

Terlander OÜ  
Registrikood 16540224  
[info@terlander.ee](mailto:info@terlander.ee)



TÖÖ NR 2023-06

## LOHKVA KÜLAS RIDAKÜLA TEE 37 MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING

### SELETUSKIRI JA JOONISED

### I KÖIDE

Planeeringu koostamise korraldaja: Luunja Vallavalitsus

Planeeringu koostamisest huvitatud isikud: Aili Leisson ja Kärt Laaser

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

Objekti asukoht: Tartu maakond, Luunja vald, Lohkva küla, Ridaküla tee 37 maaüksus  
X=6474440, Y=663670

TARTU 2023

## ÜLDINFO

TÖÖ NIMETUS:	<b>Lohkva külas Ridaküla tee 37 maaüksuse detailplaneering</b>
OBJEKTI ASUKOHT:	Tartumaa, Luunja vald, Lohkva küla, Ridaküla tee 37 (kü tunnus 43201:001:0258)
TÖÖ EESMÄRK:	Planeeringu koostamise eesmärk on kaaluda võimalusi planeeringuala jagamiseks kaheks elamumaa krundiks ning ehitusõiguse andmist üksikelamutele ja abihoonetele.  Planeeringuala pindala on 8632 m <sup>2</sup> .
KOHALIK OMAVALITSUS:	<b>Luunja Vallavalitsus</b> Registrikood 75003476 Puiestee tn 14, Luunja alevik Luunja vald, 62222 Tartu maakond <a href="mailto:vald@luunja.ee">vald@luunja.ee</a>
HUVITATUD ISIK:	<b>Aili Leisson ja Kärt Laaser</b>
PLANEERINGU KOOSTAJA:	<b>Terlander OÜ</b> Registrikood 16540224 F. Tuglase tn 19-310, Tartu linn, 51006 Tartu linn <a href="mailto:info@terlander.ee">info@terlander.ee</a>  Reet Türkson – projektijuht, maastikuarhitekt-planeerija (diplom BD 003669) tel +372 5566 2920

## SISUKORD

1. Planeeringu koostamise alus .....	4
1.1. Arvestamisele kuuluvad varem koostatud planeeringud ja dokumendid .....	4
1.2. Olemasolevad alusplaanid ja muu info ala kohta .....	4
2. Olemasoleva olukorra iseloomustus .....	4
2.1. Üldinfo .....	4
2.2. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed .....	7
3. Planeerimisettepanek .....	10
3.1. Planeeringu kontseptsioon .....	10
3.2. Üldplaneeringule vastavus .....	10
3.3. Planeeringuala kruntideks jagamine ja krundi ehitusõigus .....	11
3.4. Krundi hoonestusala piiritlemine .....	12
3.5. Arhitektuurinõuded ehitistele .....	13
3.6. Tänav maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus .....	13
3.6.1. Lumevallitamine .....	15
3.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted .....	15
3.8. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad .....	15
3.8.1. Sademevee- ja reovee kanalisatsioon .....	15
3.8.2. Veevarustus, sh tuletõrje veevarustus .....	16
3.8.3. Elektrivarustus, sh välisvalgustus .....	17
3.8.4. Soojavarustus .....	18
3.9. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks .....	19
3.9.1. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine .....	19
3.10. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ja servituudi ettepanekud .....	20
3.11. Kuritegevuse riski vähendavad nõuded ja tingimused .....	20
3.12. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja .....	20
3.13. Planeeringu elluviimise võimalused .....	20
3.14. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte .....	21

## JOONISED:

Joonis 1. Situatsiooniskeem M 1:5000

Joonis 2. Olemasolev olukord M 1:500

Joonis 3. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed M 1:2000

Joonis 4. Põhijoonis M 1:500

## 1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Luunja Vallavolikogu 03.05.2023 otsus (koostatud 27.04.2023) nr 1-3/16 „Lohkva külas Ridaküla tee 37 maaüksuse detailplaneeringu algatamine, lähtetingimuste, planeeringuala piiri ja suuruse kinnitamine“ ning selle lisa 1 „Lohkva külas Ridaküla tee 37 maaüksuse detailplaneeringu lähtetingimused, planeeringuala piir ja suurus“.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kaaluda võimalusi planeeringuala jagamiseks kaheks elamumaa krundiks ning ehitusõiguse andmist üksikelamutele ja abihoonetele.

### 1.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD VAREM KOOSTATUD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID

- o Luunja valla üldplaneering, kehtestatud 26.06.2008 määrusega nr 8-1 (täiendatud 2017. a);
- o Lohkva külas Antsu maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Luunja Vallavolikogu 23.11.2016 otsusega nr 89);
- o Kopli maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Luunja vallavolikogu 25.09.2008 otsusega nr 11-4.2);
- o Kronska ja Lamba katastriüksuste detailplaneering (kehtestatud Luunja vallavolikogu 25.06.2009 otsusega nr 43).

### 1.2. OLEMASOLEVAD ALUSPLAANID JA MUU INFO ALA KOHTA

Detailplaneeringu alusplaaniks on WeW OÜ poolt 02/2023. a koostatud „Tartu maakond, Luunja vald, Lohkva küla, Ridaküla tee 37 geodeetiline alusplaan“ mõõtkavas 1:500, töö nr GEO-026-23. Koordinaadid on L-Est'97 ja kõrgused EH2000 süsteemis.

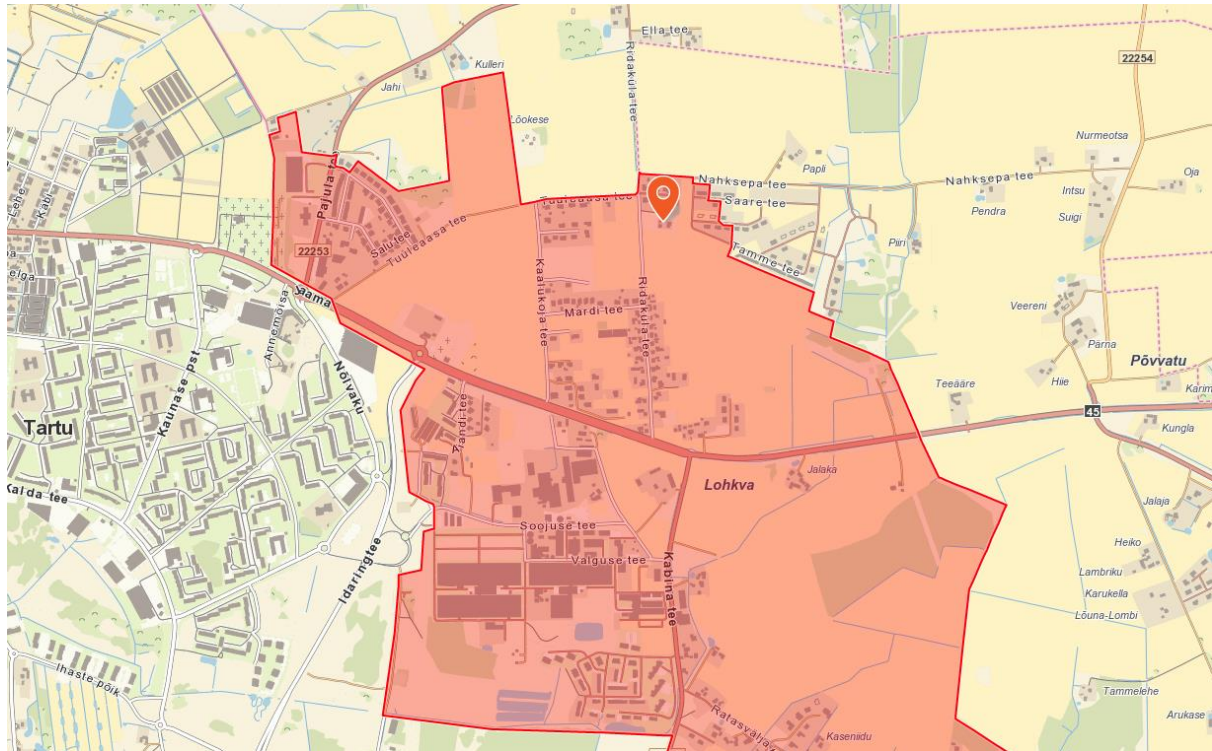
Joonistel kasutatud täiendavad andmed pärinevad Maa-ameti Geoportaalist (alla laaditavad kaardid ja ruumiandmed).

## 2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

### 2.1. ÜLDINFO

Planeeringuala asub Luunja vallas Lohkva küla põhjaosas Ridaküla tee ääres (tee nr 4320070) ning jääb Tartu linna piirist linnulennult ca 1,1 km kaugusele.

Planeeringuala asukoht on näidatud skeemil 1.



**Skeem 1.** Planeeringuala asukoht – punasega tähistatud Lohkva küla piir, nõopnõelaga planeeringuala (aluskaart Maa-amet, 01.06.2023)

Planeeringuala asukoht on täpsemalt esitatud situatsiooni skeemil (vt joonis 1).

#### Andmed planeeritava maaüksuse kohta:

Nimi – Ridaküla tee 37 (katastritunnus 43201:001:0258);

maakasutuse sihtotstarve – 100% elamumaa;

pindala – 8632 m<sup>2</sup>.

Planeeritava kinnistu **piirinaabriteks** on järgnevad maaüksused:

põhjas:

- Linnupesa tee 1 (kü tunnus 43201:001:1050), pindala 2033 m<sup>2</sup>, 100% elamumaa;
- Linnupesa tee 3 (kü tunnus 43201:001:1051), pindala 2004 m<sup>2</sup>, 100% elamumaa;
- Linnupesa tee 5 (kü tunnus 43201:001:1052), pindala 2031 m<sup>2</sup>, 100% elamumaa;
- Linnupesa tee 7 (kü tunnus 43201:001:1053), pindala 1960 m<sup>2</sup>, 100% elamumaa;

idas:

- Tamme tee 3 (kü tunnus 43201:001:1478), pindala 3328 m<sup>2</sup>, 100% elamumaa;
- Tamme tee 5 (kü tunnus 43201:001:1479), pindala 3258 m<sup>2</sup>, 100% elamumaa;

lõunas:

- Timuski (kü tunnus 43201:001:0580), pindala 8,70 ha, 100% maatulundusmaa;

läänes:

- 4320070 Ridaküla tee (kü tunnus 43201:001:1945), pindala 15 038 m<sup>2</sup>, 100% transpordimaa.

Planeeringualal on Ehisregistri andmetel järgnevad **olemasolevad hooned**:

- Hoone 104005776 (Elamu), kasutusele võetud 1995. a, kasutamise otstarve 11101 üksikelamu, ehitise alune pind 89 m<sup>2</sup>, katuseharja kõrgus 72,53;



- Hoone 104005777 (Saun), kasutamise otstarve 12744 abihoone, ehitise alune pindala 29 m<sup>2</sup>;
- Hoone 104005778 (Kuur), kasutamise otstarve 12744 abihoone, ehitise alune pindala 39 m<sup>2</sup>;
- Hoone 104005779 (Laut), kasutamise otstarve 12711 loomakasvatushoone, ehitise alune pindala 155 m<sup>2</sup>, katuseharja kõrgus 71,48.

Lisaks on planeeringuala kaguossa rajatud väike kasvuhoone (ca 14 m<sup>2</sup>).

Planeeringuala puhul on tegemist hästi hooldatud aiaga, kus kasvab hajusalt mitmesuguseid puid, põõsaid ja ilutaimi.



**Pilt 1.** Olemasolev elamu, vaade edelast kirde suunas (autor Reet Türkson, 09.06.2023)



**Pilt 2.** Olemasolev saun (paremal), vaade idast lääne suunas (autor Reet Türkson, 09.06.2023)



**Pilt 3.** Endine laudahoone, vaade läänest ida suunas (autor Reet Türkson, 09.06.2023)



**Pilt 4.** Olemasolev kuur, vaade kirdest edela suunas (autor Reet Türkson, 09.06.2023)

Planeeringuala reljeef on suhteliselt tasane ning langeb veidi kagu suunas. Maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 64,28...65,08.



**Pilt 5.** Vaade planeeringualale loodest kagu suunas, (autor Reet Türkson, 09.06.2023)



**Pilt 6.** Vaade planeeringuala keskelt loode suunas, (autor Reet Türkson, 09.06.2023)

Pinnakatteks on piirkonnale iseloomulik moreen (liivsavi ja saviliiv kividega ning rähk), mis lasub Aruküla lademe liivakivil ja aleuroliidil (D<sub>2</sub> AR).

Põhjavee kaitstuse kaardi järgi (Maa-ameti kaardirakenduses 1:400 000 geoloogilised kaardid) jääb planeeringuala keskmiselt kaitstud põhjaveega alale.

Planeeringualale jääb kitsendustest vaid elektriõhuliini kaitsevöönd (ulatus 2 m mõlemale poole liini telge).

Eesti radoonikaardi andmetel jääb planeeringuala territooriumile, kus on normaalse radooniriskiga ala ja normaalse looduskiirgusega pinnased (R<sub>n</sub> sisaldus 10-50 kBq/m<sup>3</sup>).

Olemasolevast olukorrast annab ülevaate joonis 2.

## 2.2. KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSD

Lähimad elamud asuvad planeeringualal ja planeeringualast põhjas Linnupesa tee ääres ning idas Tamme tee ääres.

Planeeringuala asub kehtiva üldplaneeringu kohaselt hajaasustusosal. Samas on Ridaküla teest läände jäävad maaüksused tiheasustusosal. Koostatavas Luunja valla üldplaneeringus kavandatakse tiheasustusala piiri laiendamist ja Lohkva küla aleviks muutmist.

Linnupesa tee äärsed elamud on ühe- ja kahekorruselised üksikelamud, kõrgus ca 8 m.



Pilt 7. Olemasolevad elamud planeeringualast põhjas Linnupesa tee ääres, vaade Ridaküla tee ristmikult läänest ida suunas (autor Reet Türkson, 09.06.2023)





**Pilt 8.** Olemasolevad elamud planeeringualast põhjas olemasoleva sissesõidu tee ääres, vaade edelast kirde suunas (autor Reet Türkson, 09.06.2023)

Tamme tee äärde on ehitatud viimastel aastatel nii üksikelumuid, kui ka ridaelamuid. Tamme tee äärsete elamute kõrgus on ca 7-8 m ja korruselisus 1-2 korrust.

Ridaküla tee põhjapoolses osas ehitusjoont väljakujunenud ei ole, sest Kasesalu (43201:001:0526), Männi (43201:001:0542) ja Timuski (43201:001:0580) maaüksused on hoonestamata.



**Pilt 9.** Olemasolevad ridaelamud planeeringualast idas Tamme tee ääres, vaade läänest ida suunas (autor Reet Türkson, 18.09.2022)

Ridaküla tee lõunapoolses osas on aga kõik hooned orienteeritud fassaadiga Ridaküla tee suunas ning paiknevad tänava poolsest krundi piirist 4-11 m kaugusel.

Välisviimistluse materjalidest on piirkonnas kasutatud kombineerituna puitu, kivi, krohvi ja klaasi.

Piiretena on kasutatud enamasti haljastuse ja läbipaistvate piirete (võrkaiad, keevispaneelaiad vms) kombinatsiooni.

Äri- ja tootmismaid kontaktvööndis maakasutuse sihtotstarvete andmetel ei ole.

Planeeringuala kontaktvööndis avalikkusele suunatud hooneid välja ehitatud ei ole, kuid planeeringualast ida suunas ca 320 m kaugusel paiknev Saare tee 11 (43201:001:1531) kinnistu on detailplaneeringuga määratud ühiskondlike ehitiste maaks, kuhu perspektiivis saab avalikkusele suunatud hooneid rajada. Planeeringualale lähim lasteaed on Lohkva Lasteaed, mis asub ca 1,45 km kaugusel lõunas aadressil Valguse tee 6.



Juurdepääs planeeringualale on tagatud Ridaküla teelt (nr 4320070), mis ristub ca 800 m kaugusel lõunas 45 Tartu-Räpina-Värskas riigi tugimaanteega. Kuid Ridaküla teele pääseb riigimaanteelt ainult parempöördega, mis tähendab juurdepääsu vaid ringristmiku kaudu.

Lisaks on võimalik Tartu linna poolt läheneda planeeringualale Tuuleaasa tee (nr 4320071) ja Kaalukoja tee (nr 4320072) kaudu, kuid nende teede kasutamine on elanike jaoks pigem varuvariandiks, kuna neile teele pääseb samuti ainult ringristmikult tagasisõidu ja parempöördega ning need jäävad ringristmikult tagasi sõites Ridaküla tee ristmikust kaugemale.

Planeeringuala kontaktvööndis kergliiklusteid välja arendatud ei ole. Lähimad kergliiklusteed asuvad tugimaantee nr 45 Tartu-Räpina-Värskas tee ääres. Samas arvestades, et Ridaküla tee on 6 m laiune ning teekoridor on ca 10 m laiune, siis on elanike arvu kasvades perspektiivis Ridaküla tee äärde võimalik vähemalt ühele poole sõiduteed ka kõnnitee rajada.

Lähim „Lohkva“ nimeline bussipeatus asub ca 830 m kaugusel lõunas riigi tugimaantee nr 45 Tartu-Räpina-Värskas tee ääres.



**Pilt 10.** Vaade Ridaküla teele lõunast põhja suunas, millelt on näha, et perspektiivse kõnnitee rajamiseks on piisavalt ruumi nii teest ida kui lääne pool (autor Reet Türkson, 09.06.2023)



**Pilt 11.** Olemasolev bussipeatus „Lohkva“ riigi tugimaantee nr 45 Tartu-Räpina-Värskas tee ääres (vaade Tartu linna suunas) (autor Reet Türkson, 09.06.2023)

Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed on kajastatud joonisel 1 (situatsiooni skeem) ja joonisel 3 (kontaktvööndi funktsionaalsed seosed).

### 3. PLANEERIMISETTEPANEK

#### 3.1. PLANEERINGU KONTSEPTSIOON

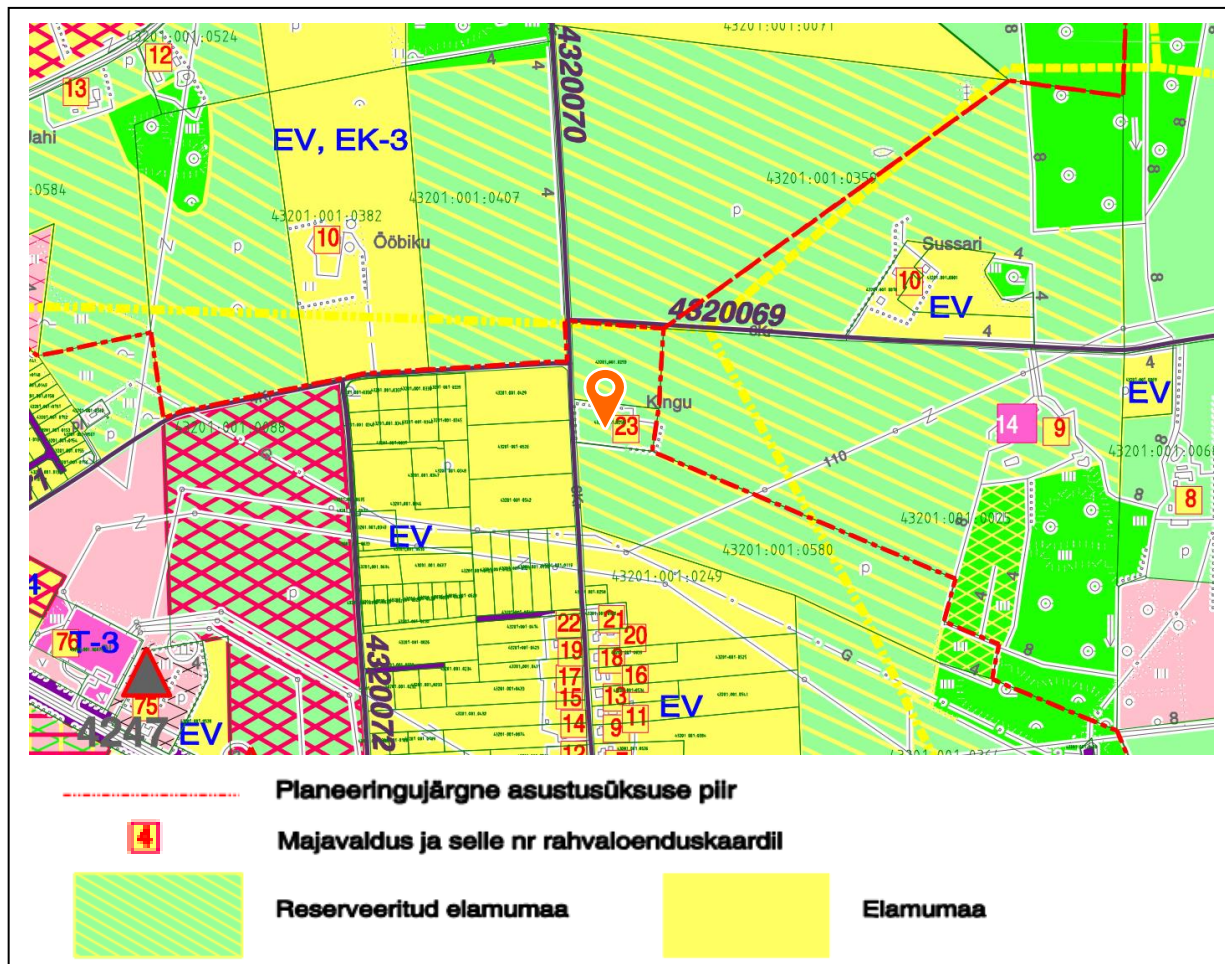
Planeeringuga kavandatakse jagada Ridaküla tee 37 (43201:001:0258) maaüksus kaheks elumumaa krundiks ning määrata ehitusõigus üksikelamute ja abihoonete ehitamiseks.

#### 3.2. ÜLDPLANEERINGULE VASTAVUS

Kehtiva Luunja valla üldplaneeringu järgi asub planeeringuala detailplaneeringu koostamise kohustusega alal ja hajaasustusega alal. Planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks on üldplaneeringus märgitud reserveeritud elumumaa, kuhu võib paigutada üksnes ühepere- või kahepereelamuid, mille korruselisus on kuni kaks korrust. Minimaalseks krundi pindalaks on määratud 1500 m<sup>2</sup>.

Planeeringuga kavandatakse ühepere elamu ja abihoone rajamist, korruselisus 1-2 korrust ning krundi planeeritav pindala on suurem, kui minimaalne krundi pindala, seega käesolev detailplaneering on üldplaneeringuga kooskõlas.

Üldplaneering näeb ette Ridaküla teele perspektiivse bussiliini marssruudi ning perspektiivse jalgrattateed.

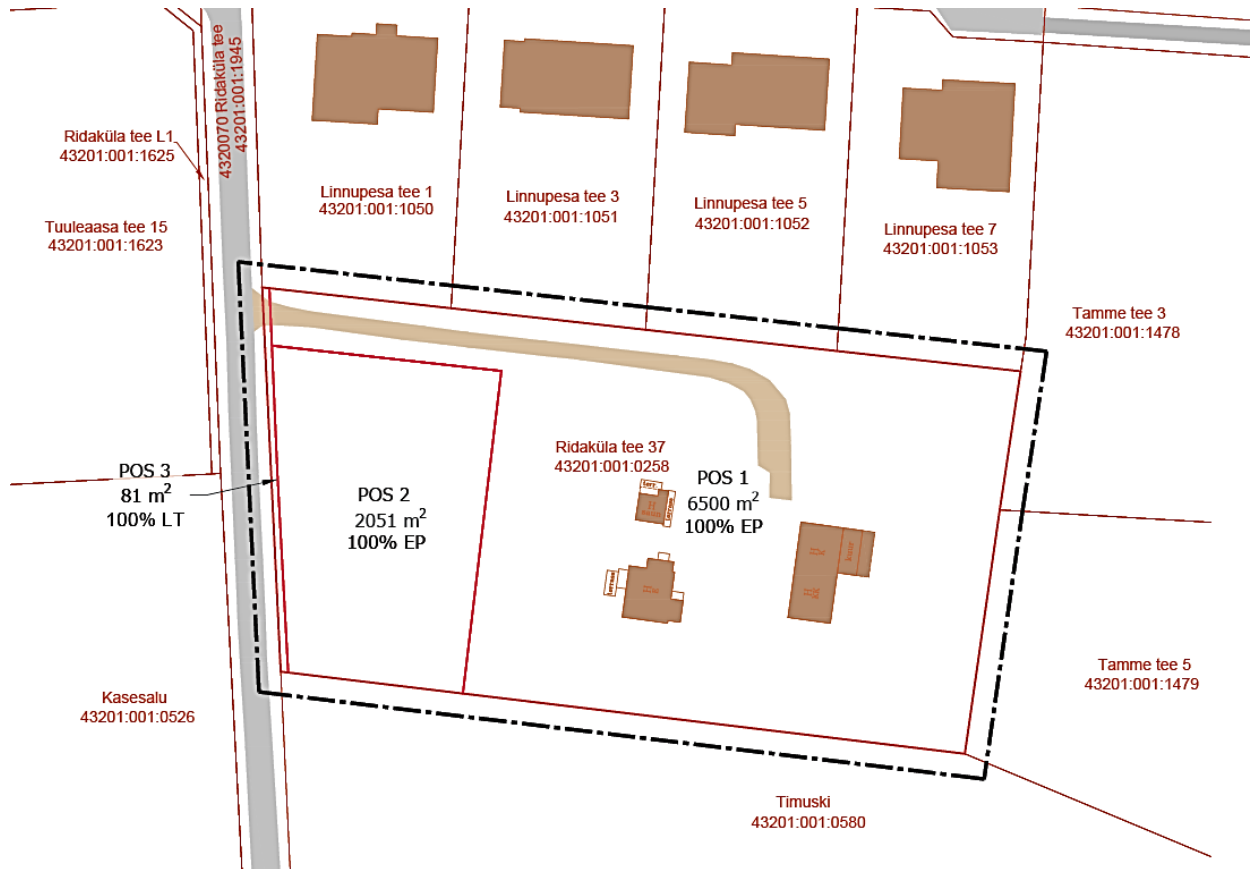


Skeem 2. Väljavõte kehtivast Luunja valla üldplaneeringust (2008), kus planeeritav ala on näidatud oranži nööpnõelaga.

Arvestades, et koostatavas Luunja valla üldplaneeringus kavandatakse Lohkva küla muuta Lohkva aleviks ning hajaasustusalal planeeringualal muuta tiheasustusalaks, siis Ridaküla tee 37 kinnistu kaheks jagamine ning seeläbi asustuse tihendamise läheb hästi kokku valla ruumilise arengu eesmärkidega.

### 3.3. PLANEERINGUALA KRUNTIDEKS JAGAMINE JA KRUNDI EHTUSÕIGUS

Planeeringuga on ette nähtud kokku kolme (3) uue krundi moodustamine – POS 1 olemasolevale elamule ja abihoonetele, POS 2 uuele üksikelamule ja abihoonetele ning POS 3 Ridaküla teekoridori 10 meetrini laiendamiseks.



**Skeem 3.** Kruntideks jagamise ülevaateskeem – punasega on tähistatud uued krundipiirid POS 1, POS 2 ja POS 3, pruuniga olemasolevad krundipiirid ja halliga olemasolevad teed

Planeeritavate **kruntide kasutamise sihtotstarbed** (PlanS § 126 lg 4 p 1 kohaselt) on esitatud planeeringu põhijoonisel ja tabelis 1 ning selgitus joonise märkustes. Krundi kasutamise sihtotstarbe määrab, millisel otstarbel võib krundi pärast planeeringu kehtestamist kasutada. Krundi kasutamise sihtotstarbe alusel määrab hiljem Luunja vallavalitsus katastriüksuse sihtotstarbe ja ehitise kasutamise otstarbed.

Planeeringuga moodustatavate uute **katastriüksuste sihtotstarveteks** (Maakatastriseaduse § 18<sup>1</sup> järgi) kavandatakse:

- ✓ POS 1 – 100% elamumaa;
- ✓ POS 2 – 100% elamumaa;
- ✓ POS 3 – 100% transpordimaa.

Lubatud **ehitise kasutamise otstarbed** on määratud vastavalt majandus- ja taristuministri 02.06.2015. a määrusele nr 51 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu". Kruntidel POS 1 ja POS 2 on lubatud püstitada järgmise kasutusotstarbega ehitisi: üksikelamu (11101) ja abihooned (12744). Omavalitsusel on õigus lubada täiendavalt eelpool nimetatud ehitise kasutamise otstarbeid, kui need sobivad piirkonda.



Planeeringu põhijoonisel (joonisel 4) on toodud planeeritud kruntide piirid, pindalad ja hoonestusalad, kuhu võib hooneid ehitada. Kindlasti tuleb jälgida, et projekteeritavad hooned jääksid planeeritud hoonestusala sisse, sest väljapoole hoonestusala on ehitusloakohustuslike hoonete püstitamine keelatud. Teed, tehnovõrgud ja tehnorajatised võivad asuda nii hoonestusallas, kui ka hoonestusalast väljaspool.

Kuni 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga ja kuni 5 m kõrge abihoone püstitamiseks, ümberehitamiseks, laiendamiseks ning lammutamiseks ei ole ehitusprojekti koostamine ja ehitusteatis esitamine nõutav, kuid 20-60 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga ja kuni 5 m kõrge elamu abihoone rajamiseks tuleb koostada ehitusprojekt ja esitada ka ehitusteatis.

Mitteehitusloa kohustuslike ehitiste kavandamisel hoonestusalast väljaspool tuleb ehitise asukoht kirjalikult kooskõlastada kohaliku omavalitsusega ja naaberkinnistu omanikuga.

Hoonete suurimad lubatud ehitisealused pindalad on toodud põhijoonisel (joonis 4) tabelis 1 (ehitusõiguse tabelis).

Ehitusloakohustuslike hoonete suurim lubatud arv krundil POS 1 on neli (4), sh üks (1) põhihoone ja kuni kolm (3) abihoonet.

Ehitusloakohustuslike hoonete suurim lubatud arv krundil POS 2 on kolm (3), sh üks (1) põhihoone ja kaks (2) abihoonet.

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

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

Planeeritud kruntide ehitusõigused on koondatud põhijoonisel tabelisse 1.

### 3.4. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE

Planeeritud kruntide hoonestusalad on seotud krundipiiridega.

Krundil POS 1 hoonestusala on näidatud olemasoleva juurdepääsutee ääres põhjapoolsest krundipiirist 17 meetri kaugusele ning mujal nelja (4) meetri kaugusele.

Krundil POS 2 hoonestusala on planeeritud põhjapoolsest krundipiirist seitsme (7) m kaugusele, et tagada sõiduautodele piisav ruum maja ees parkimiseks, idas ja lõunas nelja (4) meetri kaugusele, mis tagab kaheksa (8) meetrise kuja naaberkinnistu hoonetest ning läänes 4320070 Ridaküla tee (43201:001:1945) kinnistu piirist 10 m kaugusele, et tagada Linnupesa tee 1 (43201:001:1050) hoonega sarnane kaugus sõiduteest.

Hoonestusala siseselt tuleb vastavalt majandus- ja taristuministri 30.03.2017. a määrusele nr 17 tagada minimaalne ehitistevaheline kuja 8 m, et oleks takistatud tule levik ühelt hoonelt teisele. Kui ehitistevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

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

Hoonetele kohustuslikku ehitusjoont ei sätestata.

Hoonestusala on kruntidel määratud suurem kui suurim lubatud ehitisealune pindala. Suurem hoonestusala jätab krundi omanikule laiemad võimalused hoonete asukoha valikuks. Planeeringu põhijoonisel on hooned toodud suurima lubatud ehitisealuse pindalaga, et näidata ära, kuidas need alale ära mahuksid ja millised on seejuures võimalikud hoonete vahelised kaugused.

Planeeringu põhijoonisel (joonis 4) kajastatud uued hooned on näidatud illustratiivsetena ning nende asukohta ja suurust hoonestusala sees on lubatud muuta, kuid seejuures tuleb arvestada suurima lubatud ehitisealuse pindalaga krundil.

Lubatud on olemasolevate hoonete täielik või osaline lammutamine, olemasolevate hoonete rekonstrueerimine, juurdeehituse tegemine ja uute hoonete ehitamine vastavalt planeeringuga määratud ehitusõigusele (põhijoonise tabelis 1 toodud hoonete suurimale lubatud ehitisealusele pindalale krundil).

### 3.5. ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE

Uued hooned peavad sobituma piirkonna olemasoleva hoonestusega nii oma mahtude kui vormi osas.

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

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

**Katuse tüüp:** põhihoonel ja suuremahulise abihoone (mille ehitisealune pind on suurem kui 60 m<sup>2</sup>) lubatud viilkatus ja kelpkatus. Väiksemahuliste abihoonete (mille ehitisealune pind jääb alla 60 m<sup>2</sup>) lubatud lisaks kelpkatusele ja viilkatusele ka ühekaldeline katus (e pultkatus)

**Katusekalle:** põhihoone ja suuremahulise abihoone (mille ehitisealune pind on suurem kui 60 m<sup>2</sup>) katusekalle peab jääma vahemikku 30-45°. Väiksemahuliste abihoonete (mille ehitisealune pind jääb alla 60 m<sup>2</sup>) lubatud katusekaldeks on 5-40°.

**Katuseharja kulgemise suund:** põhihoone on soovitatav paigutada nii, et elamu põhimahu katuse harjajoon oleks teega paralleelne. Elamu abihoone katusehari võib olla elamuga paralleelselt või risti.

**Piirded:** Piiretena lubada haljaspiire (hekk), puidust lippaiad (sh kivi- või betoonpostide ja soklitega puitaia moodulid), metallist varbaiad, keevispaneel- ja võrkaiad (sh punutud võrk). Piirded tuleb soovituslikult lahendada koos haljastusega (näiteks võrkaed koos hekiga). Piirete kõrgus on lubatud kuni 1,5 m, läbipaistvusega vähemalt 25% (ei kehti haljaspiiretele). Piirded tuleb lahendada osaliselt läbipaistvana ja piirkonda sobilikuna.

**+/- 0.00 sidumine:** lahendatakse hoone projektiga. Hoonete null-tasandi projekteerimisel tuleb lähtuda, et maapinna kõrguste oluline muutmine ei ole lubatud.

### 3.6. TÄNAVA MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS

Juurdepääs planeeringualale on tagatud Ridaküla teelt (nr 4320070), mis ristub ca 800 m kaugusel lõunas 45 Tartu-Räpina-Värskla riigi tugimaanteega.

4320070 Ridaküla tee on ca 4,8 m laiune, kuid planeeringus on arvestatud, et perspektiivis (elanike arvu kasvades) laiendatakse see tee 6 meetrini.

Ridaküla tee ääres kõnniteed ja kergliiklusteed puuduvad, kuid selge vajadus selleks on nüüdseks tekkinud seoses 2019. aastal alustatud Kronska ja Lamba detailplaneeringu (kehtestatud 25.06.2009) realiseerimisega (planeeringualast kirde ja ida suunas). Kõiki planeeritud hooneid ei ole veel valmis ehitatud, kuid seoses mitme ridaelamu püstitamisega on viimase nelja aastaga elanike arv märkimisväärselt kasvanud.

Planeeringualast loodes kehtiva Antsu maaüksuse detailplaneeringuga (kehtestatud 23.11.2016) on kavandatud 1,5 m laiune kõnnitee Ridaküla tee lääneserva (Ridaküla tee L1 maaüksusele, 43201:001:1625). Kuid planeeringualast põhjas kehtiva Kopli maaüksuse detailplaneeringuga (kehtestatud 25.09.2008) jalgteid Ridaküla tee äärde kavandatud ei ole. Lisaks on hiljuti Linnupesa tee 1 (43201:001:1050) läänepoolse aia äärde rajatud ilus kuuserida, mille tõttu head laia kõnniteed Ridaküla tee idaserva seal ilma



Pilt 12. Ridaküla tee idaserva istutatud kuused Linnupesa tee 1 aia ääres (autor Reet Türkson, 09.06.2023)

noori puid likvideerimata ja teemaad laiendamata ära enam ei mahutaks. Seetõttu arvestades, et Ridaküla tee lääneservas kõrghaljastus puudub ning seal pool teed on teemaad selleks juba juurde eraldatud, nähakse käesolevas detailplaneeringus ette perspektiivne jalgteepikendus lõuna suunas samuti Ridaküla tee lääneserva. Perspektiivne jalgteepikendus on joonisel näidatud 2,5 m laiune, kuid selle tegelik laius ja täpne asukoht Ridaküla tee ääres määratakse edasisel projekteerimisel.

Vastavalt detailplaneeringu koostamise lähtetingimustele (Luunja vallavolikogu 03.05.2023 algatamise otsuse nr 1-3/16 lisa 1 p 9.6.2) ei ole Ridaküla teelt täiendavat mahasõitu lubatud rajada, mistõttu nähakse planeeringuga ette juurdepääs olemasoleva mahasõidu kaudu (planeeringuala loodeosas).

Olemasolevale juurdepääsuteele (Ridaküla tee 37 maaüksusel) eraldi transpordimaa krundi moodustamist ei kavandata, sest olemasolev teelõik teenindab ainult kahte kinnistut (planeeritud krundid POS 1 ja POS 2). Juurdepääs krundile POS 2 on planeeritud krundi POS 1 kaudu servituudi kokkuleppega.

Samas on kruntide moodustamisel arvestatud, et juurdepääsuks jääks olemasolevale teele 10 m laiune teekoridor, mis annab võimaluse perspektiivis olemasolevat teed rekonstrueerides seda ka mõnevõrra laiendada. Olemasoleva pinnaste laius planeeringualal on keskmiselt ca 2,8 m.

Juurdepääsuteed rekonstrueerides tuleb arvestada, et ristumine Ridaküla teega peab vastama Majandus- ja taristuministri 5.08.2015. a määrusele nr 106 „Tee projekteerimise normid“ või Linnatänavate standardile EVS 843:2016.

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

Planeeringus on arvestatud, et kohaliku tee kaitsevöönd (4320070 Ridaküla teel) on 10 m äärmise sõiduraja välimisest servast.

Põhijoonisel toodud juurdepääsude asukohad on tinglikud ja määratlevad ära krundi külje, kust võib juurdepääsu rajada. Täpne krundile juurdepääsu asukoht selgitatakse välja edasise projekteerimise käigus. Parkimine tuleb lahendada krundisisiselt.



Vastavalt Eesti Standardi "Linnatänavad" EVS 843:2016 tabelile 9.2 tuleb igale elamukrundile väike-elamute alal tagada kolm (3) parkimiskohta, samas kuna tegemist on lähiaastatel linnakeskuseks areneva piirkonnaga, siis piisab, kui kavandatakse kaks (2) parkimiskohta elamukrundi kohta.

Põhijoonisel on näidatud võimalik parkimiskohtade paigutus krundil, mida võib vajadusel edasisel projekteerimisel täpsustada / muuta.

### 3.6.1. Lumevallitamine

Vastavalt EVS 843:2016 Linnatänavate standardile on Tartu piirkonnas lumikatte maksimaalne paksus (1992-2011. a kuu keskmise alusel) 40 cm. Vastavalt nimetatud standardi tabelile 4.9 on 6 m laiuse tee arvutuslik lumevallitamiseks vajalik ala (juhul kui lund ei veeta ära) 1,7 m. Ning olemasoleval 2,6 m laiusel juurdepääsuteel (Ridaküla tee 37 maaüksusel) tuleks arvestada lumevallitamiseks teepeenral 0,75 m ruumivajadusega. Lumevallitamise alade ulatust täpsustatakse teede rekonstrueerimise projekteerimisel, lähtuvalt sõidutee ja kõnnitee projekteeritavast laiuselt. Kui lumevallitamiseks ei ole võimalik normidele vastavaid alasid läheduses ette näha, siis tuleb projektis fikseerida nõue lume täieliku või osalise äraveo kohta.

## 3.7. HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED

Planeeringualal kasvavad puud ja põõsad on ette nähtud võimalusel säilitada.

Planeeritud kruntidel on lubatud likvideerida vaid otseselt ehitustegevusele ette jäävaid puid ja põõsaid (nt elamu ja abihoonete ehitusel, tehnorajatiste rajamisel ette jäävad puud ja põõsad) ning puid, mis jäävad Ridaküla tee ja olemasoleva juurdepääsutee ristmikul nähtavuskolmnurka. Samuti on lubatud likvideerida halvas tervislikus seisukorras puid ja põõsaid, mis ei jää ehitustegevusele ette.

Planeeringu põhijoonisel on likvideeritava objektina ära näidatud, millised puud ja põõsad eeldatavalt ehitustegevusele või nähtavuskolmnurgas ette jäävad. Puud ja põõsad, mis on veel alles hiljuti istutatud, terved ja ilusad tuleb püüda krundil ümber istutada teise kohta.

Uut haljastust võib rajada nii hoonestusalast väljaspool kui ka hoonestusala siseselt.

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

## 3.8. TEHNOVÕRKUDE JA -RAJATISTE ASUKOHAD

Käesoleva detailplaneeringuga on esitatud tehnovõrkude põhimõttelised lahendused, mida tuleb täpsustada vastavate projektidega. Tehnovõrkude põhimõtteline paiknemine on toodud planeeringu põhijoonisel (joonis 4).

Planeeringualal paiknevad juba olemasolevad tehnovõrgud, millega tuleb arvestada ning vajadusel ümber tõsta.

### 3.8.1. Sademevee- ja reovee kanalisatsioon

Planeeringuala ja ka lähiümbruse reljeef on võrdlemisi tasane (keskmised absoluutkõrgused 64,5 – 65,0). Sademevee liikumist kuhugi suunas ei ole võimalik täheldada, sest planeeringualal ega kinnistu piiridel pole kraave, kuivendussüsteeme ega muid maapinna madalamaid kohti.

Arvestades, et olemasolevate ja planeeritud hoonete katuse pindade ja kõvakattega alade osakaal krundist on väike ning hooneid ümbritsevad suured murualad, siis on planeeritud sademeveed immutada iga krundi siseselt.

Planeeringu joonised ei kajasta sademevee ärajuhtimist olemasolevalt Ridaküla teelt, mis tuleb lahendada perspektiivse jalgtee ja olemasoleva Ridaküla tee laiendamise projekteerimisel (kraavi rajamise vm teel).

Vastavalt Tartu Veevärk AS-i 03.05.2023 kirjale nr 23ARE-2-DT-10 ei ole planeeringuala veevarustust ühisveevõrgust võimalik rahuldada ning reovett ei ole võimalik juhtida Ridaküla teel paiknevasse ühiskanalisatsiooni ilma olemasolevat võrku kahjustamata. Seetõttu nähakse planeeringus ajutiselt ette lokaalsed lahendused. Ühiskanalisatsiooniga liitumise võimaluse tekkimisel, on kohustus liituda piirkonna vee-ettevõtja tingimustel ja likvideerida lokaalsed süsteemid. Seetõttu tuleb hoone ehitusprojekti koostamisel arvestada ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni liitumiskohustusega tulevikus.

Krundi POS 1 olemasoleva elamu ja abihoonete reovee ärajuhtimiseks on paigaldatud septik ja heitvesi immutatakse krundi siseselt pinnasesse. Olemasolev reovee ärajuhtimise lahendus kavandatakse säilitada, kuniks muid lahendusi ei ole pakkuda.

Krundi POS 2 reovesi on kavandatud juhtida planeeringualal uude bioloogilisse puhastisse ja imbsüsteemi või kinnisesse kogumismahutisse.

Planeeringu põhijoonisel on näidatud planeeritud bioloogilise puhasti võimalik asukoht koos kujaga ning puhastatud heitvee pinnasesse immutamine. Bioloogilise puhasti asukohta krundil on lubatud täpsustada edasisel projekteerimisel. Enne immutussüsteemi projekteerimist ja rajamist tuleb uurida põhjaveetaset planeeringualal. Kui põhjavesi asub kõrgemal, kui 1,2 m, siis heitvee pinnasesse immutamine planeeritud kruntidel ei ole lubatud, sest setitatud, kuid puhastamata heitvee immutamine kujutaks endast ohtu põhjaveele. Sellisel juhul tuleks valida kinnine reoveemahuti.

Reoveemahuti või puhasti valikul lähtuda vett tarbivate inimeste arvust ja prognoositavast reoveehulgast ( $m^3/d$ ) ning konsulteerida oma ala ekspertidega.

Veevarustus ja reoveekäitlemine projekteerida vastavalt veeseadusele, Keskkonnaministri määrusele 31.07.2019 nr 31 „Kanalisatsiooniehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus<sup>1</sup>” ja keskkonnaministri määrusele 08.11.2019 a nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused<sup>1</sup>”

Planeeringu joonis ei kajasta hoonete drenaaži ega vertikaalplaneerimist, mis tuleb igal krundiomanikul lahendada edasisel projekteerimisel.

Perspektiivis on võimalik liituda ühisveevõrgu ja -kanalisatsiooniga, kui Ridaküla teel olemasolevad torustikud rekonstrueeritakse või lähiümbrusesse tekib uusi mõistlikke liitumiskohti.

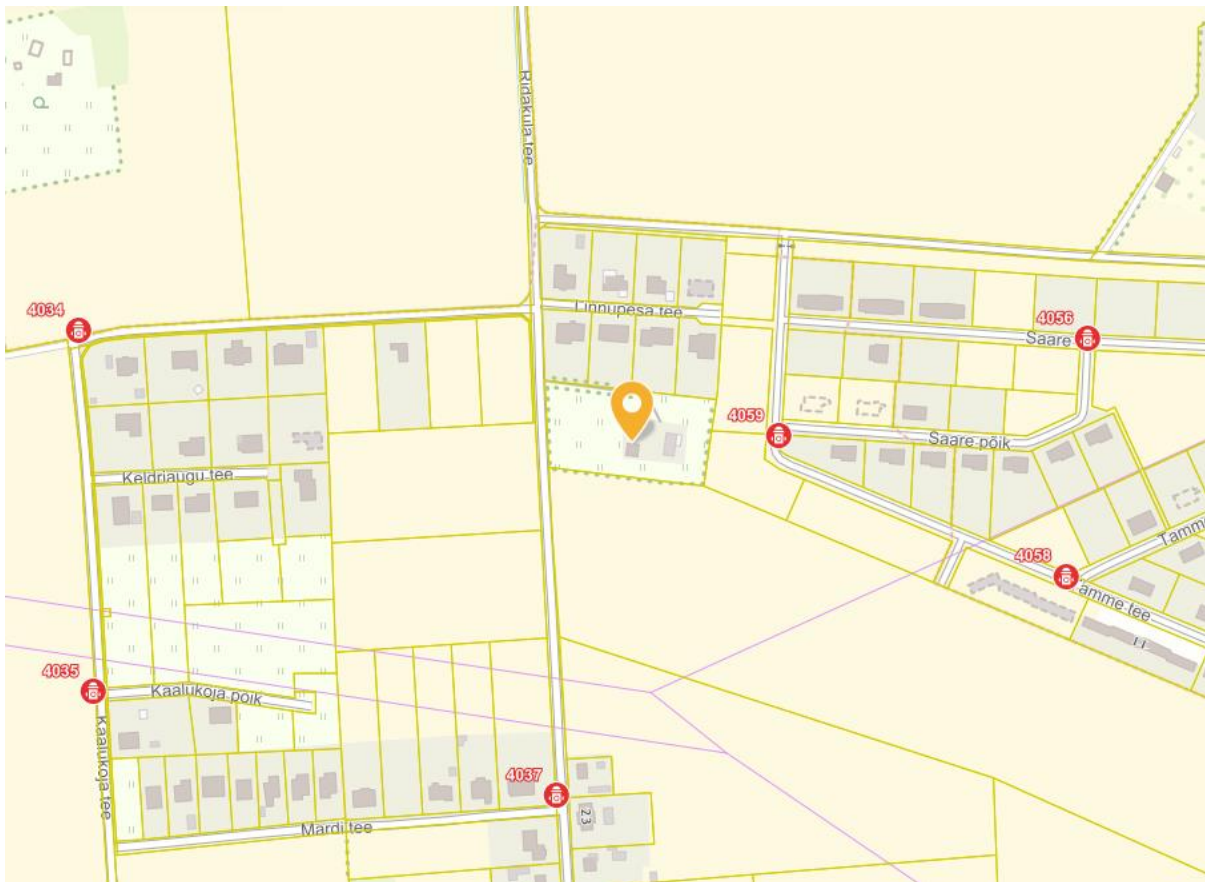
### 3.8.2. Veevarustus, sh tuletõrje veevarustus

Planeeringuala veevarustus tagatakse planeeringualal asuvast olemasolevast puurkaevust, kus olemasoleva salvkaevu sisse on rajatud puurkaev. Puurkaev asub hoovialal endise laudahoone ees ning pumpla asub endises laudahoones.

Krundi POS 2 veevarustuseks on kavandatud veetorustik olemasolevast puurkaevust uue elamuni. Võimalik veetorustiku paiknemine on näidatud põhijoonisel (joonis 4), mille asukohta on lubatud projekteerimisel vastavalt vajadusele täpsustada või muuta. Veetorustiku rajamise eelduseks on krundi POS 1 nõusolek tehnovõrgu talumise servituudi kokkuleppe seadmiseks.

Perspektiivis on võimalik liituda ühisveevõrguga, kui Ridaküla teel olemasolevad torustikud rekonstrueeritakse või lähiümbrusesse tekib uusi mõistlikke liitumiskohti.

Lähimad nõuetele vastavad tuletõrje veevõtukoerad asuvad mööda teid möõtes planeeringuala elamute sissepääsudest ca 360-470 m kaugusel idas Tamme tee ääres (nr 4059) ja lõunas Ridaküla tee ääres (nr 4037).



**Skeem 4.** Ülevaade lähimatest tuletõrjehüdrantidest (tähistatud punasega; planeeritav ala tähistatud oranži nõõpnõelaga). Allikas: Maa-amet 21.06.2023.

Planeeringualast loode suunas Tuuleaasa tee (nr 4320071) ääres on samuti tuletõrje hüdrant paigaldatud (nr 4032), kuid see ei kajastu Maa-ameti kaardirakenduses.

Planeeringuala tuletõrje veevarustuseks kavandatakse Tuuleaasa tee (nr 4320071) äärde rajatud olemasolev ühisveevõrgi torustikul baseeruv tuletõrje hüdrant (nr 4032) töökorda seada, sest selle asukoht on krundil POS 1 olemasoleva elamu sissepääsust sõiduteid mööda möõtes kuni 200 m kaugusel, seetõttu uue tuletõrje hüdrandi kavandamine või selle asemel tuletõrjeveemahuti planeerimine oleks ebaratsionaalne.

### 3.8.3. Elektrivarustus, sh välisvalgustus

Elektrivarustus on planeeritud vastavalt Elektrilevi OÜ 04.04.2023 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 444835.

Planeeritava krundi POS 2 elektritoide tuleb selle kohaselt projekteerida AJ9233: (Tartu M) alajaama baasil, fiidril F2.



**Pilt 12.** Olemasolev tuletõrjehüdrant nr 4032 Tuuleaasa tee ääres (autor Reet Türkson, 09.06.2023)



Krundi POS 2 olemasoleva elektrivõrguga liitumiskohaks on planeeritud 4320071 Tuuleaasa tee L1 kinnistul asuv maakaabel. Selleks on vaja projekteerida ja paigaldada uus madalpingekaabel Ridaküla tee L1 (43201:001:1625) kinnistu kaudu planeeritava elamuni. Liitumiskilp on ette nähtud rajada krundi POS 2 piirile avalikule transpordimaale Ridaküla tee äärde.

Krundil POS 1 elektritoide on kavandatud säilitada olemasoleva õhuliini kaudu.

Planeeringu põhijoonisel (joonis 4) on toodud elektrivarustuse põhimõtteline lahendus. Elektriliinide täpne asukoht täpsustatakse edasisel projekteerimisel.

### 3.8.4. Soojavarustus

Planeeritavate kruntide soojavarustus lahendatakse lokaalselt.

Keelatud on kasutada rohkelt tahmavaid küteliike (näiteks kivisüsi) ja kütteõli. Soovitav on küteliike kombineerida ning eelistada elektrikütte kasutamise korral soojusvahetuspumpade (näiteks õhksoojuspumbad) kasutamist, et võimalikult vähese elektritarbimise läbi vähendada keskkonda lisanduvat saastekoormust. Samuti võib kasutada gaasikutet, maakütet ning paigaldada päikesepaneelid.

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

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

#### Maasoojussüsteemi paigaldamise tingimused:

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

### 3.9. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS

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

Planeeringuala jääb territooriumile, kus võib esineda kõrge radoonisisaldusega pinnaseid. Standardis EVS 840:2017 ehitistealusele pinnaseõhule kehtestatud radooniohtliku pinnase tase on 50 kBq/m<sup>2</sup>. Sellest kõrgema sisalduse korral tuleks ehitamise käigus rakendada radooni sissepääsu tõkestavaid meetmeid. Radooni taseme mõõtmine tuleb teostada soovitatavalt enne projekteerimistöid, et välja selgitada, kas ja milliseid tõrjemeetodeid tuleks/on vajadus kasutada. Maja asukoha pinnase kõrge radoonisisalduse korral tuleb rakendada ehitamisel kehtestatud radoonikaitse nõudeid, et vähendada radooni sisaldust majade siseõhus miinimumini.

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

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

Ehitustegevus tuleb hoida kavandatud hoonetusalade piires. Ehitamise perioodil peab olema võimaldatud jalakäijate ja sõidukite juurdepääs naaberkinnistutele.

Detailplaneeringuga ei kavandata tegevusi, mis oleks olulise keskkonnamõjuga (KeHJS mõistes).

Planeeringuga ei kaasne vahetut või kaudset mõju inimeste tervisele ja heaolule, kavandatav tegevus ei avalda ka negatiivset keskkonnamõju planeeringuala kontaktvööndisse jäävatele olemasolevatele kinnistutele.

#### 3.9.1. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine

Planeeringualal ja selle mõjualas puuduvad väärtustatud hooned, miljööalad (kultuuri- ja ajaloopärand) ning väärtuslikud maastikud, mistõttu puudub antud kontekstis käesoleva detailplaneeringuga avalduv kultuuriline mõju.

Tegemist on juba varasemalt välja kujunenud elamupiirkonnaga, kus lähiümbruse elanikud on harjunud, et kontaktvööndis elab ka teisi inimesi, seega ühe pereelamu lisandumine ei too kaasa tuntavat sotsiaalset mõju teiste elanike jaoks. Planeering toetab kontaktala arenemist elamupiirkonnana ning kasvatab kogukonda mõne liikme võrra.

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

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

Planeeringuala kuulub eraomandisse ning Luunja vallal ei lasu kohustust tegeleda avalike alade arendamisega seotud küsimuste ja kulude katmisega, sest planeeringuga ei kavandata avalike

rajatiste ehitamist. Lisaks elamumaade tihedam asustamine Tartu linna vahetus läheduses on kooskõlas valla arengusuundadega.

### 3.10. MUUD SEADUSEST JA TEISTEST ÕIGUSAKTIDEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED JA SERVITUUDI ETTEPANEKUD

Planeeringualale seavad kitsendusi tehnovõrgud ja –rajatised.

Servituutide seadmise vajadust kajastab tabel 2.

**Tabel 2.** Servituutide seadmise vajadus

Servituut	Teeniv kinnisasi / isik	Valitsev kinnisasi / isik
Juurdepääsu servituut	Krunt POS 1	Krunt POS 2
Veetoru talumise servituut	Krunt POS 1	Krunt POS 2
Elektriõhuliini ja selle kaitsevööndi talumise servituut	Krunt POS 2	Krunt POS 1
Elektrikaabli talumise servituut	Ridaküla tee L1 (43201:001:1625)	Elektrilevi OÜ

Piirangute ulatused ja planeeritud servituutide alad on toodud põhijoonisel (joonis 4).

### 3.11. KURITEGEVUSE RISKI VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

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

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

### 3.12. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

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

### 3.13. PLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED

Lohkva külas Ridaküla tee 37 maaüksuse detailplaneeringu elluviimine toimub vastavalt Luunja Vallavalitsuse ja huvitatud isiku vahel 04.04.2023 sõlmitud kokkuleppe nr 6-1/45-1 alusel.

Huvitatud isik on kohustatud teostama omal kulul detailplaneeringukohased maakorralduslikud toimingud.

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

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

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



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

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

### 3.14. KOOSKÖLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

Kokkuvõtte kooskõlastustest ja koostööst planeeringu ajal on esitatud tabelis 3.

**Tabel 3.** Kooskõlastused ja koostöö

Kuupäev	Asutuse või ettevõtte nimetus	Kooskõlastuse tingimused või seisukoht	Nimi ja amet
	Elektrilevi OÜ		
	Päästeameti Lõuna päästekeskus		
	Tartu Veevärk AS		