



Lohkva külas Aiandi tee 20 maaüksuse detailplaneering SELETUSKIRI JA JOONISED

Töö nr 030-26

PlanID 129872

Versioon 18.09.2026

Jaana Veskimeister

Projektijuht-planeerija

Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7 (nr 163363)

Luunja Vallavalitsus

Planeeringu koostamise korraldaja

osaühing Rannasalu Haldus

Planeeringu koostamisest huvitatud isik

Ruum Raamis OÜ

Mob: +372 5698 3956

ruum.raamis@gmail.com

Sisukord

SELETUSKIRI	5
1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK.....	5
2. OLEMASOLEV OLUKORD JA ANALÜÜS.....	5
2.1 Planeeringu- ja selle mõjuala kirjeldus	5
2.2 Vastavus strateegilistele (planeerimis) dokumentidele	8
2.3 Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ning ruumilise arengu eesmärgid. Planeeringulahenduse kaalutlused ja valiku põhjendused	11
3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK.....	12
3.1 Planeeringuala kruntideks jaotamine	12
3.2 Krundi hoonestusala	12
3.3 Krundi ehitusõigus.....	12
3.4 Juurdepääsutee asukoht ja liiklus- ning parkimiskorraldus	12
3.5 Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused	14
3.6 Haljastus ja heakord ning vertikaalplaneerimine	14
3.7 Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad	15
3.7.1 Veevarustus, reoveekanaliseerimine ja sademevesi	15
3.7.2 Elektrivarustus. Välisvalgustus	17
3.7.3. Soojavarustus	18
3.7.4 Telekommunikatsioonivarustus	18
3.8 Tuleohutus	19
3.9 Kuritegevuse riske vähendavad tingimused	20
3.10 Keskkonnatingimuste seadmine.....	20
3.10.1 Kliimamuutustega arvestamine.....	20
3.10.2 Põhja- ja pinnavee kaitstuse tagamine	21
3.10.3 Jäätmed	21
3.10.4 Energiatõhusus	21
3.10.5 Radoon.....	22
3.10.6 Insulatsioon	22
3.10.7 Müra, vibratsioon, välisõhu kvaliteet	22
3.11 Servituudi seadmise vajadus	26
3.12 Planeeringu elluviimine.....	27
3.12.1 Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine	27
3.12.2 Planeeringu elluviimise kokkulepped	28
KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED.....	31
JOONISED JA ILLUSTRATSIOONID	33

SELETUSKIRI

1. Planeeringu koostamise alus ja eesmärk

Planeeringu koostamisel on aluseks Luunja Vallavolikogu 29.01.2026 otsus nr 1-3/2 „Lohkva külas Aiandi tee 20 maaüksuse detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“ ning selle lisaks 1 olevad lähteseisukohad.

Planeeringuala hõlmab Lohkva külas Aiandi tee 20 maaüksust (katastritunnus 43201:001:0410) ja osaliselt 4320078 Aiandi tee (katastritunnus 43201:001:1956) maaüksust. Planeeringuala pindala on ligikaudu 5 000 m².

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Aiandi tee 20 maaüksusele ridaelamute ja abihoonete ehitamine. Lisaks antakse detailplaneeringuga lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsule, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele.

Lahenduse koostamisel on arvestatud ja asjakohases sisus kasutatud järgmiseid alusdokumente:

- „Luunja valla üldplaneering“ (kehtestatud Luunja Vallavolikogu 26.06.2008 määrusega nr 8-1);
- „Tartumaa maakonnaplaneering 2030+“ (kehtestatud riigihalduse ministri 27.02.2019 käskkirjaga nr 1.1 4/29);
- „Tartu maakond, Luunja vald, Lohkva küla Aiandi tee 20 katastriüksuse detailplaneering. Liiklussageduste prognoos“ (Liikluslahendus OÜ, töö nr 2525502);
- „Tööstusmüra tingitud keskkonnamüra mõõtmine elamurajoonis aadressil Aiandi tee 20, Lohkva külas Tartu maakonnas.“ (TalTech, Ärikorralduse instituudi Ergonoomialabor, mõõtmisprotokoll 20260529, mai 2026);
- Helirõhutasemete mõõtmised 27.08.2026 kuni 28.08.2025 (Kajaja Acoustics OÜ, töö nr 26332-01);
- Planeerimisseadus ning teised Eesti Vabariigis kehtivad käesolevale detailplaneeringule kohalduvad õigusaktid ja standardid.

Planeeringu koostamisel on aluskaardina kasutatud osaühing WeW veebruaris 2025 koostatud maa-ala topo-geodeetilist alusplaani (töö nr GEO-33-26). Geodeetilise alusplaani koordinaadid on L-est 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis, mõõtkava M 1:500.

Planeeringualal kehtiv detailplaneering puudub.

Planeeringu juurde kuuluvad lisad, mis sisaldavad teavet planeeringu algatamise taotluse ning planeerimismenetluse käigus tehtud menetlustoimingute ja koostöö kohta, planeeringu elluviimiseks vajalike tegevuste ja vajaduse korral nende järjekorra kohta ning muud planeeringuga seotud ja säilitamist vajavat teavet. Planeeringu juurde kuuluvateks lisadeks loetakse ka planeerimismenetluses sõlmitavad lepingud.

2. Olemasolev olukord ja analüüs

2.1 Planeeringu- ja selle mõjuala kirjeldus

Planeeringuala asub Luunja vallas Lohkva küla läänepoolses osas Tartu linna piiri ja tugimaantee nr 45 Tartu-Räpina-Värske tee lähistel (vt joonis nr 1).

Planeeringuala moodustavad maaüksus Aiandi tee 20 ja sellega põhja poolt piirnev 4320078 Aiandi tee maaüksuse osa. Andmed planeeringualale jäävate maaüksuste kohta on esitatud tabelis 1.

Tabel 1. Planeeringualale jäävate maaüksuste andmed

Aadress	Katastritunnus	Pindala	Katastriüksuse sihtotstarve
Aiandi tee 20	43201:001:0410	4 629 m ²	Maatulundusmaa 100%
4320078 Aiandi tee	43201:001:1956	2 872 m ² , planeeringualas 464 m ²	Transpordimaa 100%

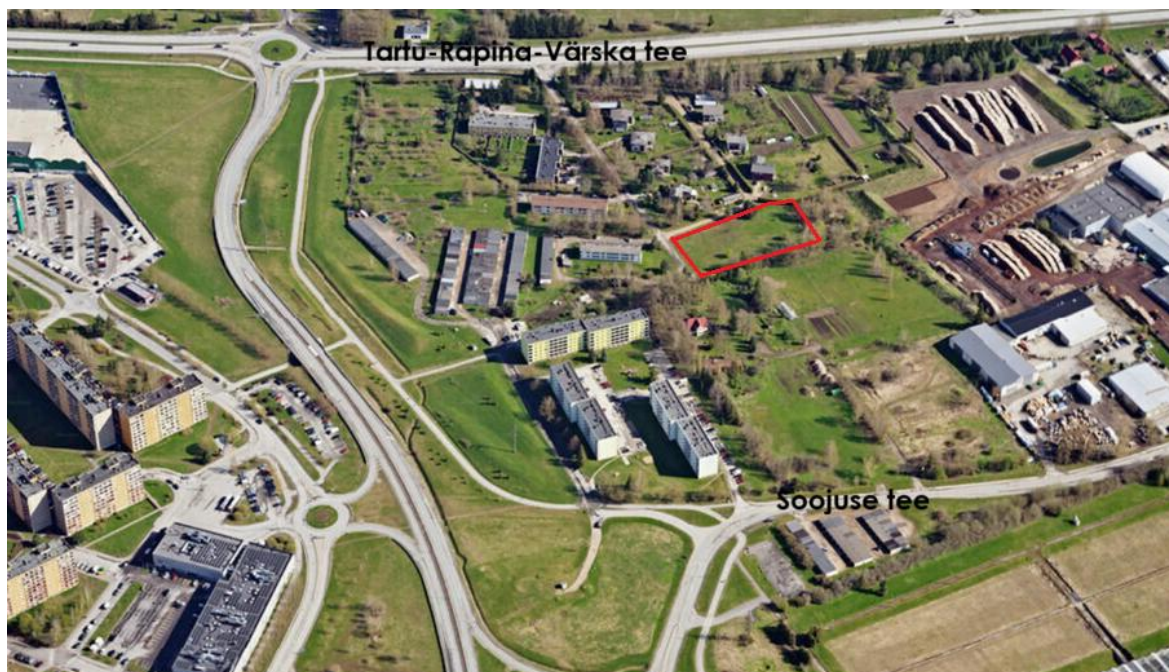
Aiandi tee 20 maaüksus on hoonestamata rohumaa, kus kasvavad üksikud puud ja põõsad. Maaüksuse reljeef on tasane, maapinna keskmine kõrgus on 55 m/abs. Aiandi tee 20 maaüksuse lõuna- ja idapoolsel piiril asub võrkaed.

Aiandi tee saab alguse Tartu-Räpina maanteelt, sisse- ja väljasõit maanteelt/maanteele on võimalik ainult parempöördega. Aiandi tee tänavamaale jääb u 4 m laiuse asfaltkattega kahe-suunaline sõidutee (maanteelt lõunasuunas kulgev tee), Aiandi tee 20 maaüksusega põhjast piirnev sõidutee lõik on u 3 m laiune ja kruusakattega. Kogu Aiandi tee ulatuses kõnniteed puuduvad.

Aiandi tee 20 maaüksusel puuduvad tehnovõrkude ühendused. Aiandi tee alusel maal on olemas ühisvee- ja -kanalisatsioonivõrk, elektri- ja sidekaablid ning soojatõrjistik, millega on võimalik liituda.

Juurdepääs (mahasõit) Aiandi tee 20 maaüksusele puudub. Piirnedes aga nii põhjast kui läänest avaliku kasutusega munitsipaalomandis oleva Aiandi teega (nr 4320175 ja 4320176), on juurdepääs avaliku kasutusega teelt võimalik tagada.

Planeeringuala mõjupiirkonna hoonestus ja ehitiste otstarbed on mitmekesised (vt skeem 1 ja joonis nr 2) - vahetult põhja jäävad kahekorruselised üksikelaamud, lääne- ja loodesuunas asuvad kahekorruselised korterelaamud ning ühekorruselised garaažid; veidi eemale loodesuunda, u 100 m kaugusele Aiandi tee äärde jäävad kahekorruselised ridaelaamud; lõunas asub üksikelaamu kompleks ja edela poole jäävad viiekorruselised korterelaamud; kagusuunda, u 120-150 m kaugusele jäävad äri- ja tootmishooned. Suurimad neist on Tarmeko Grupi tehased. Tarmeko Grupi territooriumi läänepoolsele alale, elamute, sh planeeringuala poolsele küljele, on rajatud müratõkkevall.



Skeem 1. Vaade planeeringuala lähipiirkonnale ülevalt edela poolt. Planeeringuala orienteeruv asukoht on tähistatud punase kontuuriga. Foto: Maa- ja Ruumiameti Fotoladu. Pildistuse aeg: 2024-04-27.

Soojuse tee äärde on varasemalt planeeritud¹ äri- ja tootmishooned. Soojuse tee 2 maaüksusel on büroo- ja tootmishoone käesoleva planeeringu koostamise ajal kavandamisel (ehr kood 121432801), Soojuse tee 4 maaüksus on jätkuvalt hoonestamata, aga Soojuse tee 8 maaüksusel asuvad puidutööstuse hooned.

Lähipiirkonna eluhoonete välisviimistluses on valdavalt kasutatud krohvi. Katusetüübiks on kas lamekatust (ridaelamud, viiekorruselised korterelamud) või madalakaldeline viil-, kelp- või püramiidkatust (kahekorruselised korterelamud, üksikelamud). Äri-, tootmis- ja tööstushooned on otstarbele iseloomulikult lihtsa ja funktsioonist lähtuva välisviimistlusega (plekk, kivi, PVC).

Aiandi tee ümbruse hoonete paiknemisel ei moodustu ehitusjoont, iseloomulikuks on hoonestuse diagonaalne asetus juurdepääsu tagava Aiandi tee suhtes. Rida- ja üksikelamute puhul on elamutele lisaks rajatud ka abihooned.

Naaberelamumaad (üksik-, rida- ja korterelamumaad) on erineva suuruse ja elamuühikute arvuga ning seetõttu ka erineva koormusindeksiga (elamuaseme suhe maaüksuse suurusesse). Kortereelamute koormusindeks jääb vahemikku 71-1592. Maaüksused on korrapärase kuju ja omavahelise asetusega. Struktureeritum on üksikelamute kvartal.

Maaüksused ja õuealad on valdavalt piiratud hekkide ning puude-põõsastega. Piirkonnale on iseloomulik mitmekesine ja rikkalik haljastus.

Eesti looduse infosüsteemi (EELIS, Keskkonnaagentuur) andmetel (vaadatud 11.02.2026) ei paikne planeeringu- ja selle mõjualal looduskaitseaduse § 4 lg 1 tähenduses looduskaitseobjekte. Samuti ei jää alale ja selle lähedusse Natura 2000 võrgustikku kuuluvaid alasid. Planeeringualale ja selle mõjualasse ei jää ka kultuurimälestisi.

Põhjavesi planeeringualal on nõrgalt kaitstud², mis tähendab, piirkonnas on põhjavesi looduslikult nõrgalt kaitstud maapinnalt lähtuva punkt- või hajureostuse suhtes.

Teenused ja ligipääsetavus

Asudes Tartu linna vahetus läheduses, on peamiste teenuste kättesaadavus piirkonnas hea. Bussipeatused jäävad u 300-500 m kaugusele, kauplustesse on 500-700 m, sh on väga head ühendused jalgsi ja rattaga liiklemiseks. Lähim valla lasteaed asub Valguse tee ääres 1,5 km kaugusel (autoga mööda sõiduteid) ja valla raamatukogu 700 m kaugusel tugimaantee nr 45 Tartu-Räpina-Värskas tee ääres (nii jalgsi kui autoga).

Sõidukitega on juurdepääs planeeringualale võimalik ainult tugimaantee nr 45 Tartu-Räpina-Värskas kaudu (nimetatud riigitee ja Aiandi tee ristmikult). Kergliiklejatele on võimalikud juurdepääsud ka Soojuse tee ja Idaringtee poolt, kuna nimetatud tänavate ja planeeringuala vahele jäävad vabaplaneeringuliselt asetsevad korterelamud, mille alasid on võimalik läbida.

Liiklussageduste prognoos

Planeeritavate ridaelamute ehitamisega kaasneb liikluskoormuse kasv tugimaantee ja Aiandi tee ristmikule ning Aiandi teele. Liikluslahendus OÜ koostas 2025 aasta suvel töö "Tartu maakond, Luunja vald, Lohkva küla Aiandi tee 20 katastriüksuse detailplaneering. Liiklussageduste prognoos" (töö nr 2525502). Nimetatud töös on esitatud tee nr 45 Tartu - Räpina - Värskas ja Aiandi tee ristmiku (edaspidi ristmiku) liiklusuuringute tulemused ja detailplaneeringu lahenduse elluviimise liiklussageduste prognoos. Prognoos on koostatud varasemale eesmärgile ehitada kuni 20 korteriga kortermaja, st prognoositud on suuremat lisanduvat liikluskoormust kui käesolev planeering võimaldab.

¹ 2022 aastal on kehtestatud „Soojuse tee 2 maaüksuse detailplaneering“ ja 2011 on kehtestatud „Lohkva külas Lille ja Taimla maaüksuste detailplaneering“ (praeguste Soojuse tee 4 ja Soojuse tee 8 maaüksustel).

² Maa- ja Ruumiameti põhjavee kaitstuse kaardirakendus 1: 50 000

Liiklusuuringud teostati ristmikul 19.06.2025 tiptundidel kl 7:00-9:00 ja 16:00-18:00. Mootorsõidukiliikluse hommikune tiptund on kl 7:30 – 8:30 ja õhtune kl 16:30-17:30. Enamkoormatud tund on õhtune tiptund ja selle liiklus on hommikusest tiptunnist u ¼ võrra suurem. 4 tunni liikluse koosseis ristmikul on 96% sõiduautod ja pakiautod, 1% bussid, 1% veoautod ja 2% autorongid. Aiandi teel sõitsid ainult sõiduautod.

Varasemate aastate loendusandmete järelalusena leiti lihtsustatult, et äärelinna või maapiirkonna eramu või korter tekitab enamkoormatud tunnil sisenevat ja väljuvat liiklust kokku 0,9 auto/h. Aiandi teel läbi viidud loenduste põhjal osutus liiklus u 2 korda väiksemaks. Tõenäolised põhjused on, et 1) piirkond asub Tartu linna vahetus läheduses, näiteks Möisavahe Konsumisse on jalgsi või rattaga umbes 500-700 m, autoga ligi 3 km; 2) loendused on teostatud koolivaheajal (mõjutab ainult hommikust tiptundi).

Liikluse prognoosimisel võeti aluseks varasematel aastatel erinevates elamupiirkondades läbi viidud liiklusloenduste tulemused. Aiandi tee enamkoormatud tunni liiklus (õhtu) koos lisanduva liiklusega on mõlemas suunas kokku 35 a/h (1 auto iga 2 minuti järel).

Arvestades, et tiptunni liikluse osatähtsus ööpäeva liiklusest on 15%, kujuneb Aiandi tee ööpäevase liikluse suurusks $40/0,15=267$ autot/ööp (prognoos käsitleb 20 uut elamuühikut, planeeritud on 12 uut elamuühikut), mis vastab kvartaliselise tänava liiklusele (kuni 600 a/ööp, vt EVS 843 „Linnatänavad“ tabel 4.3, lisa 1), mis omakorda tähendab, et kõik liiklejad võivad olla ühises liiklusruumis. Tiptunni liiklussageduseks koos lisanduva liiklusega (12 ridaelamu boksi) saab optimistlikult, st pigem ülehinnatult prognoosida ligikaudu 20–30 sõidukit tunnis ehk ligikaudu 200 sõidukit ööpäevas.

Väljasõidul riigiteele nr 45 muresid ei ole, arvestades seda, et riigiteel on kaks läbivat rada ja nõuetekohase pikkusega kiirendusrada, st Aiandi teelt väljuvate sõidukite ühinemine liiklusvooga ei põhjusta seal mõõdetavat sõidukiiruste muutust. Teenindustase on A (teenindustase on A ka juhul, kui Aiandi tee liiklus oleks 10 x suurem).

Liiklussageduste prognoosi töö toob välja ka ettepanekud liikluskorralduse täiendamiseks Aiandi teel.

Planeeringu koostamise ajal ei ole ehituslike või muude vahenditega vähendatud sõidukite kiirust. Sissesõidule on paigaldatud liiklusmärk 573 „Õueala“. Ainult kõnnitee rajamine õuealas ei taga aga liiklusohutust, sest jalakäijatel on õigus liikuda kogu õueala ulatuses ja nende mugav liikumine ongi õueala üks eesmärkidest. Oluline on, et tegelikud sõidukiirused piirkonnas oleks tagatud nõutaval tasemel, milleks on esitatud järgmised ettepanekud liikluskorralduse täiendamiseks:

- Paigaldada künnis Aiandi tee 10 juurde;
- Paigaldada künnis Aiandi tee 4 juurde;
- Paigaldada liiklusmärgid 592a Aiandi tee 8 juurde;
- Väljasõidul Aiandi teelt puudub liiklusmärk 574 „Õueala lõpp“. Mõistlik oleks mõlemad märgid paigaldada külgkinnitusega valgustuspostile.

Olemasolev olukord on nähtav joonisel nr 3; planeeringuala koos kontaktvööndiga on kajastatud joonisel nr 2.

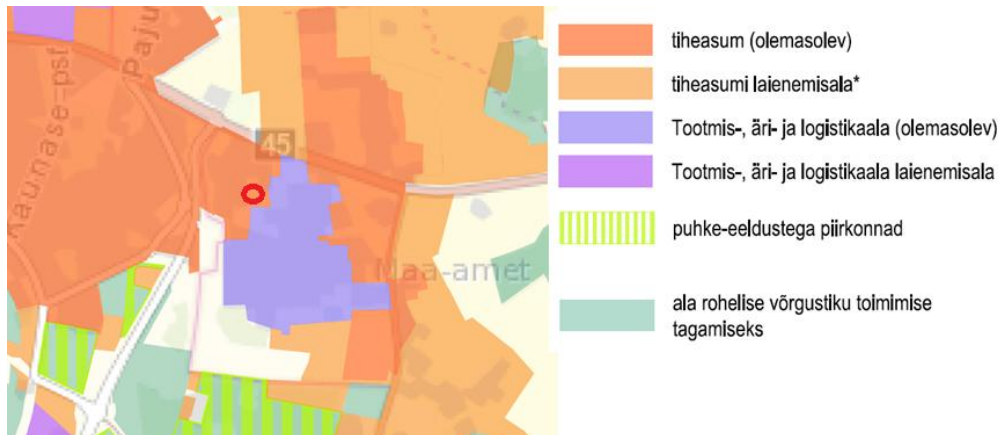
2.2 Vastavus strateegilistele (planeerimis) dokumentidele

Detailplaneeringu alal planeeritava tegevusega seotud asjakohased kehtivad strateegilised planeerimisdokumendid on „Tartumaa maakonnaplaneering 2030+“ (2019) ja „Luunja valla üldplaneering“ (2008).

Kuna „Tartumaa maakonnaplaneering 2030+“ kehtestati hiljem kui kehtiv „Luunja valla üldplaneering“, tuleb strateegiliste planeerimisdokumentide põhimõtetele vastavust vaadata nii kehtiva üldplaneeringu kui maakonnaplaneeringu sümbioosis.

Kehtivate strateegiliste planeerimisdokumentide (maakonnaplaneering ja valla üldplaneering) arengusuunad on välja toodud allpool.

Maakonnaplaneeringu kohaselt (vt skeem 2) asub planeeringuala olemasolevas tiheasumis.



Skeem 2. Väljavõte „Tartumaa maakonnaplaneering 2030+“ põhijoonisest. Punase kontuuriga on tähistatud planeeringuala orienteeruv asukoht.

Tiheasum on olemasoleva kompaktse asustusega territooriumi osa koos kompaktse asustuse arenguks kavandatava piiritletud maa-alaga, kus ruumiline areng toimub linliku struktuuriga alale omase ruumikasutusega. Tegemist on eelistatud alaga uute hoonete kavandamiseks.

Ruumilise ja funktsionaalse terviklikkuse ning mitmekesisuse ja keskustega piisava ühendatuse saavutamise eeldab asustuse kujundamist kompaktsete ruumiliste tervikutena – tiheasumitena.

Maakonnaplaneering näeb asustuse arendusaladeks ette olemasolevad tiheasumid koos nende võimaliku laienemisalaga. Sisuliselt tähendab tiheasum eelkõige hoonete püstitamiseks ja rekonstrueerimiseks mõistliku ulatusega maa-ala koos tänavavõrgul ja kruntidel ning üldkasutatavatel tehnovõrkudel põhineva ruumikorraldusega.

Planeeringu koostamise eesmärk on kooskõlas maakonnaplaneeringu põhimõtetega – kavandatakse uued hooned, mis aitavad piirkonnas luua linliku struktuuri.

„Luunja valla üldplaneeringu“ kaardi nr 1 „Maakasutus“ kohaselt (vt skeem 3) on planeeringuala maakasutuse juhtotstarve elumumaa (tähistus EV ja EK-6, kus EV tähistab väikeelamute maad ja EK-6 kuni kuuekorruselist korterelamute maad).

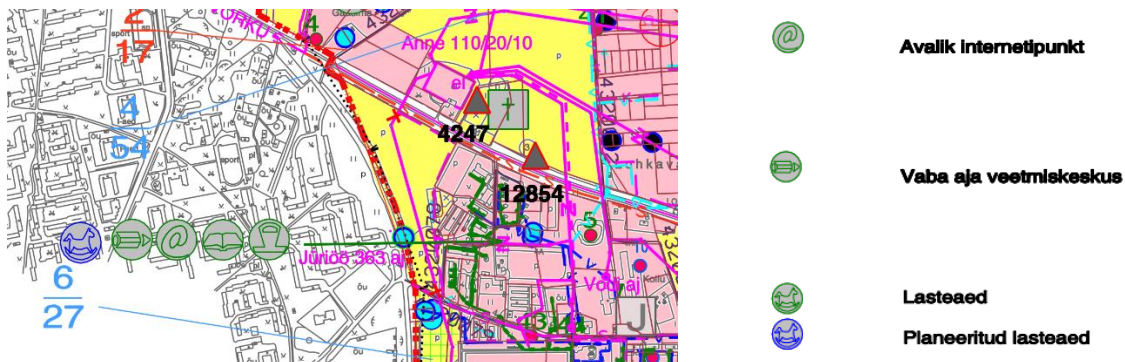


Skeem 3. Väljavõte „Luunja valla üldplaneeringu“ maakasutuse kaardist nr 1. Planeeringuala on tähistatud rohelise kontuuriga.

Üldplaneeringu kaart nr 2 „Ehitustingimused“ kohaselt (vt skeem 4) on tegemist tiheasutusega alaga, kus detailplaneeringu koostamine on kohustuslik. Piirkonda on kavandatud ka avalike teenuste funktsioon (vt skeem 5, planeeritud lasteaed, vaba aja veetmiskeskus, avalik internetipunkt, raamatukogu ja kauplus).



Skeem 4. Väljavõte „Luunja valla üldplaneeringu“ ehitustingimuste kaardist nr 2. Planeeringuala on tähistatud punase kontuuriga.



Skeem 5. Väljavõte „Luunja valla üldplaneeringu“ ehitustingimuste kaardist nr 2, kus on näidatud avalikud teenused.

Väikeelamute maale võib ehitada ühepere- või kahepere elamuid. Korruselamute maale võib ehitada teisi elamu tüüpe maksimaalse korruselisusega, mida üldplaneering on määranud.

Ehitatavad hooned peavad oma suuruse, kõrguse ja asukohaga moodustama ruumilise rütmi. Hoonestamisel tuleb vältida tühja vahekrundi efekti, kus üks hoone on ehitatud suure krundi serva ning näib, et ehitamisel on mõni maja vahele jäänud. Hoone fassaad (arhitektuurselt liigendatud hoone esinduskülg) tuleb kavandada avaliku tee poole.

Hoonestusalade määramisel tuleb arvestada reaalsete hoone suuruste ja kõrgustega, et teede äärde tekiks ühtlane rütm, vajadusel tuleb kasutada kohustusliku ehitusjoone nõuet.

Tiheasustatud aladele ehitise rajamiseks tuleb keskkonnakaitselistel kaalutlustel enne hoone kasutuselevõtmist liituda ühisveevärgi- ja reoveesüsteemiga.

Hoonete kütmine tuleb lahendada kaugküttel, kuna üldplaneeringu kohaselt jääb planeeringuala kaugküttepiirkonda.

Planeeringulahendus lähtub üldplaneeringu põhimõtetest – kavandatakse ridaelamud korruselisusega kuni kaks, mis sobitub piirkonnas välja kujunenud

korruselisuse ja kõrgusega; määratud hoonestusala, hoonete arv ja ehitisealune pind võimaldab hoonete projekteerimist piirkonnale omases asetuses ja rütmiga. Hoonete kütmine on ette nähtud kaugküttega, vee- ja kanalisatsioonivarustus on kavandatud ühisvee ja -kanalisatsiooniga.

Planeeritud lahendus on toodud peatükis 3.

2.3 Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ning ruumilise arengu eesmärgid. Planeeringulahenduse kaalutlused ja valiku põhjendused

Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ning tehtavad järeldused põhinevad peatükis 2.1 toodud olukorra ülevaatele ja kirjeldusele ning vastavusele liigilt üldisematele planeeringutele (esitatud peatükis 2.2). Planeeringu ruumilise arengu eesmärgid ja analüüsil põhinevad järeldused on kokkuvõtlikult järgmised:

- viia ellu maakonnaplaneeringus ette nähtud areng, st luua eeldused linliku struktuuri ja alale omase ruumikasutuse arenguks;
- viia ellu üldplaneeringus ette nähtud areng, st anda alus elamu maa-ala arendamiseks;
- elamu maa-alal näha ette maaüksusele sobiv optimaalne kasutusviis, st ridaelamute ehitus;
- ridaelamu bokside arvu kavandamisel arvestada optimaalse maakasutusega, st et maakasutus ei oleks ülemäära koormav (maksimaalse ehituse korral (12 boksi) on koormusindeks 386);
- arhitektuursete tingimuste määramisel arvestada piirkonda sobiva hoonestuse põhimõtteid ja tõsta keskkonna arhitektuurset kvaliteeti;
- parendada tänavaruumi (Aiandi tee) liikluslahendust ja seisukorda.

Planeeringulahenduse valiku kaalutlused ja põhjendused on järgmised:

- ridaelamute arv (kuni kaks) on planeeritud eesmärgiga võimaldada piirkonda sobiva linnalise struktuuri ja ruumilise rütmiga hoonestuse kavandamist;
- abihoonete ehitamine on lubatud elanike mugava elukorralduse eesmärgil (võimalus hoida nt hooajalisi tarbeid (nt jalgrattad, suusad, kelgud jmt));
- ridaelamute korruselisuse määramisel on arvestatud piirkonnas levinud kahekorruselise hoonestusega;
- ehitisealuse pinna määramisel on lähtutud võimalusest rajada ridaelamutel kaetud terrasse ja varjualuseid, mis elavdavad hoone arhitektuuri ja loovad erineva ilmastikuga (vihm, kuum suvepäev) võimaluse viibida väliruumis ja/või hoida autot varjualuse all;
- juurdepääsu asukoha määramisel on arvestatud põhjapoolse jääva üksikelamuga (Aiandi tee 4) ja talle suurema privaatsuse tagamisega, et ridaelamute autoliiklus ei toimuks vahetult piirnevalt tänavalõigult, kus on Aiandi tee 4 hooviala. Seetõttu on juurdepääs kavandatud Aiandi tee 20 maaüksuse läänepoolselt osalt;
- parkimiskohtade arvu määramisel on arvestatud, et planeeringuala asub linnalises keskkonnas, kus mõistlikul kaugusel on tagatud ühistranspordipeatused; peamiste teenuspunktide vahel on olemas ühendused rattaga ja jalgsi liikujatele. Seetõttu tuleb parkimiskohtade arvu projekteerimisel arvestades kliimariske vältida ülenormatiivset parkimist (liigset kõvakattega ala);
- Aiandi tee liikluskorralduse parendamisel on arvestatud Liikluslahendus OÜ, töös nr 2525502 toodud ettepanekutega;
- Tänavaruumi (Aiandi tee) sõiduteede seisukorra parendamisel on arvestatud kliimariske (olemasoleva kõvakattega tee parendamine sõidutee osa laiendamata, olemasoleva kruusakattega tee osa asfaltkatte alla viimine minimaalselt vajalikus laiuses).

3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISSETPANEK

3.1 Planeeringuala kruntideks jaotamine

Planeeritud krundiks on olemasolev katastriüksus. Detailplaneeringu lahendusega Aiandi tee 20 katastriüksuse piire ei muudeta ja säilib katastrisse kantud pindala 4 629 m².

3.2 Krundi hoonestusala

Krundile määratud hoonestusala (4 m krundi piirist) on krundi osa, mille piires tuleb rajada ehitusõigusega lubatud hooned ja võimalikud rajatised.

Krundile määratud hoonestusala on antud suurem kui hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, mis võimaldab projekteerimise käigus vabamalt valida hoonestuse ja rajatiste paiknemist ning kuju.

Hoonestusala sidumine krundi piiridega on näidatud joonisel nr 4.

3.3 Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigus on toodud joonisel nr 4 tabelis.

Ehitusõiguse kohaselt nähakse krundil ette kuni kahe ridaelamu (ehitise kasutamise otstarbe kood 11102 või 11221) ja kuni kahe abihoone (ehitise kasutamise otstarbe kood 12744) ehitamine. Ühes ridaelamus lubatud bokside arv on kuni kuus.

Lisaks ehitusõiguses toodud hoonestusele on lubatud rajatised (nt laste mängumajad, prügikonteinerite varjualune (jäätmemaja) jmt), mille arv ei ole piiratud, aga kavandamisel peab arvestama, et lahendus moodustaks arhitektuurse ja ruumilise terviku. Täiendavate ehitusloakohustusteta väikehoonete ehitamine ei ole lubatud.

Ehitusõiguses toodud suurim lubatud ehitisealune pind on antud kokku ridaelamute põhimahule, põhimahu ilmestavatele osadele (nt kaetud terrassid ja varjualused) ja abihoonetele. Kahe ridaelamu põhimahu suurim lubatud ehitisealune pind on kuni 900 m² (450 m² + 450 m²). Ridaelamutele ja abihoonetele lisaks on lubatud rajatiste (nt laste mängumajad, jäätmemaja (prügikonteinerite varjualune), puhkerajatised jmt) ehitamine. Rajatisi ei loeta ehitisealuse pinna hulka.

Ehitusõigusega lubatud hoonestus, sh võimalikud rajatised tuleb püstitada hoonestusala piirides ja arvestades tuleohutusnõudeid.

Planeeritud krundi kasutamise sihtotstarve³ on 100% ridaelamu maa (ER) ja sellele vastav katastriüksuse sihtotstarve on 100% elamumaa⁴.

3.4 Juurdepääsutee asukoht ja liiklus- ning parkimiskorraldus

Juurdepääs ridaelamutele on ette nähtud 4320078 Aiandi teelt Aiandi tee 20 krundi lääne osast.

Parkimine tuleb lahendada krundi siseselt nähes maksimaalselt ette kaks parkimiskohta⁵ ühe ridaelamu boksi kohta (maksimaalselt kuni 24 kohta) ja üks külaliste koht kolme boksi kohta (maksimaalselt kuni 4 kohta). Keelatud on planeeritud normist rohkemate kohtade (ülenormatiivse parkimise) kavandamine. Ridaelamute

³ Planeeritud krundi kasutamise sihtotstarbed on määratud vastavalt ruumilise planeerimise leppemärkidele 2013

⁴ Maakatastriseaduse § 18¹ lg 1

⁵ Linnatänavate standard EVS 843:2016, tabel 9.2

Autotranspordi juurdepääsu põhimõtteline asukoht ridaelamutele on nähtav joonisel nr 4. Samal joonisel on illustreeritud ka põhimõtteline parkimis- ja manööverdusala ning Aiandi tee remonditavate sõiduteede lahendus. Täpne lahendus (Aiandi tee 20 maaüksusel ja Aiandi teel) tuleb anda projekteerimise käigus.

3.5 Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused

Arhitektuursete tingimuste määramisel on arvestatud, et hoonestus peab kandma endas piirkonda sobiva hoonestuse põhimõtteid ja arhitektuurseid suundumusi.

Olulisemad arhitektuurilised ja kujunduslikud nõuded:

- Arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline ning keskkonna arhitektuurset kvaliteeti parandav;
- Ühes ridaelamus lubatud bokside arv on kuni kuus, st kokku on lubatud kuni 12 boksi;
- Korruselisus: ridaelamul kuni kaks, abihoonetel üks; lubatud on ka üks maa-alune korrus;
- Katusetüüp: ridaelamul kas lamekatuse või kaldkatuse tüübid, abihoonetel vaba*;
- Katusekalded: ridaelamul kas 0-5 kraadi või 20-35 kraadi, abihoonetel vaba*;
- Katusekattematerjalid: katusetüübile sobiv;
- Välisviimistlusmaterjalid*: kombineerituna kivi, laudvooder, klaas, krohv. Keelatud on plastikvooder, viimistluskatteta betoon,;
- Kohustuslik ehitusjoon: ei määrata, kuid ridaelamud peavad asetsema juurdepääsuks oleva Aiandi tee suhtes risti (fassaadiga Aiandi tee nr 4320176 poole) või diagonaalselt, abihoonete asetuse on vaba. Ridaelamute paigutusega luua sobiv rütm. Keelatud on ridaelamute kokku ehitamine, et vältida ühe pika hoone efekti;
- +/- 0.00 sidumine: lahendada projekteerimise käigus arvestusega, et sokli kõrgus on kuni 60 cm.

*Maaüksusele kavandatavad hooned peavad omavahel stiililt sobima (moodustama arhitektuurse terviku).

Projekteerimisel on soovitatav näha ette päikeseenergia kasutamise võimalusi. Paneelide paigaldamine on lubatud nii hoonete katustele kui seina tasapinnale. Hoonete külge kavandatavad päikesepaneelid sulandada arhitektuursesse terviklahendusse (paneelid või nendega kaetavad osad kavandada osaks arhitektuursetest elementidest).

3.6 Haljastus ja heakord ning vertikaalplaneerimine

Planeeringualal kasvava haljastuse osas ei määrata selle säilitamise või likvideerimise kohustust üksikpuu või pöösana, st projekteerimisel on lubatud kavandada puude ja pöösaste likvideerimine vastavalt hoonestuse ja maastikuarhitektuuri kontseptsioonile (asendiplaanilisele lahendusele). Küll tuleb arvestada maksimaalselt olemasoleva (kõrg)haljastuse säilimisega, mis võrreldes istutatava haljastusega omab kohest roheefekti. Samuti pakub kohene kõrghaljastus looduskeskkonnale jahutavat mõju (sh inimestele).

Arvestades kliimamuutustest põhjustatud sademete hulga suurenemist (ekstreemsete sademete sageduse kasvu) ja suviseid tihenevaid põuaperioode, tuleb hoonestusest, parkimiskohtadest ja teedest/platsidest vabad pinnad haljastada, et tagada hea õhukvaliteet ning anda võimalus sademevee hajutamiseks. Projekteerimisel tuleb ette näha asukohad ka varju andvale ja visuaalset barjääri loovale kõrghaljastusele minimaalselt 20% ulatuses krundi pindalast (arvestada täiskasvanud puude liitunud võradest, viljapuud loetakse kõrghaljastuse hulka).

Krundisisene uushaljastus lahendatakse ühisaladel arenduse tervikosana ja bokside õuealadel vastavalt selle omaniku soovile. Soovitatav on kasutada kodumaiseid ja piirkonnas levinud puu, pöõsa ja püsikute liike. Haljastuse rajamisega vältida

invasiivsete liikide teket. Ridaelamu esised parkimiskohad liigendada samuti haljastusega. Haljastuse kavandamisel tuleb arvestada tehnovõrkude- ja rajatiste asukohtadega.

Piirdeaia rajamise soovil kogu krundi perimeetril on see lubatud üksnes haljaspiirdena. Bokside vahelistel piiridel võib kasutada arhitektuuriga kooskõlas olevat piirdeaeda, võrkaeda ja/või haljaspiirdeid. Bokside vahelised piirded on soovitatav lahendada ühtsena, st kõik piirded, nende tüüp ja ulatus oleks sarnane/samane.

Bokside vaheliste piirete kavandamisel jätta osa krundi alast ühiskasutusse, st mitte rajada piirdeid kuni krundi piirini. Ühiskasutusega ala soosib sotsiaalsete suhete loomist ja ühistegevusi ning võimaldab kavandada kogu krundi teenindavaid looduslähedasi sademevee käitlemise lahendusi (nt vihmaaeda vmt).

Põhimõttelist maapinna muutmist ei kavandata. Lubatud on maapinna kõrguse muutmise ulatuses, mis on vajalik tehnovõrkude ühenduste loomiseks ja sademeveelahenduste toimimiseks. Maapinna kõrguse kujundamisel on lubatud soovi/vajaduse korral aedade astmeline kujundamine (võimaldab rikkalikumaid lahendusi, sh luua maastikukujundamise kaudu erinevaid sademevee lahendusi).

Täpne vertikaalplaneerimise lahendus antakse ridaelamute, parkla ja tehnovõrkude projekteerimise käigus terviklikult. Vertikaalplaneerimisel tuleb arvestada naabermaaüksuste reljeefiga ja asjaoluga, et sademevesi ei valguks vabalt naabermaaüksustele ning teede alale. Vertikaalplaneerimise käigus näha ette piisavad (valingvihmaagssed veehulgad) alad sademevee looduslähedasteks lahendusteks.

3.7 Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

Detailplaneeringu alal puuduvad tehnovõrkude ühendused. Piirneval Aiandi tee maa-alal on olemas ühisvee- ja -kanalisatsioonitorustikud, elektri- ja sidekaablid ning soojatorustik, millega on võimalik liituda. Planeeritud lahendus on põhimõtteline, mida täpsustatakse projekteerimisel.

3.7.1 Veevarustus, reoveekanaliseatsioon ja sademevesi

Lahenduse koostamisel on aluseks aktsiaselts Tartu Veevõrk tehnilised tingimused 11.03.2026 nr 26ARE-2-DT-12. Tingimused kehtivad 1 (üks) aasta alates tingimuste väljastamisest.

Veevarustus

OÜ Altren Projekt poolt on koostatud Luunja vald, Lohkva ja Põvvatu küla vee-, sademevee ja reoveekanaliseatsioonitorustiku eelprojekt; töö nr: VK1807. Planeeringuala veevarustuse tarbimiskindluse (sh tuletoorjeveevarustuse tagamiseks) on vajalik piirkonna veevõrk vastavalt eelprojektile ringistada. Selleks tuleb rajada eelprojektijärgne veetorustik De160 PE alates Jaama ja Nõlvaku tänavate ringristmikul asuvast olemasolevast De225 PE veetorustikust kuni Aiandi teel asuva De110 PE veetorustikuni (vt joonis 2).

Detailplaneeringualale kavandatavad hooned on planeeritud varustada veega 4320078 Aiandi tee De110 veetorustikust. Aiandi tee 20 krundile on ehitatud tänavatorustikust De63 veeühendustoru. Krunt varustada veega olemasoleva ühendustoru kaudu.

Ühendustoru asukoha muutmist ei kavandata. Ühendustorustiku asendamine suurema läbimõõduga torustikuga lahendatakse ehitusprojekti koostamisel, milleks tuleb taotleda täiendavad tehnilised tingimused.

Reoveekanalisatsioon

Detailplaneeringualale kavandatavate hoonete reovesi on planeeritud juhtida 4320078 Aiandi tee reoveekanaliseerimistorustikku De250. Aiandi tee 20 krundile on ehitatud tänavatorustikust De160 reoveekanaliseerimise ühendustoru. Krundi reovesi juhtida olemasolevasse ühendustorustikku.

Isevoolse kanalisatsiooni võimaldamiseks tuleb hoone(te) nullkõrguse määramisel ja maapinna vertikaalplaneerimisel jälgida ühiskanalisatsiooni paisutustaset. Paisutuskõrguseks on tänavamaal olemasoleva kanalisatsioonikaevu luugi kõrgus pluss 10 cm. Allpool paisutustaset paiknevad luugid ja neelud on uputusohus ning need tuleb lahendada üle pumpamisega.

Sademeveekanaliseerimine

Piirkonnas puuduvad AS-le Tartu Veevärk kuuluvad sademeveesüsteemid. „Luunja valla sademevee majandamise kava 2024-2035” (kinnitatud Luunja Vallavolikogu 30.01.2025 määrusega nr 2) kohaselt asub lähim Luunja valla omandis olev sademeveetorustik (De315-DN500) enam kui 200 m kaugusel Soojuse teel. Aiandi tee piirkonda sademevee majandamise kava uusi süsteeme ette ei näe.

Sademeveekäitluse põhimõtete kohaselt on eelistatud lahendus sademeveest vabanemine selle tekkekohas⁶ ja torustikku juhtimist tuleks käsitleda viimase võimalusena juhul, kui kohapealne immutamine ei ole võimalik.

Kuna lähim sademeveetorustik asub kaugel ja looduslikud sademevee lahendused (rohealad, viibetiigid, vihmaaiad, imbakraavid jmt) on üldjuhul nii keskkonna- kui ka majanduslikult vaatenurgast põhjendatavad kui sademevee juhtimine torustikku, näeb lahendus ette krundil tekkivast sademeveest vabanemiseks kasutada looduslähedasi lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekke kohas (krundil kohapeal) eelkõige maastikukujundamise kaudu. Kõvakattega alalt ja katusepinnalt kokku kogutud ja vajadusel puhastatud vesi suunata rohealale kujundatud vihmaaeda, viibetiiki vmt looduslähedase lahendusena kujundatud alale.

Looduslähedaste lahenduste kasutamine toetab ka kliimamuutustega arvestamisega seonduvaid aspekte (vähendada kuumasaare efekti; suurendada aurumist; pakkuda jahutavat linnaruumi, suurendada kliimakindlust, vt ka ptk 3.10.1). Looduslikud lahendused võimaldavad sademeveel imbuda pinnasesse seal, kus see maha sajab või aurustuda alal kohapeal. Nii taastuvad põhjaveelarud ja säilib looduslik veeringe. Looduslikud sademevee rajatised aeglustavad vee liikumist ja vähendavad tippvooluhulkasid tugevate vihmade ajal. Imbalad ja vihmaaiad toimivad looduslike filtritena, sh suurendavad vihmaaiad ja looduslikud sademevee alad elurikkust. Sademevee lahendamine tekkekohas vähendab olemasolevate torustike koormust ja vajadust torustikke tulevikus laiendada.

Täpne sademevee lahendus antakse projekteerimisel. Sõltuvalt sellest, mis tüüpi lahendused projekteerimisel on võimalikud ja valitakse, tuleb arvestada ja kasutada järgnevaid asjakohaseid nõudeid, mis on eelkõige vajalikud valingvihma aegse ülekoormuse vähendamiseks:

- Arvestada valingvihmadest põhjustatud sademeveehulkadega;
- Näha ette meetmed sademevee äravoolu aeglustamiseks selle tekkekohas ja juhtida sealt edasi tõkestava ja viivitava immutussüsteemiga (nt haljasalad, lohud, jms, kus vesi saab imbuda pinnasesse, seda takistab taimestik, ja vesi saab aurustuda);
- Kasutada võimalikul määral väikese äravooluteguriga pinnakatteid (muru- või sillutiskivi vmt sademevee käitlemist võimaldav viis);

⁶ Veeseaduse § 129

- Vältida sademevee reostumist;
- Hoonete katustelt formeeruv sademevesi on puhas ning selle võib koguda sademeveemahutisse ja taaskasutada (nt kastmisveeks).

Sademe- ja võimaliku drenaaživee juhtimine naabermaaüksustele, reovee-kanalisatsiooni ja teemaale on keelatud.

Eeldatav arvutuslik sademeveekogus (30 mm vihma korral) katusepindadelt, vuukidega kivisillutiselt ja murualalt kokku on u 70-75 m³. Joonisel nr 4 näidatud indikatiivse looduslähedase lahenduse ruumivajaduse hinnangus on arvestatud vihmaaia sügavusega kuni 0,5 m. Projekteerimisel tuleb tõendada, et sademevesi käideldakse maaüksusel viisil, mis ei põhjusta üleujutusi ega kahjusta naabermaaüksusesid ja avalikus kasutuses olevaid teid.

3.7.2 Elektrivarustus. Välisvalgustus

Elektrivarustuse lahenduse koostamisel on aluseks Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 511127 (välja antud 17.02.2026, kehtivad kuni 17.02.2028).

Planeeringuala elektrivarustus on kavandatud olemasolevast AJ7699:(Ülejõe) alajaamast 0,4 kV maakaabelliiniga. Projekteerimisel on soovitatav kavandada ühendus ringtoiteliinidena.

Tarbimiskohtade võrguühendustele on krundi piirile ette nähtud liitumis- ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid on kavandatud mitmekohalistena krundi piirile teeala poolsele küljele. Joonisel nr 4 näidatud kilpide asukohti on lubatud projekteerimisel muuta/täpsustada, tagatud peab olema, et liitumiskilbid oleksid alati vabalt teenindatavad.

Elektritoide liitumiskilbist objektideni tuleb projekteerida maakaabliga.

Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tuleb tagada servituudialana, sh väljaspool planeeringuala. Põhimõtteline trassikoridor alajaamast planeeringualani on näidatud joonisel nr 2.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnisasjade aadressid.

Ennetamaks elektripaigaldistest tulenevaid võimalikke ohte, vältida hoonete planeerimist elektripaigaldiste kaitsevööndisse. Elektromagnetkiirguse piirväärtused ei tohi ületada elu- ning puhkealadel, elamutes, ühiskasutusega hoonetes, õpperuumides ning muudes kohtades, kus inimene viibib pikemat aega (edaspidi elukeskkonnas), sotsiaalministri 01.09.2025 määruses nr 45 „Mitteioniseeriva kiirguse ohutuse tagamise nõuded ja hindamise kord“ sätestatud piirväärtusi.

Välisvalgustus

Aiandi tee tänavamaale täiendavat tänavavalgustust ei planeerita. Aiandi tee 20 krundi välisvalgustus (hoone(te) ümbruse ja parkimisala valgustus) lahendatakse arendaja soovide kohaselt.

Välisvalgustuse lahenduses vältida ülemäärast valgustamist. Valgustuslahendustes kasutada võimalikult energiasäästlikke lahendusi, säilitada maksimaalselt pimedat taeva vaadeldavus ja tekitada minimaalne häiring elusloodusele ja (naaber)maaüksuste elanikele (nt kasutada n-ö sooja valgustust, ülevalt alla suunatud valgustust, valgustusandureid; kui on vajadus öisel ajal valgustuse kasutamiseks, reguleerida see minimaalsele võimsusele).

3.7.3. Soojavarustus

„Luunja valla üldplaneeringu“ kohaselt asub planeeringuala kaugkütte piirkonnas. Soojavarustuse lahenduse koostamisel on aluseks Gren Tartu AS tehnilised tingimused nr 16/26 (koostatud 10.02.2026, kehtivad üks aasta väljastamisest).

Soojavarustusena on ette nähtud liitumine keskküttesüsteemiga. Soovitavalt näha ette ka alternatiivsed küttevõimalused (nt kamin vmt ajutiseks perioodiks), et tagada toasoo külmemal perioodil ka nt elektrikatkestuste ajal.

Soojustorustiku ühenduskoht on Aiandi teel oleva soojustorustiku sobivalt lõigult. Soojustorustiku asukoht projekteerida nii, et ei kattuks soojustorustiku ja kõrghaljastuse kaitsevööndid.

Soojatorustik projekteerida rõhuklass PN16 eelisolereitud torustikuna, lähtuda EVS 843 „Linnatänavad“ nõuded tehnovõrkude kujade ja kaitsetsoonide kohta.

Soojuskoormused täpsustatakse projekteerimise käigus (soojuskoormuse ühendamise projekteerimistingimuste väljastamiseks ja ühendamise kokkulepete sõlmimiseks pöörduda Gren Tartu AS klienditeeninduse poole).

Peale detailplaneeringu kehtestamist taotleda võrguettevõtjalt Gren Tartu AS projekteerimise tehnilised tingimused kaugküttetorustiku ja hoonete kaugküttegaigaldiste ehitusprojektide koostamiseks.

Soojuskoormuse ühendamise projekteerimistingimuste väljastamiseks ja ühendamise kokkulepete sõlmimiseks pöörduda Gren Tartu AS klienditeeninduse poole.

3.7.4 Telekommunikatsioonivarustus

Sidevarustuse lahenduse koostamisel on aluseks Telia Eesti AS tehnilised tingimused nr 40122185 (välja antud 17.02.2026, kehtivad kuni 16.02.2027).

Telia Eesti AS sideteenuste tarbimise võimaldamiseks on vaja projekteerida ja rajada ühendus Telia Eesti AS sidevõrgu lõpp-punktist (sidekaev 2629, vt joonis nr 2) objekti/hoone sisevõrgu ühendus(jaotus)kohani.

Telia Eesti AS kaablivõrguga ühenduse saamiseks rajatavale hoonestusele projekteerida ja ehitada sidekanalisatsiooni (100 mm UPOTEL PVC torust/multitorust) põhitrass alates sidekaevust 2628.

Igale ridaelamu boksile näha ette individuaalsed sidekanalisatsiooni sisendid (50 mm/100 mm UPOTEL PVC/mikrotoru tuvastustraadiga) planeeritavast põhitrassist koos vajalikumahulise optilise kaabli ning jätkudega. Vastavalt vajadusele kasutada KKS1 või KKS2 tüüpi sidekaeve. Optiline kaabel (magistraal, vähemalt 48-kiuline) paigaldada olemasoleva ja paigaldatava sidetorustiku kaudu alates sidekaevust 2629, kaabel ühendada jätku (paigaldada uus olemasolevale 24f kaabli varule). Projekteeritavatesse sidekaevudesse jätta kaablivaru ca 5 m. Hoonetes otsastada optiline kaabel nõuetekohaselt SC/APC adapteritega. Kiudude ühendamise skeem kooskõlastada TeliaEesti AS-ga enne paigaldustööde teostamist. Paigaldada sidekaevu 2629 1/16 splitter.

Hoone sisevõrk projekteerida ja ehitada Tellija vahenditest. Paigaldada hoonesse vajalikumahuline andmesidejaotla. Sisevõrk rajada jaotlast iga korterini/äripinnani SM tüüpi optiliste kaablitega vastavalt ITU-T G.657 standardile. Optilised kaablid otsastada SC/APC adapteritega. Kortrite/äripindade sisevõrk lahendada cat5/cat6 sidekaablitega. Kortrite/äripindade sidejaotlas peab olema paigaldatud elektritoide seadmete ühendamiseks 230V elektrivõrguga.

Telia dokument: "Valguskaabli sisevõrkude ehitamine korter- ja ärimajades".

Nõuded topo-geodeetilisele alusplaanile ja projektile:

- Majandus- ja taristuministri 14.04.2016 määrus nr 34 "Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmöödistamisele esitatavad nõuded";
- Telia Eesti AS dokument "Telia Eesti AS nõuded ehitusgeodeetilisele uurimistööl";
- Telia Eesti AS dokument "Liinirajatiste projekteerimine ja maakasutuse seadustamine. v4";
- Telia Eesti AS dokument "Üldnõuded ehitusprojektide koostamiseks ja kooskõlastamiseks ning ehitamiseks liinirajatiste kaitsevööndis".

Sideühendus on võimalik ka mobiilsidega.

3.8 Tuleohutus

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud tuleohutuse seaduse, siseministri 30.03.2017 määrusega nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ ja siseministri 18.02.2021 määrusega nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“.

Planeeritud ehitise kasutamise otstarbe alusel jääb planeeritud hoonestus määruse nr 17 lisa 1 alusel I kasutusviisi alla (elamud).

Määruse nr 10 kohane vajalik veevooluhulk veevõtukohas on 10 l/s 3 tunni jooksul (tuletõkkeseksiooni eripõlemiskoormuse 0-600 MJ/m² korral ja kui ei kasutata automaatset tulekustutussüsteemi).

Määruse nr 10 kohaselt peab veevõtukoht üldjuhul paiknema ehitisest vähemalt 30 m kaugusel, et tagada päästetehnika ohutus ja paiknema ehitise sissepääsust ning tuleohutuspäigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 m kaugusel. Veevõtukoha kaugus ehitisest mõõdetakse mööda päästetehnikaga sõidetavaid teid.

Nõuetele vastav hüdrant asub Aiandi tee nurgas (vt joonis 4). AS Tartu Veevõrk tagab veevõrgust vooluhulga 10 l/s.

Vastavalt tuleohutusnõuetele peab vältima tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Selle täitmiseks peab hoonetevaheline kuja olema vähemalt 8 m, kuna planeeritud hoonete kogupindala (suletud netopind) ületab nii 400 m² (TP3-klassi hoonete puhul) kui 800 m² (TP2- ja TP1-klassi hoonete puhul). Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui 8 m (kahe ridaelamu ja/või abihoonete omavaheline kaugus), tuleb piirata tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tule levikut. Hoonetevahelist kuja mõõdetakse üldjuhul välisseinast. Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduvaid põlevmaterjalist osi, mõõdetakse kuja selle osa välisservast. Planeeritud hoonestusala on naabermaaüksustest normatiivsel kaugusel.

Prügimaja rajamisel (lubatud väljaspoole hoonestusala) arvestada samuti tuleohutusnõudeid⁷.

Operatiivsõiduki juurdepääs on tagatud avaliku kasutusega Aiandi teelt.

Projekteerimisel ja planeeringu realiseerimisel tuleb arvestada kehtivate normide ja nõuetega.

⁷ Planeeringu koostamise ajal Siseministri määrus nr 17 „Põlevmaterjalide ja ohtlike ainete ladustamise tuleohutusnõuded“ ja Siseministri määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

3.9 Kuritegevuse riske vähendavad tingimused

Kuritegevuse riskide vähendamisel on arvestatud standardi EVS 809-1:2002 põhimõtteid.

Tihe ja sõbralik läbikäimine naabritega aitab ära hoida kuriteohirmu, mistõttu on soovitatav liituda naabrivalvega. Naabrivalve on suunatud piirkondadele, kus elanikud soovivad oma naabruskonnas vähendada kogukonna toel kuritegevust.

Hoonete ümbruses kasutada liikumisanduriga valgusteid. Soovitatav on kasutada ka videoalvet (jälgitav ala peab jääma oma krundi piiresse ja avalikele teealadele).

Ehituses kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud). Hoida oma territoorium alati korras ja teostada kiired parandustööd.

3.10 Keskkonnatingimuste seadmine

Detailplaneeringuga ei kavandata objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Kavandatud tegevus ei põhjusta eeldatavalt negatiivset keskkonnamõju kui järgitakse detailplaneeringus ette nähtut ja krundi igakordsed omanikud peavad rangelt kinni seadusega sätestatud keskkonnakaitse põhimõtetest. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal, on lühiajalised (ehituse periood) ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringu- ja selle mõjualaga.

3.10.1 Kliimamuutustega arvestamine

Prognooside alusel on 21. sajandi jooksul oodata järgmisi kliimamuutusi: temperatuuritõus, sademete hulga suurenemine, merepinna tõus ja tormide sagenemine⁸. Seetõttu tuleb meil kliimamuutuste mõjuga kohanemise vajadusega arvestada ning projekteerimisel tähelepanu pöörata mh sademevee ärajuhtimise ja haljastuse temaatikale. Temperatuuritõusuga kaasnev kuumalainete sagenemine on üks peamisi tulevikukliima riske nii Eestis kui ka mujal maailmas. Kuumalained võimenduvad eeskätt soojussaare efektina, kus suured tumedad pinnad (nt asfaltteed, asfaltkattega parklad, bituumenkatused) neelavad suurema osa päikesekiirgusest, mis omakorda kütavad õhku.

Sellest lähtuvalt ei ole olemasoleva kõvakattega Aiandi tee tänava katendi laiust uuendamisel ette nähtud suurendada, olemasoleva kruusatee asfaltkatte alla viimine on planeeritud minimaalselt vajalikus laiuses (asfaltkattega osa laius u 3,5 m); krundi sisest ülenormatiivset parkimist (liigset kõvakattega ala) ei ole lubatud kavandada.

Planeeringualale kavandatavate elukohtade puhul on head võimalused kliimamuutustega toime tulekuks, kuna liigselt suuri kõvakattega pindu, sh katusepindu ei kavandata, kavandatava hoonestuse ehitisealune pind on maaüksuse suurust arvestades optimaalne, st hoonestusest jääb vabaks piisav roheala, millel on võimalik eeldatavalt hästi toime tulla nii põuaaja kui ka valingvihmadega. Eriti arvestades, et hoonestuse ümbruses tuleb istutada varju andvat kõrghaljastust. Kõrghaljastuse asukoha puhul tuleb hinnata tormiriske, st ohutut kaugust hoonetest ja rajatistest. Ehitusõiguse määramisel on samas arvestatud võimalusega rajada kaetud terrasse ja autode varjualuseid.

Sademeveelahenduseks on valitud lokaalne looduslähedane lahendus, mis vähendab kuumasaarte efekti, suurendab aurumist ja jahutab linnaruumi ning suurendab seeläbi kliimakindlust.

⁸ Eesti kliimamuutustega kohanemise arengukava aastani 2030

Lähipiirkonnas puuduvad veekogud, mis võiksid põhjustada üleujutuse riski. Valingvihmadest põhjustatud suurte sademete hulgaga toimetulekuks on projekteerimisel ette nähtud tähelepanu pöörata vertikaalplaneerimisele ja sademevee lahendustele.

Kuumalaine ja põua ajal suureneb maastikupõlengute oht. Iga tulevase koduomanik saab ohtu minimeerida seda teadvustades ja käitudes vastutustundlikult ning vältides põua ajal tegevusi, mis põhjustaks põlenguid.

Kliimamuutusega käib kaasas ka joogivee probleem (nt salvkaevud võivad suve lõpul kuivale jääda). Veevarustus on kavandatud ühisveelahendusena, mis tagab joogivee kindluse. Vee säästmiseks ja puhta joogivee kokkuhoiuks on suvisel perioodil mõistlik kastmisveena kasutada kogutud sademevett.

Häired elektri-, vee- ja küttevarustuses mõjutavad rohkem neid inimesi, kel puuduvad alternatiivsed autonoomsed lahendused. Küttelahenduses on soovitatav põhiküttele (kaugküte) lisaks näha ette alternatiivne lahendus, et tagada toasoo külmemal perioodil ka nt elektrikatkestuste ajal.

Hooned ja rajatised tuleb ehitada arvestades vastupanuvõimet tormidele jm ekstreemsetele ilmastikunähtustele.

Kliimamuutused mõjutavad ka olemasolevat elurikkust, sj negatiivselt⁹. Kliimamuutustega koos võib laieneda invasiivsete võõrliikide levik ja väheneda seniste tõrjeviiside tõhusus. Seetõttu on soovitatav uusistutustel kasutada kodumaiseid ja piirkonnale iseloomulikke puid ning põõsaid. Taimmaterjali ostmisel ja istutamisel tuleb jälgida invasiivsete liikide teket, olla hoolikas ning mitte istutada invasiivseid liike, jälgida puukoolist ostetud taimmaterjaliga levivaid võõrliike (nt võõrnälgjate levik).

3.10.2 Põhja- ja pinnavee kaitstuse tagamine

Planeeringuala asub Maa- ja Ruumiameti põhjavee kaitstuse kaardirakenduse kohaselt nõrgalt kaitstud alal, st reostusohtlikkuse tase on kõrge. Veevarustus ja reoveelahendus on ette nähtud ühisvee ja -kanalisatsiooniga. Kui peetakse kinni planeeringus ette nähtust ja kehtivatest õigusaktidest, ei ohusta kavandatav tegevus põhja- ega pinnavee seisundit.

3.10.3 Jäätmed

Olmejäätmete kogumine tuleb lahendada vastavalt *jäätmeseadusele* ja „*Luunja valla jäätmehoolduseeskirjale*“. Krundil tekkivad jäätmed tuleb koguda suletavatesse konteineritesse. Jäätmekonteinerid paigutada varjualuse alla või jäätmemajja. Ehitusjäätmed tuleb samuti käidelda vastavalt kehtivatele nõuetele ja valla jäätmehoolduseeskirjale. Prügimaja puhul tuleb arvestada, et selle asukoht peab olema elu- või töökohaga hoonest ohutus kauguses (vt ptk 3.8). Konteinerite tühjendamiseks peab olema hea juurdepääs.

3.10.4 Energiatõhusus

Energiatõhususe nõuded on toodud [direktiivides](#), *energiamajanduse korralduse seaduses*, *ehitusseadustikus* ja ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määruses nr 63 „*Hoone energiatõhususe miinimumnõuded*“¹.

Elamute projekteerimisel pöörata tähelepanu energia säästmisele ja võimalusel lokaalsele tootmisele ning näha ette võimalusi energiatarbe vähendamiseks ja alternatiivsete energiaallikate kasutamiseks.

⁹ SOER, 2015. Euroopa keskkond 2015: seisund ja väljavaated

Taastuenergia allikatest soojuse ja elektri tootmise lihtsaimad viisid on soojuspumpade, päikesekollektorite (sooja vee tootmiseks) ja päikesepaneelide (toodavad elektrit) kasutamine. Päikesepaneelide kasutamise nõuded on välja toodud ptk-s 3.5.

3.10.5 Radoon

Inimese tervise mõjude seisukohalt on oluline piirkonnas olev radoonirisk. Eesti Geoloogiateenistuse poolt koostatud pinnase radooniriski kaardi¹⁰ kohaselt on Lohkva küla piirkonna radoonirisk kõrge või väga kõrge. Keskkonnaministri 30.07.2018 määruse nr 28 „Tööruumide õhu radoonisisalduse viitetase, õhu radoonisisalduse mõõtmise kord ja tööandja kohustused kõrgendatud radooniriskiga töökohtadel“ lisas 1 on Luunja vald nimetatud kõrgendatud radooniriskiga alana.

EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ alusel tuleb teha pinnase radoonitaseme mõõtmisi hoone ehitusprojekti koostamisel ja vajadusel rakendada radoonikaitse meetmeid. Eestis on siseruumide õhu radoonisisaldus reguleeritud ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 28.02.2019 määrusega nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase“, mis on samas õiguslikult siduvam dokument kui standard. Standard kirjeldab head praktikat, kuidas soovitud tulemuseni jõuda.

Kuna radoon ei ole pinnases ühtlaselt jaotunud, siis selliste ruumide rajamisel, kus inimesed viibivad pikemat aega, on vajalik teostada radoonitaseme mõõtmised ja vajadusel näha ette radoonitõkke meetmed. Uuringu vajaduse peab otsustama ehitusprojekti koostaja. Ruumides, kus inimesed viibivad igapäevaselt, tuleb tagada nõuetele vastav ruumide õhu radoonisisaldus (arvestada kehtivate asjakohaste määruste ja standardiga).

3.10.6 Insolatsioon

Päikesevalguse kestus ehk insolatsioon on siseruumi oluline kvaliteedikriteerium, mis võib aidata kaasa inimeste heaolule. Vaade väliskeskkonda pakub visuaalset ühendatust ümbrusega, et anda teavet väliskeskkonna, ilmapuutuste ja päevaaja kohta. Selline ühendatus võib leevendada väsimust, mis on tingitud pikaajalisest viibimisest sisetingimustes. Kõigil ruumis viibivatel inimestel peab olema võimalus värskendamiseks ja lõõgastumiseks, mida pakub vaate ja silmade fookuse muutumine.

Juhendi¹¹ kohaselt peab insolatsiooni kestus olema tagatud ajavahemikus 22. aprillist kuni 22. augustini. Arvestuse ühik on üks päev. Lubatav kõrvalekalle insolatsiooni kestuse arvutamisel on +/- 5 minutit.

Krundi suurus ja hoonestusala ulatus ning naaberhoonete kaugus võimaldab projekteerida hoonestuse, millega on tagatud normatiivne insolatsioon päevas. Uushoonestuse rajamisel ei halvene valgustingimused ka naabermaaüksuste hoonetes. Projekteerimisel lähtuda [insolatsiooni kestuse arvutamise juhendist](#) ja EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“.

3.10.7 Müra, vibratsioon, välisõhu kvaliteet

Planeeritud hoonestuse kavandamisel, projekteerimisel ja rajamisel tuleb lähtuda kehtivatest normdokumentidest.

¹⁰<https://gis.egt.ee/portal/apps/experiencebuilder/experience/?id=f4363bc3bae34fe19e04458dc875375e>

¹¹https://ekel.ee/images/Insolatsiooni_kestuse_arvutamise_juhend_16.04.2020.pdf

Planeeringuala müraolukorra hindamiseks teostati müra mõõtmised. Eelkõige oli mõõtmiste eesmärk selgitada välja võimalik piirkonna tööstusmüra esinemine planeeritud hoonete alal ja vastavus normtasemetele. Tööstusmüra mõõtmised teostasid nii TalTech, Ärikorralduse instituudi Ergonoomialabor kui Kajaja Acoustics OÜ (EAK poolt akrediteeritud katselabor L297 standardi EVS-EN ISO/IEC 17025:2017 nõuete suhtes.) Liikluse müra hinnangu koostas Veiko Kärbla (Hendrikson & Ko OÜ).

Planeeringuala mürasituatsiooni hindamisel lähtutakse *atmosfääriõhu kaitse seaduse* alusel kehtestatud keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „*Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid*“ nõuetest. Planeeringuala (elamumaa) tuleb määruse kohaselt müra hindamisel lugeda II kategooria alaks (haridusasutuste, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandeasutuste ning elamu maa-alad).

Tiheasustusalal ja vastavalt üldplaneeringule detailplaneeringute koostamisel tuleb rakendada müra piirväärtuse nõudeid. Liikluse müra piirväärtus II kategooria aladel on päeval 60 dB ja öösel 55 dB, sh on hoonete teepoolse küljel lubatud kuni 65 dB päeval ja 60 dB öösel. Tööstusmüra piirväärtus II kategooria aladel on päeval 60 dB ja öösel 45 dB.

Vastavalt uuringule „*Luunja valla välisõhu mürakaart*“ (Akukon Eesti OÜ, töö nr 201533-1-C, 2021) on Aiandi tee 20 detailplaneeringuala piirkonna olulisemateks müraallikateks planeeringualast kagusuunas asuvad tootmisalad, sealhulgas peamiselt Tarmeko Spoon OÜ tootmine ja mõningal määral ka Gren Tartu AS (varasema nimega Anne Soojus AS).

Kuna Luunja valla mürauuring on tänaseks ligikaudu 5 aastat vana ja kogu valda hõlmava mürauuringu puhul tuleb arvestada teatud üldistustega, siis teostati ajakohase müraolukorra kontrollimiseks müra mõõtmised 2026. aasta seisuga (nii mais kui augustis 2026). Hinnangu andmisel on lähtutud Kajaja Acoustics OÜ tulemustest (EAK poolt akrediteeritud katselabor L297 standardi EVS-EN ISO/IEC 17025:2017 nõuete suhtes). Mõõtmised teostati 24h pikkuse mõõteseeriana (tööpäevadel 27.08-28.08.2026), et fikseerida piirkonnas asuvate ettevõtete kogu tööprotsessi müra.

Mõõtmiste alusel on protokollis¹² järeldatud, et planeeringuala idaosas (ehk tööstusala poolne külg) on selgelt tagatud II kategooria alade tööstusmüra piirväärtuse nõuded. Mõõdetud müratasel päeval jäi vahemikku 45...49 dB (hinnatud tase L_d 48 dB, päevane piirväärtus 60 dB) ja öösel vahemikku 40...45 dB (ööine piirväärtus 45 dB).

Lisaks on protokollis välja toodud, et mõõdetud öise müra puhul (23.00-7.00) ei olnud märkimisväärne tööstusliku iseloomuga müra mõõtepunktis eristatav ja öine olukord kirjeldab piirkonna üldist fooni. Seega tööstusmüra hinnatud tase öisel ajal (L_n) protokollis eraldi välja ei toodud, kuid protokollis alusel saab välja tuua, et hinnatud tase öisel ajal (L_n) jääb suurusjärku 42..43 dB, mis kirjeldab summaarset erinevate müraallikate (sh ka kaugemalt kostuv liikluse müra) mõju.

Ühtlasi on müra mõõtmiste protokollis tuvastatavad öise mürataseme muutused, mis kattuvad tavapärase ööpäevase liikluskooormuste muutumisega, nt esineb teatud mürataseme tõus varahommikul vahemikus 5.00-7.00, mis ühtib hommikuse liikluskooormuste suurenemise ajaga.

Seega saab müra mõõtmiste alusel järeldada, et planeeringualal on II kategooria elamualade tööstusmüra nõuded täidetud.

Kuna mõõtmiste käigus mõõdeti piirkonna kõigi müraallikate summaarset müra, siis saab järeldada, et planeeringualal on tagatud ka liikluse müra piirväärtuse nõuded (mis on ühtlasi leebemad kui tööstusmüra nõuded), mis on ootuspärane, kuna suurema liikluskooormusega Tartu-Räpina-Värskla tee jääb umbes 200 m kaugusele.

¹² Helirõhutasemete mõõtmised 27.08.2026 kuni 28.08.2026, Kajaja Acoustics OÜ, töö nr 26332-01, 14.09.2026

Planeeringualaga ei piirne ka tööstusalade poolt kasutatavaid teid (tööstusaladega seotud liiklus ei möödu planeeringualast), seega ei mõjuta planeeringuala olukorda tööstusaladega seotud võimalik liiklus.

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasneb ka teatud liikluskoormuste suurenemine. Vastavalt ptk-s 2.1 kirjeldatud liiklusuuringule (Liikluslahendus OÜ, 2025) prognoositi tipptunnis kuni 17 lisanduvat sõiduauto liikumist kahes sõidusuunas kokku. Liiklusprognoosis lähtuti esialgsest planeeringulahendusest, mille kohaselt kavandati 20 elamuüksust. Planeeringulahendusega kavandatakse kuni 12 elamuüksust ehk vastav täpsustatud liiklusprognoos oleks u 10 sõiduautot tipptunnis (kahes suunas kokku).

Liiklusuuringus lähtuti eeldusest, et üks äärelinna või maapiirkonna eramu või korter tekitab enamkoormatud tunnil sisenevat ja väljuvat liiklust kokku 0,9 auto/h. Võrdluseks on liiklusuuringus välja toodud, et nt Aiandi teel läbi viidud olemasoleva olukorra loenduste põhjal osutus Aiandi tee tegelik liiklus hetkeolukorras ca 2 korda väiksemaks kui piirkonna eramute ja korterite arvu põhjal võiks eeldada. Seega võib antud piirkonnas ka prognoositav liiklus siinkohal toodust mõnevõrra väiksemaks jääda (kui uute elanike autokasutus sarnaneb praegustele elanikele).

Samas ei kaasne ka suurema liiklusprognoosi realiseerumise korral olulist negatiivset mõju Aiandi tee äärsetele olemasolevate elamualadele. Tunnis u 10 sõiduauto lisandumine ei too kaasa märkimisväärt täiendavat liiklusrõhku.

Koos olemasoleva liiklusega võib Aiandi tee põhjaosas (Tartu-Räpina-Värskas teega ristumisel) liiklusuuringu kohaselt tee tipptunni liikluskoormuseks kujuneda 35-40 autot/h. Täpsustatud (vähendatud elamuüksuste arv) planeeringulahenduse korral ca 20-30 sõidukit tunnis ja ca 200 sõidukit ööpäevas. Tegemist on võimalikke keskkonnamõjusid (müra, välisõhu kvaliteet) silmas pidades väga tagasihoidliku liikluskoormusega, mis ei too kaasa normtasemete lähedasi müratasemeid või saasteainete kontsentratsioone.

Lisaks võib välja tuua, et Aiandi teel liiguvad peamiselt sõiduautod (igapäevast ja pidevat raskeliiklust ei esine) ning sõidukiirused on madalad. Hetkel on küll Aiandi teel lubatud sõidukiiruseks 50 km/h, kuid käesoleva planeeringu raames antakse ka soovitus lubatud sõidukiirust vähendada, mis veelgi vähendab võimalikku müra mõju.

Aiandi tee puhul esinevad suuremad liikluskoormused (liiklussagedused, mida käsitleti ka liiklusuuringus) tee põhjaosas (Tartu-Räpina-Värskas teega ristumisel), kuna põhjaosas on koondunud kogu lähiümbruse kvartalisest teede liiklus. Aiandi tee lõunaosa liikluskoormus on väiksem, kuna tegemist on tupiktänavaga.

Võimaliku liiklusega kaasneva müra mõju illustreerimiseks võib vaadata nt Tartu linna elamupiirkondade siseste teede müraolukorda. Skeemil 7 on lisatud väljavõtte Tartu linna välisõhu strateegilisest mürakaardist (Estonian, Latvian & Lithuanian Environment OÜ, 2022) Annelinna piirkonnast Kadaka tn puhul koos müravõrdluse aluseks olnud õhtuse tipptunni liikluskoormuste andmetega (Stratum OÜ, 2020). Esitatud on päevane müraolukord, mis on liiklusrõhku puhul reeglina normtasemetele lähemal kui öine olukord.



Skeem 7. Väljavõte Tartu linna strateegilisest mürakaardist (koos õhtuse tiptunni liikluskoormuste kaardiga) - müra hinnatud tase päeval, Ld (7.00-23.00).

Strateegilise mürakaardi andmetest nähtub, et ka käesoleva planeeringuga vaadeldavatest liikluskoormustest oluliselt suuremate (antud juhul 5-7 korda) liikluskoormuste korral ei ole asulasiseste teede puhul ette näha liiklusrütmüra piirväärtuste (piirväärtus 60 dB, sh hoonete teepoolisel küljel 65 dB) ületamist ega ka piirväärtuse lähedase müraolukorra esinemist teede ja tänavate ääres asuvate eluhoonete puhul. Seega ei ole antud juhul täiendavad liiklusrütmüra piiramise meetmed planeeringuala ega ka piirkonna olemasolevate eluhoonete puhul vajalikud.

Müra kavandatavate hoonete siseruumides ei tohi ületada sotsiaalministri 12.11.2025 määruses nr 61 „Nõuded müra, sealhulgas ultra- ja infraheli ohutusele elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning helirõhutaseme mõõtmise meetodid“ esitatud normtasemeid. Vajadusel tuleb rakendada müravastaseid meetmeid lähtudes muuhulgas EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“. Eluruumide rajamisel on linnakeskkonnas soovitatav lähtuda välispiirde ühisisolatsiooni ($R'_{tr,s,w}$) minimaalsest väärtusest ca 35...40 dB. Kui aken moodustab $\geq 50\%$ välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks.

Õhukvaliteedi (liiklusest tingitud saasteainete kontsentratsioonide) piirväärtused on kehtestatud keskkonnaministri 27.12.2016 määrusega nr 75 „Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnõrmed ning õhukvaliteedi hindamispriid“. Maapinna kaudu leviva (pinnase)vibratsiooni piirväärtused on kehtestatud sotsiaalministri 01.10.2025 määruses nr 54 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni hindamise kord“. Õhusaaste ei ole piirkonna liikluskoormuse juures probleemiks, samuti ei ole probleemiks võimalik vibratsioon, mida võib esineda harva (nt üksikute raskeveokite möödumise korral). Olemasolevalt on tegemist juba kõvakattega teega ja planeeringuala asub tupiktänav lõpus, kus puudub läbiv liiklus.

Uute hoonete kavandamisel tuleb tähelepanu pöörata ka hoonete tehnoeadmetest tingitud müra normtasemete tagamisele (eelkõige öisel ajal). Hoonele tehnoeadmete paigaldamisel (nt jahutus- ja ventilatsiooniseadmed vms) peab seadme paigaldaja (omanik) tagama müraolukorra vastavuse keskkonnaministri

määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ toodud normatiividele. Hoonest väljapoole jäävate tehnoseadmete (nt ventilatsiooniseadmed või küttesüsteemid) paigutamisel tuleb lähtuda põhimõttest, et seadmete avad oleks suunatud naaberalade eluhoonetest võimalikult kaugele. Tehnoseadmete valikul on soovitatav eelistada madala müratasemega seadmeid. Vajadusel tuleb tehnoseadmete ümber rajada hoone arhitektuuriga sobivad lokaalsed müraekraanid või müra-summutuskastid.

Ehitustegevus tuleb korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele. Ehitustegevuse ajal on võimalik mõningane vibratsioon ja tolmu ning tavalisest suuremas koguses jäätmete teke. Ehitustööde toimumisel võib ilmneda müra ja tolumine, mida saab leevendada vastavaid töövõtteid ja järgmisi nõudeid kasutades:

- Müra ja vibratsiooni põhjustavaid töid teostada ainult tööpäevadel ajavahemikus kell 8.00 - 18.00 (vältida tavapäraseid puhkeaegsid (varahommik, hilisõhtu, nädalavahetus);
- Tolmuemissioonide vähendamiseks ehitustöödel tuleb vähendada materjalide langemiskõrgust, katta ehitusmaterjalid veol ja ladustamisel, vajadusel niisutada lenduvat materjali, perioodiliselt puhastada ehitusplatsi teid ja seadmeid ning vältida ehitusmaterjalide laadimist tugeva tuulega;
- Ehitusmüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada määruse nr 71 lisas 1 toodud normtasemet. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasemet. Impulssmüra põhjustavat tööd võib teha tööpäevadel kella 07.00-19.00;
- Ehitustegevuse käigus tuleb vältida vibratsiooni teket, mis ületaks piirnorme.
- Ehitusprojektiga tuleb valida ehituskonstruksioon ja -viis, mis tagaks vibrokiirenduse väärtused, mis ei põhjusta ohtu ümbritsevatele hoonetele.

3.11 Servituudi seadmise vajadus

Elektrivarustuse saamiseks on vajalik projekteerida ja ehitada elektri maakaabelliin olemasolevast alajaamast AJ7699:(Ülejõe) planeeringualani. Alajaam asub maaüksusel Aiandi tee 3a (43201:001:1645) ja eeldatav elektri maakaabelliini koridor läbib maaüksuseid Aiandi tee 3a, Jaama tänav T209 (43201:001:1088), 45 Tartu-Räpina-Värskas tee T2 (43201:001:1194) või 45 Tartu-Räpina-Värskas tee (43201:001:0615), 4320078 Aiandi tee (43201:001:1956). Nimetatud maaüksustele (täpsustatakse projekteerimise käigus) on servituudi seadmise vajadus kaitsevööndi ulatuses.

Servituudi seadmise vajadus on ka veetorustiku rajamiseks alates Jaama ja Nõlvaku tänavate ringristmikul asuvast olemasolevast De225 PE veetorustikust kuni Aiandi teel asuva De110 PE veetorustikuni. Torustiku eeldatav koridor läbib maaüksuseid Jaama tänav T207 (79516:020:0040), 45 Tartu-Räpina-Värskas tee (43201:001:0615) ja 4320078 Aiandi tee (43201:001:1956). Nimetatud maaüksustele (võimalik muudatus selgitatakse välja projekteerimise käigus) on servituudi seadmise vajadus kaitsevööndi ulatuses.

Eelnimetatud servituutide sisuks on tehnovõrkude omamine, kõikide toimingute teostamine, mis on vajalikud ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks, korrashoiuks, asendamiseks, remontimiseks, kasutusse andmiseks ja likvideerimiseks, ning muul viisil eksploatatsiooniks tehnovõrkude talituse tagamise eesmärgil. Servituudiala tuleb tagada vastavalt kehtivates õigusaktides ette nähtud kaitsevööndi ulatuses.

Olemasolevatele tehnovõrkudele kehtivad isiklikud kasutusõigused kaitsevööndi ulatuses. Aiandi teel asuva olemasoleva kaugküttetorustiku ja olemasoleva elektri maakaabelliini kaitsevöönd ulatub Aiandi tee 20 maaüksusele. Projekteerimisel arvestada nimetatud kaitsevöönditega. Ehitamise ja kasutamise käigus tuleb tagada kaugküttetorustiku ja elektri maakaabelliini töökindlus.

3.12 Planeeringu elluviimine

3.12.1 Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine

Hoonete ja rajatiste ehitamise ning kasutamisega kaasneb loodusvarade (nt maa, veeressurss, energia, ehitusmaterjalid) kasutus, kuid arvestades ehitusmahte, ei põhjusta see eeldatavalt nende varude kättesaadavuse vähenemist mujal. Soovitatav on võimalusel lähtuda ringmajanduse printsiipidest (rakendada ehitusmaterjalide kordus-, taas- ja uuskasutust).

Detailplaneeringu lahendusega kavandatud mahus hoonestuse rajamine ei too kaasa veetarbimist mahus, mis võiks oluliselt mõjutada põhjaveevaru suurust ja seeläbi põhjustada olulist keskkonnamõju. Kuna tegemist on olemasoleva elumupiirkonnaga, on tehniline taristu piirneval tänavamaal ning osaliselt maaüksuse piirini välja ehitatud (vee- ja kanalisatsioonitorustikud). Küll on veevarustuse tarbimiskindluse tagamiseks vajalik piirkonna veevõrk ringistada. Kavandatavast otstarbest on vee-ettevõtjat teavitatud ja lahenduse koostamisel on lähtutud väljastatud tehnilistest tingimustest. Detailplaneeringu lahendusega kavandatav tegevus, kui peetakse kinni kehtivatest nõuetest, ei avalda ebasoodsat mõju pinna- ja põhjaveele.

Ehitusaegsed tööd ja transport põhjustavad teatavas ulatuses ehitusaegseid häiringuid, kuid need mõjud on lühiajalised. Ehitustegevuse perioodil võib esineda kõrgendatud ehitismüra ja vibratsiooni tasemeid. Tegu on samuti mööduvate mõjudega ning arvestades tegevuse suhteliselt väikest mahtu, ei ole ehitustööde korrektsel korraldamisel oodata olulist ehitusaegset mõju. Piirkonna välisõhu kvaliteet on eelduslikult hea.

Arvestades planeeritavat mahtu, ei kaasne lahenduse realiseerimisega olulist liikluskoormuse suurenemist ja sellega kaasnevat müra ning õhusaastet, st ei põhjustata olulist negatiivset mõju piirkonna elukeskkonnale. Kavandatavate ridaelamute arendusega kaasneb küll Aiandi teel liikluskoormuse suurenemine olemasoleva olukorraga võrreldes, kuid lisanduv liikluskoormus on väike ja ka pärast planeeringu elluviimist (lisanduvat liiklust) jääb Aiandi tee liiklussagedus linnalise keskkonna ja elamutäna kohta väikeseks (liiklussagedus jääb oluliselt alla standardis EVS 843 toodud kvartalisese täna piirväärtusele). Liiklusuuringu kohaselt säilib ka Aiandi tee ja Räpina maantee ristmiku kõrge teenindustase (A).

Liiklusohutuse parandamiseks nähakse ette Aiandi tee katendi uuendamine, kiirust rahustavate künniste rajamine ja liikluskorralduse täiendamine. Kavandatud meetmed toetavad jalakäijate ohutust ning liiklusruumi rahustamist.

Planeeringu elluviimisega ei ole ette näha olulist negatiivset mõju naaberkinnistutele, sotsiaal-majanduslikule keskkonnale ega tervisele.

Planeeringulahendusel on positiivne mõju uute atraktiivsete elukohtade loomisele. Samuti on planeeringulahendus maakasutuslikult mõistlik, kuna kasutab ära olemasolevaid taristuid ja vähendab valglinnastumise survet.

Positiivse mõjuna tuleb lahenduse elluviimise osana parendada teekate avalikul sõiduteel 4320078 Aiandi tee (43201:001:1956) ja korrigeerida senist liikluskorraldust.

Kultuurimälestiste riikliku registri andmetel planeeringualal ja lähinaabruses mälestised puuduvad, seega mõju kultuuriväärtustele planeeringulahenduse realiseerimisel puudub.

Planeeringu elluviimisel ei ole ette näha olulise negatiivse mõju avaldumist looduskeskkonnale, kuna planeeringualal ja selle mõjualas puuduvad kõrge loodusväärtusega alad või objektid. Planeeringuga on sätestatud uushaljastuse, sh kõrghaljastuse istutamise kohustus. Uushaljastamisel on antud soovitus teha seda piirkonnas levinud looduslike liikidega ja viljapuudega. Nimetatud nõuded aitavad tagada kliimamuutustega kohanemist ja luua elurikkust.

Majanduslikud mõjud on peamiselt seotud planeeringu elluviimisest huvitatud isiku finantsiliste võimalustega, st võimekusega lahendus ellu viia. Kohalikule omavalitsusele planeeringu elluviimisega kohustusi ei kaasne.

3.12.2 Planeeringu elluviimise kokkulepped

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad ehitised ei kahjustaks naabermaaüksuste kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitatakse vastavas õigusaktis ette nähtud korras.

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitusprojekti(de) koostamisel. Kõik edasised tegevused planeeringualal tuleb teostada vastavalt *ehitusseadustikule* ja teistele kehtivatele õigusaktidele ning heale projekteerimistavale.

Planeeringu realiseerimisega ei kaasne Luunja Vallavalitsusele kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud teede ja nendega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamiseks / ümberehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks. Kohustuste täitmiseks ja kulude kandmiseks (planeeringu elluviimiseks) on huvitatud isiku ja Luunja Vallavalitsuse vahel sõlmitud detsembris 2025 „Lohkva külas Aiandi tee 20 maaüksuse detailplaneeringu elluviimiseks vajalike tingimuste täitmise kokkulepe”. Kokkuleppe kohaselt võtab huvitatud isik endale kohustuse omal kulul parendada teekatet Lohkva külas Aiandi tee 20 maaüksust teenindaval avalikul sõiduteel „4320078 Aiandi tee”. Kohustuse täitmisel ei nõua vallavalitsus planeeringualal valla üldplaneeringus välja toodud avalike teenuste funktsiooni.

Planeeringukohaste ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud avalikuks kasutamiseks ette nähtud teede ja nendega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste (sh sademeveekanaliseerimine või sademeveekraavid ja -trüübid, ühisveevärk ja -kanaliseerimine) väljaehitamise või ümberehitamise tagab ja vastavad kulud kannab planeeringu elluviimisest huvitatud isik.

Planeeringulahenduse elluviimisest huvitatud isik on kohustatud:

- Välja ehitama kõik detailplaneeringus ette nähtud rajatised ja parendama teekatet avalikul sõiduteel 4320078 Aiandi tee (43201:001:1956). Planeeringulahendus näeb ette, et teel nr 4320175 tuleb uuendada kate ja teel nr 4320176 olev sõidutee tuleb viia asfaltkatte alla.
- Korrigeerima senist liikluskorraldust ptk-s 3.4 toodu kohaselt.
- Osalema proportsionaalselt veetoru ringistamise finantseerimisel (planeeringu rakendamiseks tuleb veeringvõrk välja ehitada (vt ptk 3.7.1)).

Planeeringuga seatakse selle elluviimiseks järgmised tingimused (elluviimise etapid):

1. Aiandi tee (43201:001:1956) teekatete uuendamise projekteerimine detailplaneeringus määratud mahus vastavalt vallast taotletud tehnilistele tingimustele;
2. Ridaelamute ja nende teenindamiseks vajalike tehnovõrkude ning rajatiste projekteerimine (elektri- ja sideühendus, soojavarustus, ühisvee-, kanalisatsiooniühenduse ning sademevee lahendus).
3. Servituutide seadmine (vastavalt projektilahendus(t)ele). Kanded kinnistusraamatusse tuleb teha enne hoonetele ehitusloa väljastamist.
4. Ehituslubade või ehitusteatiste väljastamine Aiandi tee (43201:001:1956) teekatete uuendamisele;
5. Kasutuslubade väljastamine või kasutusteatiste kinnitamine Aiandi tee (43201:001:1956) uuendatud katetele;

6. Ehituslubade väljastamine hoonetele ja nende teenindamiseks vajalikule tehnilisele taristule. Kohalik omavalitsus ei väljasta ehituslubasid planeeringualale planeeritud hoonete ehitamiseks enne planeeringukohaste ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning nendega funktsionaalselt seotud avalikuks kasutamiseks ette nähtud teede (sh Aiandi tee parendustööd) ja nende teenindamiseks vajalike ehitiste, sh välisvalgustus, väljaehitamist ja vastavate kasutuslubade või -teatiste väljastamist ning tehnovõrkude ja -rajatiste (veevarustus- ja kanalisatsioonitorustikud, sademeveekanalisatsiooni torustikud, nõrkvoolu- ja elektripaigaldised ning surveeadmestikud ja nende teenindamiseks vajalikud ehitised, välisvalgustus) väljaehitamist ja vastavate kasutuslubade või -teatiste väljastamist. Huvitatud isikul on võimalik kohustuse täitmise tagamiseks sõlmida vallavalitsusega väljaehituskulude mahus kokkulepe, mis tagatakse hüpoteegi seadmisega huvitatud isikule kuuluvale kinnistule. Juhul, kui selline leping sõlmitakse on vallavalitsus valmis hoonestusele ehitusloa väljastama ka enne elluviimise p 5 täitmist. Viimase korral peab p 5 toodud kohustus olema täidetud 10 kuu jooksul detailplaneeringu alale planeeritud hoonetele ehitusloa väljastamisest.
7. Kasutuslubade väljastamine hoonetele ja nende teenindamiseks vajalikule tehnilisele taristule. Hoonestusele kasutusloa saamise eelduseks on ühisaladele rajatud haljastus, sh sademevee looduslähedased lahendused.

KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED

Vt eraldi fail „MD302_aiandi 20_dp_kooskolastuste_arvamuste_koondtabel“.

JOONISED JA ILLUSTRATSIOONID

- | | |
|---|--------------|
| 1. Situatsiooniskeem | M 1 : 10 000 |
| 2. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed | M 1 : 5 000 |
| 3. Tugijoonis | M 1 : 500 |
| 4. Põhijoonis tehnovõrkude lahendusega | M 1 : 500 |
| 5. Ruumilised illustratsioonid (lisatakse vastuvõtmise ajaks) | |

Digitaalselt esitatud joonised ja illustratsioonid on eraldi failidena.