



AULAND
MAASTIKUARHITEKTUUR

AULAND OÜ RK: 14946152
56 907 858 / info@auland.ee

TÖÖ NR. 202403

HUVITATUD ISIK RRLehtus AS

PLANEERIJA Janne Vaine / maastikuarhitekt MSc (MB 001461)

PLANEERINGU KOOSTAMISE KORRALDAJA Luunja Vallavalitsus

I köide

Pargi tn 13 maaüksuse ja lähiala detailplaneering

Luunja alevik, Luunja vald, Tartumaa

PlanID 124233

Tartu 2024

KÖITE KOOSSEIS

SELETUSKIRI

Sisukord

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK	4
2. PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA SEOSD	4
2.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus	4
2.2. Kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.....	5
2.2.1. Erinevate liikumisviiside analüüs	6
2.3. Vastavus kõrgema taseme planeeringutele	7
3. RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID	9
4. PLANEERINGULAHENDUSE KAALUTLUSED JA PÕHJENDUSED	9
5. PLANEERINGULAHENDUS	10
5.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine ja ehitusõiguse määramine	10
5.2. Krundi hoonestusala määramine	11
5.3. Hoone arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused.....	11
5.4. Planeeritud haljastus ja heakord.....	11
5.5. Vertikaalplaneerimise põhimõtted.....	12
5.6. Liikluskorraldus	13
5.6.1. Tee maa-ala	13
5.6.2. Parkimislahendus.....	14
5.7. Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded	14
5.8.1. Veevarustus	15
5.8.2. Tuletõrje veevarustus	15
5.8.3. Reoveekanaliseerimine	15
5.8.4. Sademevesi.....	16
5.8.5. Elektrivarustus	16
5.8.6. Välisvalgustus.....	17
5.8.7. Sidevarustus.....	17
5.8.8. Soojavarustus.....	18
5.9. Servituutide seadmine ja avalik kasutus.....	18
5.10. Kuritegevuse riske vähendavad abinõud.....	18
5.11. Keskkonningimuste seadmine ja planeeringu elluviimisega kaasnevad mõjud	19
5.11.1. Radoonisisaldus piirkonnas.....	20
5.11.2. Majanduslikud mõjud	20
5.11.3. Kultuurilised mõjud.....	20
5.11.4. Sotsiaalsed mõjud.....	21
5.11.5. Looduskeskkonnale avalduvad mõjud	21
5.12. Planeeringu elluviimise tingimused.....	21
6. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOONDTABEL	24

GRAAFILINE OSA (esitatud digitaalselt eraldi failidena)

Joonis 1. Situatsiooniskeem M 1:10 000

Joonis 2. Tugiplaan M 1:500

Joonis 3. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed M 1:2000

Joonis 4. Põhijoonis M 1:500

Joonis 5. Tehnovõrgud M 1:500

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Luunja Vallavolikogu 29.02.2024. a otsus nr 1-3/10 Luunja alevikus Pargi tn 13 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu algatamisest ja lähteseisukohtade kinnitamisest.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Pargi tn 13 maaüksuse maakasutuse sihtotstarbe muutmine ja ehitusõiguse määramine kaubandushoone püstitamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringuga lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsule, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele.

Detailplaneeringu koostamisel on alusplaanina kasutatud Geodeesia OÜ poolt 09.05.2024. a mõõdistatud geodeetilist maa-ala plaani täpsusastmega 1:500 (töö nr GE-4168). Koordinaadid L-Est 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis. Katastriüksuste piirid on saadud Maa-ametist. Kihil "PIIR" esitatud piirjoonte asukohad on informatiivsed.

Planeeringu algatamise eelselt on Pargi tn 13 maaüksusele koostatud keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang (töö koostaja Andres Tõnisson, registrikood 11833714).

2. PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA SEOSED

2.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeritav ala asub Luunja aleviku idapiiril, 45 Tartu-Räpina-Värskä tugimaantee ja 22251 Põvvatu-Luunja kõrvalmaantee ristumiskohast lõunas (vt joonis 1).

Planeerimisseaduse kohaselt on üks planeeringuga lahendatavatest kohustuslikest ülesannetest avalikule teele juurdepääsuteede asukohta ja lahenduse andmine, mistõttu on liikluskorralduse lahendamiseks kaasatud planeeringualasse osaliselt ka Pargi tn 14 ja 4320055 Pargi tänav maaüksused Pargi tn 13 krundiga piirnevas ulatuses. Planeeringuala pindala on ca 1,09 ha. Planeeringualasse kuuluva ja sinna ulatuvate katastriüksuste andmed on toodud alljärgnevas tabelis 1.

Tabel 1. Planeeringualasse hõlmatud maaüksuste andmed (allikas: Maa-amet)

Katastriüksuse nimi	Katastriüksuse tunnus	Pindala	Sihtotstarve
Pargi tn 13	43201:001:1573	6909 m ²	100% tootmismaa
Pargi tn 14	43202:004:0015	hõlmatud joonistel näidatud ulatuses	100% maatulundusmaa
4320055 Pargi tänav	43201:001:1895	hõlmatud joonistel näidatud ulatuses	100% transpordimaa
22251 Põvvatu-Luunja tee L1	43201:001:1409	hõlmatud joonistel näidatud ulatuses	100% transpordimaa

Pargi tn 13 katastriüksuse puhul on tegemist rohumaaga, kus hooneid ei asu, kuid tuvastatavad on osaliselt võsastunud kunagise keldri varemed (vt foto 1). Kõrghaljastus maaüksusel praktiliselt puudub, välja arvatud kaks lehtpuud krundi idapiiril.



Foto 1. Vaade Pargi tn 13 maaüksuse endise keldri varemetele (väljavõte Maa-ameti fotolaost 07.2024)

Pargi tn 13 maaüksus on käesoleval ajal kasutuseta ja selle reljeef on endisest hoone kasutusfunktsioonist tulenevalt muutlik. Maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 38,56 m–43,35 m – reljeefi madalaim punkt asub kunagise keldri keskosas ja kõrgeim punkt varemetega seotud kaldtee tipus. Krundi edelaosale ulatub kruusa ja lagunenud asfaltiga kaetud laiem plats.

Juurdepääs krundile on võimalik selle lõunaküljelt, Pargi tänava kaudu. Pargi tänav on valdavas osas munitsipaalomandis, kuid Pargi tn 14 katastriüksust läbivas lõigus on tegemist erateega, mis ristub 22251 Põvvatu-Luunja teega ja on ühendatud Põvvatu-Luunja jalgratta- ja jalgteega. Detailplaneeringu algatamise eelselt on Transpordiamet 10.11.2023. a kirjaga väljastanud seisukohad, mille kohaselt tuleb juurdepääs Pargi tn 13 maaüksusele kavandada riigitee nr 22251 km 4,729 olemasolevalt ristumiskohalt (kohalik tee nr 4320055, Pargi tänav). Antud tingimusest tulenevalt hõlmab planeeringuala osaliselt Pargi tn 14 katastriüksust, sealhulgas kinnistut läbivat eratee lõiku. Pargi tn 14 kinnistuosal esineb kõrghaljastatust nii leht- kui okaspuudega.

Tehnorajatistest läbivad planeeringuala sidetrassid (Telia Eesti AS ja Eesti Lairiba Arenduse SA) ja elektri madalpinge maakaabelliinid. Pargi tn 13 krundi kagunurka ulatuvad vee- ja kanalisatsioonitrass. Pargi tänav (sh eratee lõik) on valgustatud.

Pargi tn 13 maaüksuse loodeosas asub tunnuspostil kohaliku geodeetilise võrgu geodeetiline märk LU02.

Planeeringuala olemasolevat olukorda kajastab joonis 2.

2.2. Kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala paikneb Luunja valla edelaosas, Luunja aleviku servaalal ja Tartu linna piirist ca 7 km kaugusel. Kastre vald jääb planeeringualast ca 250 m kaugusele, teisele poole Emajõe.

Alaga piirnevate maaüksuste andmed on kajastatud tabelis 2.

Tabel 2. Planeeringualaga piirnevad maaüksused

Paiknemine ilmakaare suhtes	Katastriüksuse aadress	Katastritunnus	Sihtotstarve	Pindala	Lisainfo
põhjas	45 Tartu-Räpina-Värskate tee T26	43201:001:1574	100% transpordimaa	265 m ²	Maaüksust läbib Luunja jalgratta- ja jalgteed
põhjas/idas	45 Tartu-Räpina-Värskate tee	43202:004:0044	100% transpordimaa	50057 m ²	Kahesuunaline riigimandisse kuuluv

					tugimaantee bussipeatusega Luunja
idas	Luha	43202:004:0084	100% maatulundusmaa	986 m ²	
lõunas/edallas	Pargi nt 14	43202:004:0015	100% maatulundusmaa	9381 m ²	Ehitisregistri andmetel asuvad kinnistul elamu, kõrvalhoone ja kelder- kasvuhoone
läänes	22251 Põvvatu- Luunja tee L1	43201:001:1409	100% transpordimaa	63528 m ²	Kahesuunaline avalikult kasutatav Põvvatu-Luunja tee

Planeeringuala paikneb üsna intensiivse liiklusega 45 Tartu-Räpina-Väraska tee ja 22251 Põvvatu-Luunja tee ristmiku kõrval. Põvvatu-Luunja tee lääneküljele rajatud valgustatud Luunja jalgratta- ja jalgteed ühendab planeeringuala Luunja aleviku keskusega, mis jääb Pargi tn 13 katastriüksusest ca 900 m kaugusele edelasse. Jalakäijatele on rajatud ühendusteel planeeringuala läheduses paiknevate bussipeatustega. Lähim peatus „Luunja“ asub planeeringualast kirdes, vahetult Pargi tn 13 maaüksuse piiri taga.

Planeeringualale lähimad teenindusasutused paiknevad valla keskses, nt Luunja Kultuuri ja Vabaajakeskus, raamatukogu, lasteaed ja Luunja Keskkool. Luunja vallas asub kolm toidupoodi – Luunja Coop aleviku keskses, Kavastu pood ja Ihaste Coop Tartu linna Ihaste asumi piiril. Lähim kauplus (Luunja Coop) paikneb planeeringualast ca 750 m kaugusel.

Kehtiva Luunja valla üldplaneeringu kohaselt asuvad planeeringuala piirkonnas elamumaad, põllu- ja metsamajandusmaad ning liiklusmaa.

Alast lõuna suunal asub väike ja kompaktne elamupiirkond nõukogude ajal rajatud üksikelamutega, kus valdav hoonestus paikneb ala läbiva Pargi tänava servas. Kinnistute struktuur on küllaltki ühtlane ja regulaarne. Kahekorruseliste elamute välisviimistlusmaterjalidena on kasutatud puitu ja krohvi ning hoonete arhitektuurilise ühtsuse loovad üsna sarnased viilkatused. Väikest asumit piirab kõrghaljastus, mis lisab alale privaatsust ja jätab selle avalikust liiklusruumist ja planeeringualalt vähemärgatavaks.

Teispool planeeringualaga piirnevaid riigiteid paiknevad avarad põllumaad, kõrghaljastuse osatähtsus suureneb itta jääva Emajõe suunal.

2.2.1. Erinevate liikumisviiside analüüs

Planeeringuala paikneb autoliiklusele kergesti ligipääsetavas asukohas, kuna piirneb põhja- ja idaküljel riigiteega ning lõunaküljel munitsipaal- ja eraomandisse kuuluva Pargi tänavaga. Kõige suurema liikluskoormusega on Luunja valda läbiv tugimaantee nr 45 Tartu-Räpina-Väraska tee, mis on oluline ühendustee naabervaldade ja eelkõige Tartu linnaga. Vastavalt 2023. a loendusandmetele on Tartu-Räpina-Väraska tee aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus 3916 a/ööp ja kohalik kiiruspiirang planeeringuala lähistel 70 km/h. Planeeringuala idaküljel asuv Põvvatu-Luunja tee nr 22251 on peamine ühendustee Luunja valla kohaliku keskusega. Mainitud tee keskmiseks ööpäevaseks liiklussageduseks on mõõdetud 1182 a/ööp ja planeeringuala piires fikseeritud kiiruspiirang 50 km/h. Kõige väiksema liikluskoormusega on planeeringuala lõunapiiril asuv püskattega Pargi tänav, mis teenindab sealset elamuala (13 majapidamist) ja võimaldab läbivat liiklust.

Tulenevalt asjaolust, et Luunja alevik on Tartu linna lähedane asula, on ühendus linnaga kõige tihedam ja olulisem - Tartu on peamiseks pendelrände sihtkohaks. Eeldades, et igapäevane liiklus sõltub suuresti eelkõige kooli- ja töökohtadest, on planeeringuala mõjuvõondis hommikune liiklussagedus tõenäoliselt suurim Tartu linna suunal ning mõjutatud sõidukijuhtidest, kes lapsi kohalikku keskusse kooli ja lasteaeda viivad. Kuna arendusala juurdepääs on kavandatud Pargi tänavalt, mõjutab planeeringulahendusega kaasnev sõidukite liikluskoormus eelkõige antud tänava liiklussagedusi. Hommikusi kaupluse külastajaid on eeldatavalt suhteliselt vähe ning Pargi tänava liikluskoormuse

moodustavad sel ajal peamiselt Pargi tänava ääres elavad inimesed, mistõttu olukord tänaval säilib hommikutundidel üsna tavapärasena. Õhtusel tipptunnil on liiklus planeeringuala lähistel tõenäoliselt intensiivsem, kui valla elanikud Tartu linnast koju suunduvad. Sel ajal külastavad kauplust ilmselt nii kohalikud ja lähiümbruse elanikud kui ka möödasõitjad. Kaupluse külastamisel langeb Pargi tänava kasutamise koormus üsna lühikesele tänava lõpuosale, kus prognoositav liiklus ei hakka läbima elamuala. Eelnevast tulenevalt ei halvenda kavandatud ehitised Pargi tänava läbilaskvust ning elamuala läbiv tänavalõik on võimalik säilitada endise rahuliku liiklusega. Käesoleva detailplaneeringuga hõlmatav Pargi tänava lõik kavandatakse mõõtmatega, mis suudab lisanduvat liikluskoormust hästi teenindada.

Planeeringualaga piirnevatel 45 Tartu-Räpina-Värskal teel ja 22251 Põvvatu-Luunja teel toimib ka ühistranspordiliiklus. Lähim ühistranspordipeatus *Luunja* paikneb planeeringuala kõrval kirdes. Tartu-Räpina suuna peatuses peatuvad erinevad bussiliinid üks kuni kaks korda tunnis ajavahemikul kell 8:00 – 22:41. Tartu linna poole suunduvat peatust teisel pool maanteed läbib seitse bussiliini ajavahemikul kell 07:03-18:52. Bussiliinide peatumised päevade lõikes on erinevad. Lisaks paiknevad planeeringualale üsna lähedal Põvvatu-Luunja tee bussipeatused (*Keldri*) - keskmiselt 170 m kaugusel. *Keldri* peatust läbivad bussid peatuvad mõlemal suunal üks kuni kolm korda tunnis ning teenindavad inimesi ajavahemikul ca kella kuuest hommikul kuni 22:40ni. Eelnevast tulenevalt selgub, et juurdepääs planeeringualale ühistranspordivahendit kasutades on küllaltki hästi tagatud ja tänu peatuste lähedusele ka mugav.

Kergliiklejate ja jalakäijate seisukohalt paikneb planeeringuala samuti soodsas asukohas, kuna alaga piirnevatele riigiteedele on valla üldplaneeringuga kavandatud jalgrattateed, mis Luunja keskuse suunal on rajatud Tartu linnani. Jalgratta- ja jalgteede äärde kavandatud istepingid soodustavad erinevate vanusegruppide liikumisi pakkudes hetkelisi peatumis- ja puhkevõimalusi. Jalgratate kasutamist piirkonnas soosib ka Tartu rattaringluse süsteem, mille piirid ulatuvad praeguseks juba väljapoole linna haldusala (üks rendirattate parkla on rajatud Luunja aleviku keskusesse). Keskkonnasäästlike liikumisviise soodustaks enamgi võimalus, kui rendirattaparkla süsteem ulatuks perspektiivis ka planeeringualale või selle lähedusesse.

Kokkuvõtvalt paikneb planeeringuala logistiliselt hästi ligipääsetavas asukohas, kus olemasolevad sõiduteed, kõnni- ja jalgrattateed ning ühistranspordi toimimine tagavad ala kasutajatele mitmekülgset võimalust juurdepääsuks ja liikumiseks. Planeeritud kauplus võimaldab kohalikel ja naaberasulate elanikel toidu- ja esmatarbekaupade kättesaadavuse kodu lähedalt või möödasõidul, mistõttu surve autokasutusele on väiksem ning planeeringulahendus täidab eesmärgi keskkonnasõbralike liikumisviiside soodustamiseks.

2.3. Vastavus kõrgema taseme planeeringutele

Planeeringuala asub tiheasustusalal, kus Pargi tn 13 maaüksusele on Luunja valla üldplaneeringu kohaselt määratud tootmismaa juhtotstarve (vt skeem 1), kuna maaüksusel on varasemalt asunud tootmisotstarbeline hoone (käesolevaks ajaks säilinud varemed). Ülejäänud planeeringuala ulatuses on tegemist põllumajandusmaaga. Üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala planeeritud väärtuslikul maastikul (miljööväärtusega alal) ning üle 50 hindepunktiga põllumaal (vt skeem 2). Üldplaneeringu seletuskiri sätestab, et ehitustegevus miljööväärtuslikul hoonestusalal peab järgima kohalikke hoonestus- ja ehitustavasid (kinnistute suurus, ehitusjoon, hoonete korruselisus, paigutus, mastaap, traditsioonilised ehitusmaterjalid ja kujundusvõtted, haljastustavad, piirete olemasolu või puudumine jms) ning moodustama hoonestusala terviklikkuse säilimist ja taastamist. Planeeringuala ei ole arvatud säilitamisele kuuluvate väärtuslike haritavate maade koosseisu.



Skeem 1. Väljavõte Luunja valla üldplaneeringu maakasutuse kaardist (07.2024)

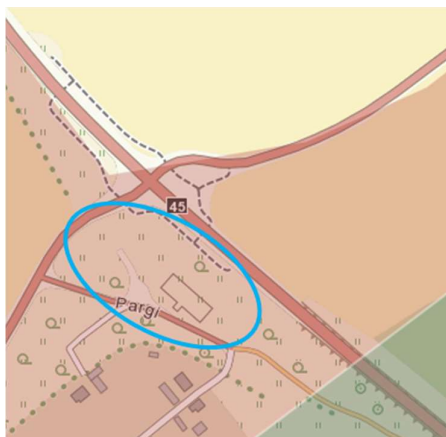
sinine ring – planeeringuala asukoht
roosa – tootmismaa
kollane – elamumaa (väikeelamute maa)
kollane viirutus – reserveeritud elamumaa
heleroheline – põllumajandusmaa
tumedam roheline – metsamajandusmaa
lilla – liiklusmaa



Skeem 2. Väljavõte Luunja üldplaneeringu keskkonnatingimuste kaardist (07.2024)

sinine ring – planeeringuala asukoht
kollane ruudustik – planeeritud väärtuslik maastik (miljööväärtusega ala)
oranžikas viirutus – üle 50 hindepunktiga põllumaade ala

Tartumaa maakonnaplaneeringu 2030+ kohaselt asub planeeringuala maakondlikul väärtuslikul maastikul *Emajõgi Luunjast Kastreni* (vt skeem 3). Väärtuslikul maastikul on uusehitised lubatud juhul, kui hooned kannavad endas piirkonda sobiva hoonestuse põhimõtteid ja arhitektuurseid suundumusi. Lisaks ulatub planeeringualale Luunja vallas Sirgu külas asuva riigikaitselise ehitise *Luunja linnak* piiranguvöönd (Tartu päästekompanii kinnistu (kt: 43201:002:0277) piirist kuni 2000 m¹).



Skeem 3. Väljavõte Tartumaa maakonnaplaneeringu 2030+ põhijoonisest (07.2024)

sinine ring – planeeringuala asukoht
roosa – väärtuslik maastik (*Emajõgi Luunjast Kastreni*)

¹ Vastavalt Kaitseministri 26.06.2015. a määruse nr 16 lisale 1

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta Pargi tn 13 maaüksuse (POS 1 krunt) kasutamise sihtotstarbeks kaubandus-, toidlustus- ja teenindushoone maa, kuna katastriüksuse tootmismaa sihtotstarbeline kasutus on lõppenud ning ala paiknemine tiheda liiklusega riigiteede ristmikul omab äri- ja teenindusalana oluliselt suuremat potentsiaali.

Planeerimisseaduse § 42 lõike 1 kohaselt võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut. Kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmine on:

- 1) üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatulik muutmine;
- 2) üldplaneeringuga määratud hoonestuse kõrguspiirangu ületamine, krundi minimaalsuuruse vähendamine, detailplaneeringu kohustuslike alade ja juhtude muutmine;
- 3) muu kohaliku omavalitsuse üksuse hinnangul oluline või ulatuslik üldplaneeringu muutmine.

Planeerimisseaduse § 6 punkti 9 kohaselt on maakasutuse juhtotstarve üldplaneeringuga määratav maa-ala kasutamise valdav otstarve, mis annab kogu määratud piirkonnale edaspidise maakasutuse põhisuunad. Arvestades olemasolevaid tootmisettevõtteid esineb tootmismaa juhtotstarvet Luunja vallas (sh Luunja alevikus) vajalik mahus. Üldplaneeringu kohaselt peab tootmismaa puhul juhtotstarbele vastava maakasutuse osakaal moodustama vähemalt 75%. Kuna planeeringuala moodustab Luunja valla, sh Luunja aleviku, tootmismaa juhtotstarbega alast vaid väga väikese osa, siis ei saa lugeda katastriüksuse põhise maakasutuse muutmist üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslikuks muutmiseks.

Eelnevast tulenevalt ei sisalda käesolev detailplaneering kehtiva Luunja valla üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut.

3. RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

- Võimaldada maa-ala aktiivset kasutust;
- Määratleda maa-ala kasutamiseks ja hoonestamiseks piirkonda sobivad tingimused;
- Tagada maa-alale mugavad juurdepääsud ja kasutusvõimalused;
- Luua eeldused ala korrastamiseks ja atraktiivse väliruumi kujundamiseks.

4. PLANEERINGULAHENDUSE KAALUTLUSED JA PÕHJENDUSED

- Planeeringulahendus arvestab Luunja Vallavolikogu poolt väljastatud detailplaneeringu algatamise otsuse tingimuste ja lähteseisukohtadega.
- Pargi tn 13 maaüksus on pikemat aega seisnud kasutuseta ning sellel asuva kunagise keldri varemed on hakanud võsastuma. Planeeringuala on avalikust ruumist hästi vaadeldav ja ligipääsetav, kuid selle olukord ei toeta piirkonna arengut ei funktsionaalselt ega esteetiliselt. Planeeringulahendus heakorrastab ala ja võtab selle aktiivsesse kasutusse.
- Maakasutuse juhtotstarbe muutmise soodustatakse ettevõtluse arengut, läbi mille tagatakse piirkonnas mitmekesisem elukeskkond ja tõuseb elanike heaolu.
- Kavandatav ärihoone tagab piirkonna elanikele teenuse mugava kättesaadavuse kodu lähedal. Ühtlasi aitab kaubandushoone püstitamine vähendada kohalike elanike sõidukikasutamise koormust ja sellega seonduvaid kulusid, kuna toidu- ja esmatarbekaupade kättesaamiseks ei teki vajadust sõitudeks kaugematesse kaubanduspunktidesse, vaid need on võimalik soetada jalgsikäigu või jalgrattasõidu kauguselt.
- Täiendava kaupluse püstitamine Luunja alevikku mitmekesistab kohalike elanike kaubavaliku võimalusi.

- Uue ärihoone kavandamine soodustab võimalusi uute töökohtade tekkeks.
- Planeeringuala paikneb ettevõtlustegevuseks soodsas asukohas – elumupiirkonna kõrval ja oluliste (intensiivselt kasutatavate) riigiteede servas. Olemasolev tänavavõrgustik loob eeldused ala mugavaks kasutamiseks nii kaupade transportimisel kui ka sõidukite ja inimeste liikumisel. Detailplaneeringu lahendus parendab erinevaid liikumisvõimalusi alal veelgi.
- Kehtivast üldplaneeringust lähtuvalt rajatakse perspektiivis planeeringualaga külgnevate riigiteede kõrvale igas suunas jalg- ja jalgrattateed, mis teeb kergliiklejate juurdepääsu planeeringualale mugavamaks ka kaugematest punktidest.
- Planeeringuala paiknemine riigiteede ääres soodustab möödaskäijate peatumist. Potentsiaalsed kliendid ja teenuste tarbijad on ka planeeringualast mööduvad Sirgu küla elanikud Emajõe vasakkaldal ning teisel pool jõge asuvad Kaagvere küla (Kastre vald) elanikud.
- Arvestades asjaolu, et planeeringuala paikneb tiheasustusosal, mille läheduses on üldplaneeringuga ette nähtud täiendavaid hoonestamata elamumaid, võib eeldada, et planeeringuala lähiümbruses kasvab elanike osakaal perspektiivis veelgi ning kaupluse olulisus piirkonnas tõuseb veelgi.
- Piirkonnale omaste ehituslike ja arhitektuuriliste nõuete rakendamine tagab kavandatava hoone sobivuse seda ümbritsevasse keskkonda.
- Planeeringuala ehitustegevust toetavad lähedalasuvad ühendusvõimalused olemasolevate tehnovõrkudega.
- Arvestades asjaolu, et Pargi tn 13 maaüksusel on ka varasemalt asunud mahukas ehitus, ei too planeeringulahendus kaasa piirkonnale omase keskkonna ulatuslikke muutusi.
- Planeeritud hoone asukohavalikul on arvestatud kõrvalasuvate elamute paiknemisega. Kaubandushoone on kavandatud krundile viisil, kus see moodustab mõningase puhvri riigiteelt lähtuva liiklusrada eest ning parkimine ja kaubavedu on viidud elamutest eemale.
- Täiendav haljastus aitab vähendada negatiivset liiklusrada ning lisab alale esteetilisust, varju ja looduslikku mitmekesisust.

5. PLANEERINGULAHENDUS

5.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine ja ehitusõiguse määramine

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek moodustada kolm krunti:

POS 1 – kaubandus-, toitlustus ja teenindushoone püstitamiseks;

POS 2 – haljasala säilitamiseks;

POS 3 – avalikult kasutatava sõidu- ning jalg- ja jalgrattatee rajamiseks.

Planeeringualasse ulatuvate 22251 Põvvatu-Luunja tee L1 ja 4320055 Pargi tänav katastriüksuste piire ja maakasutuse sihtotstarvet ei muudeta, kuid viimase puhul nähakse planeeringuala ulatuses ette sõidutee kõrvale jalg- ja jalgrattatee rajamine.

POS 1 krundile võib püstitada ühe kaubandushoone (12311²). Täiendavalt on POS 1 krundile lubatud püstitada hooajalisi ehitusloakohustusega müügipaviljone.

Planeeritud maakasutus ja ehitusõigus on kajastatud joonisel 4.

² Vastavalt majandus- ja taristuministri 02.06.2015. a määrusele nr 51 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu"

5.2. Krundi hoonestusala määramine

Detailplaneeringuga on näidatud hoonestusala, mis on kavandatud väljapoole riigiteede kaitsevööndeid. Hoonestusala piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid ja rajatisi. Kõik hoone osad, sh väljaulatuvad ja eenduvad detailid, peavad paiknema hoonestusala sees. Väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamise keelatud. Ka POS 1 krundile lubatavad ehitusloakohustusega müügipaviljonid peavad paiknema hoonestusalas.

Hoone paigutada hoonestusalasse paralleelselt riigiteega nr 45 (Tartu-Räpina-Värska tee). Kuna tugimaantee suhtes puudub välja kujunenud hoonestusjoon, siis planeeringuga kohustuslikku ehitusjoont ei määrata.

Kavandatud hoonestusala ja selle sidumine krundi piiridega on näidatud põhijoonisel (joonis 4). Hoonestusala sees on näidatud planeeritud ehitise soovituslik asukoht. Kavandatud hoone suurus, konfiguratsioon ja paiknemine hoonestusalas täpsustatakse projekteerimise etapis.

5.3. Hoone arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

Planeeritud hoone arhitektuurilised tingimused on kajastatud joonisel nr 4.

Ehitised tuleb projekteerida ja ehitada hea ehitustava, energiatõhususe ja üldtunnustatud ehituslike põhimõtete järgi. Hoone arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline ning keskkonna arhitektuurset kvaliteeti parandav. Hoone avaliku tee ja tänava poole avanev fassaad peab olema esinduslik.

Hoone projekteerimisel ja ehitamisel tuleb eelistada naturaalseid, vastupidavaid, kvaliteetseid ning antud keskkonda sobivaid materjale, mida võib omavahel kombineerida. Keelatud on imiteerivad viimistlusmaterjalid. Hoone värvilahenduses eelistada looduslähedasi toone. Keelatud on erksad, intensiivsed ja neoontoonid.

Hoone välismõjuga tehnilised seadmed (nt õhksoojuspumbad, konditsioneeride välisagregaadid jms) peavad olema integreeritud hoone arhitektuursesse lahendusse nii, et need ei oleks avalikust tänavaruumist vaadeldavad ega eraldaks möödujatele mõjutusi (nt õhu puhumine, heitgaaside või vedelike väljutamine, jää teke jms). Müra tekitavad tehnoseadmed tuleb suunata elamumaadest eemale.

Päikesepaneelide kasutamine on lubatud hoone arhitektuursete elementidena hoone fassaadil või katusel. Paneelide rajamine maapinnale ei ole lubatud. Päikesepaneelide kasutamisel peab olema tagatud, et need ei tekitaks kõrvalasuvatele hoonetele valgusreostust; ei kahjustaks naaberhooneid, välisruumis liiklejad ja looduskeskkonda ega häiriks liiklust ja teel liiklejad.

Piirete rajamine ei ole lubatud.

Planeeritud hoone siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond, rakendades vajadusel meetmeid vastavalt standardis EVS 840:2023 *Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes* toodule.

5.4. Planeeritud haljastus ja heakord

POS 1 krundi idapiiril säilitatakse kaks olemasolevat lehtpuud, võsa likvideeritakse. POS 2 krundi kõrghaljastus säilitatakse maksimaalses võimalikus ulatuses. 43220055 Pargi tänava maaüksusele jalg- ja jalgrattatee rajamiseks on vajalik likvideerida rajamist takistavad puud. Likvideeritavate puude arv täpsustatakse projekteerimisel.

POS 1 krundile tuleb vähemalt 5% ulatuses ette näha kõrghaljastust.

Täiendava haljastuse istutamisel tuleb arvestada järgnevaga:

- kõrghaljastuse istutamisel on oluline säilitada hoone vaadeldavus riigiteedelt;
- haljastus ei tohi piirata jalakäijate ja sõidukite nähtavust teeületuskohtades ja ristmikel;
- tehnovõrkude tegeliku paiknemise ja nende kaitsevööndite ulatusega;
- tagada, et puud jäävad hoonest vähemalt puu maksimaalse võralaiuse võrra eemale;
- arvestada võimalikult suure hooldusmugavusega, sobivusega olemasoleva haljastuse ja kohapealsete kasvutingimustega;
- eelistada piirkonnale omaseid puuliike;
- lume koristamisel ja niitmisel vältida puutüvede kahjustamist;
- haljastamisel on soovitatav kasutada nii heitlehiseid kui igihaljaid puid ja põõsaid;
- haljastuse kavandamisel juhendada standardist EVS 939-2:2020 *Puittaimed haljastuses. Osa 2: Ilupuude ja -põõsaste istikute kvaliteedinõuded*.

Taimede konkreetne paiknemine, arv ja liigid tuleb täpsustada edasise projekteerimise käigus. Haljastus tuleb rajada koos hoonestamisega.

Võimalikud väikevormid selgitatakse välja edasisel projekteerimisel. Väliruumi kujundamisel tuleb tähelepanu pöörata selle hooldusmugavusele.

Avalikult kasutatavatel kruntidel/krundiosadel peavad olema tagatud nõuded ala ohutusele, valgustatusele ja vaegliiklejatele.

POS 1 krundilt kokku kogutav lumi tuleb ladustada POS 1 krundi sees või korraldada selle ära vedu selleks ette nähtud kohta. Vallitatud lumi ei tohi piirata jalakäijate ja sõidukite nähtavust teeületuskohtades ja krundilt väljasõidul ega takistada standardikohaste parkimiskohtade kasutamist. Planeeringualale ulatava Pargi tänava lumi on võimalik vallitada POS 1 krundi kagunurgas. Võimalik lumevallituskoht on näidatud joonisel 4.

Jäätmekäitlust korraldatakse vastavalt Luunja vallas vastu võetud *jäätmekavale*³. Jäätmete kogumise POS 1 krundil korraldab krundi valdaja, kes on kohustatud käitlema tema valduses olevaid jäätmeid vastavalt kehtestatud *jäätmeseaduse* nõuetele ja *Luunja valla jäätmehoolduseeskirjale* või andma need käitlemiseks üle selleks õigust omavale ettevõttele. Lühiajaliselt võib ehitustegevuse käigus kaasna ehitusjäätmeid, mis tuleb vastavalt korrale käidelda ja üle anda vastavat luba omavale jäätmekäitlejale. Olmejäätmed tuleb paigutada sorteeritud jäätmetest eraldi. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Jäätmete sorteeritud kogumiseks tuleb krundile paigutada suletavad konteinerid/mahutid. Planeeringuga on sorteeritud jäätmete kogumispaike ette nähtud kauba laadimisala juurde, kuid selle asukoht täpsustatakse hoone projektiga.

Heakorra tagamisel tuleb järgida *Luunja valla heakorraeeskirjas*⁴ sätestatud nõudeid.

5.5. Vertikaalplaneerimise põhimõtted

POS 1 krundi maapind vajab tasandamist. Planeeringualale pinnase juurdetoomine või eemaldamine ei tohi halvendada naabermaaüksuste kasutust ja säilitatavate puude kasvutingimusi. POS 1 krundi vertikaalplaneerimine teostada viisil, et sademevesi ei valguks teemaale. Vertikaalplaneerimise lahendus antakse hoone projekteerimisel.

³ Luunja Vallavolikogu poolt 20.12.2018. a vastu võetud määrus nr 65

⁴ Luunja Vallavolikogu poolt 15.04.2010. a vastu võetud määrus nr 12

5.6. Liikluskorraldus

5.6.1. Tee maa-ala

Käesolev detailplaneering ei muuda planeeringualaga piirnevate sõiduteede liikluskorraldust. Riigiteede kaitsevööndite ulatuses on keelatud tegevused vastavalt *ehitusseadustiku § 70 lg 2 ja § 72 lg 1*, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt *ehitusseadustiku § 70 lg 3*.

Sõidukite liikumine planeeringualale on kavandatud riigitee nr 22251 km 4,729 ristumiskoha kaudu. Antud ristumiskoht rekonstrueeritakse projekti alusel vastavalt kehtivatele normidele. Läbi Pargi tänava elamuala ei lubata kauplust teenindavat läbisõitu.

Joonisel 4 on näidatud riigiteede ristmike nähtavuskolmnurgad. Nähtavuskolmnurkade kajastamisel on aluseks võetud Transpordiameti poolt 2021. a väljastatud juhise *Ristmike vahekauguse ja nähtavusala määramine*. Samatasandiliste ristmike nähtavusalasid on hinnatud teeandmiskohustusega ristmikena, millele on määratud liitumis- ja peatumisnähtavuskolmnurgad. Juhise kohaselt on Põvvatu-Luunja tee nr 22251 ja Pargi tänava ristmiku liitumisnähtavus mõõtudega 15 x 105 m ja peatumisnähtavus mõõtudega 25 x 60 m. Tartu-Räpina-Väraska tee nr 45 ja Põvvatu-Luunja tee nr 45 ristmiku vastavad näitajad on mõõtudega 15 x 160 m ja 40 x 95 m. Nähtavusala ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Joonisel 4 on näha, et Põvvatu – Luunja tee nr 22251 ja Pargi tänava nähtavuskolmnurkades kasvab seitse puud. Rekonstrueeritava ristmiku nähtavust ja puude likvideerimise vajadust hinnatakse ning täpsustatakse ristmiku rekonstrueerimise projektiga.

Vastavalt *planeerimisseadusele*⁵ tuleb detailplaneeringus määrata olemasoleva või kavandatava tee avalikult kasutatavaks teeks määramise vajadus. Pargi tänava terves ulatuses avalikku kasutusse määramiseks moodustatakse senisest eraomandisse kuuluvast Pargi tänava teelõigust (Pargi tn 14 katastriüksuse koosseisus) POS 3 tee ja tänavamaa krunt. Eraomandis asunud tänavalõigu avalikku kasutusse määramine ja Pargi tänava normikohane väljaehitamine planeeringuala ulatuses vabastab Pargi tn 14 krundiomaniku tänava rajamistöde ja korrashoiu kohustustest ning planeeringuga tagatakse tänavaruumi seaduspärane kasutus. POS 3 krundi ulatuses on Pargi tänavale kavandatud 6 m laiune sõidutee ühepoolse 2 m laiuse jalg- ja jalgrattateega. Tänav kasutuskoormus väheneb POS 1 krundi juurdepääsust ida suunas, kus tänav teenindab 13 majapidamist. Eelnevalt tulenevalt on selles tänavalõigus sõidutee katendi laiuseks kavandatud 4,5 m ning jalg- ja jalgrattateel 2 m. Kavandatud teede lõiked on kajastatud joonisel 4. Sõidukite ruumivajaduse hindamisel on aluseks võetud kehtiv standard *EVS 843:2016 Linnatänavad*.

POS 1 krundisisised kõnniteed on seotud olemasolevate ning planeeritud jalg- ja jalgrattateedega. Jalg- ja jalgrattateede ühendamiseks tuleb Transpordiametilt taotleda nõuded projekti koostamiseks.

Teed tuleb projekteerida sileda kõvakattega ja arvestades erivajadustega, puuetega inimeste ning lapsevankritega liikuvate inimeste vajadusi. Teede asukohad ja katendi(te) liik täpsustatakse projekteerimise käigus.

Planeeritud hoonega seotud kaubaveod ajastatakse väljapoole tipptunde, et vältida kavandatud parklas ja Pargi tänaval sõidu- ja kaubautode väiksem üheaegne liikumis- ja manööverdusvajadus ning tagada jalakäijatele planeeringuala mugav ja ohutu kasutus.

⁵ *Planeerimisseadus § 126 lg 1 p 17*

5.6.2. Parkimislahendus

POS 1 krundi parkimine on lahendatud krundisisesele. Tänavamaal parkimine ei ole lubatud. Samuti on keelatud riigiteel parkimine ja tagurdamine. Planeeringu põhijoonisel (joonis 4) on illustreerivalt tähistatud sõidukite ja jalgrataste parkimiskohad. POS 1 krundile on näidatud 24 sõiduautode parkimiskohta, millest üks on ette nähtud invasõidukile. *Ehitusseadustiku § 65¹ lg 4 p 2 ja lg 7 kohaselt* tuleb sellise mitteelamu püstitamisel, mille teenindamiseks on ette nähtud rohkem kui kümme parkimiskohta, paigaldada juhtmetaristu vähemalt igale viiendale parkimiskohale ja elektriauto laadimispunkt vähemalt ühele parkimiskohale. Seadusest tulenevalt on POS 1 krundi parklasse kavandatud valmisolek viie elektrilaadimiskoha rajamiseks.

POS 1 krundile on kavandatud varikatusega jalgrataste parkimiskohad. Jalgratast peab saama hoiuraami külge lukustada kolmest punktist.

Täpne parkimiskohtade arv, paigutus ja parkla ning kaubalaadimisala konfiguratsioon tuleb määrata lõplikult projekteerimisel vastavalt kavandatud ehitise suletud brutopinna tegelikule väärtusele, hoone asetusele hoonestusalal ja selle sissepääsude paiknemisest lähtuvalt. Hoone kasutamise otstarbest tulenev normatiivne ja planeeritud parkimiskohtade arv on toodud tabelites 3 ja 4 vastavalt Eesti Standardile (EVS 843:2016 *Linnatänavad*).

Tabel 3. Hoone kasutamise otstarve ja parkimiskohtade arv

Krundi POS nr	Kood	Hoone lubatud kasutamise otstarve	Hoone suletud brutopind	Parkimisnormatiiv (1 pk/suletud brutopinna m ² kohta)	Normatiivne (EVS) / planeeritud parkimiskohtade arv
POS 1	12311	Kaubandushoone	730 m ²	1/30	24,3 / 24

Tabel 4. Jalgrataste parkimiskohtade vajadus

Krundi POS nr	Hoone liik	Parkimiskohtade vajadus (1 pk/suletud brutopinna m ² kohta)	Hoone suletud brutopind	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeritud vähim parkimiskohtade arv
POS 1	Kauplus	1/150	730 m ²	4,9	10

Planeeringuala võimalik liikluskeem ja parkimislahendus on kajastatud joonisel 4.

5.7. Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded

Vastavalt siseministri 30.03.2017. a määrusele nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded* 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. Antud määrus sätestab hoonetevahelise kuja laiuseks vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on alla kaheksa meetri, tuleb tule levikut piirata ehituslike abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tulelevikut. Hoonetevahelist kuja mõõdetakse üldjuhul välisseinast. Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduvaid põlevmaterjalist osi, mõõdetakse kuja selle osa välisservast.

Planeeritud hoone paikneb naaberkinnistu ehitistest kaugemal kui 8 meetrit. Planeeritud hoonestusala asub POS 1 krundi piiridest vähemalt nelja meetri kaugusel.

Hoone projekteerimisel tuleb tagada selle vastavus tuletõrje nõuetele. Siseministri 30.03.2017. a määruse nr 1-1/17 Lisa 1 *Hoonete liigitus tuleohutuse järgi* kuulub planeeritud kaubandushoone IV

kasutusviisiga hoonete alla, mille madalaim tuleohutusklass on TP3. Täpne tulepüsisusklass määratakse ehitusprojekti koostamise staadiumis.

5.8. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

Kõik tehnovõrgud tuleb ehitada maa-alustena.

Teede ja haljasalade planeerimisel tuleb jälgida, et planeeritavad ja olemasolevad tehnorajatised ei jääks planeeritavate puude, põõsaste, valgustuspostide või muude elementide alla, mis võib rikkuda rajatiste seisukorda või takistada nende hooldust. Planeeritud ja olemasolevatele tehnovõrkudele tuleb tagada puudest, valgustuspostidest, äärekividest ja muudest tänavakonstruktsioonidest nõuetekohased kujad.

5.8.1. Veevarustus

Detailplaneeringu veevarustus on lahendatud vastavalt AS Emajõe Veevärk poolt 02.08.2024. a väljastatud tehnilistele tingimustele nr TT-24-00132.

Objekti eeldatav veevajadus on 2,0 m³/ööp (0,7 l/s).

POS 1 krundi kagupiiril asub olemasolev veevarustuse liitumispunkt (veetoru PE De40 mm). Planeeritud hoone veega varustamine toimub olemasoleva liitumispunkti baasil.

Kõigile ühisveevärgi torustike kaevudele peab olema tagatud juurdepääs hooldustehnikaga, 28T (teljekoormus 11,5T).

5.8.2. Tuletõrje veevarustus

Planeeritud hoonel peab olema lahendatud tulekahju kustutamiseks vajalik tuletõrje veevarustus, mis tuleb tagada vastavalt *tuleohutuse seadusele*.

Vastavalt siseministri 18.02.2021. a määruse nr 10⁶ § 6 lg 1 ja 3 kohaselt peab üldjuhul veevõtukoht paiknema ehitisest vähemalt 30 m kaugusel, et tagada päästetehnika ohutus ning paiknema hoone kaugeimast sissepääsust või rajatise kaugeimast ligipääsetavast punktist kuni 200 m kaugusel. Määruse § 7 lg 1 alusel on hoone kustutamiseks, mille tuletõkkeseksiooni eripõlemiskoormus moodustab 601-1200 MJ/m², vajalik veevooluhulk veevõtukohas 20 l/s. Veevooluhulk peab olema tagatud kolme tunni jooksul.

Planeeringualale ulatuvast ühisveevärgi torustikust ei ole võimalik tagada tuletõrjeveevarustuseks vajalikku veekogust ja survet, mistõttu on POS 1 krundile kavandatud hüdrandi/veevõtukaevuga ühendatud veevõtumahutid (216 m³). Mahutite täitmine toimub hoone veevõrgust.

5.8.3. Reoveekanaliseerimine

Detailplaneeringu kanalisatsioonivarustus on lahendatud vastavalt AS Emajõe Veevärk poolt 02.08.2024. a väljastatud tehnilistele tingimustele nr TT-24-00132.

Objekti eeldatav ärajuhitava reovee kogus on 2,0 m³/ööp (2,2 l/s).

POS 1 krundi kagupiiril asub olemasolev reoveekanaliseerimise liitumispunkt (reoveekanaliseerimistoru PVC De160 mm). POS 1 krundile kavandatud hoone reovee ärajuhtimine toimub olemasoleva liitumispunkti kaudu.

⁶ Siseministri poolt 18.02.2021. a vastu võetud määrus nr 10 Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord

Väljastada reovee võimalik sattumine riigitee kraavidesse (sh kraavidesse, millele on riigitee kraav eelvooluks).

Kõigile reoveekanaliseerimise torustike kaevudele peab olema tagatud juurdepääs hooldustehnikaga, 28T (teljekoormus 11,5T).

5.8.4. Sademevesi

Sademe- ja drenaazivee juhtimine reoveekanaliseerimistorustikku on keelatud.

Vastavalt *Ehitusseadustiku § 72 lg 1 punktile 5 ja § 70 lg 2 punktile 1* on riigitee kaitsevööndis keelatud teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd ning ohustada ehitist ja selle korrakohast kasutamist. Vältimaks tee muldkeha uhtumist ja liigniiskumist ei tohi sademevett juhida riigitee alusele maaüksusele. Põhjendatud juhul, kui teekraavidesse sademevete juhtimine on vältimatu, tuleb tagada truupeide, kraavide läbilaskevõime ja muldkeha niiskusrežiim. Selleks tuleb hinnata arendustegevusest lisanduvaid vooluhulki, riigitee kraavide ja truupeide seisukorda ja läbilaskevõimet ning teostada läbilaskearvutused.

Sademevee juhtimisel eelistada looduspõhiseid lahendusi. Sademeveed on võimalik planeeringualal hajutada ja pinnasesse immutada. Immutamist soodustab olukord, kus kõvakattega pindade osakaal on oluliselt väiksem võrreldes haljasalaga. Samuti on planeeringuala läheduses varasemalt teostatud ehitusgeoloogiline uurimus⁷, millele tuginedes asub pinnasevee tase sügaval. Viimast järeltust toetab ka alale ajalooliselt rajatud ehitise keldrina kasutamine. Piirkonna liiva ja saviliivmoreeniga pinnakatet võib lugeda immutamise seisukohalt suhteliselt heaks pinnaseks.

POS 1 krundi kõvakattega pindadel tekkiv vesi suunatakse vertikaalplaneerimise teel hoonest eemale ja juhitakse haljasalale, kus see immutatakse. Parkla sademevesi on vajalik enne immutamist liiva- ja õlipüüduris puhastada.

Väljastada tuleb POS 1 krundi sademevee valgumine Pargi tänavale ning vajadusel juhitakse see verikaalplaneerimise ja nõva abil krundi haljasalale. Planeeringualasse ulatava Pargi tänavale sademevee valgumine POS 1 ja POS 2 krundi haljasaladele on lubatud. Juhul kui sademevee immutamine POS 1 krundil ei taga piisavat tulemust, tuleb sademevesi toru ja/või kraavituse kaudu juhtida Emajõkke suubuvasse kraavi Luha katastriüksusel (kt 43202:004:0084) (vt joonis 3).

Kõvakattega pindadelt ärajuhitud sademevesi peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019. a määrusele nr 61 *Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused*⁷ kehtestatud nõuetele.

5.8.5. Elektrivarustus

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ poolt 19.08.2024. a väljastatud tehnilistele tingimustele nr 478213.

Planeeritud hoone elektritoide on kavandatud olemasoleva Keldri:(Tartu M) alajaama baasil (vt asukoht joonis 5 skeemil).

⁷ Eesti NSV Riiklik Ehituskomitee Riiklik Projekteerimise Instituudi "Eesti Projekt" ehitusplatsi uuring "Tartu rajooni Luunja sovhoosi keskasula mineraalvõetiste hoidla", 1965

Alajaamast on uuele objektile ette nähtud eraldi fiidrina 0,4 kV maakaabelliin. Objekti elektrivarustuseks on POS 1 krundi piirile planeeritud 0,4 kV liitumis- ja jaotuskilp, mis peavad olema aastaringselt vabalt teenindatavad. Elektritoide liitumiskilbist objektini on ette nähtud maakaabliga.

Pargi tänava äärde on kavandatud perspektiivsete 0,4 ja 10 kV maakaablite koridor. Elektriabliite planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektriabliite kaitsetsoonidesse.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Detailplaneeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

5.8.6. Välisvalgustus

POS 1 krundiseline välisvalgustuslahendus antakse hoone projekteerimise käigus. Pargi tänava välisvalgustus säilitatakse.

5.8.7. Sidevarustus

Planeeringuala sidevarustus on võimalik lahendada nii Telia Eesti OÜ kui ka Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse (ELASA) teenusepakkuja kaudu.

Telia Eesti AS sidevarustuse lahenduse aluseks on võetud 05.07.2024. a koostatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 38998328.

Telia Eesti AS sideteenuse tarbimise võimaldamiseks on vaja projekteerida ja rajada ühendus Telia sidevõrgu lõpp-punktist hoone sisevõrgu ühendus(jaotus)kohani. Selleks on vajalik paigaldada Pargi tn 14 kinnistule minevale mikrotorule sidekaev KKS2 ning lõigata läbi sealne kaabel. Planeeritud sidekaevust alates on vajalik rajada POS 1 krundi hoone tehnoruumini vajalik mahus sidetrass. Planeeritud kaevu paigaldada jätk ning alates jätkus paigaldada 24 kiuline singlemode optiline kaabel hoonesse. Otsastada splitteris 3 kiudu ning hoones 3 kiudu. Pargi tn 14 kaabel keevitada planeeritavas jätkus kokku tagasi. Kogu rajatav sidetrass peab olema elektriliselt tuvastatav.

Hoone sisevõrk projekteeritakse ja ehitatakse Tellija vahenditest. Hoonesse paigaldada vajalikumahuline andmesidejaotla. Sisevõrk rajada jaotlast iga äripinnani SM tüüpi optiliste kaablitega vastavalt ITU-T G.657 standardile. Optilised kaablid otsastada SC/APC adapteritega. Äripindade sisevõrk lahendada cat5/cat6 sidekaablitega. Äripindade sidejaotlas peab olema paigaldatud elektritoide seadmete ühendamiseks 230V elektrivõrguga.

Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia järelevalvega. Telia Eesti AS ei võta väljastatud tehniliste tingimustega sideehitiste väljaehitamise ega omandamise kohustust.

ELASA sidevarustuse lahenduse aluseks on võetud 05.07.2024. a väljastatud elektroonilise side alased tehnilised tingimused nr: TT3416.

Sidevarustuse liitumispunkt on ELASA sidekapp 080J05, milles on kaablimuhv 080M29. ELASA sidekapi ja POS 1 krundi vahel asub varasemalt rajatud sidetrass (sidekaabli/kanali kujul), mille olemasolu ja töökorras olek vajab kontrollimist. Võimalusel lahendada planeeringuala sideühendus antud sidetrassi kaudu.

Juhul kui eelpool mainitud sidetrass ei ole töökorras, on vajalik rajada sidetrass (multitoru 14/10 ja kaabel min $\varnothing 6\text{mm}$) ELASA sidekapini 080J05. Rohkem kui ühe ühenduse rajamiseks tuleb paigaldada kliendikaev või kapp koos muhviga, kus saab teha hargnemise. Multitoru ja kaabli toomine sidekappi 080J05 võib toimuda vaid ELASA volitatud esindaja, AS Connecto Eesti, juuresolekul. Sidekappi 080J05 jätta kaablivaru 15 m. Kaabli ühendamiseks muhvi 080M29 tuleb teenust pakkuval sideoperaatoril tellida ELASA'lt klienditellimus KLT. Kaabli ühendamise muhvi teostab AS Connecto Eesti. Kiudude keevitamine teostada vastava kiudude jaotuskeemile (väljastatakse koos KLT tööga). ELASA sidevõrguga seonduva sidetrassi teostusjoonis või kulgemise skeem edastada ELASA'le koos KLT tööga andmebaasi ELA-12 vahendusel.

5.8.8. Soojavarustus

Planeeringuala ei kuulu kaugküttepiirkonda. Soojavarustus lahendatakse lokaalküttega. Planeeritud hoone kütmine toimub valdavalt kaupluse jahutusseadmete jääsoojuse abil. Täiendavalt on lubatud alternatiivsed ja keskkonnasäästlikud lokaalse kütteviisi lahendused. Erinevaid kütteviise võib kombineerida. Täpne küttesüsteemi lahendus antakse hoone projektiga.

5.9. Servituutide seadmine ja avalik kasutus

Planeeritavatele ja olemasolevatele tehnovõrkudele kehtivad isiklikud kasutusõigused võrguvaldajate kasuks.

Planeeringuga nähakse ette Pargi tänava terves ulatuses avalikku kasutusse määramine. Selleks on Pargi tn 14 kinnistust eraldatud POS 3 krunt, mis võõrandatakse maaomaniku ja valla kokkuleppel tasuta Luunja vallale või seatakse kohaliku omavalitsuse kasuks POS 3 krundi avalikult kasutatavatele rajatistele servituudid.

Vajadusel tagada planeeringualal asuva Pargi tänavalõigu lumevallitamine (joonisel 4 näidatud asukohas) ja sademevee immutamise võimalus POS 1 krundil kohaliku omavalitsuse kasuks.

Vajaduse ilmnemisel ei ole välistatud täiendavad servituudikokkulepped.

5.10. Kuritegevuse riske vähendavad abinõud

Kuritegevuse riske vähendavate abinõude valikul on lähtutud Eesti Standardist EVS 809-1:2002 *Kuritegevuse ennetamine, linnaplaneerimine ja arhitektuur*.

Järgnevalt on toodud kokkuvõtte kuritegevuse riske vähendavatest tingimustest:

- elav keskkond;
- hea nähtavus ja valgustatus;
- selgelt eristatavad juurdepääsud;
- ala korrashoid.

Lisaks on soovitatav arvestada järgmiste kuritegevuse riske vähendavate aspektidega:

- kasutada tugevaid, vastupidavaid ukse- ja aknaraame, uksi, aknaid ja lukke;
- kasutada kvaliteetseid ja vastupidavaid ehitusmaterjale;
- varustada hoone tulekahju- ja/või valvesignalsatsiooniga, võimalusel ka videovalvesüsteemiga;
- parkla jälgimine videovalve abil vähendab autodega seotud kuritegude riski;
- sissemurdmiste või vandalismiaktide sihtmärkide tugevdamine või eemaldamine peale rünnakut vähendab vahejuhtumite kordumise riski;
- kergestisüttivate materjalide eemaldamine või asendamine vähendab süütamise riski.

5.11. Keskkonnatingimuste seadmine ja planeeringu elluviimisega kaasnevad mõjud

Planeeringualale ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke objekte ja ette nähtud tegevused ei põhjusta eeldatavalt negatiivset keskkonnamõju. Planeeringulahenduse realiseerimisega seotud mõjud kaasnevad peamiselt ehitustegevuse ajal, kuid need on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga.

Ehitustegevused planeeringualal tuleb korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele. Ehitustegevuse ajal on võimalik mõningane vibratsioon ja tolmu ning tavalisest suuremas koguses jäätmete teke. Planeeringu rakendamisega kaasnevate mõjude vähendamiseks tuleb ehitustegevuse käigus näha ette piisavad leevendusmeetmed ning arvestada, et ehitustegevusest lähtuvad mõjud ei ületaks lubatud piirnorme. Ehitustegevuse ajal peab arvestama, et lahendatud oleks jalakäijate ja sõidukite turvaline liikumine ning ehitustegevus ei tohi öisel ajal häirida piirkonna elanikke.

Planeeringuala piirneb riigiteedega, mistõttu tuleb arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Transpordiamet ei võta teede omanikuna kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks ega planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja.

Detailplaneeringuga on kavandatud kaubandushoone, mille territooriumil ja ruumides on lubatud kõrgemad müratasemed kui puhke- ja elamuajal. Planeeritud hoonestusala paikneb väljapool riigiteede kaitsevööndeid. Vastavalt määruse *Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid* lisas 1 toodud müra kategooriatele võib planeeritud hoone liigitada IV kategooria hulka, mille kohaselt on lubatud päevase liikluse müra piirväärtuseks 65 dBA ja öösel 55 dBA. Vastavalt *Luunja valla välisõhu mürakaardile*⁸ ulatub planeeritud hooneni päevasel ajal kuni 60-64 dB ja öisel ajal kuni 50-54 dB suurune Tartu-Räpina Värskatugimaantee tulenev müratase. Eelnevalt nähtub, et planeeringualal on täidetud lubatud müra normtasemed päevasel ja öisel ajavahemikul. Ühtlasi leevendab planeeritud hoone riigiteest lähtuva müra ulatust Pargi tänava elamutele.

Ehitustegevuse ja hoone kasutamise ajal tekkiv võimalik müra ei tohi ületada normtasemete piire lähedal asuvatele elamutele. Tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul eelistada madala müratasemega seadmeid ja nende paigutamisel arvestada, et tehnoseadmete müra ei ületaks normtasemeid. Vajadusel tuleb hooneväliste tehnoseadmete ümber rajada müraekraan või – summutuskast.

Planeeringu realiseerimisega suureneb teatud määral Pargi tänava liikluskoormus (peamiselt POS 3 krundi ulatuses). Arvestades ärihoone mahtu ja parkimiskohtade arvu (24), ei too täiendav liikluskoormus kaasa piirnorme ületava müra- ja õhusaaste teket. Hoone realiseerimisel ei kavandata Pargi tänavale kauplusega seonduvat läbivat liiklust, mistõttu on tänava liikluskoormust võimalik hajutada ning kohalikel elanikel eelistada tiptundidel vaiksema liiklusega Luunja keskuse-poolse ristmiku kasutamist.

Planeeritud hoonestusala, selle kaugus naaberhoonetest ja lubatud maksimaalne hoone kõrgus võimaldab arhitektuurinõudeid arvestades rajada ehitise, millega on tagatud piisav päikesevalgus ehk 3-tunnine katkematu insolatsioon nii planeeritud kui naabermaaüksuse hoonetes.

⁸ Akukon Eesti OÜ, töö nr 201533-1-C (02.12.2021)

Hoone projekteerimisel ja rajamisel tuleb vajadusel arvestada radooniohuga. Kõrge radoonisisaldusega pinnase korral tuleb ehitamisel rakendada radoonikaitse meetmeid (vt allolev punkt 15.11.1).

5.11.1. Radoonisisaldus piirkonnas

Vastavalt Eesti Geoloogiateenistuse *Eesti pinnase radooniriski kaardile* asub planeeringuala 2023. a andmetele tuginedes kõrge või väga kõrge radoonisisaldusega pinnasel (100-150 kBq/m³). Radooniriski levilate kaart on pigem suuremat piirkonda iseloomustav ning radooni sisaldus võib võrdlemisi väikeste vahemaade (sh detailplaneeringuga hõlmatava ala) ulatuses varieeruda üsna oluliselt. Tegelik radoonitaseme selgitamiseks tuleb ehitusprojekti koostamisele eelnevalt teostada radoonitaseme mõõtmine pinnases konkreetse ehitatava hoone asukohas, et täpsustada ehitusprojektiga radooniohutu lahendus vastavalt radoonimõõtmise tulemustele. Hoone projekteerimisel tuleb jälgida, et pinnaseõhu sisenemisvõimalused ehitisse oleksid minimeeritud – siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond vastavalt EVS 840:2023 *Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes* toodule. Välisõhus radoon inimestele ja muudele elusolenditele ohtu ei kujuta.

Meetmed radooni hoonesse sattumise vältimiseks

- radooniohtlikule alale rajatava hoone asukohas tuleb radoonisisaldus täpsustada mõõtmise teel;
- hea ehituskvaliteet;
- hoone esimese korruse põrand ja sokkel peavad moodustama ühtse õhutiheda radoonitõkke;
- radoonitõkke kihti läbivate kommunikatsioonide ja juhtmete liitekohad peavad olema õhutihedad;
- tarindite radoonikindlad lahendused (õhutihedad esimese korruse tarindid ja/või alt ventileeritav betoonpõrand või maapinnast kõrgemal asuva põrandaaluse sundventilatsioon);
- võimalike pragude ja läbiviikude tihendamine;
- nõuetekohased ventilatsiooni lahendused.

5.11.2. Majanduslikud mõjud

Detailplaneeringu realiseerimise majanduslik mõju on positiivne, kuna ärimaa planeerimine loob elamupiirkonda mitmekesisemad võimalused toidu- ja esmatarbekaupade kättesaamiseks ning uute töökohtade tekkeks elukohtade lähedal. Samuti soodustab ettevõtlustegevus mitmekesise elukeskkonna arengut, millega suurenevad võimalused uute elanike piirkonda elama asumiseks, mis omakorda aitab edendada valla head käekäiku. Planeeringuala kasutuselevõtt ärihoone püstitamiseks on positiivne tänu heale logistilisele asukohale, mida ühtlasi toetab olemasolev taristu. Kuna planeeringuala piirkonnas on tagatavad vajalikud ühendused tehnovõrkudega, ei too planeeringulahendus kaasa ulatuslikke kulusid uue tehnilise ja sotsiaalse taristu rajamisel. Kaupluse püstitamine aitab vähendada kohalike elanike sõidukikasutamise koormust ja sellega seonduvaid kulusid, kuna toidu- ja esmatarbekaupade kättesaamiseks ei teki vajadust edasi-tagasi pendelsõitudeks.

Planeeritud tegevuse negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale eeldatavalt puudub.

5.11.3. Kultuurilised mõjud

POS 1 krundil asub pärandkultuuri objektina vana vare (arvatavalt kunagine kartulikelder), mis on tänaseks minetanud oma funktsionaalsuse. Planeeringuga nähakse ette võsastunud ja lagunenu kivimüüride likvideerimine ning endise keldri asukohale uue ehitise rajamine. Planeeritud hoone asukohapõhine püstitamine aitab hoida pärandobjekti ajaloolist märgilist jälge.

Planeeringualal ja selle kontaktvööndis puuduvad kultuurimälestised ja muinsuskaitsealused objektid ning nende kaitsevööndid, kuid ala kuulub miljööväärtusliku ala koosseisu. Ehitustegevus miljööväärtuslikul hoonestusalal peab järgima kohalikke hoonestus- ja ehitustavasid ning moodustama hoonestusala terviklikkuse säilimist ja taastamist. Kuigi kehtivas üldplaneeringus ei leia olemasolevad keldrivaremed miljööväärtuslikku esiletõstmist (pigem märgitakse olulisena Pargi tänava ajastutüüpilist individuaalamute gruppi), aitab planeeritud hoone kavandamine endise keldri asukohale ning traditsiooniliste ehitusmaterjalide ja arhitektuuriliste kujundusvõtete kasutamine säilitada miljööväärtuslikule alale iseloomulikke hoonestusviisi ja tagada planeeringulahenduse sobivuse antud keskkonda. Pargi tänava elamutegrupp ja planeeringuala on eraldatud kõrghaljastusega ega mõjuta teineteist visuaalselt, mistõttu ei ole alust eeldada, et ärihoone rajamisel oleks negatiivne kultuuriline mõju.

5.11.4. Sotsiaalsed mõjud

Planeeritud tegevusega suurendatakse nii hoone ehitus- kui kasutusaegset tööhõivet kui ka teenuse kättesaadavust ja valikuvõimalusi piirkonnas. Samuti soodustab kaubandushoone rajamine kohaliku elanikkonna omavahelist lävimist, mis omakorda tugevdab kogukonnatunnet ning tagab turvalisema elukeskkonna. Eelnevast lähtuvalt võib sotsiaalset mõju pidada positiivseks.

Täiendavat väärtust piirkonna arengule lisab Pargi tänava äärde rajatav valgustatud jalg- ja jalgrattatee, mis parandab piirkonna elanike liikumisvõimalusi ning tagab jalakäijate ja kergliiklejate ohutuse.

Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale võib avalduda eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele põhiliselt suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme näol. Kavandatud tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud ehitustegevuse ajal on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

5.11.5. Looduskeskkonnale avalduvad mõjud

Planeeringualal ei asu kaitsealuseid taime-, looma- ja linnuliike ning selle kontaktvööndis puuduvad väärtuslikud elupaigad. Sellest lähtuvalt ei ole kavandatud tegevusega oodata ka negatiivse mõju avaldumist kaitsealustele liikidele või taime- ning loomaliikide populatsioonide arvukusele. Samuti ei kuulu planeeringuala säilitatavate väärtuslike haritavate maade koosseisu.

Planeeringuala heakorrasdamine ja täiendava (kõrg)haljastuse istutamine muudab ala esteetilisemaks ja aitab rikastada selle looduslikku mitmekesisust.

Kaubandushoone paiknemine elamutest jalgsikäigutee kaugusel aitab omakorda vähendada piirkonnas sõiduautode kasutamise vajadust ning sellega seoses vähendada mürataseme ja õhusaaste suurenemise ohtu. Arvestades kavandatud tegevuse mahtu, ei ole oodata ülenormatiivsete tasemete esinemist. Kavandatud tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket.

Planeeritud hoone ühendatakse tsentraalsete võrkudega, mis tähendab, et võimalik reostusohu on viidud miinimumini. Kehtivad energiatõhususe miinimumnõuded hoonele tagavad, et hoone kütmisel võimalik õhusaaste ei suurene.

5.12. Planeeringu elluviimise tingimused

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Vajalik on tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi ega kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi. Juhul, kui planeeritud tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik.

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehituslike ja tehniliste projektide koostamisel ning maakorralduslike toimingute teostamisel.

Vastavalt Luunja Vallavalitsuse ja huvitatud isiku vahelisele rajatiste väljaehitamise lepingule⁹ ei kaasne planeeringu kehtestamisega Luunja vallale kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud teede ja nendega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamiseks / ümberehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks.

Planeeringukohaste ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud avalikuks kasutamiseks ette nähtud teede ja nendega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ja tehnorajatiste (sh sademeveesüsteem) väljaehitamise või ümberehitamise tagab ja vastavad kulud kannab planeeringust huvitatud isik.

Luunja vald ei väljasta kasutuslubasid ja -teatise planeeringualale kavandatud hoone ja rajatiste kasutamiseks enne planeeringukohaste ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud avalikuks kasutamiseks ette nähtud teede ja nende teenindamiseks vajalike ehitiste, sh välisvalgustus, väljaehitamist ning tehnovõrkude ja -rajatiste (veevarustus- ja kanalisatsioonitorustikud, sademeveesüsteem, nõrkvoolu- ja elektripaigaldised ja surveseadmestikud) ja nende teenindamiseks vajalike ehitiste väljaehitamist.

Planeeringuga kavandatava tegevuse realiseerimine eeldab riigitee nr 22251 ja Pargi tänava ristmiku rekonstrueerimist, mille projekti koostamiseks väljastab nõuded Transpordiamet. Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, pöösas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EHS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone kasutusloa väljastamist. Ristmiku rekonstrueerimisega kaasnevad kulud kannab planeeringust huvitatud isik.

POS 3 krundi maaomanik võõrandab krundi koos huvitatud isiku poolt väljaehitatud detailplaneeringukohaste avalike rajatistega tasuta Luunja vallale enne hoonele kasutusloa andmist.

Hoone ehitusõigus realiseeritakse krundi omaniku poolt. Ehitusprojekt peab olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimisnormidele, heale projekteerimistavale ja *ehitusseadustikule*. Enne ehitusloa väljastamist planeeringualale tuleb hoone püstitamiseks kavandatud asukohas teostada pinnase radoonitaseme mõõtmised. Viimase tulemustest lähtuvalt nähakse vajadusel hoone projekteerimisel ette täpsed lahendused radooniohu taseme vähendamiseks.

Planeeritavad tehnovõrgud rajatakse vastavalt huvitatud isiku ja tehnovõrgu valdaja vahelistele kokkulepetele.

Planeeringu realiseerimise tegevuskava:

1. maakorralduslike tööde teostamine;
2. vajadusel servituudilepingu(te) sõlmimine;
3. POS 1 krundil pinnase radoonisisalduse mõõtmine hoone ehitamise asukohas;
4. planeeringukohastele rajatistele tehniliste tingimuste väljastamine ja projektide koostamine;
5. POS 1 krundi hoonele ehitusloa väljastamine ning projekteerimine;
6. planeeringukohaste ehitiste ja rajatiste ehitus-, rajamis- ja pinnasetööde samaaegne teostamine:
 - POS 1 krundi varemete lammutus ja pinnasetööd;
 - POS 3 krundile ja Pargi tänavale (4320055 Pargi tänav katastriüksusele planeeringuala ulatuses) avalike rajatiste väljaehitamine ja ristmiku rekonstrueerimine;

⁹ Kokkulepe Luunja alevikus Pargi tn 13 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu avalikult kasutatavate rajatiste väljaehitamiseks (02.2024)

- POS 1 krundile rajatiste rajamine ja hoone ehitamine. Krundi igakordne omanik kohustub hoone välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel koos krundi tehnoorkude, haljastuse, juurdepääsutee, kõnniteede ja parkimisalaga;
7. POS 3 krundi ja selle rajatiste tasuta võõrandamine Luunja vallale ning tänavamaa avalikku kasutusse määramine;
6. hoonele kasutusloa väljastamine, mille eelduseks on välja ehitatud ja kasutusloa/-teatise saanud rajatised.

6. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOONDTABEL

Asutuse / isiku nimi	Kooskõlastaja nimi	Kooskõlastuse / arvamuse kuupäev ja number	Kooskõlastuse / arvamuse sisu (kokkuvõtlikult)	Vajadusel Luunja Vallavalitsuse seisukoht kooskõlastusele / arvamusele
VALITSUSASUTUSED				
Päästeameti Lõuna päästekeskus				
Transpordiamet				
Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus				
Maa-amet				
TEHNOVÕRKUDE VALDAJAD				
AS Emajõe Veevärk				
Telia Eesti AS				
ELA SA				
Elektrilevi OÜ				
ARVAMUSE AVALDAJAD				
Pargi tn 14 katastriüksuse (kt 43202:004:0015) omanik				
Luha katastriüksuse (43202:004:0084) omanik				