
OÜ Trullus

Reg. nr 14224192

Allika tee 9, Lombi küla, Tartu vald 60516

Tel. +372 5348 4495

triin@trullus.ee

Töö nr DP-20-2

PÕVVATU KÜLAS INTSU MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING

Objekti asukoht: **Luunja vald, Põvvatu küla**

Planeeringu koostamise korraldaja: **Luunja Vallavalitsus**

Detailplaneeringust huvitatud isik: **Indrek Eller**

Planeeringu koostaja: **Triin Nurmsalu (EPMÜ maastikuarhitektuuri
diplom nr BD 00 2562)**

SISUKORD

SELETUSKIRI	3
1. Detailplaneeringu koostamise alusandmed	3
1.1. Planeeringu eesmärk, planeeringuala suurus, andmed planeeringualal olevate kruntide kohta.....	3
1.2. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid.....	3
1.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	3
1.4. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	4
2. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused	4
3. Planeerimisettepanek	4
3.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine.....	4
3.2. Kruntide hoonestusala määramine.....	5
3.3. Kruntide ehitusõigus.....	5
3.4. Liikluskorralduse põhimõtted.....	5
3.5. Kujad.....	6
3.6. Hoonete arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused.....	6
3.7. Haljastus ja heakord.....	7
3.8. Tehnovõrgud.....	7
4.9.1. Veevarustus, sh tuletõrje veevarustus.....	7
4.9.2. Reoveekanaliseerimine sh sademevesi.....	8
4.9.4. Elektrivarustus sh välisvalgustus.....	8
4.9.5. Sidevarustus.....	8
4.9.6. Soojusvarustus.....	9
3.9. Keskkonnatingimused.....	9
3.10. Servituutide seadmine, avalik kasutus, sundvaldus.....	10
3.11. Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste määramine.....	10
3.12. Planeeringu rakendamise võimalused.....	10
3.13. Planeeringu elluviimisega kaasnevate mõjude hindamine.....	11
KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE	12
JOONISED	13

SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu koostamise alusandmed

Põvvatu külas Intsu maaüksuse detailplaneering algatati Luunja Vallavolikogu otsusega 28. jaanuar 2021 nr 3: Põvvatu külas Intsu maaüksuse detailplaneeringu algatamine, planeeringuala piiri ja suuruse ning lähtetingimuste kinnitamine.

1.1. Planeeringu eesmärk, planeeringuala suurus, andmed planeeringualal olevate kruntide kohta

Detailplaneeringu eesmärgiks on kaaluda võimalusi planeeringualale üksikelamu maa kruntide moodustamiseks ja kruntidele ehitusõiguse andmist üksikelamutele ja abihoonetele ning lahenduse andmiseks juurdepääsuteedele ja tehnovõrkudega varustamisele.

Planeeringuala hõlmab Luunja vallas Põvvatu külas Intsu (43201:001:0112) maaüksust suurusega 13673 m², sihtotstarbega elamumaa.

1.2. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmisi dokumente:

- Luunja valla üldplaneering;
- Luunja valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava 2018-2029.
- Planeeringute leppemärgid (Keskkonnaministerium, 2002 a.).

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud:

- OÜ Melbra (litsents nr 572 MA) poolt 2021. aasta juulis koostatud geodeetiline digitaalne alusplaan täpsusastmega 1:500, töö nr 75 G 21.

1.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala asub Tartu maakonnas Luunja vallas Põvvatu külas. Planeeritav maaüksus on elamumaa sihtotstarbega. Planeeringualal paiknevad üks üksikelamu ja kaks ehitatavat abihoonet, mis on sobivad kasutamiseks elamuna ning kasvuhoone. Juurdepääs planeeritavale Intsu maaüksusele on kohaliku tähtsusega Nahksepa teelt, millelt viib kruusakattega tee eluhooneni ja ühe abihooneni. Eluhoonest läänepool on olemasolev salvkaev, idapool septik, millest kirdepoole jääb imbväljak. Kinnistu põhjapoolse piiri lähedal paikneb elektri liitumiskilp, millest alates kulgeb läbi krundi kuni eluhooneni elektri madalpinge kaabel. Kõrghaljastust kasvab krundil ühtlaselt hajusalt, krundi põhja- ja idapiiril kasvab kõrge kuusehekk. Planeeringuala maapind on suhteliselt tasase reljeefiga, kerge ühtlase kaldega riigimaantee suunas. Kitsendustest ulatub planeeringualale Nahksepa tee kaitsevöönd (20 m) ja riigimaantee 22254 Põvvatu-Sahkapuu tee kaitsevöönd (30 m). Planeeringualal paiknevad maaparandusehitise drenaažitorustikud.

1.4. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala piirneb põhjast kohaliku maantee nr 4320069 Nahksepa tee, mis on keskmiselt 4,5 m laiune kruusakattega tee, mille kaitsevöönd 20 meetrit ulatub planeeringualale. Idapoolt piirneb planeeringuala riigimaantee nr 22254 Põvvatu-Sahkapuu tee, mis on keskmiselt 5,5 m laiune kruusakattega tee, kaitsevööndiga 30 meetrit, mis ulatub planeeringualale. Planeeringualast idapoole üle maantee jäävad maatulundusmaa ja elamumaa sihtotstarbega kinnistud.

Läänepoolt piirneb planeeringuala maatulundusmaa sihtotstarbega Kesalille maaüksusega (kat nr 43201:001:0111), millel paikneb kergelt võsastunud looduslik rohumaad.

Planeeringualast lõunas asub ligi 1,3 ha suurune elamumaa sihtotstarbega Suigi kinnistu (kat nr 43201:001:0113), millel paikneb talukompleks elamu ja abihoonete, õue- ja aiamaaga ning kõrghaljastuse ja tiigiga.

Lähim ühistranspordipeatus asub planeeringualast ca 1,3 km kaugusel Tartu-Räpina-Värskmaantee ääres. Jalakäijad kasutavad liikumiseks sõidutee servasid.

Piirkonna hoonestuses domineerivad viilkatusega kuni 2-korruselised hooned. Ühtset ehitusjoont piirkonnas välja kujunenud ei ole, hooned paiknevad korrapäraselt. Lähipiirkonna eluhoonete ehitisealused pindalad jäävad vahemikku 70-200 m², abihoonete on lähipiirkonna kruntidel kuni kolm, suurim hoonete ehitisealne pind kruntidel kuni 400 m².

2. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused

Luunja valla üldplaneeringu kohaselt on alal tegemist reserveeritud elamumaa juhtotstarbega alaga ning detailplaneeringu koostamise kohustusega alaga hajaasustuses. Vastavalt üldplaneeringu koostamise käigus koostatud analüüsile on lisaks tiheasustusaladele detailplaneeringu koostamise kohustusega aladeks määratud tugeva ehitussurve all olevad Tartu linnalähedasemad ning suuremate valla keskasulate lähedased alad, kus ei säilitata senist hajaasutust ega hajaasustusele iseloomulikke maastikupilti ning krundi lubatud minimaalseks suuruseks on 1500 m². Antud detailplaneeringuga viiakse täide valla üldplaneeringuga määratud arenguperspektiive piirkonnas.

3. Planeerimisettepanek

3.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine

Planeeringualale on kavandatud 5 väikeelamukrunti (pos 1-5) ja üks transpordimaa krunt juurdepääsutee rajamiseks (pos 6). Lisaks on detailplaneeringuga ette nähtud väike osa (213 m²) Intsu kinnistust (Nahksepa tee äärne ala) eraldada ja moodustada transpordimaa

sihtotstarbega krunt Pos 7, mis on planeeritud liita Nahksepa teega teemaa 10 meetri laiuseks laiendamise eesmärgil. Planeeritud kruntide moodustamine on kajastatud joonisel 4.

3.2. Kruntide hoonestusala määramine

Detailplaneeringu põhijoonisel on tähistatud hoonestusala (planeeritud hooneid võib ehitada ainult joonisel näidatud hoonestusalasse) ja illustreerivalt võimalik uushoonestuse asukoht. Hoone täpne asukoht hoonestusalal täpsustatakse projekteerimise käigus. Hoonestusala on määratud 4 meetri kaugusele naaberkinnistu piirist ja 5 meetri kaugusele planeeritud teemaa piirist ning arvestades planeeringuala piiravatest teedest tulenevaid ja planeeringualal paiknevaid kitsendusi. Kavandatavad hoonestusalad on seotud krundi piiridega (vt põhijoonis). Väljapoole hoonestusala on loakohustusega hoonete püstitamise keelatud. Väljapoole hoonestusala on kinnistule lubatud lisaks ehitada 1 loa- ja teatisekohustuseta väikeehitis (ehitisealune pind alla 20m², kõrgus alla 5m). Väikeehitiste rajamisel peavad olema tagatud tuleohutuskujad naaberkinnistul asuvate ehitistega ning krundipiirile lähemale kui 4 meetrit väikeehitise püstitamise eeldab naabri kirjalikku kooskõlastust.

3.3. Kruntide ehitusõigus

Kruntide ehitusõigusega on määratud: 1) krundi kasutamise sihtotstarbed; 2) hoonete suurim lubatud arv krundil; 3) hoonete suurim lubatud ehitisealune pind; 4) hoonete lubatud maksimaalne suhteline kõrgus maapinnast ja lubatud suurim katuseharja absoluutkõrgus. Kruntide ehitusõigus on esitatud planeeringu põhijoonisel (joonis 4) ehitusõiguse tabelis.

Planeeritud ehitiste kasutamise otstarbed vastavalt Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusele nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu” on:

Pos 1...5:

- 11101 Üksikelamu
- 12744 Elamu, kooli vms abihoone

Pos 5:

- 22228 Puurkaev

Pos 3:

- 22246 6–35 kV alajaam

3.4. Liikluskorralduse põhimõtted

Juurdepääs planeeringualale lahendatakse kruntide Pos 2 ja Pos 3 vahele planeeritud mahasõidu kaudu Nahksepa teelt. Juurdepääsud kruntidele on ette nähtud planeeritud juurdepääsuteelt (Pos 6). Planeeritud juurdepääsutee teenindab vaid viit planeeritud elamukrunti ning on seetõttu madala liikluskoormusega. Teemaa laiuseks on planeeritud 10 m, millest sõidutee on 4,5 m. Vastavalt standardile Linnatänavad EVS 843:2016 on kvartalisesel tänaval, mis teenindab kuni 10 eramut, sõidutee laiusega 3,5 meetrit projekteerimistase hea ning see rahuldab koosseisu SA+JK (JR). Planeeritud tee ja kruntide

vahele on kavandatud 1-4,5-meetrised haljastatud eraldusribad, mis on mõeldud planeeritud tehnovõrkude trassikoridorideks. Ühele poole teed on planeeritud 2 meetri laiune kraav sademevee immutamiseks. Sõidukiirus juurepääsuteel on piiratud 20 km/h. Kõnniteed ei ole planeeritud väikese liiklussageduse (max 5 a/h) tõttu ja põhjusel, et tegu on alla 50 m pika tupikteega, mitte läbiva liiklusega linnatänavaga. Sõidutee laius tagab teel ohutu samaaegse liikumise nii sõiduautodele kui ka kergliiklejatele (sh jalgratturitele). Tee äärde on planeeritud ka üks tänavavalgusti. Planeeritud juurdepääsutee (Pos 6) on ette nähtud määrata avalikku kasutusse ja võõrandada vallale vastavalt 13.01.2021 arendaja ja Luunja Vallavalitsuse vahel sõlmitud lepingule nr 24-1/86. Juurdepääsutee katendiks on planeeritud tolmuva kate (kahekordne pindamine). Planeeringu põhijoonisel on näidatud ka nähtavusala planeeritud tee ristumiskohas Nahksepa teega. Olemasolev kuusehekk on ette nähtud planeeritud nähtavusala ulatuses likvideerida.

Parkimine on ette nähtud krundisiseselt arvestusega kolm parkimiskohta krundil, mille võimalik paiknemine on tähistatud põhijoonisel (joonis 4). Põhijoonisel on tähistatud ka võimalikud kruntidele juurdepääsu asukohad. Parkimiskohtade reaalne vajadus ja paiknemine täpsustuvad edasisel projekteerimisel.

3.5. Kujad

Ehitiste vahelised kujad on lahendatud vastavalt Siseministri 30.03.2017. a määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Hoonete lubatud minimaalne tulepüsivusklass kuni 2-korruselise hoone puhul kõrgusega kuni 9 m ja suletud netopindalaga kuni 800 m² on TP3. Tulepüsivusklass määratakse projekteerimise käigus. Planeeritud hoonestusala paigutus (min 4 meetrit naaberkinnistu piirist) tagab planeeritud hoonete vähemalt minimaalselt nõutava 8 meetrise kauguse naaberkinnistute võimalikust hoonestusest.

3.6. Hoonete arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

Planeeritud hooned peavad olema igast küljest väärrikad ja esinduslikud. Hoone arhitektuur peab olema kõrgetasemeline ja kaasaegne ning moodustama käesoleval planeeringualal ühtse terviku. Hoonete välisviimistlusmaterjalidena tohib kasutada puitlaudist, telliskivi, krohvitud pinda, klaasi, metalli jt kvaliteetseid esinduslikke materjale ja/või eelnimetatud materjalide omavahelisi kombinatsioone. Lubatud ei ole kasutada välisviimistluse juures imiteerivaid ega matkivaid materjale. Välisviimistlusmaterjalid peavad olema kvaliteetsed, kestavad ja atraktiivsed. Katusekattematerjalina kasutada plekk-, kivi- või rullmaterjali. Hoonete katusekalle on planeeritud 20-45 kraadi.

Hoonete suurim lubatud korruselisus on põhihoonel 2 korrust, abihoonel 1 korrus. Hoonetele on lubatud rajada ka keldrikorrus.

+/- 0.00 sidumine on ette nähtud lahendada projekteerimise käigus.

Piirdeaedu võib rajada teekatte servast minimaalselt 2 m kaugusele ja ei tohi rajada väljapoole krundi piire. Piirete kõrgus võib olla kuni 1,6 m, materjal puit, kivi või keevisvõrk, lubatud on ka haljaspiire ning erinevad kombinatsioonid. Piirde sobivus lahendatakse hoone ehitusprojektiga.

3.7. Haljastus ja heakord

Planeeritud elamukruntide pindalast vähemalt 20% peab olema kõrghaljastatud. Visuaalse barjääri säilitamise eesmärgil (vaade maanteedelt) tuleb maksimaalselt säilitada olemasolev teeäärne kuusehekk. Vähemalt 60% krundi territooriumist peab olema haljaskatte all.

Hoonestaja kohustub planeerima krundi maapinna vastavalt tänavale. Planeeritav maapind krundil ei tohi ületada antud krundiga piirnevat projekteeritud tänava kõrgust rohkem kui 35 cm. Krundi vertikaalplaneerimise lahendusega tuleb tagada sademevee immutamine krundil. Naaberkruntidele sademevee juhtimine on keelatud.

Haljastuse hooldus ja heakorrastus jääb krundi omaniku/valdaja kohustuseks.

3.8. Tehnovõrgud

Käesoleva detailplaneeringuga on esitatud tehnovõrkude põhimõttelised lahendused, mida tuleb täpsustada vastavate projektidega.

Tehnovõrkude lahendus on kajastatud joonisel 5.

4.9.1. Veevarustus, sh tuletõrje veevarustus

Kuna planeeringuala lähiümbruses puudub võimalus liituda ühisveevärgiga, on planeeringuala veega varustamine kavandatud krundile Pos 5 planeeritud puurkaevu baasil. Puurkaevust on ette nähtud veetorustik läbi krundi Pos 5 planeeringuala juurdepääsutee alale ning sealt veeühendus igale moodustatavale krundile. Krundile Pos 5 on ette nähtud seada servituut puurkaevu ja veetorustiku valdaja kasuks. Planeeritav arvutuslik maksimaalne veetarbimine kogu alale on ca 3,2 m³/d. Olemasolev salvkaev krundil Pos 5 on ette nähtud likvideerida.

Tuletõrje veevarustuse tagamiseks on kavandatud krundile Pos 6 tuletõrjevee mahuti mahuga 30 m³. Planeeringualal on ette nähtud tagada ehitiste välise tulekustutusvee normvooluhulk 10 l/s kolme tunni jooksul kogusena 108 m³ kasutatavat vett. Tuletõrje veevõtukohta teenindusraadius 200 meetrit on kujutatud kontaktvööndi joonisel (joonis 3).

Luunja valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava 2018 - 2029 kohaselt on piirkonda kavandatud perspektiivis ühisveevärgi väljaarendamine. Kui piirkonnas arendatakse välja ühisveevärk, on ka planeeritud krundid kohustatud liituma ühisveevärgiga.

4.9.2. Reoveekanaliseerimine sh sademevesi

Kuna planeeringuala lähiümbruses puudub võimalus liituda ühiskanalisatsiooniga, on planeeritud elamute reoveed ette nähtud juhtida igale krundile kavandatud biopuhastisse.

Vastavalt Luunja Vallavolikogu 25.10.2018 määrusele nr 58 § 2 lg 2 on Luunja vallas lubatud immutada ainult bioloogiliselt puhastatud reovett. Biopuhastist väljuv heitvesi on ette nähtud juhtida mööda planeeritud kanalisatsioonitorustikku krundile Pos 3 planeeritud imbväljakule. Tehnovõrkude joonisel (joonis 5) on näidatud biopuhastite võimalikud orienteeruvad asukohad kruntidel ja planeeritud imbväljaku asukoht. Täpsem asukoht määratakse projekteerimise käigus, jälgides, et heitvee immutamisel arvestatakse Keskkonnaministri 31.07.2019 määrusega nr 31 seatud nõudeid (vähim kaugus veehaarde hooldusalast 50 m, immutussügavuse ja põhjavee kõrgema taseme vahe 1,2 m jne). Lokaalse reoveesüsteemi projekteerimisel tuleb järgida Eesti Vabariigis kehtivat seadusandlust ja keskkonnaohutust. Olemasolev septik krundil Pos 5 on ette nähtud likvideerida.

Planeeringuala sademevesi on ette nähtud immutada krundil. Planeeritud sõidutee äärde on kavandatud kraav sademevee immutamiseks. Olemasolev drenaažitorustik, mis jääb ette ehitusõiguse realiseerimisele, on ette nähtud likvideerida, kuna tegemist on mittetoimivate drenaažitorustikega.

Luunja valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava 2018 - 2029 kohaselt on piirkonda kavandatud perspektiivis ühiskanalisatsiooni väljaarendamine. Kui piirkonnas arendatakse välja ühiskanalisatsioon, on ka planeeritud krundid kohustatud liituma ühiskanalisatsiooniga.

4.9.4. Elektrivarustus sh välisvalgustus

Vastavalt Elektrilevi OÜ 08.02.2021 tehnilistele tingimustele nr 369553 on planeeringuala elektrivarustuseks kavandatud uus alajaam krundi Pos 3 loodepoolsesse nurka, planeeritud tee äärde. Uue alajaama toide on ette nähtud Anne-Luunja 10kV õhuliini mastist M5 10 kV maakaabelliiniga mööda Põvvatu-Sahkapuu maantee serva ja Nahksepa tee serva. Planeeritud hoonestuse elektriga varustamiseks on kavandatud kruntide piiridele teealasse 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid (võimalusel 2-kohalised). Liitumiskilpide toide uuest planeeritud alajaamast on ette nähtud eraldi fiidrina 0,4 kV kaabelliiniga. Elektritoide liitumiskilbist hooneteni on ette nähtud maakaabliga. Planeeritud alajaamale ja elektriliinidele on ette nähtud servituudialad.

Planeeritud teemaa alale (Pos 6) on kavandatud tänavavalgustuskaabel valgustiga.

4.9.5. Sidevarustus

Planeeritud elamute telekommunikatsiooniühendusega varustamine on ette nähtud lahendada raadiolahendusena.

4.9.6. Soojusvarustus

Planeeritud elamute soojusvarustus on ette nähtud lokaalküttega, mille kütteallikas määratakse kindlaks elamu ehitusprojekti. Lubatud on erinevad keskkonnasäästlikud lahendused, maaküte, päikesekollektoritega küte, vesi- või õhksoojuspumbaga küte, puiduga küte ja eelnimetatud küttevõimaluste kombinatsioonid. Maaküttesüsteem tuleb lahendada krundi piires ning vastavalt kehtivatele normatiividele ja praktikatele. Maaküttelahenduste lõplikul valikul ja ellu viimisel tuleb arvestada dokumentatsiooniga „Maaküte Tartus“ (Maves OÜ, 2019), tulenevalt kohalike omavalitsuste kontaktsoonist ning ühiselt kasutatavatest põhjaveevarudest ja nende kvaliteedi hoidmiskohustusest. Päikesepaneelid on lubatud paigaldada ainult katusele.

3.9. Keskkonnatingimused

Planeeritud kruntidele tuleb kavandada normidekohased prügimahutid, kus peab olema võimaldatud eriliigiliste jäätmete kogumine. Jäätmete äraveoks tuleb sõlmida leping vastavat õigust omava firmaga.

Vastavalt Veeseaduse § 148 lg 2 ei moodustata põhjaveehaarde ümber sanitaarkaitseala juhul, kui võetakse vett joogiveeks kasutamise või joogivee tootmise eesmärgil alla kümne kuupmeetri ööpäevas. Sellise põhjaveehaarde ümber moodustatakse käesoleva seaduse § 154 kohane 10-meetrine hooldusala. Hooldusalal keelatud tegevused on loetletud Veeseaduse § 154 lg 5. Planeeritud puurkaevu hooldusala on märgitud joonistel 4 ja 5.

Vastavalt Vabariigi Valituse 29.11.2012 määruse nr 99 § 7 lg 1 ei ole heitvee pinnasesse juhtimine lubatud lähemal kui 50 m veehaardest. Sellest tulenevalt on planeeringu põhijoonisele ja tehnoorkude joonisele (joonised 4 ja 5) kantud planeeritud imbväljaku ümber 50 meetri raadiuses veehaarde rajamise keeluala, mis ulatub ka Põldotsa, Nurmenuku, Päevalille ja Oja kinnistutele. Samuti on põhijoonisele ja tehnoorkude joonisele kantud 50 meetri raadiuses planeeritud puurkaevu hooldusalast imbväljaku rajamise keeluala, mis ulatub ka Suigi kinnistule. Tehnoorkude joonisele on kantud ka naaberkiinnistute olemasolevate kaevude ja imbsüsteemide asukohad veendumaks, et nõutud vahekaugused on tagatud.

Planeeringuala külgneb riigimaantee nr 22254 Põvvatu-Sahkapuu tee, mille olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest võivad olla põhjustatud häiringud nagu müra, vibratsioon ja õhusaaste. Vastavalt Lemma OÜ poolt 19.02.2023 koostatud mürahinnangule tekivad planeeritud hoonete teepoolsel küljel nii olemasoleva kui ka perspektiivse liiklussageduse korral müratasemed (päeval kuni 38,0 dB ja öösel kuni 27,4 dB), **mis on madalamad kui määrusega nr 71 II kategooria aladele kehtestatud liikluse müra sihtväärtused**. Seega ei ole otseselt leevendavaid meetmeid vaja rakendada. Arvestades Põvvatu-Sahkapuu kõrvalmaantee väga väikest liiklusintensiivsust, siis olulist mürahäiringut oodata ei ole. Soovitav on siiski tagada hoonete ehitamisel hea ehituskvaliteet ning avatäidete puhul

eelistada hea heliisolatsiooniga lahendusi. Olemasolev maantee-äärne kuusehekk on ette nähtud säilitada. Tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

3.10. Servituutide seadmine, avalik kasutus, sundvaldus

Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek servituutide seadmiseks järgmiselt:

Teeniv kinnisasi/isik	Valitsev kinnisasi/isik	Servituut
Pos 3	Elektrilevi OÜ	Alajaama isiklik kasutusõigus
Pos 5	Pos 1-4	Puurkaevu ja veetorustiku isiklik kasutusõigus

Planeeritud juurdepääsutee (Pos 6) on ette nähtud määrata avalikku kasutusse ja võõrandada vallale vastavalt 13.01.2021 arendaja ja Luunja Vallavalitsuse vahel sõlmitud lepingule nr 24-1/86.

3.11. Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste määramine

Kuritegevuse riskide vähendamiseks antud piirkonnas peab arvestama järgmiste tingimustega hoonete projekteerimisel ja paigutamisel:

Planeeringu koostamisel on arvestatud:

- piirkonna hea nähtavus ning elav keskkond;
- elanikes omanikutunde tekitamine eraala selge eristamise ja piiramisega;
- selgelt eristatavad juurdepääsud, eravaldustele sissepääsude arvu piiramine;
- planeeringuala jälgitavus, korrashoid.

Edasisel projekteerimisel peab arvestama:

- valdusele sissepääsu piiramine;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur.

3.12. Planeeringu rakendamise võimalused

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Planeeringu realiseerimiseks on vaja välja ehitada planeeritud juurdepääsutee ning planeeritud tehnoõrgud.

Tehnoõrkude rajamine toimub krundi igakordse omaniku ja tehnoõrkude valdaja koostöös. Koostöö käigus pannakse paika tehnoõrkude rajamise finantseerimise tingimused. Servituudilepingud sõlmitakse vastavalt krundiomanike ja tehnoõrguvaldajate kokkulepetele. Krundile Pos 4 kavandatud puurkaevu ja veetorustiku väljaehitamise kulud katab arendaja.

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

Planeering on peale kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi koostatavatele ehituslikele projektidele. Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Kruntide ehitusõigused realiseeritakse krundi igakordsete valdajate poolt. Vald ei väljasta ehituslubasid detailplaneeringualale planeeritud hoonete ehitamiseks enne detailplaneeringujärgsete avalikult kasutatavate rajatiste väljaehitamist, vastavate kasutuslubade väljastamist ja avalikult kasutatavate rajatiste ja kinnistute (Pos 6) vallale võõrandamist vastavalt 13.01.2021 arendaja ja Luunja Vallavalitsuse vahel sõlmitud lepingule nr 24-1/86.

Juhul kui planeeringu realiseerimisega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik, kelle krundilt lähtub kahju põhjustav tegevus.

3.13. Planeeringu elluviimisega kaasnevate mõjude hindamine

Planeeringualal ja selle mõjualas puuduvad väärtustatud hooned, miljöölalad ja väärtuslikud maastikud, mistõttu puudub antud kontekstis käesoleva detailplaneeringuga avalduv kultuuriline mõju.

Sotsiaalselt võib planeeringu elluviimisel eeldada positiivset mõju. Uute elanike tekkega piirkonda võib hoogustuda kohalik kogukondlik suhtlus, mis toob kaasa elanike suurema heaolu. Samuti on elamuehituse ja taristu rajamisega seotud majanduslikud muutused. Uute elamukruntide loomine piirkonda soodustab infrastruktuuri (nt tsentraalse vee- ja kanalisatsiooni, kergliiklusteede, ühistranspordi jne) arendamist piirkonnas, kuna mida rohkem on teenuse tarbijaid, seda huvitatum on teenusepakkuja oma võrku piirkonnas välja ehitama.

Planeeringu elluviimisel ei ole ette näha olulise negatiivse mõju avaldumist looduskeskkonnale, kuna planeeringualal puuduvad loodusväärtusega alad. Planeeringu elluviimine muudab küll ruumilist keskkonda, kuid olles väike osa üldplaneeringus ette nähtud elamumaa juhtotstarbega alast ümbritsetuna olemasolevatest/ planeeritavatest elamukruntidest, ei saa kaasnevat mõju pidada looduskeskkonnale oluliseks.