend "Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013".

Detailplaneeringu koostaja on Kati Soonvald (LandComposition OÜ), magistritunnistuse nr MD 000627 ja väljaandja Eesti Maaülikool.

Detailplaneeringu korraldajaks Luunja Vallavalitsus. Planeeringu elluviimine toimub vastavalt huvitatud isikuga sõlmitud lepingule. Luunja Vallavalitsus ei võta kohustusi seoses planeeringu realiseerimisega.

2. PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED SEOSED

Planeeringuala asub Tartu maakonnas Luunja vallas Kabina külas Vahe tee (tee number 4320087) lõpus.

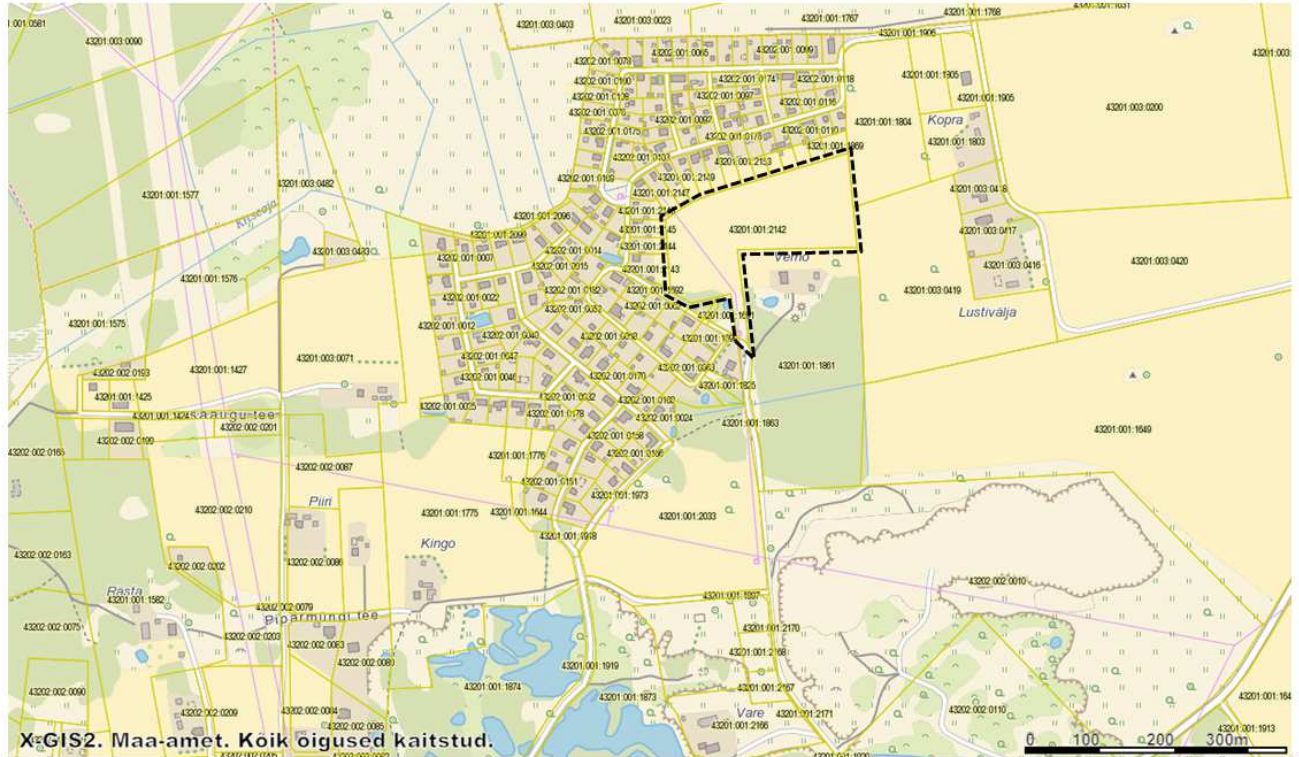
Kõik vajalikud teenused ja asutused on Tartu linnas olemas. Tartu linn asub planeeringualast ca 10,3 km kaugusel ja Luunja alevik ca 3,8 km kaugusel. Luunja alevikus asuvad lasteaed Midrimaa, Luunja keskkool, Luunja Kultuuri- ja Vabaajakeskus, kauplus.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS

3.1 Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeringuala asub Tartu maakonnas Luunja vallas Kabina külas Mooni maaüksusel.

Väljavõte Maa-ameti X-GIS kaardirakendusest



----- planeeritava ala piir

Planeeringuala suurus on 2,97 ha.

3.2 Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Planeeringuala hõlmab Mooni (katastriüksuse tunnus 43201:001:2142, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 2,97 ha, millest 2,78 ha on haritav maa, 0,09 ha metsamaa ja 0,19 ha muu maa) maaüksust. Ehisregistri andmetel puuduvad planeeringu alal hooned.

3.3 Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Olemasolev juurdepääs planeeringualale on Vahe tee L1 (katastriüksuse tunnus 43201:001:1863) ja Vahe tee nr 4320087 (saab alguse Lohkva- Kabina- Vanamõisa teelt T5 nr 22252) kaudu. Vahe tee L1 ja Vahe tee nr 4320087 vaheline lõik kulgeb läbi Kabina kruusakarjääri katastriüksuse (katastriüksuse tunnus 43202:002:0010).

3.4 Olemasolev haljastus ja keskkond

Maaüksuse reljeef on tasane. Mooni maaüksusest on 0,09 ha metsaga kaetud. Valdavalt on tegemist haritava maaga.

3.5 Olemasolev tehovarustus

Planeeringu alal asub VODI-ANN elektri õhuliin.

Vastavalt Põllumajandus- ja Toiduameti 03.06.2021 kooskõlastusele ei asu planeeringu ala maaparandussüsteemi alal ja ei vaja Põllumajandus- ja Toiduameti kooskõlastust.

Vastavalt Telia Eesti 04.06.2021 kirjale IP57325-56709 planeeringu alas Telia sideehitised puuduvad.

Vastavalt Elektrilevi OÜ volitatud esindaja Enefit Connect OÜ 04.06.2021 kinnitusele puuduvad planeeringu alas Elektrilevi OÜ omandikuuluvusega maa-alused elektripaigaldised.

3.6 Kehtivad piirangud

Planeeringualal on järgmine kaitsevöönd:

1. Olemasolev keskpinge elektriõhuliin, kaitsevöönd 10 m mõlemal pool liini telge.

4. PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS NING SELLEL PÕHINEVAD JÄRELDUSED

Planeeringualale pääseb ligi mööda Vahe teelt. Vahetus läheduses paiknevate elamurajoonides on nii tupikteid kui ka ringteid. Planeeringuala sisene uus tee on planeeritud Mooni maaüksuse kagu osasse ja sellelt teelt on planeeritud juurdepääsud moodustatavatele kruntidele. Planeeritud teemaa on loogiline jätk olemasoleva juurdepääsu pikenduseks Vahe teelt.

Lähim ühistranspordi peatus "Kabina" on Vahe tee ja Lohkva-Kabina-Vanamõisa tee ristumiskoha vahetus läheduses. Planeeringuala vahetus läheduses olemasolevates väljakujunenud elamurajoonides ühistranspordipeatused puuduvad.

Kontaktvööndis paiknevad hooned paralleelselt, risti või nurga all olemasoleva teega. Hooned paiknevad erineval kaugusel olemasolevatest teedest. Ühtset kindlat ehitusjoont ei ole järgitud. Kruntidel paikneb põhihoone ja enamasti vähemalt üks abihoone. Valdavalt on ühekorruselised viilkatusega hooned. Paljudel põhihoonetel on ka katusealune kasutusse võetud. Viimistlusmaterjalidest on levinud puitlaudis ja krohv, katusekattena eterniit, plekk, bituumenplaat. Katusekalded on varieeruvad. Piiretena on levinud hekk, võrk- või puitlippaed. Kruntide suurused jäävad 500-2000 m² vahele.

Planeeringulahendusega nähakse ette minimaalselt 4000 m² suurused krundid, mis on põhja- ja idapiirkonnas olevatest kruntidest mitu korda suuremad. Selline lahendus võimaldab rajada ka täiendavat haljastust ja rohelist keskkonda piirkonda. Planeeringulahenduses on näidatud planeeritud hoonete võimalikud asukohad planeeritud tee äärde aga kohustuslikku ehitusjoont pole määratud kuna ala läbib elektriõhuliin ja selle kaitsevöönd seab kahele esimesele positsioonile piiranguid hoonete paigutuse osas. Samuti võimaldab hoonete ehitamine tänavast kaugemale kasutada maksimaalselt päikeselist ala maja ees. Igale planeeritud krundile on ette nähtud põhihoone ja 2 abihoonet. Valdavalt on nii ka planeeringuala vahetus läheduses olevatel elamumaadel.

5. PLANEERINGULAHENDUSE KAALUTLUSED JA PÕHJENDUSED

5.1 Ruumilise arengu eesmärgid

Peamise ruumilise arengu suuna seab planeeringualal Luunja valla üldplaneering (kehtestatud Luunja Vallavolikogu 26.06.2008 määrusega nr 8-1). Luunja valla üldplaneeringu kohaselt on tegemist põllumajandusmaa reserveeritud elumumaa juhtotstarbega alaga ning detailplaneeringu koostamise kohustusega alaga hajaasustuses.

Vastavalt üldplaneeringu seletuskirjale (lk 10-13):

1. Maatükkide kruntimine ja uute hoonete ehitamine saab toimuda vaid kehtestatud detailplaneeringute alusel.
2. Krundi minimaalne lubatud suurus on 1500 m² v.a. teede jt tehnoarajatiste maa.
3. Kruntidele pääsemiseks rajatud teede äärde planeerida alleesid, rõhutamaks Luunja vallas juba valitsevat puisteede rohkust.
4. Planeeritavate teekoridoride vähim lubatud laius on 10 m.
5. Ehitatavad hooned peavad oma suuruse kõrguse ja asukohaga moodustama ruumilise rütmi.
6. Hoonestamisel vältida tühja vahekrundi efekti, kus üks hoone on ehitatud suure krundi serva ning näib, et ehitamisel on mõni maja vahele jäänud.
7. Ehitamisel tuleb hoone fassaad (arhitektuurselt liigendatud hoone esinduskülg) ehitada avaliku tee ja/või veekogu poole.
8. Hoonestusalade määramisel tuleb arvestada reaalsete hoone suuruste ja kõrgustega, et teede äärde tekiks ühtlane rütm, vajadusel tuleb kasutada kohustusliku ehitusjoone nõuet.
9. Kuni ühisveevärgi- ja kanalisatsioonisüsteemi väljaehitamiseni võib kasutada lokaalseid variante.

Luunja valla üldplaneering eesmärgiks on kogu valla territooriumi ruumilise arengu põhimõtete ja suundumuste määratlemine. Antud detailplaneeringu ruumilise arengu eesmärgiks on tagada Luunja valla üldplaneeringu põhimõtete ja suundumuste elluviimine, määrates krundid, nende ehitusõiguse, ehituslikud ja arhitektuurinõuded ning luues aluse projekteerimistingimustele.

Käesoleva planeeringu ruumilise arengu eesmärk on kaaluda võimalusi planeeringualale kuni kuue üksikelamu maa krundi moodustamist, ehitusõiguse määramine, tehnovõrkude, juurdepääsu, heakorra ja haljastuse lahendamine, et luua kaasaegne elukeskkond.

Planeeringu eesmärgid vastavad piirkonna arengu eesmärkidele ning planeeringuga ei toimu üldplaneeringu muutmist.

5.2 Planeeringulahenduse kirjeldus ruumilise arengu eesmärkide saavutamiseks

Käesoleva detailplaneeringuga moodustatakse kuus vähemalt 4000 m² suurust krunti. Kruntidele on ette nähtud üksikelamud koos abihoonetega. Planeeritud teemaakorridor planeeringuala sees on 12 m. Kuna ka vahetus läheduses olevates elamurajoonides puudub kohustuslik ehitusjoon ja planeeringulahendust kitsendab olemasolev elektriõhuliin oma kaitsevööndiga ning võimaldada kasutada päikeselist ala maja ees, siis ei ole ka siin ette nähtud kohustuslikku ehitusjoont.

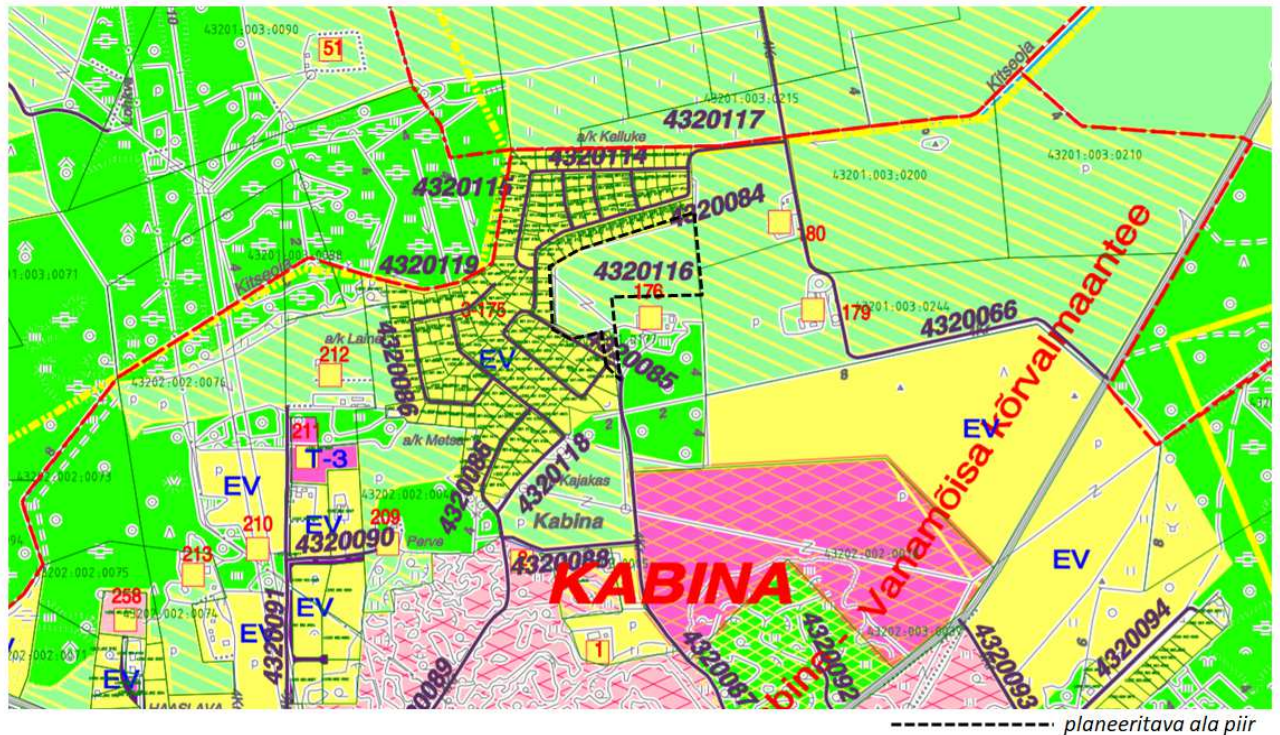
Planeeringualal on lubatud enne piirkonna ühiskanalisatsiooni väljaehitamist kasutada vaid lokaalseid kogumismahuteid. Samuti on ühisveevärgi väljaehitamiseni lubatud kasutada ühist

planeeritud puurkaevu, mis hiljem võib jääda tagavara variandiks, tagamaks piirkonnas jätkuvalt vee olemasolu.

6. VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE

Planeeringuala naaberkinnistud põhjas, idas ja läänes on peamiselt elumumaad. Taotletud elamukruntide kavandamine Mooni maaüksusele vastab üldplaneeringule. Lähtuvalt PlanS § 124 lg 5 ja 6 ei ole planeeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine kohustuslik ja puudub ka eelhindamise vajadus.

Väljavõte Luunja valla kehtiva üldplaneeringu maakasutusplaanist:



LEPPEMÄRGID:



Reserveeritud elumumaa



Elumumaa

7. PLANEERIMISE LAHENDUS

7.1 Planeeringuala krundijaotus

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek jagada Mooni maaüksus 6 üksikelamumaa (EP) ja 1 tee ja tänavamaa (LT) krundiks. Maakasutuse sihtotstarbeks on planeeritud elamumaa (E). Kavandatavast tegevusest annab ülevaate joonis 3 "Põhijoonis koos tehnovõrkude ja kitsendustega".

7.2 Kruntide ehitusõigused

Detailplaneeringuga määratud ehitusõigused on toodud joonisel 3 "Põhijoonis koos tehnovõrkude ja kitsendustega".

7.3 Kruntide hoonestusala piiritlemine ja ehitistevahelised kujad

Hoonestusala piiritlemisel on lähtutud eelkõige vajalikest hoonete vahelistest kujadest ning planeeringualal kehtivatest piirangutest. Hooneid võib ehitada ainult hoonestusala piires. Rajatise (näiteks puukuur, lehtla, väliköök vms) võib ehitada ka väljaspool hoonestusala aga tuleb tagada naaberkinnistul asuvate hoonete ja rajatistega samuti tuleohutuskujad.

Vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ liigitub rajatav hoonestus planeeringualal tuleohutuse järgi I kasutusviisi alla (määruse Lisa 1) ja sellest tulenevalt peab vastama vähemalt tulepüsivusklassile TP3 (määruse Lisa 2).

Vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ §22 peab krundile planeeritud hoonete vaheline kuja ja naaberhoonete vaheline tuleohutuskuja olema vähemalt 8 meetrit. Planeeringus ettenähtud hoonete vahelised kaugused tagavad vajaliku tuleohutuskuja ning naabrusõiguste kaitse. Samuti on võimalik tulelevikut takistada ehituslike ja muude abinõudega.

Rajatiste paiknemisel väljaspool hoonestusala tuleb tagada tuleohutuskujad naaberkinnistul asuvate hoonete ja rajatistega.

7.4 Ehitiste arhitektuurinõuded

Projekteerimisel tuleb arvestada, et hoonestus peab sobima naabruses oleva ja varem planeeritud hoonestusega. Ehitiste arhitektuurinõuded on esitatud joonisel 3 "Põhijoonis koos tehnovõrkude ja kitsendustega".

Kuna vahetus läheduses olemasolevas väljakujunenud elamurajoonis puuduvad kohustuslikud ehitusjooned (hooned asuvad erineval kaugusel avalikust teest), siis ei ole ka planeeringualal määratud kohustuslikku ehitusjoont. Samuti seab POS 1 ja POS 2 hoonete paigutamisele piirangud olemasoleva elektriõhuliini kaitsevöönd.

Planeeritud hoonete projekteerimisel järgida ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määruses nr 63 "Hoone energiatõhususe miinimumnõuded" kehtestatud nõudeid.

7.5 Piirded

Piirete rajamine ei ole kohustuslik. Lähtuda naaberkinnistute lahendusest. Piirded tuleb lahendada ehitusprojekti koosseisus koos krundile sissepääsu asukoha valikuga ja arvestada lähipiirkonna väljakujunenud lahendust (peab tekkima ühtne stiil ja kõrgus). Piirded rajada kruntide piiridele. Käesoleva planeeringuga on lubatud ka heki rajamist planeeritava piirdeaia juurde, et pakkuda privaatsust. Kruntide omavahelistele piiridele rajatavatele hekkidele kõrguspiirangut ei seata, kuid arvestada tuleb võimalike mõjudega naabrusõigustele.

Piirete rajamisel tuleb lähtuda:

- kruntide teepoolsetele piiridele on lubatud rajada kuni 1,5 m kõrgune läbipaistev puit- või metallaed ja/või hekk. Teepoolsetel piiretel on jalg- ja sõiduvärvade kujunduses lubatud kasutada hoonetega arhitektuuriliselt haakuvaid kiviposte ja kuni 20 cm kõrguseid sokleid;
- ülejäänud krundi piiridel kasutada kuni 1,5 m kõrgust läbipaistvat metallpostidega võrkaeda või keevispaneelaeda, mida võib kombineerida hekiga.
- piirded peavad krundi hoonestusega moodustama ühtse terviku ning arvestama naaberkiinnistutel kasutatud piirete kõrgustega;
- keelatud on kasutada kõrgeid kivimüüre, läbipaistmatuid plankpiirdeid ja sepisaedu;
- väravad ei tohi avaneda avalikult kasutatava tee poole;
- Piirete rajamisel tuleb arvestada kiinnistule seatud isikliku kasutusõiguse piirangutega (nt. puurkaevu hooldamiseks, päästesõiduki liiklemiseks).

7.6 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Olemasolev juurdepääs planeeringualale on Vahe tee kaudu, mis saab alguse Lohkva-Kabina-Vanamõisa teelt nr 22252. Kuna planeeringualal moodustatakse vaid 6 üksikelamumaa krunti ja iga elamu juurde on kavandatud 3 parkimiskohta, siis lisandub olemasolevale teele sõitma kuni 18 autot, mis ei tõsta oluliselt liikluskoormust. Eriti arvestades asjaolu, et planeeringualast põhjas ja läänes paiknevad suured elamurajoonid.

Vastavalt majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määrus nr 106 "Tee projekteerimise normid" lisale, on planeeringus näidatud nähtavuskolmnurgad vastavalt tüüpskeemile A, "peatu ja anna teed" tasemel "hea" ja projektkiirusele 40 km/h.

Liikluse lahendamiseks ja juurdepääsu tagamiseks Mooni maaüksusest moodustatud kruntidele on planeeritud eraldi transpordimaa krunt (POS 7). Teemaa koridori laiuks on kavandatud 12 m. Planeeritud sõidutee autodele on 5,5 m, elamukruntide ja tee vahele haljasala maaks on 4,0 m ja teisel pool haljasalaks 2,5 m. Planeeritud sõidutee ja elamukruntide vahele on täiendavalt planeeritud 1,5 m laiune kõnnitee, mis eraldatakse sõiduteest betoonist elementidega. Planeeritud tee määratakse avalikult kasutatavaks teeks. Teede vajalikud kalded, kraavide ja nõvade vajalikkus lahendatakse teeprojekti koosseisus.

Planeeringuala sisene sõidutee on planeeritud kõva või tolmuvaba kattega (asfaltkattega või kahekordse pindamisega). Planeeritud kruntide peale- ja mahasõidu asukoht ning täpne lahendus antakse ehitusprojekti koosseisus. Parkimine lahendatakse kruntide siseselt ja täpne lahendus (sh katend) antakse ehitusprojekti koosseisus, kui projekteeritud hoonete asukohad on paigas.

Parkimiskohad kavandada vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016. Iga eluaseme kohta on tuleb kavandada minimaalselt 2 parkimiskohta. Projekteerimisel tagada tulekustutus- ja päästetööde teostamise võimalus.

Liikluskorraldus, sh jalakäijate ja jalgratturite liikumissuunad on ära toodud joonisel 3 "Põhijoonis koos tehnoorkude ja kitsendustega".

7.7 Haljastus

Igal krundiomanikul on lubatud täiendava kõrg- ning madalhaljastuse rajamine. Lisahaljastus lahendatakse edasise projekteerimise käigus vastavalt krundiomaniku soovile. Vähemalt 20 % krundi territooriumist peab olema kõrghaljastatud.

Haljastuse rajamisel tuleb arvestada järgnevaga:

1. Krunt peab olema heakorrastatud ja haljastatud.
2. Kõrghaljastuse paiknemise täpne lahendus esitatakse ehitusprojekti asendiplaanil.
3. Haljastuse rajamisel antud planeeringualale arvestada taimeliikide sobivusega ümbritsevasse keskkonda ja mullastikku.
4. Haljastamisel kasutada nii kõrg- kui madalhaljastust.
5. Krundi lisahaljastamisel kasutada nii heitlehiseid kui igihaljaid puid ja põõsaid.
6. Kõrghaljastuse rajamisel tuleb arvestada tehnovõrkude tegeliku paigutusega. Haljastamisel ei tohi tehnovõrkude peale ja selle kaitsevööndisse/servituudialadele istutada kõrghaljastust.
7. Kõrghaljastuse istutamisel hoonete vahetusse lähedusse on soovitatav puud istutada hoonest vähemalt puu maksimaalse võralaiuse võrra eemale.
8. Tee kaitsevööndi maa omanik on kohustatud kaitsevööndis hoidma korras teemaaga külgneva kaitsevööndi maa-ala ja sellel paikneva rajatise ning kõrvaldama või lubama kõrvaldada nähtavust piirava istandiku, puu, põõsa või muu liiklusele ohtliku rajatise.

Ehitus- ja/või haljastusprojektides kavandatud istutusmaterjal peab vastama Eesti Standardi EVS 939-2-2020 "Puittaimed haljastuses. Osa 2: Ilupuude ja -põõsaste istikute kvaliteedinõuded" nõuetele. Standard määrab istiku juurepalli, rinnasdiameetri ja võra suhte.

Haljastuse ja piirde planeerimisel arvestada, et tagatud oleks nähtavus peale- ja mahaõidul.

7.8 Heakorra põhimõtted

Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Planeeringualal tekkivad jäätmed sorteeritakse ja paigutatakse krundil asuvasse prügikonteineritesse. Prügikonteinerile tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat jäätmeluba omav ettevõtte.

Ehitustegevusega kaasneb sõltuvalt kasutatud materjalidest erinevate jäätmete teke. Ehitiste kasutamisel tekkivate olmejäätmete ja tootmisjäätmete käitlemisel tuleb jäätmevaldajal lähtuda jäätmeseadusest ja Luunja valla jäätmehoolduseeskirjast.

Jäätmete käitlemise korraldus, nende tegevustega seotud tehnilised nõuded ning jäätmetest tervisele ja keskkonnale põhjustatud ohu vältimise või vähendamise meetmed lahendatakse vastavalt Luunja valla jäätmehoolduseeskirjale.

7.9 Tehnovõrkude lahendus

Planeeringualale on kavandatud veevõrk, kanalisatsioon, elektrivarustus.

Planeeritud uute hoonete tehnovõrkude täpne paiknemine ja ühendused on lahendatud vastavalt võrguettevõtete tehnilistele tingimustele. Erinevate tehnovõrkude ühendused täpsustatakse projekteerimise käigus vastavalt projekteeritavate hoonete paiknemisele hoonestusalas. Projekteerimisel tuleb lähtuda sellel ajahetkel kehtivatest normatiividest ja standarditest ning vajadusel rakendada tehnovõrgule kaitsemeetmeid.

Planeeringus antud tehovõrkude lahendus on põhimõtteline. Ehitusprojektide koostamiseks tuleb taotleda kõikidelt võrguvaldajatelt tehnilised tingimused projekteerimiseks ja seejärel ehitusprojektid võrguvaldajatega kooskõlastada.

7.10 Veevarustus

Planeeritud krundite veevarustus lahendatakse ühise lokaalse veevarustusena puurkaevu baasil, mis on planeeritud POS 5 ja POS 6 krundi piirile. Puurkaevu täpne asukoht lahendatakse edasise projekteerimise käigus vastavalt vee kättesaadavusele maapinnast jms olulisele infole.

Arvestuslikult kulub ühel inimesel ööpäevas ca 130 liitrit vett ehk 0,13 m³ ööpäevas ja 4 liikmelise leibkonna ööpäevane tarbimine on ca 0,52 m³. Mooni maaüksusel planeeritud 6 krundi tarbimine ühes ööpäevas kokku on ca 3,12 m³. Põhjaveehaarde ümber ei moodustata sanitaarkaitseala juhul, kui vett võetakse joogiveeks kasutamise eesmärgil alla 10 kuupmeetri ööpäevas. Sellise põhjaveehaarde ümber moodustatakse hooldusala ulatusega 10 m (veeseadus §154 lg 1 p 3). Puurkaevu hooldusalas (10 m) keelatud ja lubatud tegevused on ära toodud veeseaduse §154.

Ühise puurkaevu rajamisel tuleb kasutajate vahel sõlmida notariaalne tähtajatu veekasutuskord. Puurkaevu teenindavale kinnistutele nähakse ette ligipääsu tagav servituut.

Krundisestest veetorustike täpne paiknemine lahendatakse hoonete ehitusprojekti koosseisus kui on teada projekteeritavate hoonete täpsed asukohad.

Perspektiivselt on ette nähtud liitumine ühisveevärgiga selle väljaehitamisel piirkonda. Vastavalt Luunja valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava 2018-2029: Kabina küla vee- kanalisatsioonirajatise skeem alternatiiv 1, 2 ja 3-le on ette nähtud Vahe tee veetorustik (De90 PE). Planeeritud teelt on ette nähtud planeeritud veetoru kuni perspektiivse veetrassini.

7.11 Reoveekanaliseerimine

Planeeringuala asub nõrgalt kaitstud põhjaveega alal. Planeeringuala üksiklamumaa kinnistutele on kavandatud reoveekanaliseerimise kinnine kogumismahuti. Muud lahendused ei ole lubatud.

Perspektiivselt on ette nähtud liitumine ühiskanalisatsiooniga selle väljaehitamisel piirkonda. Vastavalt Luunja valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava 2018-2029: Kabina küla vee- kanalisatsioonirajatise skeem alternatiiv 1, 2 ja 3-le on ette nähtud Vahe tee isevoolne kanalisatsioonitorustik (De160 PVC) ja survekanalisatsioonitorustik (De110 PE). Planeeritud teelt on ette nähtud planeeritud kanalisatsioonitoru kuni perspektiivse kanalisatsioonitrassini.

7.12 Vertikaalplaneerimine ning sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine

Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast. Sadevesi immutatakse krundisiseselt. Sademevett ei tohi juhtida naaberkinnistutele ega Vahe ja Kuusekese tee ega teeäärsetesse kraavidesse.

Projekteerimise käigus kaaluda sademevee kogumist ja taaskasutamise võimalust. Sademevee käitlemisel eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda

tekkekohas, vältides sademevee reostumist. Sademeveest vabanemiseks eelistada looduslähedasi lahendusi nagu rohealadid, viibetiike, vihmaaedasid, imbkraave ja muid lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujundamise kaudu, vältides sademevee reostumist. Katustel ärajuhitavad sademevett on soovitatav kasutada haljastuse hooldamisel.

Potentsiaalsed reostusallikad tuleb pinnasest isoleerida.

Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimiseks vajalikud kalded lahendatakse ehitusprojektiga ja koostatakse kooskõlas arhitektuurse projektiga kui on teada täpne juurdepääsutee ja hoonete asukohad.

Planeeritud tänavalt sademevee kogumiseks ja ärajuhtimiseks vajalikud kalded, kraavide ja nõvade vajalikkus lahendatakse teeprojekti koosseisus. Lähim kraav saab alguse Vahe tee L1 maaüksuselt ja kulgeb ida-lääne suunaliselt Verno maaüksusel (katastriüksuse tunnus 43201:001:1861). Sademevee suunamine sellesse kraavi lahendatakse edasise projekteerimise käigus.

Sademevee käitlemise projekteerimisel tuleb lähtuda keskkonnaministri 08.11.2019 määruses nr 61 "Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused" kehtestatud nõuetest.

Vastavalt Eesti standardi EVS 843:2016 peatükis 4.6.6 "Lumetõrje" toodud tabelile 4.9 peab olema 7 m (5,5 m sõidutee+1,5 m kõnnitee) lumetõrje ala laiuse puhul lumevallitamise ala laius kuni 40 cm lumekihi paksuse korral 2,1 m.

Planeeritud lume vallitamise ala külgneb Kuusekese üldmaa maaüksusega (katastriüksuse tunnus 43201:001:1691), laius 4,89-6,48 m ja pikkus ca 60 m, mis on piisav. Lisaks on sõidutee idapoolsel küljel ka 2,5 m laiune haljasriba, mida on võimalik lume vallitamiseks kasutada.

7.13 Elektrivarustus

Vastavalt Elektrilevi OÜ volitatud esindaja Enefit Connect OÜ 04.06.2021 kinnitusele puuduvad planeeringu alas Elektrilevi OÜ omandikuuluvusega maa-alused elektripaigaldised Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ poolt koostatud tehnilistele tingimustele nr 394478.

Detailplaneeringu alal on ette nähtud koht uuele komplektalajaamale olemasoleva Vermo AJ lähedale planeeritava tee äärde. Selle alajaama teenindamiseks peab jääma peale ööpäevaringne vaba juurdepääs. Uue alajaama toide on planeeritud 10 kV maakaabelliiniga. Nimetatud olemasolevast alajaamast ja uuest planeeritud alajaamast on ette nähtud uutele planeeritud kruntidele eraldi fiidrite ringtoiteliinidena 0,4 kV maakaabelliinid.

Planeeritud tee äärde on ette nähtud perspektiivsete 10 ja 0,4 kV maakaablite koridor.

Kruntide elektrivarustuseks on planeeritud kruntide piiridele teelasse 0,4 kV mitmekohalised liitumiskilbid. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Liitumiskilbist nähakse ette 0,4kV maakaabelliinid planeeritud kruntide hoonete jaoks. Liitumispunktist elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastava maakaabelliini.

Teisi tehnovõrke ei ole planeeritud elektrikaablite kaitsetsoonidesse.

Planeeritud elektrikaablite ja liitumiskilpide täpsed asukohad selguvad edasise projekteerimise käigus.

Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tagatakse servituudialana tehnovõrgu kaitsevööndi ulatuses.

7.14 Telekommunikatsioonivarustus

Vastavalt Telia Eesti 04.06.2021 kirjale IP57325-56709 planeeringu alas Telia sideehitised puuduvad.

Planeeringuga ei nähta ette uut sideühendust. Mooni maaüksusele planeeritavate hoonete telekommunikatsiooniühendusega varustamiseks on võimalik tellides vajaliku mahuga Telia või mõne teise teenuse pakkuja mobiilse interneti ja IPTV lahendusi.

7.15 Tänavavalgustus

Planeeritud teemaale on ette nähtud LED-tehnoloogial põhinevad välisvalgustid, mille toide on planeeritud uuest planeeritud alajaamast. Täpne valgustite asukoht ja parameetrid lahendatakse edasise projekteerimise käigus.

7.16 Soojavarustus

Soojavarustus lahendatakse lokaalselt. Täpne küttelahendus selgub ehitusprojekti koostamise käigus.

Maaküttesüsteem lahendatakse iga krundi piires vastavalt kehtivatele normatiividele ja praktikatele. Maaküttelahenduste lõplikul valikul ja ellu viimisel tuleb arvestada dokumentatsiooniga „Maaküte Tartus“ (Maves OÜ, 2019), tulenevalt kohalike omavalitsuste kontaktsoonist ning ühiselt kasutatavatest põhjaveevarudest ja nende kvaliteedi hoidmiskohustusest.

Horisontaalne maaküte vajab teatud arvul ruutmeetreid vaba maapinda. Vertikaalse maaküttesüsteemi valiku puhul tuleb eraldi taotleda soojuspuuraukude rajamise jaoks luba. Samuti peab välja selgitama kas antud planeeringualal on üldse võimalik vertikaalset süsteemi rajada arvestades põhjavee kihti. Võib kombineerida horisontaalset ja vertikaalset maakütet kui see tagab kõrghaljastuse istutamise võimalikkuse ja seda võimaldab rajada ka põhjaveekiht antud piirkonnas. Kindlasti peab arvestama, et küttesüsteemi maakollektor peab olema vähemalt 2 m kaugusel naaberkinnistu piirist.

Õhk-vesi ja õhk-õhk soojuspumba puhul tuleb planeeritud hoonete tehnoseadmete valikul ja paigutamisel arvestada naaberhoonete paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 "Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid" lisa 1 normasemeid.

Alternatiivse energiaallikana on soovitatav projekteerimisel näha ette päikeseenergia kasutamine. Päikesepaneelid võib paigaldada hoonete katustele kui nende kasutamisel on tagatud järgmised nõuded ja tingimused:

1. Päikesepaneelid ei tekita kõrvalolevatele hoonetele valgusreostust;
2. Päikesepaneelid ei kahjusta naaberhooneid, välisruumis liiklejaid ja looduskeskkonda;

Päikesepaneelide projekteerimisel tuleb arvestada majandus- ja taristuministri 14.07.2015 määruse nr 91 "Elektriseadmele esitatavad ohutuse nõuded ning elektriseadmele ja elektripaigaldisele esitatavad elektromagnetilisele ühilduvuse nõuded ja vastavushindamise

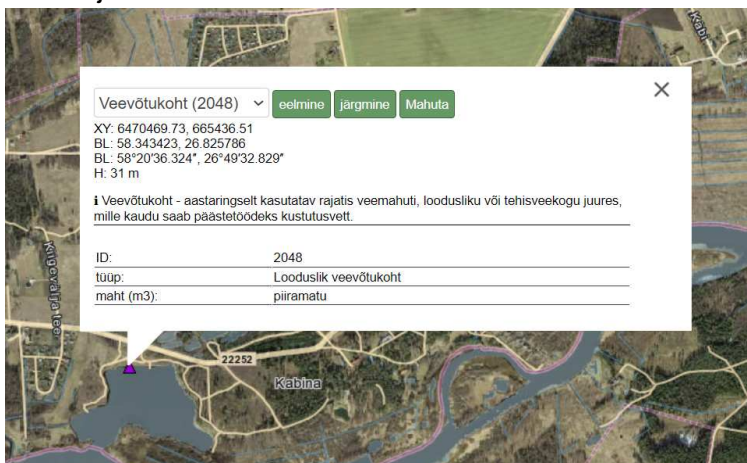
kord1" nõuetega.

7.17 Tuleohutusnõuded ja tuletõrjevarustus

Tuleohutuse tagamiseks tuleb pidada kinni tuleohutuse seadusest, siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“, siseministri 30.08.2010 määrusest nr 39 „Nõuded tulekustutitele ja voolikusüsteemidele, nende valikule, paigaldamisele, tähistamisele ja korrashoiule“ ja siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“. Ehitusprojektide koostamisel arvestada majandus- ja taristuministri 07.07.2017 määrusega nr 97 "Nõuded ehitusprojektile". Detailplaneeringu realiseerimise ajal tuleb arvestada hetkel kehtivate tuleohutusnõuetega.

Vastavalt Maa-ameti kaardirakendusele asub lähim looduslik veevõtukoht Kabina kruusakarjääri (katastriüksuse lähiaadress Väike-Kabina, katastriüksuse tunnus 43202:002:0038) ääres, ligipääsuga 22252 Lohkva – Kabina – Vanamõisa teelt. Lähim tuletõrje veevõtukoht LVK 2048 jääb planeeringualast ca 1,8 km kaugusele. Tagatud on tuletõrjevee vajalik vooluhulk 10 l/sek 3 h jooksul, mis teeb arvutuslikuks koguseks 108 m³.

Tuletõrje veevarustuse asukohaskeem:



Joonis. Lähima LVK 2048 asukoht

Kruntidele tuleb tagada juurdepääs tehnika ja päästevahenditega. Krundile pääseb mööda Vahe teed ja planeeringuala sisest planeeritud teed. Samuti on kustutusõid võimalik teostada vajaduse korral naaberkruntidelt. Juurdepääsuteel paiknev värv krundile peab olema vähemalt 3,5m laiune. Planeeringualasisene reljeef, hoonete paiknemine kruntidel ja haljastus peavad võimaldama juurdepääsu hoonetele ning tuletõrjetehnika ümberpöörämist krundil igal aastaajal ja iga ilmaga. Keelatud on autode parkimine liikumisteedel.

Tuleohutusest lähtuvalt võib rajada hooneid minimaalselt tulepüsivusklassiga TP3. Tule leviku tõkestamiseks ühelt hoonelt teisele eraldatakse ehitised teineteisest tuleohutuskujadega, mis on 8 meetrit. Hoonete ehitamiseks kasutatavad ehitusmaterjalid peavad vastama tuleohutusnõuetele. Hoonete kõikidele sissepääsudele tagatakse juurdepääs päästevahenditega.

Päästeteenistuse sõiduki ümberpöörämise võimalus on piisava varuga tagatud teemaa lõpus. Siseministri 30.03.2017 määruse nr 17 § 50 kohaselt ei tohi tupiktee lõpus asuvate kruntide (POS 5 ja POS 6) põhihoonete peasissepääsud jääda planeeritud päästesõidukite

ümberpöördekohast kaugemale kui 50 m. Transpordimaale (POS 7) rajatud täiendav päästeteenistuse sõiduki ümberpööramise võimalus. Seatavate servituutidega tagatakse päästesõidukile võimalus alternatiivselt liikuda mööda pinnasteed, alates Kuusekese teelõik 1-st kuni transpordimaa lõpus oleva ümberpööramise kohani.

Vastavalt siseministri 18.02.2021 määruse nr 10 "Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord" § 6 lg 3 kohaselt peab tuletõrje veevõtukoht paiknema ehitise sissepääsust ja tuleohutuspaigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 m kaugusel. Sama paragrahvi lg 5 kohaselt võib esimese kasutusviisiga hoone veevõtukoha kaugust ehitisest suurendada kuni 400 meetrini, kui voolikuliini veevõtukohast hooneni saab vedada sirgjooneliselt. Planeeringualal on vastav nõue täidetud.

Sama määruse § 7 lg 6 alusel loetakse I kasutusviisiga ja sellega võrdsustatud hoonel veevõtukoha veeallikas piisavaks veekoguseks vähemalt 30 m³. Tuletõrje veevarustuse täiendavaks tagamiseks on Kuusekese üldmaal (katastritunnus 43201:001:1691), mis külgneb transpordimaa (POS 7) krundiga, paiknev tiik korrastada veevõtukohaks ning ühendada transpordimaale (POS 7) ette nähtud imbtorustiku koos kuivhüdrantidega sellise arvestusega, et kaugus veevõtukohast ja hoone kaugeimast sissepääsust ei ületaks 200 meetrit.

Planeeringualale rajatavate ehitiste tuleohutust tagavate süsteemide valik esitatakse täpsemalt projekteerimise käigus.

8. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

8.1 Keskkonnakaitse

Planeeringualal ei ole täheldatud reostuse või keskkonnaohuga seonduvat. Väärtuslikku kõrghaljastust või kaitsealuseid loodusobjekte planeeritud alal ei ole. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmeteke, müra, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.

Planeeritud tehnovõrgud ja ühendused olemasolevate tehnovõrkudega peavad olema projekteeritud ja paigaldatud sertifitseeritud spetsialistide poolt, et tagada põhjavee kaitsust. Kui reostumisjuhtumid ilmnevad, siis tuleb sellest koheselt teavitada asjaomaseid ametkondi.

Kuna tegemist on elamumaaga ja Vahe teel ei ole massilist autode liikumist, siis sellest tulenevalt ei ole inimestele Vahe teelt tulenev võimalik müra kahjulik. Soovituslik on rajada mitme tasandiline haljastuse puhverala kõrg- ja madalhaljastuse näol, et vähendada võimalikku müra, õhusaastet ja vibratsiooni. Kasutada tuleb nii leht- kui ka okaspuid ja –põõsaid, kuna lehtpuud ja –põõsad hoiavad vegetatsiooniperioodil tolmu ja müra kinni ning talvisel ja lehevabal perioodil on asendamatuks haljastuseks aga okaspuude tihedad võrad.

Kuna vastavalt veeseaduse § 187 ja § 188 nimetatud tegevused planeeringualal puuduvad, siis ei ole vaja vee erikasutusluba. Planeeringualal ei kavandata mingeid tegevusi seoses maavarade või geoloogiliste uuringutega, seega ei ole vaja taotleda üldgeoloogilise

uurimistöö, geoloogilise uuringu ja maavara kaevandamise lubasid. Samuti ei ole kavandatud planeeringualal jäätmeseaduse § 71 lg 2 nimetatud tegevused ja sellest tulenevalt ei ole vaja jäätmeluba taotleda..

Planeeritud krundil peab jäätmekäitus vastama jäätmeseaduse ja Luunja valla jäätmehoolduseeskirjale.

Hoonete võimalikud asukohad võimaldavad tagada piisava päikesevalguse nii planeeritud kui naaberkruntide elamutes.

Kuna soojavarustus lahendatakse lokaalselt, siis võib tekkida välisõhu saasteloa taotlemise vajadus aga see selgub peale küttesüsteemide valikut.

Planeeritava tegevusega ei ole ette näha eeldatavat avariolukordade teket, kui jälgitakse loodusvarade kasutamisel ja ehitustöödel keskkonnavalasid ohutusnõudeid ning kasutatakse parimat võimalikku tehnoloogiat. Avariolukorra tekkimisel tuleb tööd koheselt peatada ja asuda tekkinud avarii tagajärgi likvideerima.

Sademevesi peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 "Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused".

8.2 Tegevusega kaasnevate võimalike negatiivsete mõjude vältimine ja kavandatavad leevendavad meetmed

Tegevusega kaasnevate võimalike negatiivsete mõjude vältimiseks või leevendamiseks kavandatavad meetmed, mille rakendamine väldib või leevendab oluliselt võimalikke negatiivseid mõjusid keskkonnale:

1. Planeeritud tööde tegemisel kasutada ainult ehitusprojektis kirjeldatud materjale ja toodud tehnoloogilisi lahendusi;
2. Ehitustööde teostamisel (öörahu, ehitusmasinate liikumine, parkimine jne) kinni pidada korrakaitseeaduse nõuetest;
3. Ehitustegevuse ajal peab arvestama, et lahendatud oleks jalakäijate ning sõidukite turvaline liikumine;
4. Kuna lähipiirkonnas on müratundlikud alad, tuleb ehitusprojektis näha ette ehitismüra vähendavad meetmed;
5. Kaevetööde teostamisel tuleb kinni pidada Luunja valla heakorra eeskirja nõuetest;
6. Tööde käigus tekkinud jäätmed tuleb käidelda vastavalt Luunja valla jäätmehoolduseeskirjale;
7. Tööde teostamisel tagada, et ehitusmasinatest (ekskavaator, traktor jne) oleks õli ja kütuse lekkimine välistatud;
8. Tööpiirkonnas peavad olema vahendid võimaliku õli- ja kütusereostuse likvideerimiseks või leevendamiseks;
9. Avariolukorra tekkimisel tuleb tööd koheselt peatada ja asuda juhtunud avarii tagajärgi likvideerima. Vajadusel kasutada päästeteenistuse abi.

8.3 Liikluskoormusest tulenev vibratsioon, müra ja õhusaaste ning abinõud nende mõju leevendamiseks

Kuna liikluskoormus on planeeritavate kruntide vahetus läheduses väike, siis võib eeldada, et liikluskoormusest tulenev vibratsioon, müra ja õhusaaste jäävad antud alal eeldatavalt lubatud normide piiresse.

Eluhoone projekteerimisel ja ehitamisel tuleb tagada, et siseruumide müratasemed ei ületaks sotsiaalministri 04.03.2020 määruse nr 42 "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonete ja mürataseme mõõtmise meetodid" normtasemeid, rakendades vajadusel vastavaid müravastaseid meetmeid. Lisaks tuleb hooned projekteerida vastavalt standardile EVS 842:2003 "Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest".

Planeeritud hoonete tehnoseadmete valikul ja paigutamisel arvestada naaberhoonete paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 "Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid" lisa 1 normasemeid.

8.4 Kitsendavad keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Planeeringualal on järgmised kaitsevööndid:

1. Olemasolev keskpinge õhuliin, kaitsevöönd 10 m mõlema pool liini telge;
2. Planeeritud veetrass, kaitsevöönd 1 m mõlemal pool toru telge;
3. Planeeritud kanalisatsioonitrass, kaitsevöönd 1 m mõlemal pool toru telge;
4. Planeeritud 10 kv ja 0,4kV maakaabel, kaitsevöönd 1 m mõlemal pool liini telge.

8.5 Servituutide vajaduse määramine

Isikliku kasutusõiguse ala ulatus määratakse kindlaks tehnovõrkude projekteerimise faasis, kui on selgunud tehnovõrkude täpne asukoht. Detailplaneeringus on tehnovõrkude isikliku kasutusõiguse ala märgitud põhimõttelisena.

Tehnovõrkudele seatavad servituudid määratakse tehnovõrkude kaitsevööndite ulatuses.

Krundile POS7 määratakse tehnoservituut (isiklik kasutusõigus) kõikidele planeeritud tehnovõrkudele nende kaitsevööndite ulatuses. Krundile POS 5 seatakse isiklik kasutusõiguse puurkaevu ja selle teenindamise tagamiseks.

Sademevee ärajuhtimise tagamiseks on planeeritud servituut Vahe tee L1 kinnistule POS 1 – POS 6 kasuks.

Päästesõidukile sobiva pinnastee rajamiseks ja kasutamiseks seatakse kruntidele POS 1 - POS 6 servituut (isiklik kasutusõigus). Isikliku kasutusõiguse ala ulatus määratakse kindlaks pinnastee projekteerimise faasis. Detailplaneeringus on pinnastee isikliku kasutusõiguse ala märgitud põhimõttelisena.

8.6 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste esitamisel on lähtutud EVS-s 809-1:2002 toodust. Planeeringualal on kuritegevuse riskide vähendamiseks seatud järgmised tingimused:

- tänavate, teede ja hoonete vaheline hea nähtavus ja valgustatus;
- konkreetset ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed

- kergliikluse eristamine sõidukite liikumisest;
- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine ja piiramine);
- eraalale piiratud juurdepääs võõrastele;
- valdusel sissepääsu piiramine;
- üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid)

8.7 Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine

Kultuurilised mõjud

Planeeringualal ja selle mõjualas puuduvad väärtustatud hooned, mistõttu puudub antud kontekstis käesoleva detailplaneeringuga avalduv kultuuriline mõju. Detailplaneeringuga on määratud sobilikud arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks. Hoonete rajamine planeeritud ehitusalas on kooskõlas Kabina külas väljakujunenud asustusstruktuuriga. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

Majanduslikud mõjud

Planeeringu elluviimisega kaasnevad majanduslikud mõjud on seotud eelkõige huvitatud isikute ja korraldaja vahel sõlmitud kokkulepetes seatud tingimuste ja nõuetega ning planeeringu elluviimisest huvitatud isiku finantsiliste võimalustega. Detailplaneeringu realiseerumisel avaldub positiivne majanduslik mõju kindlasti heakorrastamise näol. Rajatavad hooned tõstavad piirkonna kinnisvara keskmist väärtust ning muudavad Kabina küla elamupiirkonda ilmekamaks. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

Sotsiaalsed mõjud

Detailplaneeringuga planeeritud hoonete rajamisega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju väljendub uute kogukonnaelanike näol. Kuritegevuse ennetamiseks soovitatud välisvalgustuse rajamisel kaasneb positiivne mõju lähiümbruse elanikele turvalisuse suurendamise näol. Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale võib avalduda eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele, põhiliselt suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub. Planeeringulahenduse elluviimisel võib eeldada, et Vahe tee, kui planeeringualale juurdepääsu tagava tee, liikluskoormus vähesel määral kasvab. Planeeringu elluviimisel suureneb piirkonna turvalisus, sest rajatakse uus tuletõrje veevõtu koht.

Looduskeskkonnale avalduvad mõjud

Planeeringu elluviimisel ei ole ette näha olulise negatiivse mõju avaldumist looduskeskkonnale, kuna planeeringualal puuduvad kõrge loodusväärtusega alad või objektid. Planeeringu elluviimine muudab küll ruumilist keskkonda, kuid olles sellest väike osa, ei saa kaasnevat mõju pidada looduskeskkonnale oluliseks. Positiivse poolena saab välja tuua, et kuna elamu rajamisega koos tuleb krundi maa-alast minimaalselt 20% kõrghaljastada, muutub piirkond atraktiivsemaks ja ka haljastuse poole pealt mitmekesisemaks.

9. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED

Planeeringu realiseerimisest tulenevad kahjud hüvitatakse kahju põhjustanud krundi omaniku poolt. Krundisise teede, parklate ja tehnoorkude rajamine ning krundi heakorrastamine toimub krundiomaniku kulul. Hoonete eskiisprojektid kooskõlastada Luunja Vallavalitsusega.

Projektide koostamiseks tuleb tellida tehnoorkude valdajatel tehnilised tingimused ning projektid kooskõlastada võrguvaldajatega.

Perspektiivselt rajatav ühisveevärk ja ühiskanalisatsioon ehitada välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele ning kehtivatele normidele.

Detailplaneeringu elluviimise kava peale kehtestamist:

- Hüvitatud isik kohustab vastavalt Luunja vallaga sõlmitud lepingule 24-1/10 ja lepingu lisale nr 1 ning lisale nr 2:
 - viie (5) aasta jooksul detailplaneeringu kehtestamisest arvates omal kulul välja ehitama Kabina külas Mooni (43201:001:2142) maaüksuse detailplaneeringuga kavandatud avalikult kasutatavad rajatised; (avalikult kasutatavad rajatised on tee (POS 7) ja sellel paiknevad tänavavalgustus, vee- ja kanalisatsioonitrass ning elektrikaablid koos liitumiskilpidega; puurkaev, tuletõrje veevarustuse imborustik ja hüdrant);
 - korrastama vallale kuuluval kinnistul (Kuusekese üldmaa, katastriüksuse tunnus 43201:001:1691) asuva tiigi ning rajama sinna tuletõrje veevõtu koha koos kuivhüdrandiga);
 - ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni teenuse osutamiseks asutama ühistu (mittetulundusühing), mis võtab endale eelmises punktis nimetatud tuletõrje veevõtu koha nõuetekohase hooldamise kohustuse;
 - sademeveekanalisatsiooni või sademeveekraavi ja –trूपide eesmärgi päraseks toimimiseks hindama väljaspool detailplaneeringu ala asuva eesvoolukraavi (Vahe tee L1, katastritunnus 43201:001:1863) seisukorda ja vajadusel seda rekonstrueerima;
 - võtma enda kanda kõik kohustused, mis on vajalikud täita päästetehnika ligipääsuks Kuusekese teelõik 1 kinnistult (katastritunnus 43201:001:1692) detailplaneeringu alale, vastava ligipääsu rajamisel (sh. kuid mitte ainult nõuetele vastava pinnastee rajamine, vajadusel trूपide paigaldamine, ehitustööde kohta projekti koostamine ja vallale esitamine);
 - teostama omal kulul detailplaneeringukohased maakorralduslikud toimingud;
 - kolme (3) kuu jooksul peale avalikult kasutatavate rajatiste väljaehitamist ja vastavate kasutuslubade väljastamist võõrandama vallale tasuta detailplaneeringukohased avalikuks kasutamiseks ette nähtud rajatised ja avalikult kasutatavad kinnistud (transpordimaa, POS 7);
- Servituutide seadmine

Alles pärast eelpool kirjeldatud tegevuste teostamist, mis on planeeringuga kavandatud krundi ehitusõiguse realiseerimiseks vajalik, teostatakse planeeringuga kavandatud hoonete ehitusõiguse realiseerimine maaüksusel:

- krundi hoonestuse ehitusprojekti(de) koostamine ja kooskõlastamine;
- hoone(te) püstitamiseks ehitusloa(lubade) taotlemine Luunja Vallavalitsuselt;

- hoone(te) püstitamine;
- hoone(te) kasutusloa(lubade) taotlemine Luunja vallavalitsuselt;
- krundile jäävate juurdepääsuteede, haljastuse jms väljaehitamise kohustus on vastava krundi valdajal.

Vald ei väljasta ehituslubasid detailplaneeringualale planeeritud hoonete ehitamiseks enne detailplaneeringujärgsete avalikult kasutatavate rajatiste ja tuletõrje veevõtu koha väljaehitamist, vastavate kasutuslubade väljastamist ja avalikult kasutatavate rajatiste ja kinnistute vallale võõrandamist.

Planeeringu koostamisega ei kaasne vallale kohustust avalikult kasutatava tee ja üldkasutatava haljastuse, tehnovõrkude väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks. Detailplaneeringuga kavandatava ehitusõiguse realiseerimiseks vajalike krundiväliste taristute rajamise või ümberehituse mõistlikud kulud detailplaneeringuga määratavates mahtudes kannab planeeringust huvitatud isik.

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks edaspidi planeeringualale teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

10. JOONISED

- | | |
|---|------------|
| 1. Situatsiooniskeem | M 1:10 000 |
| 2. Olemasolev olukord | M 1:500 |
| 3. Planeeringuala mõjuala funktsionaalsed ja ehituslikud seosed | M 1:2000 |
| 4. Põhijoonis koos tehovõrkude ja kitsendustega | M 1:500 |