

Kabina külas Väike-Kabina (43202:002:0038) maaüksuse ja lähiala detailplaneering

Kabina küla Luunja vald



Töö nr: 1820DP3

Tartu 2024

Planeeringu koostamise korraldaja: Luunja vallavalitsus

Huvitatud isik: Kabina Kinnisvara OÜ

Projekti juht, volitatud maastikuarhitekt-ekspert, ruumilise keskkonna planeerija: Heiki Kalberg

Volitatud maastikuarhitekt, koostaja: Karl Hansson



PLANEERINGU KOOSSEIS - ESIMENE KÕIDE: PLANEERING

1.	Üldosa.....	5
1.1.	Sissejuhatus	5
1.2.	Planeeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus	5
1.3.	Olemasoleva olukorra iseloomustus	5
1.4.	Planeeringuala ja kontaktvööndi ehituslikud ning funktsionaalsed seosed.....	6
1.5.	Üldplaneeringu muutmise ettepanek ja põhjendus	10
1.5.1.	Üldplaneeringu muutmise ettepaneku põhjendus	10
1.5.2.	Üldplaneeringu jooniste ja teksti muutmise ettepanek.....	12
2.	Planeerimise lahendus	14
2.1.	Planeeringulahenduse põhjendus ning planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude kirjeldus.....	14
2.2.	Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine	16
2.3.	Kruntide ehitusõigus.....	17
2.4.	Arhitektuurinõuded ja ehituslikud nõuded ehitistele	17
2.5.	Tänavate maa-ala ning liiklus- ja parkimiskorraldus.....	17
2.6.	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	19
2.7.	Ehitistevahelised kujad	19
2.8.	Tehnovõrgud ja rajatised	19
2.8.1.	Olemasoleva olukorra iseloomustus ning üldosa.....	19
2.8.2.	Veevarustus	20
2.8.3.	Kanalisatsioon ja sademevesi	21
2.8.4.	Elektrivarustus ja tänavavalgustus	21
2.8.5.	Soojavarustus	22
2.8.6.	Sidevarustus	22
2.9.	Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks.....	22
2.10.	Muinsuskaitsetingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks.....	25
2.11.	Servituutide seadmise vajadus	27
2.12.	Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused	27
2.13.	Planeeringu elluviimine	27
2.14.	Asjakohaste mõjude hindamine	28
3.	Joonised.....	31
1	Situatsiooniskeem M 1:10 000	
2	Planeeringuala kontaktvööndi ehituslikud ja funktsionaalsed seosed M 1:3000	



- 3 Olemasolev olukord ja dendroloogiline hinnang M 1:1000
- 4 Põhijoonis M 1:1000
- 5 Tehnovõrgud M 1:1000



1. Üldosa

1.1. Sissejuhatus

Detailplaneeringu ala on vastavalt Luunja vallavolikogu 27. juuni 2024. a otsusele nr 1-3/25 Luunja vallas Kabina külas asuv Väike-Kabina maaüksus suurusega ligikaudu 23 ha.

Planeeringu eesmärk on kaaluda võimalusi maaüksusele planeeringualale üksikelamu kruntide ja puhkeala kavandamiseks.

1.2. Planeeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus

Planeeringu lähtedokument on Luunja vallavolikogu 30. novembri 2017. a otsus nr 83 *Kabina külas Väike-Kabina (43202:002:0038) maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine.*

Planeeringuala piiri on muudetud Luunja vallavolikogu 27. juuni 2024. a otsusega nr 1-3/24 *Luunja Vallavolikogu 30.11.2017 otsuse nr 83 „Kabina külas Väike-Kabina (43202:002:0038) maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“ muutmise.*

Detailplaneeringu jooniste koostamisel on aluseks GeoBaltica OÜ poolt 2018. a juunis koostatud digitaalne geodeetiline alusplaan täpsusastmega 1:500, töö nr GEO-18-05 ning GeoBaltica OÜ poolt 2019. a aprillis koostatud digitaalne geodeetiline alusplaan täpsusastmega 1:500, töö nr GEO-19-15, millega on planeeringuala idaosas täpsustatud raiete järgset olukorda.

Planeeringu koostamisel on arvestatud järgnevate töödega:

- Alkranel OÜ koostatud detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang (vt planeeringu lisad);
- Tartu Ülikooli ajaloo ja arheoloogia instituudi poolt koostatud arheoloogiline eeluuring asulakohal nr 12849 (vt planeeringu lisad);
- Muinsuskaitseameti koostatud muinsuskaitse eritingimused detailplaneeringule (vt planeeringu lisad);
- AB Artes Terrae OÜ poolt koostatud dendroloogiline hinnang;
- OÜ Liikluslahendus poolne hinnang;
- Palmpro OÜ koostatud põhiprojekt „Tartumaa, Luunja vald, Lohkva-Kabina-Vanamõisa jalgratta- ja jalgte ehitusprojekt. 2. ehitusetaap“, töö nr 326;
- Alkranel OÜ koostatud detailplaneeringu ajakohastatud lahenduse keskkonnamõjude eksperthinnang (vt planeeringu lisad);
- Alkranel OÜ koostatud liiklusrütmide modelleerimise aruanne (vt planeeringu lisad).

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikutega ning muud materjalid asuvad planeeringu lisades.

1.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringualal asuvad katastriüksused, nende pindala ja sihtotstarbed on esitatud joonisel 3 *Olemasolev olukord*. Hooneid planeeringualal ei ole.



Planeeringuala piirneb põhjast kõrvalmaanteega nr 22252 Lohkva-Kabina-Vanamõisa tee, millelt on planeeringualale kolm juurdepääsu. Ligikaudu poole planeeringualast moodustab tehisiärv Väike-Kabina järv (Keskonnaregistri kood VEE2084890), mis on tekkinud kaevandamise järgselt (mäeeraldise kaevandamiseks määrati 1967. a). Planeeringuala piirneb lõuna poolt Emajõega.

Planeeringuala idaosas asub vastavalt Eesti põhikaardile u 1,3 hektaril mets, väiksemad metsakõlvikud asuvad ka planeeringuala põhjaosas kõrvalmaantee ääres ning lõunaosas Väike-Kabina järve ning Emajõe vahelisel poolsaarel. Olemasolevate puistute dendroloogiline hinnang on esitatud joonisel 3. Ülejäänud planeeringuala katab väheväärtuslik peamiselt remmelga liikidest koosnev võsa ning rohumaa. Järve kaldaalal on 2019. a toimunud võsa ning metsa raie. Planeeringuala lõunaosa Emajõe ja Väike-Kabina järve vahelisel alal on liigniiske üleujutatav ala. Planeeringuala maapind on kõrgem kirdeosas langedes järve ning jõe suunas, suurim pinnakõrguste vahe on ligikaudu 8 m.

Planeeringuala lääneserva läbib kõrgepinge õhuliin, planeeringuala kaguosa liigniiske ala on kraavitatud, muid tehnovõrguliine planeeringualal ei ole.

Planeeringualale ulatub kõrvalmaantee nr 22252 teekaitsevöönd ning Emajõe ja Väike-Kabina järve veekaitsevöönd, ehituskeeluvöönd ja piiranguvöönd. Emajões on II ja III kategooria kaitstavate liikide elupaigad. Planeeringuala idaservas asub riikliku kaitse all olev arheoloogiamälestis „Asukakoht“ (mälestise registri number 12849) ning selle kaitsevöönd.

1.4. Planeeringuala ja kontaktvööndi ehituslikud ning funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Luunja valla edelaosas Kabina külas. Tartu linna lühikese linnaosa jääb u 2 km kaugusele lääne suunas ning Luunja alevik u 3 km kaugusele ida suunas. Planeeringuala piirneb lõunast Emajõega, mis on piiriks Luunja ja Kastre valla vahel. Planeeringuala piirneb põhjast kõrvalmaanteega nr 22252 Lohkva-Kabina-Vanamõisa tee, millelt on planeeringualale kolm juurdepääsu. Lähim bussipeatus asub planeeringualast 250 m kaugusel lääne suunas. Planeeringualal ja selle lähinaabruses puuduvad kergliiklusteed.

Planeeringualast lääne pool asub Roosi elamurajoon u 1000 m² suuruste kruntidega, kus asuvad 1...2-korruselised elamud. Planeeringualast ida pool asub metsamaa.

26.06.2008 kehtestatud Luunja valla üldplaneeringu maakasutuse kaardi (kaart nr 1, vt skeem 1) kohaselt on Väike-Kabina maaüksuse maakasutuse sihtotstarve sotsiaalmaa, mis on mõeldud puhke- ja virgestusalaks, jäädes detailplaneeringu koostamise kohustusega alale hajaasustuses (kaart nr 2, ehitustingimused, vt skeem 2). Üldplaneeringuga määratakse detailplaneeringu koostamise kohustusega alale, mis ei paikne kohustusliku hajaasustusega- või miljööväärtuslikul alal, krundi lubatud minimaalseks suuruseks 1500 m² (va teede ja muude tehnorajatiste krundid). Kümne või enama krundi planeerimisel on üldplaneeringu alusel kohalikul omavalitsusel õigus nõuda vähemalt 5000 m² suuruse maa-ala planeerimist sotsiaal- või muu üldkasutatava maa tarbeks. Avalike teede planeerimisel planeerida need koos jalakäijatele ja jalgratturitele mõeldud sõiduteega puiesteedena vastavalt EV standardile EVS 843. Teekoridoride laiused planeerida vähemalt 10 m laiused. Vältida tuleb tupikteede planeerimist. Ehitamisele ja planeerimisele esitatavad arhitektuurinõuded ja nõuded tehnovõrkude paigutamisele on samad, mis tiheasustatud aladel. Maakasutuse kasutamise võimalused, planeeritavate hoonete tüüp ja suurim korruselisus on määratud üldplaneeringu maakasutuse kaardil (kaart nr 1). Korruselamuid võib paigutada vaid üldplaneeringu maakasutuskaardil tähistatud (EK) aladele. Muudele elamumaaaladele võib paigutada üksnes ühepere-

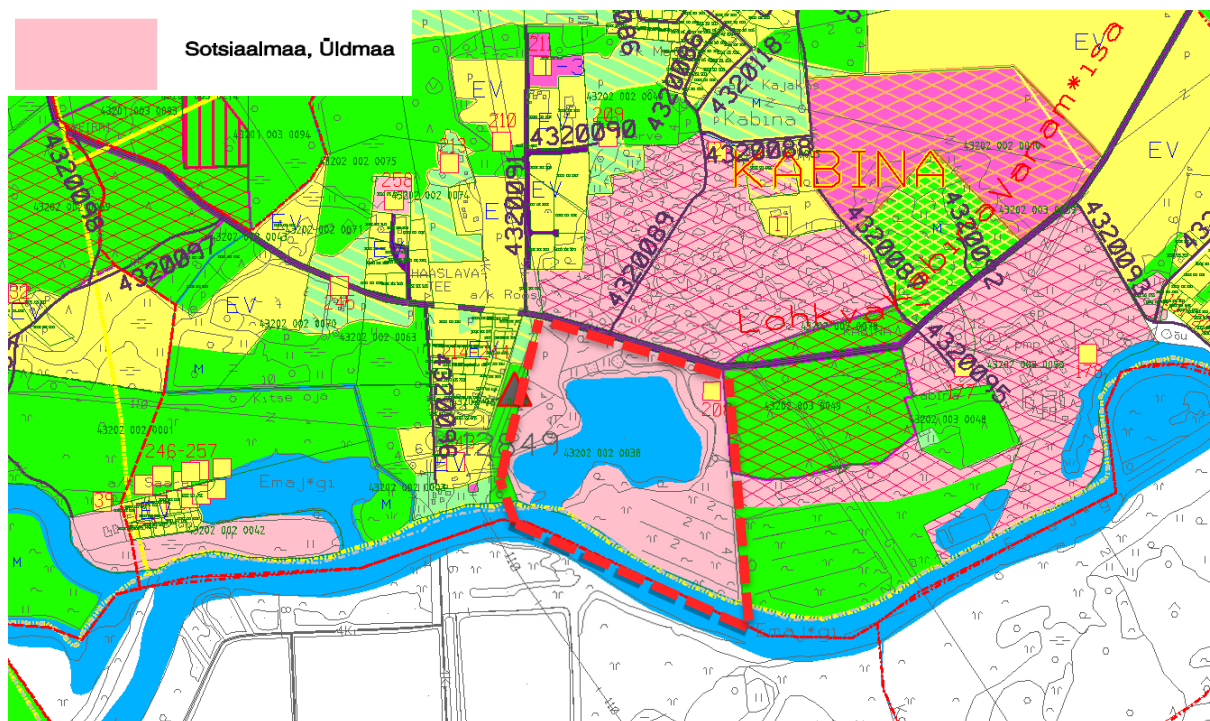


või kahepere elamuid, mille korruselisus on kuni 2. Kuni ühisveevärgi- ja kanalisatsioonisüsteemi väljaehitamiseni võib kasutada lokaalseid variante.

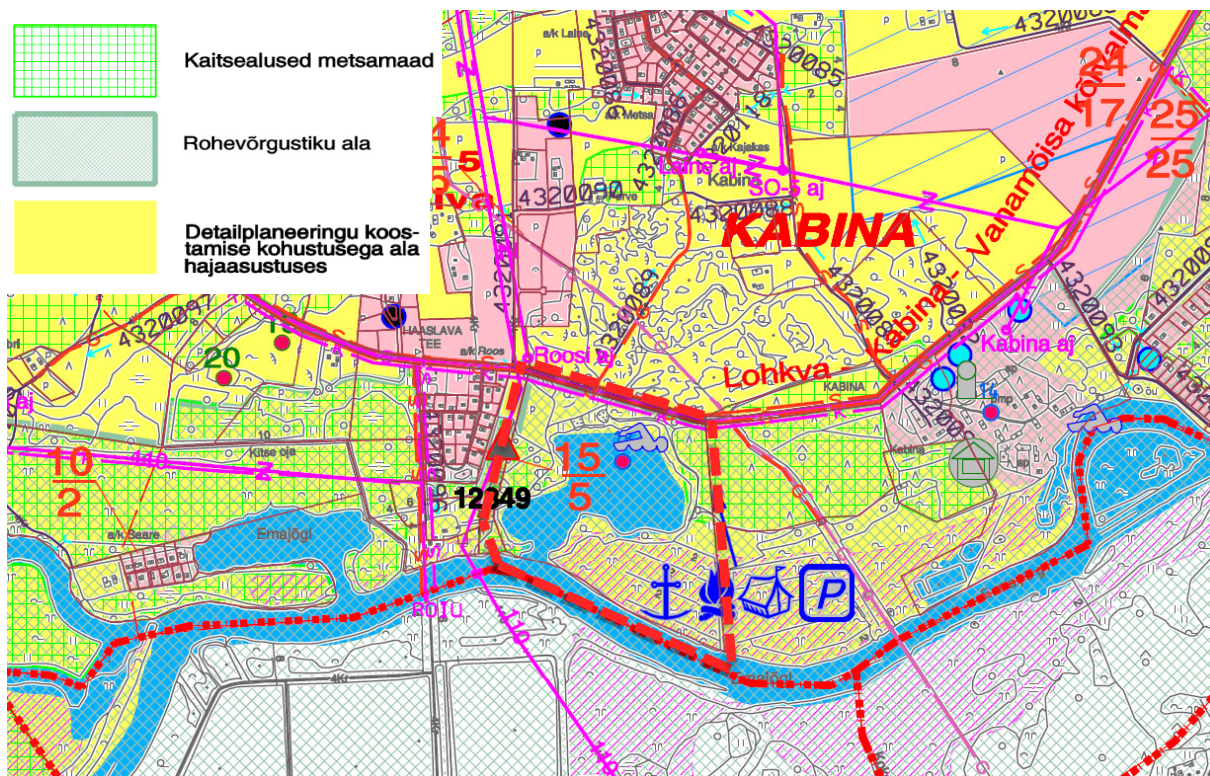
Üldplaneeringu ehitustingimuste kaardi alusel asub planeeringuala tervenisti planeeritud rohevõrgustiku alal. Vastavalt üldplaneeringu liikluskorralduse kaardile (kaart nr 5), läbib planeeringuala perspektiivne matka- ja suusarada ning Lohkva-Kabina-Vanamõisa tee põhjapoolses küljes perspektiivne 1,5 m laiune jalgrattatee (vt skeem 3). Perspektiivne matka- ja suusarada saab toimida mööda planeeritud teekoridore. Jalgrattatee on reljeefi, liigniiske pinnase ning kaitsealuste taimede elupaikade esinemise tõttu (vt joonis 2) maantee põhjaküljel planeeritud erinevalt üldplaneeringule maantee lõunaküljele, tegemist ei ole olulise üldplaneeringu muudatusega.

Detailplaneeringuala jääb Tartumaa maakonna teemaplaneeringu „Asutust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ kohaselt väärtusliku puhkeväärtusega alade koosseisu. Samuti on tegemist Kabina järve äärsel puhkealaga. Kõrge puhkeväärtuse aluseks on paikkonna maastikuline mitmekesisus ja vaateline mosaiiksus ning paiknemine veekogu kaldal.

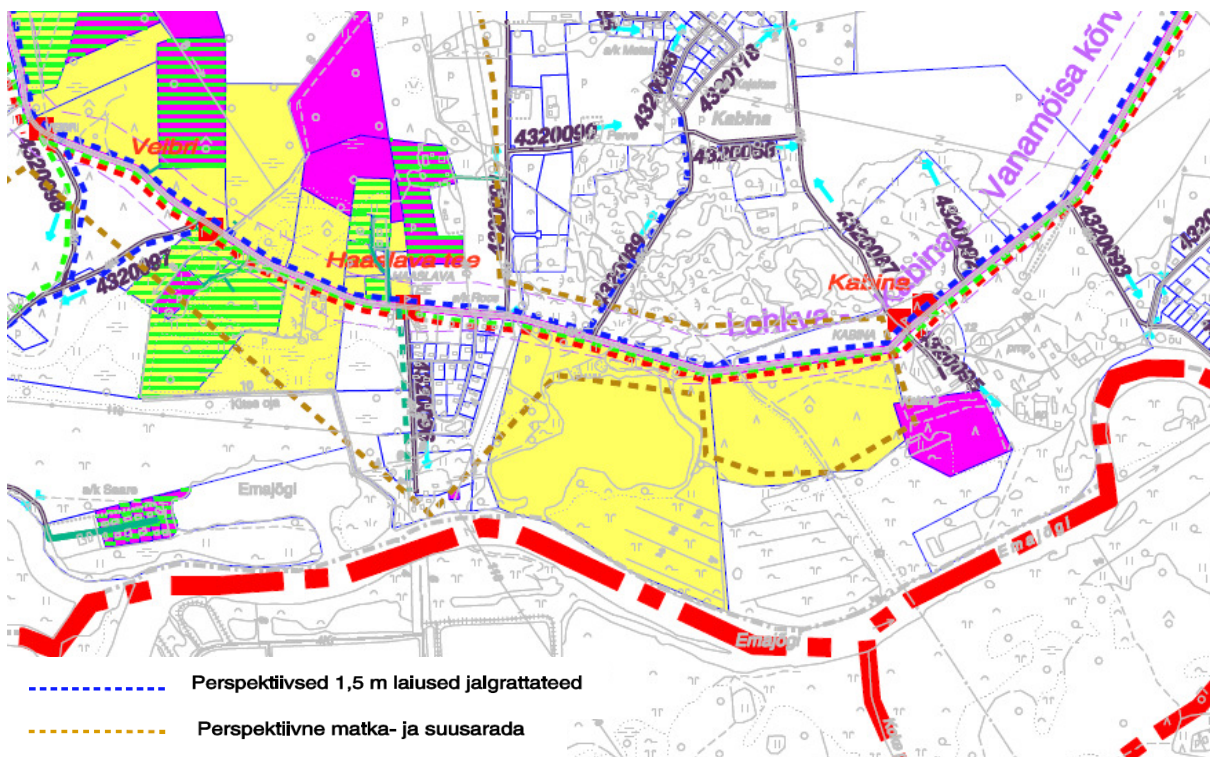
Planeeringuala asub üldplaneeringu keskkonnatingimuste kaardil planeeritud rohevõrgustiku koridori alal, kus vastavalt üldplaneeringu seletuskirjale on eesmärk säilitada looduslike alade osatähtsusest 90%. Samuti on üldplaneeringu järgi vajalik uued asumid, elamugrupid ja teised kompaktsed hoonestusega alad planeerida väljapoole võrgustiku elemente. Planeeritud elamukruntide ja juurdepääsuteede kruntide pind moodustab planeeringualast u 14%. Kuna elamukruntide täisehitus on planeeritud kuni 20% ning kohustus on tagada minimaalselt 20% krundi pinnast kõrghaljastust, siis on looduslike alade osatähtsus 90% ulatuses planeeringu elluviimisel planeeringualal tagatud. Vajalik on muuta üldplaneeringu keskkonnatingimuste kaarti rohevõrgustiku paiknemise osas eemaldades selle elamukruntide ja teede alalt.



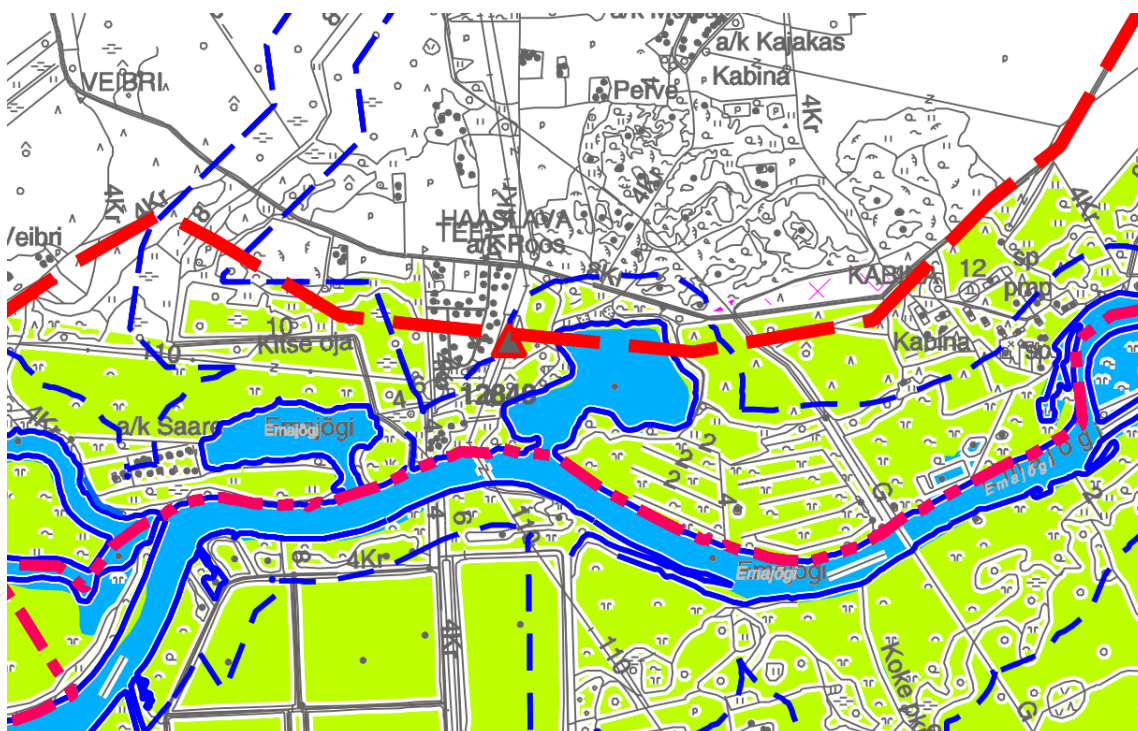
Skeem 1. Väljavõte Luunja valla üldplaneeringu Maakasutuse kaardist. Planeeringuala on piiritletud punase kriipsjoonega.



Skeem 2. Väljavõtte Luunja valla üldplaneeringu Ehitustingimuste kaardist. Planeeringuala on piiritletud punase kriipsjoonega.



Skeem 3. Väljavõtte Luunja valla üldplaneeringu Liikluskorralduse kaardist.

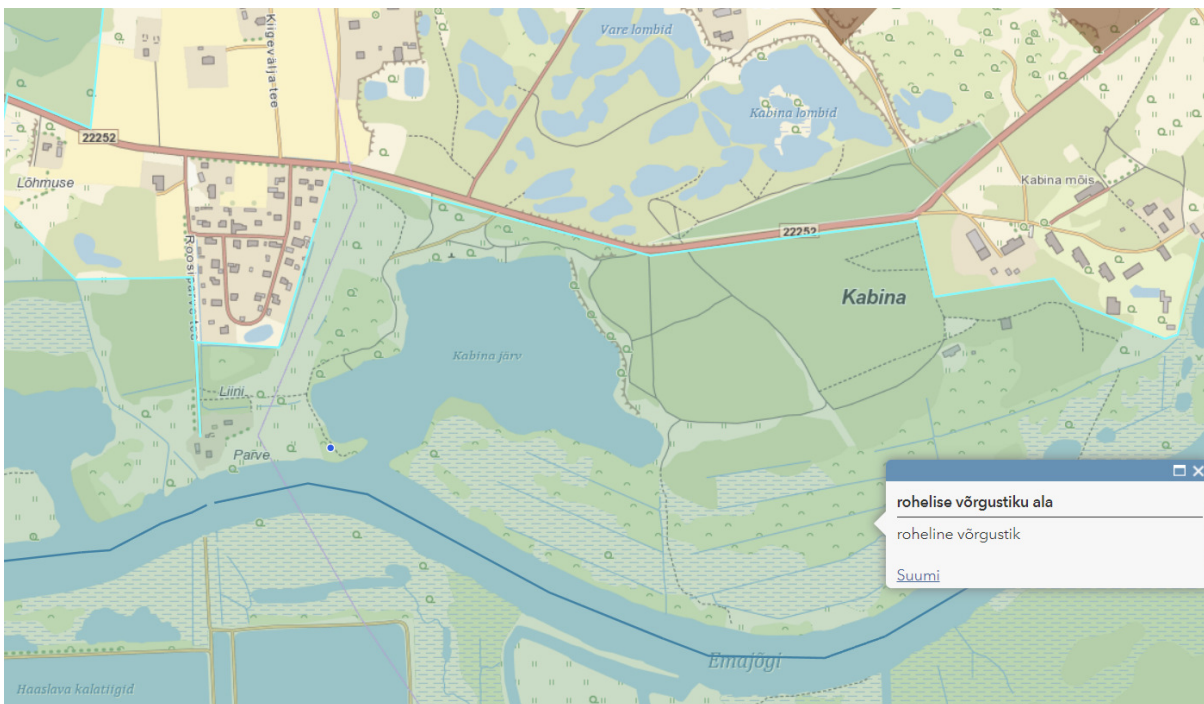


Skeem 4. Väljavõte Luunja valla üldplaneeringu Keskkonningimuste kaardist.

Tartumaa maakonnaplaneeringus 2030+ asub planeeringuala roheline võrgustiku alal K22L (vt skeem 5) ning puhke-eeldusega piirkonnas (vt skeem 6). Planeeringuga tagatakse maakonnaplaneeringu eesmärgid.

Vastavalt detailplaneeringu ajakohastatud lahenduse mõjude eksperthinnangule loob tarastamise piirang (15-25 m kaldast) eeldused liikumiseks kaldaäärsel alal, samuti on sellise lahendusega tagatud ka rohevõrgustiku toimimine. Suuremate loomade jaoks ei ole antud rohekoridor, kus planeeringuala paikneb, siiski soosiv (ka käesolevat detailplaneeringu lahendust ellu viimata), kuna löikub juba hetkel olemasoleva elamute piirkonnaga. Kitsaste koridoride puhul ei ole reeglina funktsiooniks suuremate ulukite rändekoridorina toimimine, vaid pigem aineringe stabiliseerimine, taimede, putukate ja väikeimetajate liikumise suunamine. Tihedama asustusega piirkonnas moodustavad rohevõrgustikku toetavaid elemente ka teistel maakasutusotstarbetel, ehk elamualadel, avalikult kasutatavatel aladel ja segahoonestusaladel paiknevad haljastuse komponendid, mis moodustavad koos looduslike rohealadega elurikkuse seisukohalt tervikliku süsteemi. Seega toimivad ka eramute tarastatud kruntide haljasalad väikeloomade ja putukate osas rohevõrgustiku elementidena. Olulist negatiivset mõju rohevõrgustikule ette näha ei ole, sest kallasrajale on tagatud ligipääs ja lääne suunas paikneva elamuala ning käesoleva DP ala vahel säilib 60 m laiune rohekoridor. Koostatavas Luunja valla üldplaneeringus on käesoleva detailplaneeringuga planeeritud elamukrundid rohevõrgustiku alast välja arvatud.

Kabina järve põhjakaldale on planeeritud avalik supluskoht ning ümber järve on planeeritud avalikult ligipääsetav kaldaala, mis tagavad maakonnaplaneeringus nimetatud puhke-eeldused.



Skeem 5. Väljavõte Tartumaa maakonnaplaneeringu 2030+ kaardirakendusest roheline võrgustiku alaga.

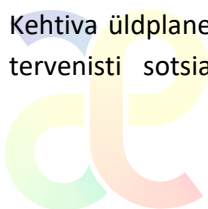


Skeem 6. . Väljavõte Tartumaa maakonnaplaneeringu 2030+ kaardirakendusest roheline puhke-eeldustega alaga.

1.5. Üldplaneeringu muutmise ettepanek ja põhjendus

1.5.1. Üldplaneeringu muutmise ettepaneku põhjendus

Kehtiva üldplaneeringu kohaselt on Väike-Kabina maaüksuse tehisveekogu ümbritsev ala määratud tervenisti sotsiaalmaak. Ala on eraomandis ning sotsiaalmaa otstarvet ei ole maaüksusel



eesmärgipäraselt rakendatud. Väike-Kabina järve läänekallast kasutatakse mitteametliku supluskohana. Alal ei tehta regulaarset puhealale kohast hooldust.

Luunja valla arengukava 2035 üheks tegevuseks on märgitud Kabina järve puhkeala rajamine koostöös omanikuga. Luunja elanike arv on viimasel viiel aastal olnud kasvutrendis. Luunja rahvastiku kujunemist mõjutab Tartu valglinnastumine ja elanike jätkuv soov linnast lähipiirkonda asuda.

Detailplaneering on algatatud eesmärgiga kaaluda võimalusi planeeringualale üksikelamu kruntide ja puhkeala kavandamiseks. Planeeringu rakendamise tingimuste osas (volikogu otsuse lisa 1 p 7.17) on sätestatud eeltingimused hoonetele ehitusloa välja andmiseks, samuti nõue detailplaneeringuga planeeritud krundivälise taristu ehitamiseks arendaja poolt, puhkeala ja Väike-Kabina järve määramine avalikult kasutatavaks. Arvestades arendajale seatavaid tingimusi (puhkeala välja ehitamise ja vallale üle andmise nõue, kogu taristu välja ehitamise nõue) ja kohapealseid tingimusi (tee kaitsevöönd, tehnovõrgu kaitsevöönd, ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni puudumine, arheoloogise uurimise vajadus, kergliiklusteele asukoha määramine) on kogu ala arendamise tasuvusarvutusest lähtuvalt vajalik üldplaneeringu muutmine maakasutuse osas ja ka kaitsealuse metsamaa osas.

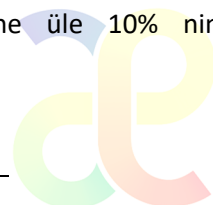
Avaliku suplus- ja puhkeala ning haljasala rajamiseks on detailplaneeringuga eraldatud üldkasutatava sihtotstarbega maad u 2,84 ha ulatuses (planeeritud Pos 1, Pos 2, Pos 16 ja Pos 17), mis on üldplaneeringuga nõutust (5000 m²) üle viie korra rohkem.

Planeeringualast lääne suunas u 50 m kaugusel asub tiheasustusala. Kogu planeeringuala lähipiirkonna kasutus muutub aktiivsemaks tulenevalt olemasolevatest ja uutest elamutest ning puhkeala kasutamisest.

Hetkel on tegemist piirkonnaga, mida kasutatakse üldsuse poolt selliselt, et tulemuseks on prahistatud ja tallatud maa-ala. Seni pole omanike poolt, erinevalt Tallinna Kalaranna näitest, piiratud inimeste juurdepääsu alale. Piiratud on sõidukite juurdepääsu, kuid mitmesajakilised teetõkised on lihtsalt teiselaladatud, liiklusmärkidest kinni ei peeta. Kohaliku omavalitsuse poolt toimunud tegevusena on arengukavas märgitud Kabina järve äärsel ala arendamine puhkealaks ja mitmeaastase protsessi tulemusena on toimunud planeeringu algatamine. Planeeringulahendus võimaldab võtta ala aktiivsemasse ja eesmärgipärasesse kasutusse. Rajatakse avalikkusele suunatud korralik puhke- ja suplusala koos vajalike teedega – avalik puhkeala on sobilikus suuruses ning eeldatavalt kohalikule omavalitsusele jõukohane järjepidevaks korrashoiuks. Lisaks on planeeritud väärtuslik elamurajoon Väike-Kabina järve äärsele aladel.

Ehitustingimuste kaardil on planeeringuala idaosas vajalik korrigeerida väärtusliku metsamaa ulatust metsakõlvikute likvideerimise vajaduse tõttu elamute planeerimiseks. Planeeringuala lääneosas on vajalik planeeringualalt väärtusliku metsamaa tähistuse eemaldamine, kuna Eesti põhikaardi järgi metsamaa kõlvikut ei ole. Väike-Kabina maaüksuse lääneosas asub u 600 m² suurune metsatukk, mis on soovitatav säilitada, kui maapinna tõstmisel ning hoonete ehitamisel on säilitamine võimalik.

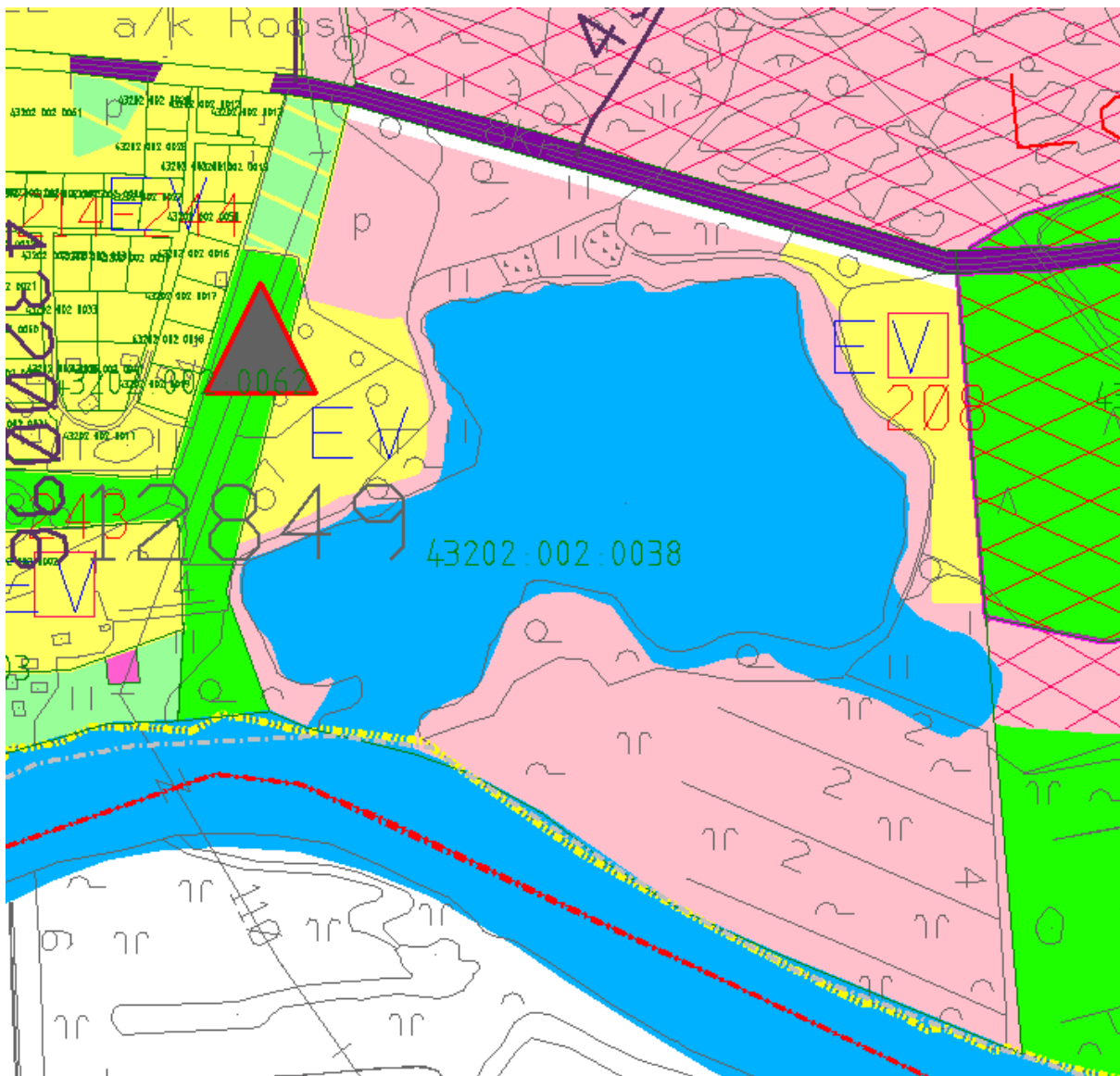
Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta üldplaneeringu keskkonnatingimuste kaarti rohevõrgustiku paiknemise osas eemaldades selle elamukruntide ja teede alalt, kuna üldplaneeringu kohaselt peavad elamugrupid jääma väljapoole rohevõrgustiku elemente. Planeeritud elamukruntide ja juurdepääsuteede kruntide pind moodustab planeeringualast u 14%. Elamukruntidel tuleb tagada minimaalselt 20% krundi pinnast kõrghaljastust ning kruntide täisehitus on planeeritud kuni 20%, mistõttu haljastatud, looduslike alade osakaal planeeringualast ei vähene üle 10% ning rohevõrgustiku toimimine on tagatud.



1.5.2. Üldplaneeringu jooniste ja teksti muutmise ettepanek

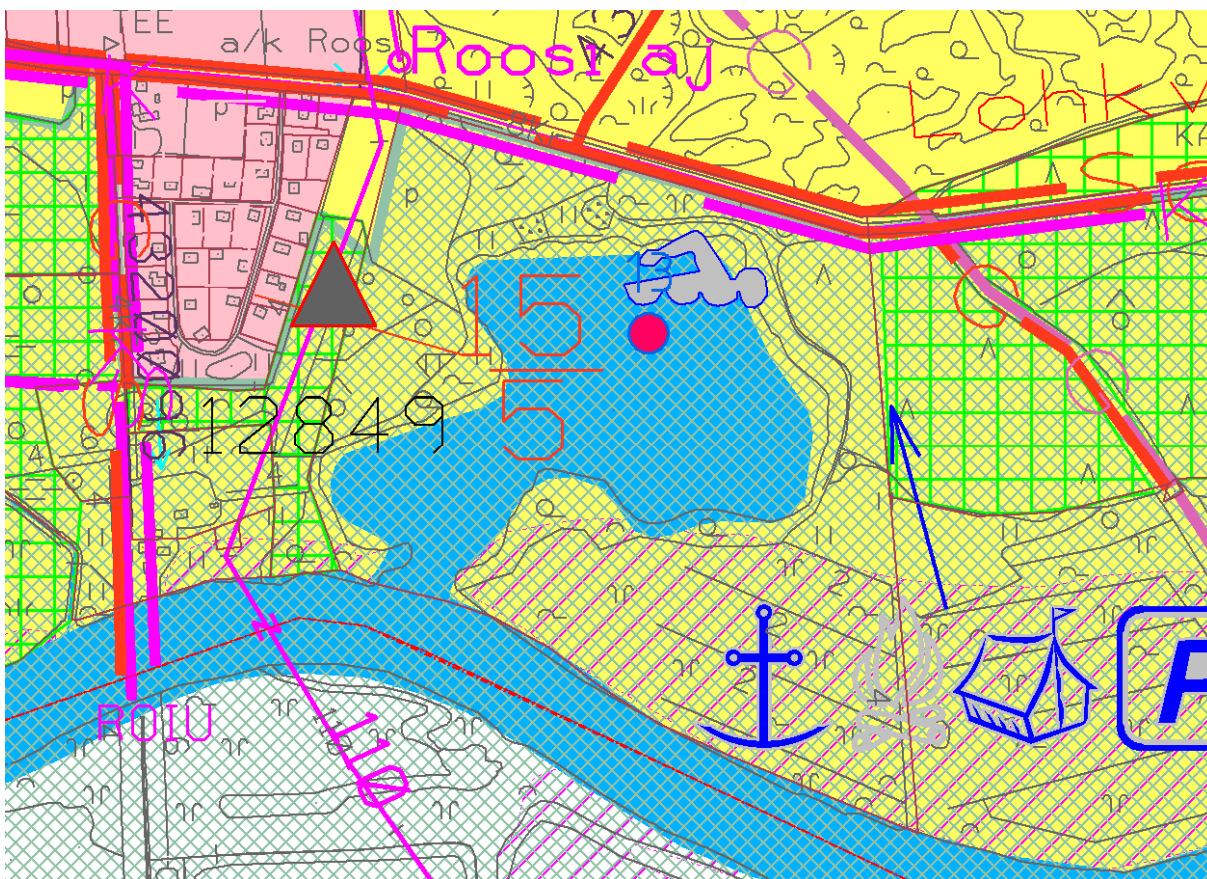
Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek kehtiva Luunja valla üldplaneeringu muutmiseks maakasutuse juhtfunktsiooni osas.

Üldplaneeringu Maakasutuse kaardil (kaart 1) tehakse ettepanek tähistada Väike-Kabina maaüksuse järve ümbritsev ala elumumaa tingmärgiga (kollane värv) ning lisada alale tähistus EV, mis lubab alale ehitada väikeelamuid (vt skeem 7).

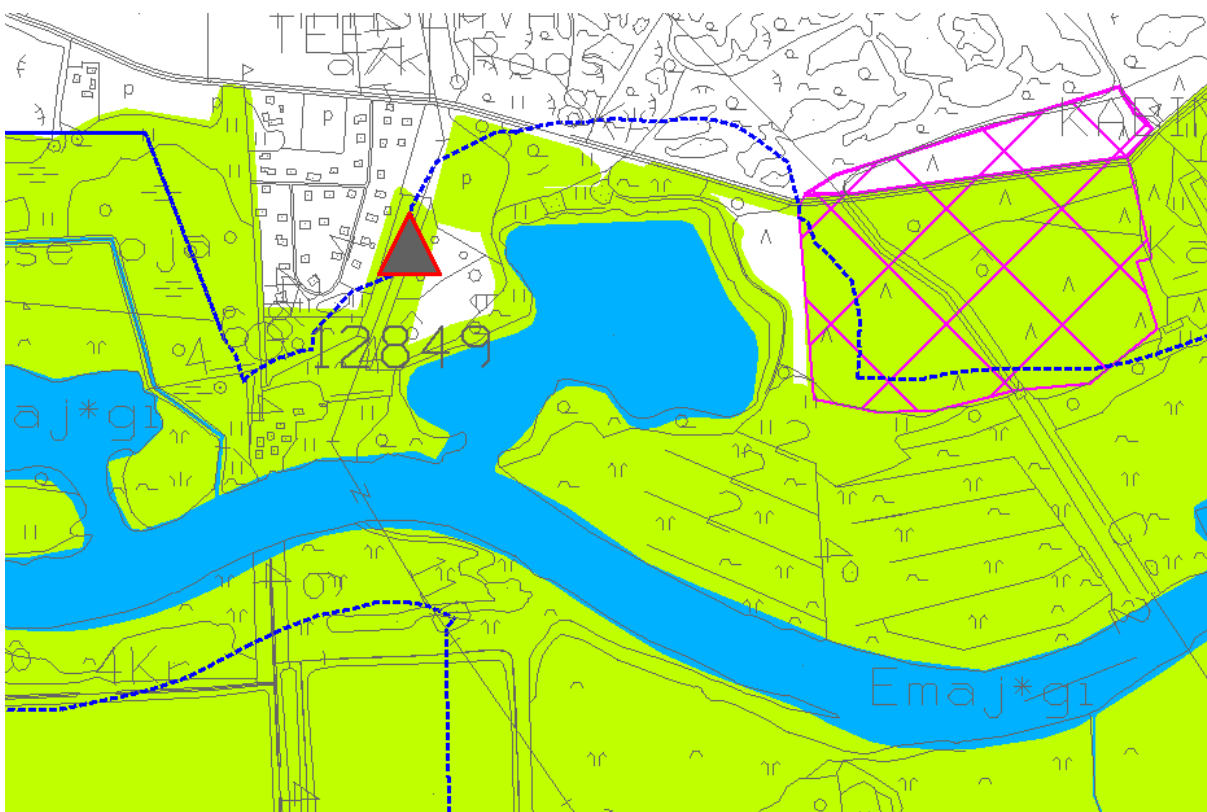


Skeem 7. Luunja valla üldplaneeringu Maakasutuse kaardi muutmise ettepanek.

Üldplaneeringu Ehitustingimuste kaardil (kaart 2) tehakse ettepanek korrigeerida kaitsealuse metsamaa ala ulatust, seoses elumumaa planeerimisega ei ole planeeringualal kaitstavat metsamaad (vt skeem 8).



Skeem 8. Luunja valla üldplaneeringu Ehitustingimuste kaardi muutmise ettepanek. Kaitsealune metsamaa on tähistatud rohelise viirutusega.



Skeem 9. Luunja valla üldplaneeringu Keskonnatingimuste kaardi muutmise ettepanek. Rohevõrgustiku koridor (K22L) on tähistatud rohelise tooniga.

2. Planeerimise lahendus

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

Väike-Kabina katastriüksuse suurus on peaaegu 23 ha. Maaüksus on olnud seda kasutatavate isikute jaoks nõ vaba maa – on peetud loomulikuks, et siia saab tulla ujuma, kalale, telkima, autot pesema, päästeõppust korraldama, uisutame ja muid sarnaseid tegevusi tegema. Samas pole omavalitsus ega riik siin aastaid tegelenud korrashoiuga, kuna tegemist on eramaaga; erandiks on Päästeameti poolt paigaldatud supelranna päästevahendid ja Teeme ära talgud 2010. a. Eramaale korrashoiuga panustamise asemel on eramaa omaniku tähelepanu juhitud ala korrashoiu probleemidele.

Koostatud planeeringulahendus on elukeskkonda parandav ning erinevaid huvisid tasakaalustav ja lõimuv – ligikaudu kümnendik maa-alast on elamute ehitamiseks planeeritud maa ning ülejäänud on avalikes huvides kasutada jääv ala, millel saab olla nii looduslik kooslus kui teha erinevaid looduses puhkamise tegevusi. Vallale antava maa osakaal on 18% kogu alast, erinevate otstarbega maade jaotus on allolev:

- enamus maast, osakaal kogu maast 70,9%, jääb jätkuvalt veekogu ja loodusliku ala maaks ning saab jätkuvalt olla avalikes huvides kasutamiseks. Looduslikule alale ei ole kavandatud ehitisi;
- avalikes huvides supelranna ehitamiseks vallale üle antava maa osakaal on 3%, sellele lisanduv haljasala maa, mis sisaldab järve ääres kahel pool supelranda matkaraja koridori ja osalt kaitsealuste taimede püsielupaika, osakaal on 9,4% - see kokku 12,4% suurune osa jääb avalikku kasutusse ning antakse vallale üle;
- elamute ehitamiseks on maaomanikule võimaldatud ehitusõigusega krunte 9,7%-l maast;
- erahuvides kruntidele juurdepääsu tagamiseks ning avalikes huvides veekogule juurdepääsemiseks kui ka ala läbiva kergliiklustee ehitamiseks vajaliku tee ja tänava aluse vallale üle antava maa osakaal on 5,5% ning joogivee tootmiseks vajaliku maa osakaal on 1,4% - taristualuse maa osakaal on kokku 6,9%.

Eeltoodu alusel on vallal planeeringu kehtestamise järgselt võimalik saada maa supelranna ja muu puhketegevuse rajatiste ehitamiseks. Hoonete ja neid teenindavate rajatiste ehitusõiguse saamine on väärtus, mille alusel vald saab tasuta maad. Eelneva alusel tekib juurde puhkekoht korrektse taristuga ning sellest võidab nii Luunja valla kui Tartu linna elanikkond.

Planeeritud elamukruntide paigutus võimaldab kasutusele võtta üldplaneeringuga ette nähtust oluliselt suurema avalikult kasutatava puhke- ja suplusala, millel on positiivne mõju kvaliteetse elukeskkonna ja puhkeala loomisele. Planeeritud suplus- ja puhkealale on lihtne ja nähtavjuurdepääs kõrvalmaanteelt nr 22252 Lohkva-Kabina-Vanamõisa. Planeeritud on suplus- ja puhkeala kasutajatele mõeldud parkimisala. Supelranna asukoht on valitud selliselt, et see tagab tulevastele elanikele suurema privaatsuse. Samuti jääb aktiivseks kasutuseks mõeldud puhkeala eemale planeeringualast lääne poole jäävast olemasolevatest Rooski vkt kinnistutest. Seega Rooski vkt elanikele või suvila kasutajatele on seoses puhkeala ja supluskohta kasutamise seotud häiring vähene.

Valdavas osas on planeeritud olemasolev kõrghaljastus säilitada, kuid see väheneb siiski osaliselt elamukruntide Pos 12...Pos 15 osas ja vähesel määral ka mujal. Samas on nõue, et minimaalselt 20% krundi pinnast katta kõrghaljastusega ka planeeritud kruntidel, kus hetkel kõrghaljastus puudub, mis kompenseerib kõrghaljastuse kadu. Seega mõjub kõrghaljastuse säilitamine ja juurde rajamine positiivselt nii looduskeskkonnale kui ka ala esteetilisusele.

Planeeritud tarastamise piirang (ligikaudu 15...25 m kaldast) loob eeldused vabaks liikumiseks kaldaäärsel alal, samuti on sellise lahendusega tagatud ka rohevõrgustiku toimimine. Lisaks on sellise kruntide paigutusega võimalik säilitada rohkem kaitsealuseid taimi. Järve kalda alale on planeeritud olemasoleva pinnasraja asukohas jalgsi läbitav tähistatud matkarada, mis tagab avaliku juurdepääsu veekogule. Olemasolevate radade laiendamine või täitmine kruusa vm täitematerjaliga ei ole püsielupaiga piires lubatud, mujal võib rada olla 1...2 m laiune kruusa- või multšikattega. Suuremate loomade jaoks ei ole antud rohekoridor, kus planeeringuala ala paikneb, siiski soosiv (ka planeeringulahendust ellu viimata), kuna lõikub juba hetkel olemasoleva elamute piirkonnaga. Kitsaste koridoride puhul ei ole reeglina funktsiooniks suuremate ulukite rändekoridorina toimimine, vaid pigem aineringe stabiliseerimine, taimede, putukate ja väikeimetajate liikumise suunamine. Tihedama asustusega piirkonnas moodustavad rohevõrgustikku toetavaid elemente ka teistel maakasutusotstarbetel, ehk elamuadadel, avalikult kasutatavatel adadel ja segahoonestusaladel paiknevad haljastuse komponendid, mis moodustavad koos looduslike rohealadega elurikkuse seisukohalt tervikliku süsteemi. Seega toimivad ka eramute tarastatud kruntide haljasalad väikeloomade ja putukate osas rohevõrgustiku elementidena. Olulist negatiivset mõju rohevõrgustikule ette näha ei ole, sest kallasrajale on tagatud ligipääs ja lääne suunas paikneva elamuala ning käesoleva planeeringuala vahel säilib u 60 m laiune rohekoridor. Planeeringulahendusega on tagatud, et looduslike alade osatähtsus ei langeks alla üldplaneeringus lubatu (90%).

Inimtegevusest tulenev kahjulik mõju võib lähtuda näiteks mitternormeeritud jäätmekäitlusest ja reoveenormatiivide rikkumisest. Nõuetekohase jäätme- ja reoveekäitluse korraldamisel inimtegevusest tulenevat kahjulikku mõju ei avaldu.

Planeeringuala idaosas planeeritud elamukruntide Pos 12-Pos 15 ala ning Pos 5 tänava maa ala reljeef on piisaval kõrgusel ja maapinna täitmise vajadus puudub. Seega kalda eripärast lähtuvalt on asustus suunatud optimaalselt. Planeeringuala põhja- ja lääneosas on maapind valdavalt madalam eluhoonete I korruse pööranda ning teepinna absoluutkõrgustest ning vajalik on maapinna täitmine ja tõstmine maksimaalselt kuni u 2 m ulatuses. Elamukruntidel ei tohi maapinda tõsta veekogu kalda ehituskeeluvööndis. Haljasalana säilitatakse ka Pos 19 Emajõe ja järve vahel. Seega on kalda eripäradega asustuse suunamisel arvestatud ning olulist ebasoodsat mõju pole ette näha. Alal, kus maapinda täidetakse ja tõstetakse, on vajalik kõrghaljastuse eemaldamine, ent selle kompenseerib elamukruntidele seatud nõue, et kõrghaljastuse osakaal krundil peab olema vähemalt 20% krundi pindalast. Olulise negatiivse mõju eeldused puuduvad, sest maapinna täitmise ja tõstmisega tagatakse elukeskkonna tõrgeteta toimine ja välditakse ka üleujutuse ajal prügi või reovee sattumist Kabina järve või Emajõkke.

Planeeringu elluviimisel on riskiks kaitsealuste taimeliikidele tallamine ja ala hooldusvõtted, kuivõrd otseselt hoonestust ja ehitustegevust püsielupaiga piiresse ei kavandata ja selle läbi järelikult püsielupaika ei mõjutata. Planeeringuala idaosas planeeritud elamukruntide Pos 12...Pos 15 ala ning Pos 5 tänava maa ala reljeef on piisaval kõrgusel ja maapinna täitmise vajadus puudub. Planeeringuala põhja- ja lääneosas on maapind valdavalt madalam eelpool nimetatud eluhoonete I

korruse põranda ning teepinna absoluutkõrgustest ning vajalik on maapinna täitmine ja tõstmine maksimaalselt kuni u 2 m ulatuses. Elamukruntidel ei tohi maapinda tõsta veekogu ehituskeeluvööndis. Pos 2 osas pole samuti maapinna tõstmist ette nähtud. Seega võib eeldada, et säilib ka projekteeritava püsielupaiga niiskusrežiim. Lähtudes kaitse tegevuskavast ja Keskkonnaministri 11.12.2019 määruses nr 68 toodust, võib järeldada, et jalgsi liikumisel on tallamisoht taimekooslustele minimaalne. Tallamisohtu põhjustaks alal mootorsõidukitega liikumine. Seemnete idanemiseks mõningase taimestikuvaba maapinna tekkimine matkaraja kasutusega kaasneva tallamise näol on pigem seemnete idanemiseks positiivne. Seega, inimeste liikumine jalgsi matkarajal või jalgsi elamukruntidelt paadisildadele ei too kaasa olulist negatiivset mõju. Pigem võib mõju olla isegi positiivne. Küll aga ei tohiks liigelda püsielupaigas mootorsõidukitega, kuna see tihendab pinnast ja omab otsest tallamisest tulenevat taimeisendite hävimise mõju. See tähendab, et paatide vettelaskmine ja veest väljatõmbamine ei saa toimuda planeeritud paadisildade kaudu üle projekteeritava püsielupaiga. Püsielupaiga piires ei tohi aia- ega muid jäätmeid ladestada. Samuti ei tohi seal ladustada muid materjale. Oluline on projekteeritava püsielupaiga ala hooldamine, millega välditakse püsielupaiga võsastumist ja säilitatakse püsielupaigas sobivad valgustingimused. Samuti ei tohi püsielupaika hooldada sarnaselt majapidamiste õuealale. Seega ei tohi niita ala tihedalt. Keskkonnaministri 11.12.2019 määrus nr 68 näeb ette, et niita võib igal kolmandal aastal ajavahemikus 15. september kuni 15. juuni tingimusel, et niidetud hein ja raiutud puud eemaldatakse püsielupaigast külmumata pinnase korral kümne päeva jooksul pärast niitmist või raiumist ning puidu kokku- ja väljavedu rasketehnikaga on lubatud vaid külmunud pinnasega või kui pinnas seda võimaldab. Kuna kaitse tegevuskavas on sellised hooldusvõtted seatud kahtluse alla, siis peab ala hooldamise/niitmise võtted kooskõlastama Keskkonnaametiga. Kaitse tegevuskava toob mh välja, et idanemistingimused on seemneliselt levivatele liikidele eriti olulised. Igal kolmandal aastal niitmise korral tekib maapinnalähedasse kihti palju kulu, mis halvendab idanemistingimusi. Võimalik on ka püsielupaiga ala niitmine iga-aastaselt, jättes iga aasta osa alast niitmata. Niitmisel on vajalik ka niidetud hein püsielupaiga alalt eemaldada. Piirkonda elama asuvaid inimesi tuleb teavitada püsielupaigast ning selgitada neile sobivaid hooldusvõtteid projekteeritava püsielupaiga alal. Samuti tuleb inimesi teavitada asjaolust, et alale ei tohi ladestada ei aiajäätmeid ega muid materjale ning paatide vettelaskmine ja veest väljatõmbamine ei tohi toimuda planeeritud paadisildade kaudu. Kuna nii ahtalehine kareputk, kui ka mägi-piimputk on pigem mõningase häiringu lembelised ja vajavad mõõdukaid häiringuid seemnete idanemiseks mõningase taimestikuvaba pinna tekitamist, siis inimtegevus lubamine püsielupaiga naabruses ja matkaraja kasutamine ei too kaasa olulist ebasoodsat mõju projekteeritavale püsielupaigale.

Planeeringu elluviimisega tekib lühiajaline mõju keskkonnale seoses ehitustöödega, mis on paratamatu iga ehitustööga. Ehitatavad hooned ühendatakse ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga – võimalik reostusohu on sellega viidud miinimumini. Tänapäevased energianõuded hoonetele tagavad, et õhusaaste ei suurene. Õhusaastet võib tekitada autotransport – autotranspordi keskkonnamõju vähendamiseks tegeletakse globaalselt. Planeeringuala on vastavalt koostatud projektiga kavandatud ühendada jalg- ja jalgrattatee võrgustikku, mis loob paremad võimalused autotranspordi vajaduse vähendamiseks.

2.2. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeritud krundipiirid, pindalad ja kasutamise sihtotstarbed on esitatud joonisel 3 *Planeeringu põhijoonis*. Planeeritud on 10 üksikelamu maa krunti, üks tehisveekogu krunt, kolm haljasala maa krunti, üks virgestusmaa krunt, üks vee tootmise ja jaotamise ehitise maa krunt, kolm tee ja tänava maa krunti ning kaks loodusliku maa krunti.

2.3. Kruntide ehitusõigus

Kruntide ehitusõigus on esitatud joonisel 3 *Planeeringu põhijoonis*. Hoonete ehitamine on lubatud planeeritud hoonestusala tingmäärgiga tähistatud alal. Hoonestusalal on lubatud ka teede, parkla haljasala ja muude rajatiste ehitamine. Planeeritud haljasala tingmäärgiga tähistatud alal elamukruntidel on lubatud ka teede, parkla ja muude rajatiste ehitamine.

Hoone suurim lubatud kõrgus on esitatud absoluutkõrgusena, mille määramisel on arvestatud planeeritud hoonestusala aluse maapinna kõrgeimat punkti või täidetava maapinna kõrgust. Täiendava tingimusena on esitatud ka hoone suhteline kõrgus. Projekteerimisel tuleb tagada, et hoone kõrgus maapinnast poleks üheski maapinnaga kokkupuutepunktis suurem, kui on määratud suurim lubatud suhteline kõrgus. Väljaspoole kalda ehituskeeluvööndit on igal planeeritud elamukrundil lubatud lisaks ehitusõigusega määratule ehitada üks kuni 60 m² ehitisealuse pinnaga ja kuni 5 m kõrgune hoone, millel pole ehitusloakohustust ning mis peab asuma vähemal 4 m kaugusel naaberkrundi krundipiirist.

2.4. Arhitektuurinõuded ja ehituslikud nõuded ehitistele

Uushoonestuse arhitektuurne lahendus peab olema kaasaegne ja kvaliteetne ning sobituma planeeringuala piirkonda. Välisviimistlusmaterjalidena ei tohi kasutada imiteerivaid keskkonda mitesobivaid materjale. Lubatud välisviimistlusmaterjalid on kivi, krohv, puit ja klaas. Lubatud ei ole palkvälisviimistlusega hoonestus. Hooned tuleb lahendada sarnases stiilis ning sarnase materjalikasutusega.

Kõikidel hoonetel on lubatud keldrikorrus, kuid hoone omanik peab arvestama võimaliku vee tõusuga ning tagama keldri veekindluse. Eluhoonete I korruse põranda ± 0.00 kõrgus peab olema minimaalselt absoluutkõrgusel 34.00 (EH2000), mis on 64 cm üle 1% tõenäosusega Emajõe veetaseme kõrgusest (33.36) Tartu linna ja Luunja valla piiril.

Täiendavad hoonete arhitektuurinõuded on esitatud joonisel 3 *Planeeringu põhijoonis*.

Hoonete ning välisruumi projekteerimisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud mürähäiringute ulatust hinnatakse edasisel planeerimisel ning vajalikud leevendavad meetmed esitatakse hiljemalt detailplaneeringu vastuvõtmisel. Transpordiamet on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks. Eluhoonete projekteerimisel arvestada standardis EVS 842:20023 *Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest* esitatut.

Tehnoseadmete (sh soojuspumbad, ventilatsiooniseadmed) valikul ja paigutamisel arvestada naaberhoonete paiknemisega ning et müratase ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 *Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid* lisas 1 esitatud normtasemeid.

2.5. Tänavate maa-ala ning liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringualale on planeeritud kaks juurdepääsu kõrvalmaanteelt nr 22252 Lohkva-Kabina-Vanamõisa tee. Juurdepääsud jäävad ligikaudu olemasolevate juurdepääsude asukohta. Planeeritud kruntidele juurdepääsuks on planeeritud tänavakoridorid. Pos 12 elamukrundi juurdepääs on planeeritud läbi Pos 13 krundi. Planeeritud tee ja tänava maad on planeeritud avalikult kasutatavaks. Pos 5 ja Pos 3 lõunapoolsetesse tee otstesse on planeeritud überpöörämiskohad, mis on vajalikud operatiivsõidukitele ning tuletõrje veevõtukohale juurdepääsuks. Kõik eluhooneteni viivad teed

ehitada minimaalselt absoluutkõrgusele 33.36, kuid soovitavalt kõrgusele üle 33.86. Operatiivsõidukite varujuurdepääsuks planeeringualale avariiolekorras on planeeritud täiendav 3,5 m laiune ning 25 tonnise kandevõimega tee läbi planeeritud Pos 2 ja Pos 21 krundi ning naabermaaüksuse „Teeserva“ kuni Lohkva - Kabina - Vanamõisa teeni. Tavaolukorras peab nimetatud tee olema liiklusele suletud (paigaldades vastavad liiklusmärgid või vajadusel ka füüsilised tõkked), vajadusel on lubatud vaid puurkaevu teenindavate sõidukite liikumine.

Jalgratta- ja jalgteega ristumised sõiduteega tuleb teha sõiduteest kõrgemas tasapinnas ja soovitatavalt sõiduteekattest erineva materjaliga.

Parkimisalad projekteerida vastavalt kehtivale standardile EVS 843 *Linnatänavad*. Igal üksikelamu krundil tuleb ette näha vähemalt kaks parkimiskohta. Pos 3 tänavakrundile on planeeritud 34-kohaline parkimisala, parkimiskohtade alune ala tuleb rajada vett läbi laskva katendiga. Riigiteel ning jalgratta- ja jalgteel parkimine ei ole lubatud.

Pos 3 ja Pos 5 planeeritud teed tuleb rajada tolmuva musta kattega või asfaltkattega, Pos 4 jalgratta- ja jalgteel tuleb rajada asfaltkattega.

Hoonete ning välisruumi projekteerimisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud mürahäiringute ulatust hinnatakse edasisel planeerimisel ning vajalikud leevendavad meetmed esitatakse hiljemalt detailplaneeringu vastuvõtmisel. Transpordiamet on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (Ehitusseadustik § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist. Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Arendusetevõtmisega seotud riigitee laiendamise, jalgratta- ja jalgteel kavandamise jne korral on nende projekteerimine ning väljaehitamine kohaliku omavalitsuse kohustus (Planeerimisseadus § 131 lg 1). Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (Ehitusseadustik § 24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (Ehitusseadustik § 99 lg 3) annab nõuded projektile Transpordiamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Transpordiamet.

Keskkonnaministri 29.11.2002. a määruse nr 67 alusel on Väike-Kabina järve avalikuks kasutamiseks määramise järel keelatud sisepõlemismootoriga varustatud veesõidukite kasutamine.

Perspektiivse jalgratta- ja jalgteel asukohaks Kabina ja Haaslava tee bussipeatuste vahel on planeeringu koostamisel märgitud planeeringuala poolne Lohkva-Kabina-Vanamõisa tee külg vastavalt Palmpro OÜ koostatud põhiprojektile (töö nr 326), planeeringus on esitatud projekti järgne lahendus. Jalgratta- ja jalgteel on osaliselt projekteeritud läbi Pos 1 haljasala maa, et tagada mugavam juurdepääs planeeritud supluskohale. Vastavalt projektile on jalgratta- ja jalgteel asfaltkattega.

Üldplaneeringus määratud perspektiivne matka- ja suusaraja koridor saab kulgeda planeeritud tänavatel, Pos 1 ja Pos 2 haljasala maadel ning piki järve äärt Pos 16 ja Pos 17 ligikaudu 15...25 m laiusel haljasaladel arvates Väike-Kabina järve tavalisest veepiirist.

Pos 3 tänavamaalt võib läbi Pos 17 haljasala maa vajadusel Väike-Kabina järvega piirnevas lõigus rajada operatiivsõidukite juurdepääsu järvele.

2.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringualal tuleb säilitada olemasolevaid heas seisukorras olevaid puid vähemalt joonisel 4 näidatud ala ulatuses. Elamukruntidel tuleb vähemalt 20%-l krundi pindalast tagada kõrghaljastus – säilitada olemasolev kõrghaljastus või istutada uued puud. Pos 15 krundi lõunaosas on soovitatav säilitada olemasolevad suuremõõdulised männid.

Ülejäänud planeeringualal on soovitatav säilitada heas tervislikus seisukorras olevad puud, millel on tagatud kasvuruum. Täiendava haljastuse rajamine on lubatud kõigil planeeritud elamukruntidel ning planeeritud haljasaladel. Puude istutamisel tuleb arvestada tehnoorkude kaitsevöönditega.

Piirete rajamine on lubatud elamukruntide krundipiirile. Piirdena on lubatud kuni 1,5 m kõrguse traatvõrk- või puitlippaia rajamine, piirdeid võib kombineerida hekkidega. Kõigilt kruntidelt on lubatud tagada vaade veepeeglile, kuid igal krundil peab olema ka hoone ja veepeegli vahelist liigendavat haljastust kas puude või põõsastena. Kalda-äärsele alale võimalike teede või muude avalike rajatiste projekteerimisel tagada erosiooni vältimine.

Projekteerimisel tuleb kõikidele elamukruntidele ette näha jäätmekonteinerite asukohad.

Pos 1 on planeeritud avalik puhke- ja suplusala koos vajalike teede ja rajatistega – avalik puhkeala on sobilikus suuruses ning eeldatavalt kohalikule omavalitsusele jõukohane järjepidevaks korrashoiuks. Supluskoht on planeeritud u 50 m pikkusele rannajoonele. Päevitamise ala suurus on minimaalselt 1500 m², sh ligikaudu 500 m² liivaala. Krundil Pos 1 on lubatud ehituskeeluvööndisse planeeringu põhijoonisel tingmäärgiga „planeeritud võimalik ranna- ja puhkerajatiste ala“ tähistatud alale ehitada supelranda teenindavaid ehitisi ja avalikult kasutatavaid teid koos nende juurde kuuluvate väikevormidega (pingid, prügikastid, mängu- ja spordivahendid, vetelpäästevahendite post jms).

Pos 16 ja Pos 17 on planeeritud avalikud haljasala maa krundid, mille eesmärk on eeskätt läbipääsu tagamine ning lühiajaline viibimine, muud puhkamisega seotud tegevused ja võimalikud rajatised on planeeritud krundile Pos 1.

2.7. Ehitistevahelised kujad

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt siseministri 30. märtsi 2017. a määrusele nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded*.

2.8. Tehnovõrgud ja rajatised

2.8.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus ning üldosa

Tehnovõrkudest läbib planeeringuala lääneserva kõrgepinge elektriõhuliin ning planeeringualale ulatub õhuliini kaitsevöönd.

Tehnovõrkude projekteerimisel riigitee maa-alal lähtuda transpordiameti nõuetest *Nõuded tehnoorkude ja -rajatiste teemaale kavandamisel*¹. Riigiteega lõikuvad planeeritud tehnoorkud tuleb paigaldada kinnisel meetodil.

Kõigile ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni torustike kaevudele peab olema tagatud juurdepääs hooldustehnikaga.

¹https://transpordiamet.ee/sites/default/files/documents/2021-12/nouded_tehnovorkude_teemaale_kavandamisel_0%20%281%29.pdf



Projekteerimisel on lubatud kooskõlastatult vastava võrgu valdajaga ning kohaliku omavalitsusega planeeritud tehnovõrguliinide asukohti muuta ja täiendada.

2.8.2. Veevarustus

Planeeritud elamukruntide veevarustuseks on planeeritud krundile Pos 21 puurkaevu rajamine. Luunja vallas on veeallikana kasutusel kvaternaari veekompleksi, keskdevoni veekompleksi ja kesk-alamdevoni veekompleksi veekihid. Nimetatud veekihtidele on iseloomulik kõrge üldraua sisaldus joogivees, mistõttu on tõenäoliselt vajalik paigaldada puurkaev-pumplasse rauaärastusseadmed. Seetõttu tuleb puurkaevu kohale rajada veetöötluste tarbeks pumpla hoone.

Vastavalt AS Emajõe Veevõrk tehnilistele tingimustele nr TT-23-00001 on planeeringuala veega varustamine võimalik ühisveevõrgi torustikust, mille liitumispunkt asub planeeringualast u 2,5 km kaugusel kirde suunas 22251 Põvvatu-Luunja tee ääres. Projekteerimisel tuleb veevarustuseks valida sobivam variant, ühisveevõrguga liitumisel ei ole puurkaevu rajamine vajalik.



Skeem 10. Võimalik ühenduskoht olemasolevate ühisveevõrgu ja reoveekanaliseerimise torustikega.

Tuletõrjervee tagamisel tuleb arvestada siseministri 18.02.2021 määruse nr 10 Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord esitatud nõuetega ning siseministri 16.02.2021 määruse nr 8 Tuletõrje veevõtukohta ehitusprojektil esitatavad nõuded nõuetega. Tuletõrje veevarustuseks on planeeritud kaks tuletõrje veevõtukohta puurkaevu torustikuga ühendatud veemahutitega või kui see on tehniliselt võimalik, siis Väike-Kabina järvest imitarnetoriga varustatavate kuivhüdrantide baasil. Lisaks on planeeritud üks võimalik Väike-Kabina järvest imitarnetoriga varustatav kuivhüdrant Pos 5 tänavamaa lõunapoolsesse otsa, mis rajatakse vajaduse ja tehnilise võimaluse korral. Projekteerimisel tuleb arvestada, et igas

veevõtukoahas oleks tagatud normide kohane veekogus 10 l/s kolme tunni jooksul. Projekteerimisel on lubatud kooskõlastatult Päästeametiga kavandada planeeringus esitatust erinev tuletõrje veevarustuse lahendus.

2.8.3. Kanalisatsioon ja sademevesi

Planeeritud elamukruntide reoveekanaliseerimine on planeeritud suunata Pos 3 planeeritud reoveepuhastisse. Vajadusel tuleb projekteerimisel ette näha reoveepumplad. Puhastatud reovesi on planeeritud suunata Emajõkke. Emajõkke suunatav puhastist väljuv vesi 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*. Puhastatud heitvee Emajõkke juhtimiseks on vajalik vee erikasutusluba.

Rajatavas reoveepuhastis tuleb reovesi puhastada vähemalt bioloogiliselt. Bioloogiliselt puhastatud reovesi juhitakse veekogusse, milleks on Emajõgi. Reoveepuhasti täpne puhastustehnoloogia valitakse edasise projekteerimise käigus. Põhimõtteliselt sobivad kõik lahendused, kus toimub bioloogiline puhastus. Oluline on, et puhasti mahuks ära planeeritavasse asukohta ning reovee puhastus toimuks kinnises mahutis, siis on reoveepuhasti kuja minimaalne ehk 25 m. Sellest tulenevalt on välistatud pinnasfilter või tehismärgala puhastid ning biotiigid. Reoveepuhastist peab olema võimalik võtta proove nii juurdeveoolavast reoveest kui ka väljuvast heitveest.

Vastavalt AS Emajõe Veevärk tehnilistele tingimustele nr TT-23-00001 on planeeringuala reovee ärajuhtimine võimalik ühiskanalisatsioonitorustikku (survekanalisatsiooni), mille liitumispunkt asub planeeringualast u 2,5 km kaugusel kirde suunas 22251 Põvvatu-Luunja tee ääres. Igale planeeritud kinnistule näha projekteerimisel ette eraldi iseoolne reoveekanaliseerimise liitumispunkt kinnistu piirile. Reovee ärajuhtimiseks planeeringualalt kuni olemasoleva survetorustikuni tuleb ette näha reoveekanaliseerimispumpla, planeeringuala planeeritud kinnistute reovesi juhtida reoveekanaliseerimispumplasse isevoolselt.

Sademevesi tuleb võimalikult suures osas immutada haljasaladel, teede äärde näha ette nõvad, mille ülevool suunata veekogusse. Kui parkimisala katendiks tuleb kõvakatend, siis peab parkla olema rajatud nii, et sadevesi valgub pinnasesse. Vajadusel võib projekteerimisel ette näha täiendavaid drenaažitorustikke, mille võib suunata veekogusse. Planeeringu elluviimisel tuleb tagada olemasolevate säilivate kraavide ja truupide toimimine ning hooldus. Sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveekanaliseerimistorustikku on keelatud.

2.8.4. Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Planeeritud hoonete elektrivarustus on planeeritud vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 324575 olemasoleva Roosi 10/0,4 kV alajaama baasil. Alajaamast kuni planeeritud kruntideni on ette nähtud eraldi fiidritena 0,4 kV maakaabelliinid. Kruntide elektrivarustuseks on planeeritud kruntide piiridele võimalusel mitmekohalistena 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Elektritoide liitumiskilbist objektini on planeeritud maakaabliga.

Planeeritud tänavatele on planeeritud tänavavalgustus, tehnoõrkude joonisel on esitatud näitlik tänavavalgustuse elektrikaabli asukoht, valgustite paiknemine lahendatakse projekteerimisel. Vältida tuleb ülemäärast valgustamist, valgusreostust.



2.8.5. Soojavarustus

Planeeritud hoonete soojavarustus on planeeritud lokaalsete küttesüsteemide kasutamisega nagu näiteks päikeseküte, maaküte, elektriküte, ahiküte; lubatud ei ole kütteõlide ja kivisöe kasutamine.

2.8.6. Sidevarustus

Planeeringuala lähipiirkonnas olemasolev sidevõrk puudub. Kuni kaabelvõrgu väljaehitamiseni on planeeritud kasutada mobiilsidet või muud üle õhu lahendust. Tänavatele on planeeritud sidekanalisatsiooni torustik, mis on soovitatav paigaldada tänava ehitamise käigus.

2.9. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeritavale alale ei kavandata keskkonnaohtlikke objekte. Jäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte. Kruntidele tuleb projekteerimisel ette näha prügikonteinerite asukoht.

Planeeringualale ulatuvad Emajõest ja Väike-Kabina järvest ning Emajõest tulenevad veekaitsevöönd, ehituskeeluvöönd ning piiranguvöönd. Ehituskeeluvööndis on planeeritud avalikult kasutatava tee ja parkla, haljasala ning tehnovõrkude rajamine. Vastavalt looduskaitseaduse § 38 lg 5 p 8 ja p 10 ei laiene ehituskeeld kehtestatud detailplaneeringuga või kehtestatud üldplaneeringuga kavandatud tehnovõrgule ja -rajatisele ning avalikult kasutatavale teele.

Väike-Kabina järv on avalikult kasutatav veekogu, mille ehituskeeluvööndi ulatus on 25 m tavalisest veepiirist. Vastavalt looduskaitseaduse § 38 lg 2 ulatub metsamaal ehituskeeluvöönd ranna või kalda piiranguvööndi piirini, mis on 50 m tavalisest veepiirist. Vastavalt Eesti põhikaardile asub Väike-Kabina järve idakaldal kalda piiranguvööndis metsa kõlvik, millest tulenevalt ulatub elamukruntidel Pos 13, Pos 14 ja Pos 15 ehituskeeluvöönd kalda piiranguvööndi piirini. Planeeritud hoonestusalad asuvad veepiirist kõrgemal reljeefil, ligikaudu 5...8 m kõrgemal. Kaldal on tagatud vaba liikumine, piirdeid ei ole lubatud rajada veepiirile lähemale kui 15 m; sellega tagatakse rohevõrgustiku toimimine kaldal.

Kalda piiranguvööndis on keelatud looduskaitseaduse § 37 lg 3 nimetatud tegevused. Emajõel tuleb tagada 10 m laiune ning Väike-Kabina järvel 4 m laiune avalikult kasutatav kallasrada. Kui kallasrada on üle ujutatud, on kallasrajaks kahe meetri laiune kaldariba veeseisu piirjoonest. Väike-Kabina järvel tuleb tagada avalikult kasutatav kallasrada alates ligikaudu kuni 3 m kõrguse kaldaastangu servast maismaa suunas (vt joonis 4). Järve kalda alale on planeeritud olemasoleva pinnasraja asukohas jalgsi läbitav tähistatud matkarada. Olemasolevate radade laiendamine või täitmine kruusa vm täitematerjaliga ei ole püsielupaiga piires lubatud, mujal võib rada olla 1...2 m laiune kruusa- või multšikattega. Väike-Kabina järv on avalikult kasutatav veekogu. Krundil Pos 1 on lubatud ehituskeeluvööndisse ehitada supelranda teenindavaid ehitisi ja avalikult kasutatavaid teid koos nende juurde kuuluvate väikevormidega (pingid, vetelpäästevahendite post jms) põhijoonisel esitatud planeeritud võimaliku ranna- ja puhkerajatiste ala leppemärgi ulatuses. Ülejäänud kruntidel on lubatud ehituskeeluvööndisse ehitada avalikult kasutatavaid teid ja teed teenindavaid pinke ning tehnorajatisi.

Iga kahe elamukrundi juurde on järve kaldale lubatud rajada üks vastava kahe elamukrundi kasutuses olev paadisild, mis on juurdepääsetav avalikult haljasalalt (Pos 16 ja Pos 17). Paadisillad saavad olla ujusillad, mitte maapinnaga püsivalt ühendatud rajatised, paadisilla rajamisega ei või kaasneda vee erikasutust ning tagada tuleb kallasraja ja matkaraja läbitavus. Vastavalt keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 38 lg 8 ei ole purre, sild või muu veekogus või selle kohal asuv ehitus kallasraja osa ning

sellist ehitist võib kasutada üksnes omaniku loal. St, et kui paadisild on vastavalt tähistatud, on võõrastel keelatud paadisilla äärde silduda ning sinna paati kinnitada. Paadisildade asukoht täpsustatakse projektiga.

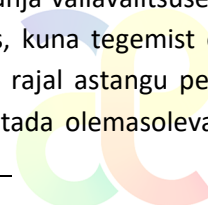
Planeeritud alal ei ole keskkonnaohtlikke objekte. Veekogusse suunatav reoveepuhastist väljuv vesi ning sademevesi peavad vastama Keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 *Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesalduse piirväärtused*. Puhastatud heitvee Emajõkke juhtimiseks on vajalik vee erikasutusluba. Supluskoha rajamisel on oluline arvestada sotsiaalministri 03.10.2019 määruses nr 63 *Nõuded suplusveele ja supelrannale* kehtestatud nõuetega.

Aastakeskmise Emajõe veetase planeeringualal ca 30,57 m, 1% tõenäosusega tõuseb veetase kõrguseni 33,36 m ja 5% tõenäosusega kõrguseni 32,77 m. Eluhoonete I korruse põranda ± 0.00 kõrgus peab olema minimaalselt absoluutkõrgusel 34.00 (EH2000), mis on 64 cm üle 1% tõenäosusega Emajõe veetaseme kõrgusest (33.36) Tartu linna ja Luunja valla piiril. Soovituslik minimaalne I korruse põranda ± 0.00 kõrgus on 34.36. Planeeritud reoveepuhasti peab samuti paiknema kõrgemal absoluutkõrgusest 33.36, et oleks võimalik rajada puhasti selliselt, et ka Emajõe kõrgveeseisu ajal ei uputataks puhastit tagasivooluga üle. Tänavad tuleb rajada minimaalselt absoluutkõrgusele 33.36, kuid soovitavalt kõrgusele üle 33.86. Planeeringuala idaosas planeeritud elamukruntide Pos 12...Pos 16 ala ning Pos 5 tänava maa ala reljeef on piisaval kõrgusel ja maapinna täitmise vajadus puudub. Planeeringuala põhja- ja lääneosas on maapind valdavalt madalam eelpool nimetatud eluhoonete I korruse põranda ning teepinna absoluutkõrgustest ning vajalik on maapinna täitmine ja tõstmine maksimaalselt kuni u 2 m ulatuses. Elamukruntidel ei tohi maapinda tõsta veekogu ehituskeeluvööndis. Planeeringuala läänepiiril ei tohi maapinna tõstmine ulatuda naabermaaüksusele „Tammesiilu“, v.a kokkuleppel maaüksuse omanikuga. Maapinna tõstmise tehnilised lahendused, sh erosiooni vältimine, tuleb lahendada projekteerimisel.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangus (vt planeeringu lisad) on antud järgnevad soovitusel planeeringu koostamiseks ning elluviimiseks:

- säilitada maksimaalselt planeeringuala kõrghaljastust;
- tagada kallasraja avatus Kabina järve ümbruses. Sh Kabina järve idaosas (kõrgema kaldaga piirkonnas) tagada kallasraja kasutus kõrgekaldal ülemisel serval nagu praeguseks on kallasraja kasutus välja kujunenud. Sellega oleks eeldatavalt välditud ka kalda erosioon;
- rohevõrgustiku toimimise soodustamiseks vältida detailplaneeringu alal tarastamist;
- ehitustegevuse ajal tagada järelevalve, mh tagada, et ehitusjätmed ei satuks Emajõkke ja Kabina järve.

Planeeringut koostades on keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangus esitatud soovitusel valdavas osas arvestatud ning keskkonnamõjude eksperthinnanguga on leitud, et käesolev detailplaneeringu lahendus on sobiv ja keskkonningimustega arvestav. Kabina järve kaldaala on elamute piirkonnas vähemalt 15 m ulatuses määratud avalikult kasutatavaks maaks, kus piirete rajamine ei ole lubatud ning tagatud on kallasraja ja rohevõrgustiku toimimine. Elamumaad, kus on lubatud krundi piirile kuni 1,5 m kõrguse piirdeaia ehitamine, moodustavad planeeringualast u 10%, st et 90% alast ei ole tarastamine lubatud. Järve idakaldal on koostöös Luunja vallavalitsusega määratud matkaraja kulgemine kaldaastangu keskel praeguse teeraja asukohas, kuna tegemist on lauge nõlvaga astanguga, siis rada nõlva peal täidab sama eesmärgi, mis oleks rajal astangu peal. Planeeringuga on määratud puistu alad, kus tuleb võimalikult suures osas säilitada olemasolevaid



heas tervislikus seisukorras olevaid puid, igal elamukrundil tuleb tagada kõrghaljastust vähemalt 20%. Nimetatud meetmetega on tagatud kallasraja avalik kasutus ning rohevõrgustiku toimimine. Kuna planeeritud hoonestus asub Kabina järvest vähemalt 25 m kaugusel ei ole ette näha ehitusjäätmete järve sattumise ohtu, siiski tuleb ehitustegevuse ajal tagada vastav järelevalve. Keskkonnaregistri andmetel on Väike-Kabina maaüksusel registreeritud mitme kaitsealuse taimeliigi kasvukohad: I kaitsekategooriasse kuuluvad mägi-piimputk (*Peucedanum oreoselinum*) ja ahtalehine kareputk (*Laserpitium prutenicum*), II kaitsekategooriasse kuuluv niidu-kuremõök (*Gladiolus imbricatus*) ning III kaitsekategooriasse kuuluvad ahtalehine ängelhein (*Thalictrum lucidum*), siberi võhumõök (*Iris sibirica*), laialehine neiuvaip (*Epipactis helleborine*), soo-neiuvaip (*Epipactis palustris*) ja suur käopõll (*Listera ovata*). Kaitsealuste taimeliikide kasvukohad on peamiselt koondunud kolme piirkonda maaüksuse loode-, põhja- ja idaosas ning paiknevad hetkel väljaspool kaitstavat ala. Muid looduskaitselisi väärtusi ei ole Väike-Kabina maaüksusel registreeritud. Planeeringu joonistel ei esitata I ja II kaitsekategooria kaitsealuste taimede kasvukohtasid, info nende kohta on asjakohastel isikutel võimalik saada vastavalt kehtivale õigusele.

Väike-Kabina järve loodenurgas asuv mägi-piimputke ja ahtalehise kareputke kasvukoht ning järve idaosas asuva sihtliikide kasvukoha pinnasteest järve poole (läände) jääv osa on jätkusuutlikud ning need tuleb püsielupaigana kaitse alla võtta. Keskkonnaameti ettepanekul kaitse alla võetav püsielupaik jääb planeeritud Pos 2, Pos 16, Pos 17 ja Pos 21 kruntide alale, püsielupaiga piir on planeeringu joonistel esitatud vastavalt keskkonnaameti 27.04.2023 kirja nr 7-16/23/537-6 lisana esitatud Väike-Kabina püsielupaiga kaardile.

Keelatud on ehitustegevuse käigus I ja II kaitsekategooria taimeliike kahjustada, sh ei tohi taimede kasvukohtadele ladustada ehitusmaterjali ega pinnast ning raskete masinatega on kasvukohtades lubatud liikuda vaid külmunud pinnase korral – kruntidele Pos 1, Pos 2, Pos 3, Pos 4 ja Pos 5 ehitusprojekti koostamisel ja ehituse alustamisel tuleb tutvuda hetke asjakohase looduskaitsealuste taimede kohta käiva infoga ning projektid kooskõlastada Keskkonnaametiga, kui projekteeritav ehitus jääb taime leiukohale lähemale kui 50 m. Kaitsealuste taimede kasvukohad tuleb ehitustööde perioodiks tähistada ja soovitatavalt kasvukohad piirata ajutiste piirdeaedade või tõketega. Samuti on soovitatav taimede registreerimiseks ja tähistamiseks kaasata botaanilise taustaga erialaspetsialist. Väike-Kabina järve kalda idaosas kattub planeeritud hoonestusala osaliselt mägi-piimputke ja ahtalehise kareputke kasvukohaga. Tegu on selle osaga kasvukohast, mida pole kavas kaitse alla arvata. Sellegi poolest rakendub seal isendikaitse, mis keelab kaitsealuste taimede kahjustamise. Keskkonnaameti loa alusel tuleb ehitusalal kasvavad mägi-piimputke taimed ümber asustada krundile Pos 2 või keskkonnaameti poolt määratud asukohta. Ümberasustamine toimub Vabariigi Valitsuse määruses nr 248 „Kaitsealuse liigi isendi ümberasustamise kord“ sätestatud korra järgi, mille alusel on tegevus võimalik vaid siis, kui sellega ei kahjustata kaitsealuse liigi soodsat seisundit ja on tagatud ümberasustatud isendite elujõulisuse säilimine. Planeeringualal asuvate kaitsealuste taimede ümberasustamiseks vajaliku loa saamiseks tuleb esitada Keskkonnaametile kirjalik taotlus. Keskkonnaamet tellib riigi kulul ümberasustatava liigi bioloogiat tundva eksperdi arvamuse ümberasustamise võimalikkuse ja vajalike tingimuste kohta, mis esitatakse ümberasustajale ühe kuu jooksul taotluse saamise päevast arvates. Ümberasustamise korraldab taotleja Keskkonnaametilt saadud loas toodud tingimusi järgides, sh kannab selleks vajalikud kulud. Taimi on võimalik ümber asustada eeskätt vegetatsiooniperioodi alguses (mai, juuni I pool) ja lõpus (augusti II pool, september), mil taimede juurdumine on ilmastikuolusid arvestades kõige tõhusam. Ümber asustamist on otstarbekas korraldada vahetult enne ehitustööde algust. Vastasel korral võivad kaitsealused taimed ala taas asustada ning tegevust peab kordama.

Planeeringule on koostatud liiklusrüüri modelleerimine (OÜ Alkranel, 03.12.2024). Planeeringuga kavandatavate elamute puhul tuleb arvestada väljaspool tiheasustusala uute müratundlike alade kavandamisel rakenduva müra sihtväärtusega II kategooria alal. Vastav liiklusrüüri sihtväärtus II kategooria alal on päevasel ajal 55 dB ja öisel ajal 50 dB (alus: keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71). Modelleerimise tulemused näitasid, et päevasel ajal esineb müra sihtväärtuse (55 dB) ületamist kavandatud elamukrundi POS 12 alal, kus suurim müratase jääb vahemikku 55-60 dB (hoonestusala teepoolsel küljel paiguti ka vahemikku 60-65 dB). Kavandatava elamukrundi POS 13 alale jõudev suurim müratase jääb valdavalt sihtväärtusest madalamaks, vaid POS 13 hoonestusala maanteepoolse nurga lähistel võib väikesel alal esineda sihtväärtuse ületamist. Teistel kavandatavatel elamukruntidel ning suplusalal jääb müratase sihtväärtusest madalamaks, valdavalt jääb seejuures müratase alla 40 dB. Öisel ajal jõuab maanteele lähima kavandatud elamukrundini (POS 12) suurim müratase vahemikus 45-50 dB, mis jääb öisel ajal lubatud sihtväärtusest (50 dB) madalamaks ehk müra normtaseme ületamist ei ole ette näha. Teiste, maanteest kaugemale jäävatele kavandatavatele elamukruntidele jõudev müratase jääb öisel ajal veelgi madalamaks ehk müra normtaseme ületamist ei esine.

Kuna müra sihtväärtuse ületamine POS 12 ja väikeses mahus ka POS 13 elamukrundil esineb, tuleb ette näha müra leevendavad meetmed (nt elamukruntide kaitseks müratõkkesein). POS 12 ja POS 13 kruntidel müra sihtväärtuse tagamiseks on vajalik kavandatava POS 12 krundipiirile rajada 3,5 m kõrgune ja 53 m pikkune müratõkkesein (tähistatud vastava tingmärgiga joonistel 4 ja 5). Seejuures lähtub müratõkkeseina kõrgus müratõkkeseina asukoha maapinna absoluutkõrgusest, mis tuleneb geodeetiliselt mõõdistuselt (Geobaltica OÜ, 2019). Kui kavandatava müratõkkeseina asukohas kavandatakse maapinda krundi piires tõsta, võib müratõkkeseina kõrgust ka samas proportsioonis vähendada (nt maapinna 0,5 m tõstmisel võib müratõkkesein antud asukohas olla 3 m kõrgune). Müratõkke heliisolatsiooni kategooriaks peab olema vähemalt B2 (DLR 15-25 dB; alus: EVS-EN 1793-2:2018) ja helineelde kategooriaks standardi EVS 1793-1:2017 alusel vähemalt A1 ($DL\alpha < 4$ dB). Müratõkkeseina kavandamine antud asukohta vähendab mürataset ka POS 13 krundil, kus müratõkkeseina rajamise järgselt jääb hoonestusala müratase sihtväärtusest madalamaks. Müratõkkeseina mittekavandamise korral tuleb POS 12 ja POS 13 hoonestusala piir nihutada päevase aja sihtväärtusest (55 dB) kõrgema müratasemega tsoonist välja (maantee servast u 28 m kaugusele), planeeringu joonistel 4 ja 5 on vastava tingmärgiga tähistatud planeeritud POS 12 ja POS 13 krundi hoonestusala müratõkkeseina rajamata jätmise korral.

Eesti pinnase radooniriski kaardil (2023. a seisuga) kuulub planeeringuala kõrge radooniriski piirkonda. Samuti on keskkonnaministri 30.07.2018 määruse nr 28 *Tööruumide õhu radoonisisalduse viitetase, õhu radoonisisalduse mõõtmise kord ja tööandja kohustused kõrgendatud radooniriskiga töökohtadel* lisas, kõrgendatud radooniriskiga maa-alade loetelus, nimetatud Luunja valda. Eluhoonete projekteerimise eelselt teostada radoonitaseme mõõtmine ning vajaduse ilmnemisel rakendada projekteerimisel radoonikaitsemeetmeid vastavalt standardile EVS 840:2023 *Juhised radoonikaitsemeetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes* või arvestada hoone projekteerimisel koheselt kõrgendatud radooniriskiga.

2.10. Muinsuskaitseelised tingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeringuala lääneservale ulatub kultuuriministri 1. septembri 1997. a. määrusega nr. 59 (RTL 1997, 169, 954) arheoloogiamälestiseks tunnistatud Asulakoht (reg-nr 12849). Vastavalt arheoloogilisele eeluuringule (vt planeeringu lisad) tuvastati, et kaitse all olev arheoloogiamälestise kultuurikihti leidub vaid ala põhjaosas ning tehti ettepanek asulakoha piiride muutmiseks. Vastav

muudatusettepanek on esitatud joonisel 4. Eeluuringute aruande kokkuvõttes on märgitud: Asulakoha tuumik jääb lääne poole. Seega pole praeguse kaitsealuse asulakoha lõunaosas üldse tegemist asulakohaga. Asulakoht paikneb põllulapil lõuna suunas alaneval nõlval, ulatudes praegu kaitstavast alast veidi ka ida poole. Kabina järve idarannal paiknev kiviaja leiukoht jääb naaberkinnistu alale. Kui planeeringu joonisel 4 näidatud kultuurimälestise ala muudatusettepaneku alal soovitakse teha pinnasetöid, tuleb kultuurikiht eelnevalt läbi uurida.

Planeeringu elluviimisel tuleb arvestada järgnevaga:

- Kõigil pinnasetöödel, mis toimuvad joonisel 4 märgitud kultuurimälestise piiri muutmise ettepanek alal, tuleb tagada arheoloogilise uuringu läbiviimine (meetodiks arheoloogiline jälgimine, *in situ* ladestunud arheoloogilise kultuurikihi ilmne misel arheoloogiline kaevamine). Kaevamisel tuleb arvestada seisakutega, et arheoloogile oleks tagatud pinnases leiduva arheoloogilise materjali tuvastamine ja dokumenteerimine. Kaevetöödel peab olema ekskavaatori varustuses ka hammasteta kopp.
- Arheoloogilisi uuringuid võib läbi viia vastava pädevusega isik või ettevõtja (Muinsuskaitseadus §-d 46-47, § 68 lg 2 p 3, §-d 69-70). Arheoloogilise uuringu tegijad on leitavad kultuurimälestiste registrist „Erialane pädevus“ → „Pädevustunnistused“ → „Filtreerimine - Omandatud eriala/kvalifikatsioon, kraad: Arheoloog“.
- Arheoloogiliste uuringute läbiviija otsimise ja sobiva aja kokkuleppimisega tuleb alustada aegsasti, kuna vastava pädevusega isikute ja ettevõtjate arv on piiratud. Samuti tuleb arvestada sellega, et seadusest tulenevalt (Muinsuskaitseadus § 47) peab arheoloog Muinsuskaitseametile esitama uuringuteatise vähemalt 10 päeva enne uuringu toimumist ning uuringu lubamise otsuse tähtaeg on kuni 30 päeva alates uuringuteatise esitamisest.
- Muinsuskaitseameti määratud arheoloogilise uuringu osas on juriidilisel isikul võimalik taotleda uuringukulude hüvitamist töödele kulunud maksumusest poole ulatuses (maksimumsummas 1500 eurot). Täpsem info hüvitise taotlemisest Muinsuskaitseameti kodulehel (<https://www.muinsuskaitseamet.ee/uuringutehuvitamine>).
- Enne tööde teostamise algust tuleb Muinsuskaitseametile esitada Kultuurimälestiste registri kaudu tööde loa taotlus (<https://www.muinsuskaitseamet.ee/teatistedtaotlused-loadjatoetused/teatisted-taotlused-ja-load/toode-alustamise-luba-voiteatis>). Loataotlus tuleb esitada ka siis kui tööd toimuvad samaaegselt nii mälestisel kui kaitsevööndis. Tööde tegemise luba väljastatakse pärast arheoloogiliste uuringute uuringukava heakskiitu ja uuringuteatise esitamist.
- Kui tööd piirduvad ainult mälestise kaitsevööndi alaga, tuleb enne tööde algust esitada Muinsuskaitseametile tööde tegemise teatis (Muinsuskaitseadus § 59 lg 3; <https://register.muinas.ee/public.php?menuID=worknotice>). Teatise esitamine Muinsuskaitseametile ei ole vajalik, kui projekt on eelnevalt ametiga kooskõlastatud. Töödega ei ole lubatud alustada siiski enne arheoloogi poolt ametile esitatud arheoloogiliste uuringute uuringukava heakskiitu ja uuringuteatise esitamist.
- Väljapool joonisel 4 märgitud kultuurimälestise piiri muutmise ettepanek ala ei ole arheoloogiline uuring esialgu vajalik. Sellele vaatamata tuleb kõigil kaevetöödel olla tähelepanelik ning arvestada arheoloogiliste leidude ja arheoloogilise kultuurikihi (muuhulgas konstruktsioonide või inimluude) ilmsikstuleku võimalusega. Muinsuskaitseadusest tulenevalt (§ 31 lg 1, § 60) on leidja sellisel juhul kohustatud tööd katkestama, jätma leiu leiukohta ning teatama sellest Muinsuskaitseametile.



- Toetudes infole, et piirkond on arheoloogiapärandi poolest rikas, tuleb arheoloogiliste leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsikstuleku võimalusega arvestada kaevetöödel ka väljaspool mälestise ala. Muinsuskaitseadusest tulenevalt (§ 31 lg 1, § 60) on leidja sellisel juhul kohustatud tööd katkestama, jätma leiu leiukohta ning teatama sellest Muinsuskaitseametile.

2.11. Servituutide seadmise vajadus

Pos 6 on planeeritud liiniservituudi või isikliku kasutusõiguse seadmise vajadus planeeritud reoveepuhasti väljavoolule vastava tehnovõrguliini valdaja kasuks. Pos 6 on planeeritud isikliku kasutusõiguse seadmise vajadus planeeritud sademeveenõvale Luunja valla kasuks. Avalikele tee ja tänava maadele (Pos 3, Pos 4, Pos 5) ja avalikule virgestusmaale (Pos 1) jäävatele tehnovõrguliinidele ning reoveepuhastile on planeeritud isikliku kasutusõiguse seadmise vajadus vastava võrgu valdaja kasuks.

2.12. Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused

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

- teede, platside ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustus;
- konkreetset ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed, kergliikluse eristamine sõidukite liikumisest;
- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine ja piiramine (arvestades 20 meetrist kaldariba);
- hea vaade ühiskasutatavatele aladele;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

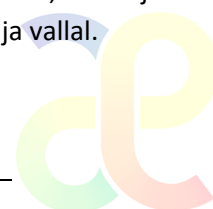
Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale arvestada järgnevaga:

- jälgitavus (videovalve);
- eraalale piiratud juurdepääs võõrastele;
- valdusel sissepääsu piiramine;
- üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur ja kõnniteed; suunaviidad;
- üldkasutatavate alade korrashoid.

2.13. Planeeringu elluviimine

Planeering viiakse ellu vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.

Kõik planeeritud tee ja tänava maa krundid (Pos 3, Pos 4 ja Pos 5), Väike-Kabina järv (Pos 18) ning planeeritud haljasala maa krundid Pos 1, Pos 2, Pos 16 ja Pos 17 on planeeritud avalikku kasutusse. Pos 1, Pos 2, Pos 16 ja Pos 17 puhkerajatiste (sh supluskoht, matkarada) ning Pos 1, Pos 3 ja Pos 4 läbiva jalgratta- ja jalgteed ning Pos 3 parkimisala välja ehitamise kohustus on Luunja vallas.



Huvidatud isiku kohustus on rajada planeeritud elamukruntide teenindamiseks kavandatud avalikud teed (Pos 3 ja Pos 5), Pos 2, Pos 21 ja naabermaaüksust „Tammesiilu“ läbiv operatiivsõidukite varujuurdepääsutee, tehnovõrgud ja haljastus.

Tehnovõrkude rajamine toimub koostöös võrguvaldajatega vastavalt liitumistingimustele ning tehniliste tingimuste alusel koostatud projektidele.

Pos 1 puhkeala tuleb peale detailplaneeringu kehtestamist lahendada terviklikult eraldi maastikuarhitektuurse projektiga.

Pos 1, Pos 2, Pos 4, Pos 16 ja Pos 17 krundid antakse tasuta üle Luunja vallale peale planeeringu kehtestamist ja kruntide moodustamist. Pos 3 ja Pos 5 antakse tasuta üle Luunja vallale peale teede (v.a Pos 3 parkimisala) ja tehnovõrkude rajamist ja neile kasutusloa saamist.

Pos 19 ja Pos 20 eraomandisse jäävatele loodusliku maa aladele juurdepääsu ei tohi piirata, need alad on ligipääsetavad vastavalt Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse 4. peatüki 2. jaole.

Pos 21 planeeritud krunt ja puurkaev koos torustikega ning Pos 3 planeeritud reoveepuhasti koos torustikega jäävad eraomandisse (nt loodavale ühistule). Liitumise korral ühisveevõrgu ja -reoveekanaliseerimisega on võimalik torustike üle andmine võrguettevõttele.

Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada transpordiametile nõusoleku saamiseks. Ristumiskohtade rekonstrueerimiseks tuleb Ehitusseadustiku § 99 lg 3 alusel taotleda transpordiameti käest nõuded ristumiskohtade projekti koostamiseks. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi Ehitusseadustiku § 27 alusel või kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis kaasata menetlusse transpordiamet.

Planeeringu elluviimise kava:

1. planeeringu järgsete kruntide moodustamine;
2. tehnovõrkude, rajatiste ja teede tingimuste väljastamine ja nende projekteerimine, ehitamine;
3. kasutuslubade väljastamine.

Luunja vallavalitsus ja huvidatud isik on sõlminud 08. juulil 2024. a kokkuleppe (nr 6-1/414-1) Kabina külas Väike-Kabina (43202:002:0038) maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu avalikult kasutatavate rajatiste väljaehitamiseks.

2.14. Asjakohaste mõjude hindamine

Planeeringu elluviimisel puudub oluline keskkonnamõju – planeeritav tegevus ei ole oluline keskkonnamõju. KeHJS § 22 kohaselt on tegevus olulise keskkonnamõjuga, kui see võib eeldatavalt:

- ületada mõjuala keskkonnataluvust;
- põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi;
- seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara.

Planeeringu elluviimisel puudub mõju Natura aladele – kahe kilomeetri raadiuses pole ühtegi Natura ala.

Planeeringu elluviimisega tagatakse loodusväärtuste säilimine ning võimaldades väikesele osale alast elamukruntide moodustamist saab vald endale maa vajaliku supelranna, puhkeala, kergliiklustee, parkla ja juurdepääsuteede jaoks. Leibkondade kasvust lähtuvalt suureneb vallaelanike arv ja suureneb valla tulubaas. Ka piirkonna teenust pakkuvatel ettevõtetel, sh ühistranspordil on suurem

tegutsemispotentsiaal, kui on rohkem kliente; ühistranspordipeatuseni on pool kilomeetrit. Tulevikus ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni välja ehitamisel Kabina küalani tagab detailplaneeringuga kavandatud täiendav majapidamiste arv väiksema jooksva meetri maksumuse tänus suuremale hulgale majapidamistele Kabina külas. Planeeringu elluviimisega seonduvate ehitiste ehitamine ei tekita vallale täiendavaid kulutusi. Eeltoodust kohaselt on planeeringu elluviimisega kaasnev majanduslik mõju on positiivne.

Planeeringu elluviimisega ei tekitata kohalikku kultuurikeskkonda mittesobivat tegevust. Ehitatavate hoonete arhitektuuritingimused ei ole midagi ekstravagantset. Ümbritsevate hoone arhitektuur ei ole piirkonnas ühetaoline, piirkond ei ole miljööala, kilomeetri raadiuses ei ole ühtegi kaitsealust kultuuriobjekti, mida ehitatavate hoonete nähtavus mõjutaks. Planeeringuala lääneosas asub arheoloogiamälestis, millele ehitamiseks on planeeringus seatud arheoloogiliste uuringute nõue. Uute leibkondade lisandumine toob juurde potentsiaalseid kohalikus huvitegevuses ja seega kultuuri edasi kandvas tegevuses tegutsevaid inimesi. Seoses maa minemisega valla omandisse tekib vallal võimalus välja ehitada puhke- ja tervisespordi tegevuseks vajalikud rajatised. Eeltoodust lähtuvalt saab väita, et planeeringu elluviimisega kaasnev kultuuriline mõju on positiivne.

Planeeringuala asub looduslikult kaunis kohas, kavandatakse selle ühendamist kergliiklusteega nii valla keskusega kui Tartu linnaga. Tegemist vaigse asukohaga, puhta õhuga piirkonnaga. Naabrite olemasolu võimaldab sotsiaalse läbikäimise erinevatele vanusegruppidele, ühtlasi peaks sellest lähtuvalt tõusma turvatunne ka puhkealal, mis jääb kahele poole planeeritud elamute vahele. Inimesele, kes hindab head vaadet, lähedal asuvat veekogu ja rahulikku keskkonda, on see sobilik elupaik. Negatiivse asjaoluna võib olla see, et kohapeal ei ole leibkonna tööealistele inimestele tasuvaid töökohti ning lähimad kool ja lasteaed on 4 km kaugusel Luunjas või 6 km kaugusel Tartus. Samas on Luunja vald teadvustanud, et vald on Tartu linna mõjualas olev omavalitsus, mis suudab Tartu linnas tööl käivatele inimestele pakkuda head elukeskkonda ning planeeringualal oleva kõrgema hinnaga maale tulevad elama inimesed, kelle töötasu ja sellest tulenev maksutulu on keskmisest kõrgem.

Planeeringu elluviimisega tekib lühiajaline mõju keskkonnale seoses ehitustöödega. See mõju on paratamatu iga ehitamisega. Ehitatavad hooned ühendatakse esialgu kohapealse ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga ning tulevikus seotakse see suurema piirkonna ehitatava ühisveevärgi ja -kanalisatsioonivõrguga – võimalik reostusohut on sellega viidud miinimumini. Tänapäevased energianõuded hoonetele tagavad, et õhusaaste ei suurene. Õhusaastet võib tekitada autotransport linna – autotranspordi keskkonnamõju vähendamiseks tegeletakse globaalselt, lokaalselt on selleks ette nähtud kergliiklustee ning kiire side ühendused. Veekogu poolne ala (kallasrada ja sellega piirnev) jäetakse avalikku kasutusse, seda ei piirata, mis tähendab, et see võimaldab ka loomade liikumist.

Kokkuvõtvalt kaalub planeeringu elluviimise positiivne mõju oluliselt üle võimaliku negatiivse mõju. Planeeringulahendus on oma erinevaid huvisid (looduskeskkonna säilimine, puhke- ja sporditegevus, elukeskkonna loomine) lõimuva lahendusega kooskõlas ka Luunja kui nutika jõevalla arengukavas toodud eesmärkidega, sh on planeeringu kehtestamine eelduseks arengukava eesmärgi *Kabina järve puhkeala rajamine* täitmiseks.



3. Joonised

- | | | |
|---|--|------------|
| 1 | Situatsiooniskeem | M 1:10 000 |
| 2 | Planeeringuala kontaktvööndi ehituslikud ja funktsionaalsed seosed | M 1:3000 |
| 3 | Olemasolev olukord ja dendroloogiline hinnang | M 1:1000 |
| 4 | Põhijoonis | M 1:1000 |
| 5 | Tehnovõrgud | M 1:1000 |

