



Töö nr: D-037-22

Registrikood: 10000550

TARTU MAAKOND, LUUNJA VALD

**KAKUMETSA KÜLAS
MAASIKA JA KAARIKU TEE 2
MAAÜKSUSTE
DETAILPLANEERING**

Detailplaneeringu koostamise korraldaja:

Luunja Vallavalitsus

Planeeringu koostamisest huvitatud isik:

Männi tee Arendus OÜ

Detailplaneeringu koostaja:

OÜ GPK Partnerid

Projektijuht, maastikuarhitekt Jane Asper

Maastikuarhitekt-planeerija Merit Naruskberg

Kastani 90

50410 Tartu

TARTU 2023

SISUKORD

SELETUSKIRI	3
1. ÜLESANDE KOOSTAMISE ALUS	3
2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAJA	3
3. PLANEERINGU EESMÄRK, ANDMED PLANEERINGUALA KOHTA	3
4. ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA UURINGUD	4
5. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	4
5.1. PLANEERINGUALA MAAKASUTUS	4
5.2. JUURDEPÄÄSUD JA TEED	4
5.3. HALJASTUS JA MAASTIK	5
5.4. TEHNOVÕRGUD	5
5.5. KITSENDUSED	5
6. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSSED	5
7. PLANEERINGULAHENDUSE KAALUTLUSED JA PÕHJENDUSED	6
8. PLANEERINGU LAHENDUS	7
8.1. PLANEERINGUALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE	7
8.2. KRUNTIDE EHITUSÕIGUS	8
8.3. ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE	8
8.4. KRUNTIDE HOONESTUSALA PIIRITLEMINE	9
8.5. TEE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS	9
8.6. HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED	11
8.7. EHITISTEVAHELISED KUJAD	12
8.8. TEHNOVÕRKUDE JA –RAJATISTE ASUKOHAD	12
8.8.1. VEEVARUSTUS JA TULETÕRJEVESI	12
8.8.2. KANALISATSIOON JA SADEMEVESI	13
8.8.3. ELEKTRIVARUSTUS JA VÄLISVALGUSTUS	14
8.8.4. SOOJARVASTUS	15
8.8.5. SIDEVARUSTUS	15
8.9. PLANEERINGULAHENDUSEGA KAASNEVAD MÕJUD	16
8.10. KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE	17
8.11. SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE	18
8.12. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVATE NÕUETE JA TINGIMUSTE SEADMINE	18
8.13. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA	18
8.14. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED	19
9. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE	22
JONISED	
1. Situatsiooniskeem.....	23
2. Olemasolev olukord.....	24
3. Planeeringuala mõjuala funktsionaalsete ja ehituslike seoste joonis.....	25
4. Põhijoonis.....	26
5. Tehnovõrkude planeering.....	27
6. Planeeritud maakasutus ja kitsendused.....	28

SELETUSKIRI

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Luunja Vallavolikogu 30. juuni 2022.a. otsus nr 34 Kakumetsa külas Maasika (43201:001:2354) ja Kaariku tee 2 (43201:001:0274) maaüksuste detailplaneeringu algatamise, planeeringuala piiri ja suuruse ning lähteseisukohtade kinnitamise kohta.

Planeeringu koostamise korraldajaks on Luunja Vallavalitsus. Planeeringu koostamisest huvitatud isikuks on Männi tee Arendus OÜ, esindaja Andrus Vösso.

2. Detailplaneeringu koostaja

Algatamise taotluse esitaja valikul koostab detailplaneeringut OÜ GPK Partnerid, projekti juht, maastikuarhitekt Jane Asper (dipl. BD 002361) ja maastikuarhitekt-planeerija Merit Naruskberg (dipl. MD 002126).

3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta

Planeeringu koostamise eesmärk on kaaluda võimalusi Maasika katastriüksusele üksikelamu kruntide moodustamiseks ning Kaariku tee 2 üldkasutatava maa krundi suurendamist ja kujundamist avalikuks puhkealaks.

Planeeringuala suurus on kokku ligikaudu 3,3 ha.

Planeeringualal kehtib Luunja Vallavolikogu 26. juuni 2008.a määrusega nr 8-1 kehtestatud Luunja valla üldplaneering. Üldplaneering määrab planeeringuala tiheasustusalana. Maakasutuse juhtotstarbeks on Maasika katastriüksusel määratud põllumajandusmaa, reserveeritud elamumaa ning Kaariku tee 2 katastriüksusel elamumaa. Krundi minimaalne lubatud suurus on 1000 m² v.a teede jt tehnoarajatiste maa. Planeeringulahendus on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga.

Planeeringualal kehtib Kaariku tee 2 maaüksuse osas Luunja Vallavolikogu 16.12.2004 otsusega nr 14-10 kehtestatud Lõuna kinnistu detailplaneering. Kaariku tee 2 katastriüksuse ala on kehtiva detailplaneeringuga määratud üldmaaks, kuhu on kehtiva detailplaneeringuga ette nähtud mängu- ja spordiväljakute rajamine.

Andmed planeeritavate maaüksuste kohta:

- nimi- **Maasika** (katastriüksus nr 43201:001:2354);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% maatulundusmaa;
- pindala- 27083 m².

- nimi- **Kaariku tee 2** (katastriüksus nr 43201:001:0274);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% üldkasutatav maa;
- pindala- 6196 m².

4. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja uuringud

- Luunja valla üldplaneering (Luunja Vallavolikogu 26.06.2008.a määrus nr 8-1);
- Lõuna kinnistu detailplaneering (Luunja Vallavolikogu 16.12.2004 otsus nr 14-10);
- Leediku maaüksuse detailplaneering (Luunja Vallavolikogu 28.02.2008 otsus nr 3-10);
- Vankri tee taristu ehitusprojekt (Keskkond & Partnerid OÜ 2021);
- Riigitee nr 22251 Põvatu-Luunja km 0,65-1,85 lõigus asuvate liiklusotlike kohtade likvideerimise projekt (Luunja vallavalitsus, valmib eeldatavalt novembertseptember 2022);
- OÜ GPK Partnerid (litsents 605 MA-k v.a. 13.09.2017) poolt 27.07.2022.a. koostatud geodeetiline alusplaan, töö number G-146-22;
- EXTtech Design OÜ poolt 23.03.2023 a. koostatud Maasika kinnistu teede põhiprojekt, töö nr 23004.

5. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala asub Luunja vallas Kakumetsa külas hõlmates Maasika ja Kaariku tee 2 maaüksusi. Planeeringuala asukoht on näidatud joonisel 1 *Situatsiooniskeem*.

5.1. Planeeringuala maakasutus

Maasika maaüksuse maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa 100% ja Kaariku tee 2 maaüksuse maakasutuse sihtotstarve on üldkasutatav maa 100%. Maasika maaüksus on hoonestamata põllumaa ning Kaariku tee 2 maaüksus on hoonestamata haljasala.

5.2 Juurdepääsud ja teed

Kaariku tee 2 maaüksusele on juurdepääs kahesuunalise liiklusega ehitusjärgus olevalt Ratsu teelt, mille asfaltkattega sõidutee on 5,1 kuni 6,1 meetri laiune. Osaliselt on ühel pool sõiduteed 2,0 meetri laiune asfaltkattega jalgratta- ja jalgteed. Tee koridori laius on 10,0 kuni 24,8 meetrit. Planeeringuala piirneb edelasuunas kahesuunalise liiklusega riigiteega nr 22251 Põvatu-Luunja, mille asfaltkattega sõidutee on 6,5 kuni 6,6 meetri laiune. Ühel pool sõiduteed on 3,2

meetri laiune kergliiklustee ja 3,5 meetri laiune kraav. Tee koridori laius on 37,3 kuni 37,8 meetrit.

5.3 Haljastus ja maastik

Kaariku tee 2 maaüksuse loodeservas kasvab võsa ja puistu. Põhjaosas kasvavad üksikud lehtpuud ning edelanurgas kasvab üksik viljapuu. Maasika maaüksusel kõrghaljastus puudub. Planeeringuala reljeef langeb kirdest edela suunas, maapinna absoluutkõrgused jäävad detailplaneeringualal vahemikku 48.72 (põhjaosas) ja 44.47 meetrit (edelanurgas).

Planeeringuala asub Maa-ameti põhjavee kaitstuse kaardi alusel nõrgalt kaitstud põhjaveega alal. Eesti radooniriski levilate kaardi alusel paikneb planeeringuala alal, kus kohati võib esineda kõrge radoonisisaldusega pinnaseid ja hoonete siseõhus võib olla radoonisisaldus kõrge.

5.4 Tehnovõrgud

Planeeringualal puuduvad ühendused tehnovõrkudega. Läbi Maasika maaüksuse põhjaosa kulgeb keskpinge elektrikaabel. Kaariku tee 2 maaüksuse läänepiiril asub madalpinge elektrikaabel ning tänavavalgustid. Planeeringualast läänesuunas asuval Ratsu teel on välja ehitatud vee-, kanalisatsiooni ja sademeveekanalisatsiooni torustikud ning madalpinge elektrikaablid. Läbi Maasika ja Kaariku tee 2 maaüksuste kulgevad drenaažitorud.

5.5 Kitsendused

Planeeringuala lõunaosa jääb Põuatu-Vanamõisa maaparandussüsteemi maa-alale (2104590020040004). Planeeringualast lõunasuunas asub drenaažikollektor, mille 10 meetri laiune kollektoreesvoolu kaitsevöönd jääb planeeringualale.

Planeeringualale ulatub riigitee nr 22251 Põvvatu-Luunja 30 m meetri laiune tee kaitsevöönd. Planeeringualale ulatub elektri maakaabelliini kaitsevöönd, mis on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Olemasoleva olukorra graafiline kujutis ja andmed planeeringuala naaberkinnistute kohta on ära toodud joonisel 2 *Olemasolev olukord*.

6. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Luunja vald on Tartumaa idaosas Emajõe põhjakaldal asuv omavalitsus. Suuremateks keskusteks on Lohkva küla, Luunja alevik ja Kavastu küla. Planeeringuala paikneb Luunja valla läänepoolses osas Kakumetsa külas ca 3,5 km kaugusel Tartu linna piirist.

Lähim bussipeatus (Papli) asub planeeringuala vahetus läheduses ca 165 m kaugusel idasuunas. Lähim kauplus, kool ja lasteaed asuvad Luunja alevikus, planeeringualast ca 2,5-

2,9 km kaugusel. Lisaks asuvad Luunja alevikus kultuuri- ja vabaaja keskus, raamatukogu, postkontor ja muusikakool.

Planeeringuala asub tiheasustusosal, aktiivselt arenevas piirkonnas. Vastavalt üldplaneeringu maakasutuse juhtostarvetele piirneb planeeringuala elamumaadega ja reserveeritud elamumaadega. Planeeringuala piirneb põhjast Kivistiku ja Vankri tee 10 maaüksustega, kirdest Vankri tee 8, Vankri tee 6, Vankri tee 4 ja Vankri tee 2 maaüksustega, idast Vankri tee ja Ratsu tee maaüksustega, kagust Ratsu tee 2 maaüksusega, edelast Põvvatu-Luunja kergliiklustee L3 maaüksusega ning loodest Variku maaüksusega.

Maaüksuste suurused kontaktvööndis on varieeruvad. Planeeringuala ümbritsevad elamumaa maaüksused jäävad vahemikku 1500 m² kuni 30636 m². Kontaktvööndis asuvate maatulundusmaa maaüksuste suurused jäävad vahemikku 16482 m² kuni 11,43 ha ning tootmismaa maaüksused jäävad vahemikku 30 m² kuni 4278 m².

Planeeringualal (Kaariku tee 2 maaüksuse osas) ja planeeringualast kagu- ja läänesuunas kehtib Lõuna kinnistu detailplaneering, millega on kavandatud üksikelamute ehitamine. Kehtestatud detailplaneeringuga on üksikelamu kruntidele lubatud ühe üksikelamu ja ühe abihoone ehitamine. Hoonetel on lubatud kuni 2 korrust. Hoonete suurim lubatud kõrgus on 7,5 kuni 9,0 meetrit. Hoonete lubatud katusekalded on vastavalt katuse tüübile- katusealuse korrusega hoonetel 30-45 kraadi või 20-25 kraadi kahekorruselise hoone puhul. Kohustuslik ehitusjoon on üksikelamu kruntidel määratud 5,0 meetri kaugusele tänavapoolsest krundipiirist. Käesolevaks hetkeks on krundid hoonestatud. Käesoleva detailplaneeringuga muudetakse kehtivat Lõuna kinnistu detailplaneeringut kattuvale alale.

Planeeringualast kirde- ja läänesuunas kehtib Leediku maaüksuse detailplaneering, millega on kavandatud üksik- ja kaksikelamute ehitamine. Kehtestatud detailplaneeringuga on üksikelamu kruntidele lubatud ühe üksikelamu ja ühe abihoone ehitamine ning kaksikelamu kruntidele lubatud ühe kaksikelamu ja kahe abihoone ehitamine. Elamutel on lubatud kuni 2 korrust ja abihoonetel 1 korrus. Elamute suurim lubatud kõrgus on 8,5 meetrit. Elamute lubatud katusekalded on vahemikus 20-45 kraadi. Kohustuslik ehitusjoon on üksikelamu ja kaksikelamu kruntidel määratud 7,5 meetri kaugusele tänavapoolsest krundipiirist. Käesolevaks hetkeks on krundid hoonestamata.

Piirkonnas on ühe- ja kahekorruselised viil- ja kelpkatusega elamud ning ühekorruselised viil- ja kelpkatusega abihooned. Hoonete välisviimistluses on kasutatud põhiliselt krohvi, puitu ja kivi. Katusekattematerjalideks on valdavalt plekk ja kivi.

7. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud Luunja valla üldplaneeringuga, mille kohaselt on planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks reserveeritud elamumaa. Planeeringualal Kaariku tee 2 maaüksuse osas kehtib Luunja Vallavolikogu 16.12.2004 otsusega nr 14-10 kehtestatud Lõuna kinnistu detailplaneering, millega planeeriti 12,19 ha

suurusele maa-alale 47 väikeelamu maa krunti, lisaks tänavamaa ja tehnorajatiste maa krundid ning üldmaa krunt.

Elamumaa sihtotstarbega kruntide loomise eelduseks planeeringualale on Luunja aleviku ja Tartu linna lähedus, kus kõik vajalikud teenused on kergesti kättesaadavad. Liikluskorralduse seisukohast asub planeeringuala hästi ligipääsetavas kohas, kuna kontaktvööndisse jäävad kohalikud tänavad ja riigitee nr 22251 Põvvatu-Luunja tee.

Detailplaneeringuga kavandatakse Maasika maaüksusele 12 üksikelamu maa krunti, mis oma suuruse, kuju ja asukohaga sobituvad kehtivate detailplaneeringute lahendustega hästi (on jätkuks varem planeeritud väikeelamute alale). Detailplaneeringu realiseerimisel laiendatakse olemasolevat elamurajooni lääne ehk Tartu suunas. Planeeringuala naaberkiinnistud on suuruses liigkaudu 1500-2500 m² ja need on hoonestatud üksikelamute ja abihoonetega, seega on kavandatud tegevus kooskõlas piirkonna krundistruktuuri ja hoonestuslaadiga. Kruntimisel on tagatud maatükkide terviklikkus ja otstarbekas kuju ning juurdepääs avalikult teelt. Planeeritud elamumaa krundid on kooskõlas piirkonnale omase õuema suurusega ja kavandatav haakub juba lähipiirkonnas olemasolevate elamumaade üldasetuse põhimõtetega. Kavandatav hoonestus on proportsionaalses mahus piirkonna hoonestusega. Hoonete arhitektuursete tingimuste määramisel on silmas peetud piirkonna hoonestus- ja ehitustavasid.

Kaariku tee 2 maaüksus on 6196 m² suurune üldkasutatav maa, millele kehtiva detailplaneeringuga mingit konkreetsemat kasutust ei määrata. Detailplaneeringuga kavandatakse üldkasutatava maa krundi suurendamine Maasika maaüksuse arvelt selliselt, et see vastaks üldjoontes üldplaneeringule ning nähakse sellele ette ka vastava inventari ja haljastuse rajamine, selle väljaehitamine arendaja poolt ning avalikku kasutusse andmine. Lõuna kinnistu detailplaneeringuga avalikke mängu- või spordiväljakuid ette nähtud ei ole. Seega detailplaneerimisel luuakse tervikliku elukeskkond, parandades piirkonna sportimisvõimalusi ja rajatakse laste mänguväljak koos seda toetava taristu ja haljastusega.

8. Planeeringu lahendus

8.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine

Planeeringuga moodustatakse kokku 14 krunti:

- 12 üksikelamu maa krunti suurustega 1504 m² kuni 1940 m²,
- lääneosas haljasala maa krunt suurusega 7699 m²,
- ja tee ja tänav maa krunt suurusega 4497 m².

Kruntide piirid on esitatud joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis*. Andmed planeeritavate kruntide kohta on esitatud joonisel 6 *Planeeritud maakasutus ja kitsendused*.

8.2. Kruntide ehitusõigus

Kruntide ehitusõigusega on määratud: 1) krundi kasutamise sihtotstarve; 2) hoonete suurim lubatud arv krundil; 3) hoonete suurim lubatud ehitisealune pind; 4) hoonete lubatud maksimaalne kõrgus; 5) hoonete suurim lubatud sügavus. Planeeritud kruntide ehitusõigus on esitatud joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis*.

8.3. Arhitektuurinõuded ehitistele

Hoonete projekteerimisel POS 1 kuni POS 12 kruntidele arvestada joonisel nr 4 *Planeeringu põhijoonis* toodud arhitektuursete tingimustega. Uute hoonete lõplik asukoht, mahuline liigendatus ja välisviimistlus määratakse konkreetse hoone arhitektuur-ehitusliku projektiga.

Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele:

- Kavandatavate hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline, keskkonna arhitektuurset kvaliteeti parandav.
- Planeeritavad hooned peavad oma suuruse, kõrguse ja asukohaga moodustama ruumilise rütmi.
- Hoone fassaad tuleb projekteerida avaliku tee poole.
- Ühele krundile projekteeritavad hooned peavad olema sarnase arhitektuurse käekirjaga ning sobima piirkonna üldise arhitektuurse ilmega, kasutada ühesuguseid materjale ning kokkusobivat värvilahendust.
- Välisviimistlusmaterjalid peavad olema väärivad, kvaliteetsed, ajas vastupidavad ning esinduslikud.
- Päikesepaneelid sulandada arhitektuursesse terviklahendusse. Paneelid või nendega kaetavad osad kavandada osaks arhitektuursetest elementidest või fassaadist.

Keelatud on:

- Imiteerivad materjalid (nt kiviimitatsiooniga fassaadiplaat, plastiklaudis jms);
- Intensiivsed ja „ultra“ -värvitoonid.

Krundi piirile piirde ehitamine ei ole kohustuslik, kuid krundi piirid tuleb looduses visuaalselt markeerida (omandi piiride märgistamine, avalikkusele suunatud info).

Piirete rajamisel kruntidele tuleb arvestada järgnevaga:

- Piirded peavad moodustama hoonetega ühtse terviku.
- **Tänavapoolsele krundi piirile on lubatud rajada 1,2 m kõrgune läbipaistev piire.** Tänavapoolsetel piiretel on lubatud kasutada kuni 20 cm kõrguseid betoonsokleid. Jalg- ja sõiduvärvate kujunduses on lubatud kasutada üksikelamuga sobivaid müürifragmente.

- **Krundipiiride vahelise piirde rajamisel on lubatud vörkaed- või vörkaed (sh vörkpaneelaed) kombineeritud hekiga kõrgusega 1,5 m maapinnast.**
- Krunti võib piirata ka ainult hekiga.
- Kruntidele rajatavad piirded peavad tüübilt ja värvitooni(de)lt sobima ümbritseva keskkonnaga, hoonete tüübi, värvitooni(de)ga ja välisviimistlusmaterjalidega.

8.4. Kruntide hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud POS 1 kuni POS 12 kruntidele hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid (sh ehitusloa ja ehitusteatise kohustuslikud hooned). **Väljapoole hoonestusalasid on ehitusõiguses toodud hoonete püstitamine keelatud**, kuid lubatud on maapealsete rajatiste ehitamine arvestades tehnovõrkude kaitsevööndeid (nt prügimaja, mänguväljak). Hoonestusala piires on lubatud ka teede, parklate ja haljasalade kavandamine.

Planeeritud hoonestusala on seotud kruntide piiridega. Joonisel nr 4 *Planeeringu põhijoonis* näidatud hoonestusala on krundidel suuremad, kui tegelik lubatud suurim ehitisealune pind. Suurem hoonestusala lubab vabamalt valida projekteerimise käigus hoonete kuju ja konfiguratsiooni, arvestades hoonetevahelise vähima lubatud kaugusega. Hoonete vahelised vähimad lubatud kaugused on esitatud pkt. 8.7. Planeeringu joonisel 3 on toodud planeeritavate hoonete võimalik illustratiivne paiknemine hoonestusalas.

Kruntidele POS 1 kuni POS 12 on määratud kohustuslik ehitusjoon 7,0 m kaugusele tänava poolsest krundi piirist. Kohustuslikul ehitusjoonel peab paiknema elamu domineeriva seina maht, lisamahud võivad paikneda ehitusjoone suhtes taanduvana. Varikatused ja trepid ja muud väiksemad hoonemahud võivad ulatuda üle kohustusliku ehitusjoone, kuid peavad paiknema hoonestusalas.

Lisaks ehitusõigusega määratud hoonetele on kruntidele POS 1 kuni POS 12 lubatud ehitada hoonestusalasse kaks kuni 20 m² ehitisealuse pindalaga ja kuni 5 m kõrgust hoonet (nt grillmaja, kasvuhoone jms) arvestades tehnovõrkude kaitsevööndeid ja tuleohutuskujasid. Kuni 20 m² hoonete asukoht peab haakuma elamu ja abihoonetega ning **nende asukoht ja visuaalne lahendus peab olema kooskõlastatud omavalitsusega.**

8.5. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud Transpordiameti poolt 01.06.2022 väljastatud seisukohtadega detailplaneeringu koostamiseks nr 7.2-2/22/8609-2.

Planeeringuala külgneb riigiteega nr 22251 Põvvatu-Luunja km 0,7-1,2. Riigitee aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus on 822 sõidukit ning kehtib kiirusrežiim 90 km/h.

Planeeringualale ulatub riigitee nr 22251 Põvvatu-Luunja kaitsevöönd, mis on äärmise sõiduraja välimisest servast 30 m. Kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg-le 2 ja §72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee

kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt EhS §70 lg 3. Tee kaitsevööndisse hoonestust, parkimisalasid ja tehnovõrke kavandatud ei ole. Joonistele on kantud planeeritud objektide kaugused riigitee sõiduteekatte servast.

Planeeringu joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis* on näidatud ning planeeringu lahenduse koostamisel on arvestatud ristumiskoha nähtavuskolmnurgaga, milles ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Lähtutud on Transpordiameti 2021.a juhise „Ristmike vahekauguse ja nähtavusala määramine“ punktist 3.1, joonis 1, tabel 3.1 ja tabel 3.2.

Planeeringuala kruntidele juurdepääsuks on planeeritud uus mahasõit 22251 Põvvatu-Luunja teelt. Planeeritud tänava koridor on 10,0 ja 11,0 meetri laiune (vt joonis 4) ning planeeritud asfaltkattega sõidutee on 5,5 meetri laiune. Ühele poole sõiduteed on planeeritud 2,0 meetri laiune asfaltkattega jalgratta- ja jalgteed, mis on ühendatud riigitee ääres asuva olemasoleva kergliiklusteega. Sõidu- ning jalgratta ja jalgteed kõrvale on planeeritud vastavalt 1,0 kuni 1,5 ja 2,0 meetri laiused haljasribad. Lume vallitamiseks kasutatakse planeeritud haljasribasid. POS 14 krundile on planeeritud 3,8 meetri laiune kergliiklustee, mis ühendab planeeringualale kavandatud jalgratta- ja jalgteed Ratsu tee olemasoleva jalgratta- ja jalgteega.

Tuleohutuslikult tuleb tagada igale ehitisele juurdepääs päästetöödeks (SIM 30.03.2017 a määrus nr 17 § 50) ja vältida tuleb umbteid ehk tupikuid. Umbtee pikkusena aktsepteeritakse maksimaalselt kuni 150 m pikkust teelõiku. Et oleks võimalik õnnetuse vm eriolukorra tekkimisel planeeritud tänaval tagada piirkonna kodanikele erakorraline abi (päästeamet või kiirabi) on planeeritud alternatiivse juurdepääsuna kasutada planeeritud kergliiklusteed (vt joonis 4 *Planeeringu põhijoonis*).

Krunt POS 13 on planeeritud tee ja tänava maa sihtotstarbega krundiks ja kavandatud avalikku kasutusse jääva alana, mille avalikult kasutatavaks teeks määramine toimub seadusandluses sätestatud korra alusel. Krunt POS 13 võõrandatakse vallale.

Kruntidel on joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis* näidatud krundi külg, kust on lubatud rajada juurdepääsuteed. Juurdepääsuteede täpne asukoht lahendatakse projekteerimise käigus.

Parkimine tuleb lahendada krundisisesele, tee maa-alal parkimine, sh manööverdamine on keelatud. Planeeringuala kinnistute minimaalne parkimiskohtade arv on arvatud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ parkimisnormidele, mille järgi peab elamu krundil väike-elamute alal olema tagatud vähemalt 3 parkimiskohta. Täpne lahendus antakse edasise projekteerimise käigus.

Papli bussipeatuste uued asukohad on esitatud joonisel 3 *Planeeringu mõjuala funktsionaalsete ja ehituslike seoste joonis* vastavalt koostatavale riigitee nr 22251 Põvvatu-Luunja km 0,65-1,85 lõigus asuvate liiklusohutike kohtade likvideerimise põhiprojektile. Jalakäijate ohutuse tagamiseks on planeeritud jalgratta- ja jalgteed seotud olemasoleva riigitee äärsel kergliiklusteega ning tagatud ohutu juurdepääs bussipeatustesse.

Sõidusuunad, planeeritud sõidu-, jalg- ja kergliiklustee ning juurdepääsud kruntidele on esitatud joonisel nr 4 *Planeeringu põhijoonis*.

8.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeering näeb ette olemasoleva Kaariku tee 2 haljasala suurendamise Maasika maaüksuse läänepoolsele alale. Haljasala maa krundiks on planeeritud krunt POS 14 suurusega 7699 m², mis on määratud peale väljaehitamist avalikku kasutusse ja võõrandatakse vallale. Puhkeala peab pakkuma tegevusi vaba aja veetmiseks erinevatele vanusegruppidele, koos seda toetava taristu ja haljastusega, olema mitmeotstarbeline ja kasutatav aastaringselt, sisaldama vähemalt laste mänguväljakut, mis pakuks tegevusi erinevatele vanuserühmadele, (täiskasvanutele) sportimis- (nt väljõusaal või universaalne palliväljak) ja istumisvõimalusi. Avalikult kasutatavale haljasalale on planeeritud võrkpalliväljak ja lastemänguväljak, kuhu on ette nähtud vähemalt 4x4m liivakast, 2 kiike, liumägi-ronila, 2 pinki ja 1 korvpallilaud. Mänguväljaku elemendid peavad vastama EVS-EN 1176:2017/AC:2020 ja EVS-EN 1177:2018 nõuetele. Peale detailplaneeringu kehtestamist koostada vastav kujundusprojekt (selle osana ka haljastusprojekt), milles määratakse rajatava välisvalgustuse, väikevormide, mänguvahendite, pinkide ja haljastuse põhimõtted, paiknemine ja olemus. Mänguväljaku katend peab olema valitud vastavalt inventari ohutusnõuetele, kas muru, liiv või elastne tehiskate. Avaliku haljasala kujundusprojekt tuleb kooskõlastada Luunja Vallavalitsusega.

Planeeritava kõrghaljastuse asukohad joonisel 4 on illustratiivsed ja täpsustuvad projekti staadiumis. Istutatava puuistiku min lubatud kõrgus on min 3,0 m, tüve min läbimõõt 5 cm. Soovitav on haljastusprojekti koostamisel järgida teedega piirnevates külgedes puuderivi ja kergliiklustee kõrvale planeeritud allee lahendust.

Elamumaa kruntidel tuleb olemasoleva haljastuse likvideerimisel ja uue rajamisel arvestada järgnevaga:

- Krundid peavad olema heakorrastatud.
- **Kruntide kõrghaljastuse osakaal peab olema vähemalt 20% krundi pinnast** (täiskasvanud puude võra pindala järgi).
- **Kruntidel tuleb säilitada maksimaalselt väärtuslik kõrghaljastus.** Lubatud on likvideerida otseselt juurdepääsuteedele, parkimisaladele, hoonete ja tehnorajatiste ehitusele ette jäävad puud, samuti ohtlikud puud.
- Tagatud peab olema nähtavus kruntidelt väljasõidul.
- Soovitav on, et puud jäävad hoonetest vähemalt puu maksimaalse võralaiuse võrra eemale.
- Kõrghaljastuse likvideerimisel ja rajamisel tuleb arvestada tehnovõrkude tegeliku paigutusega. Haljastamisel ei tohi tehnovõrgu peale ja selle kaitsevööndisse istutada kõrghaljastust.

8.7. Ehitistevahelised kujud

Ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Siseministri 30. märts 2017.a. määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Detailplaneeringualal lubatud naaberkinnistute hoonetevaheline tuleohutuskuja peab olema vähemalt 8 m. Kui naaberkinnistute hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Ehitiste täpne tulepüsvusklass määratakse projekteerimise käigus.

8.8. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel 5 *Tehnovõrkude planeering*.

Planeeringuga esitatakse tehnovõrkude põhimõtteline lahendus, mida täpsustatakse projekteerimise käigus.

8.8.1. Veevarustus ja tuletõrjevesi

Veevarustus on lahendatud vastavalt AS Emajõe Veevärk poolt 12.10.2022 väljastatud tehnilistele tingimustele nr TT-22-00077.

Planeeringuala kruntide POS 1 kuni POS 12 veevarustuse tagamiseks on planeeritud tänava maa-alale veetorustik, mis ühendatakse olemasolevate AS Emajõe Veevärk ühisveevärgi torustikega (vt täpsemalt joonis 5). Veetorustik on planeeritud ringvõrguna. Planeeritavate kinnistute veega varustamiseks on planeeritud alates olemasolevatest AS Emajõe Veevärk ühisveevärgi torustikest kuni planeeritavate kinnistuteni uued veetorustikud. Planeeringuala igale planeeritavale kinnistule on ette nähtud eraldi veevarustuse liitumispunkt. Liitumispunkt projekteerida iga kinnistu piirile ning avalikult kasutatavale maale kuni üks meeter väljaspoole kinnistu piiri ja näha ette maakraan. Detailplaneeringus on ette nähtud veetoru Variku kinnistule. Samuti on ette nähtud veetoru kuni detailplaneeringu piirini riigimaantee ääres. Kõigile ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni torustike kaevudele peab olema tagatud juurdepääs hooldustehnikaga, 28T (teljekoormus 11,5T). Kinnistute siseste vee- ja kanalisatsioonitorustike planeerimisel ja projekteerimisel tuleb lähtuda AS Emajõe Veevärk üldistest tehnilistest tingimustest, mis on kättesaadavad järgmiselt aadressilt https://www.evv.ee/wp-content/uploads/2021/01/EVV_tehnilised_tingimused_2021.pdf.

Prognoositav arvutuslik veetarbimine kogu planeeringualale kokku on ca 6,0 m³/d (ühe kinnistu kohta 0,5 m³/d, 0,60 l/s).

Käesoleval hetkel ja ka tulevikus ei ole võimalik ühisveevärgi torustikust saada tuletõrjehüdrandi jaoks vajalik koguses ja survega tuletõrjevett. Tuletõrjevee tagamisel tuleb arvestada siseministri 18.02.2021 a. määrusega nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“, mille § 7 lg 6 alusel I kasutusviisiga hoonel loetakse veevõtukoha veeallikas piisavaks veekoguseks

vähemalt 30 m³. Tuletõrje veevarustuse lahendamiseks on planeeritud haljasala krundile POS 14 sõidutee äärde maa-alune tuletõrje veemahuti mahutavusega 30 m³. Tuletõrje veemahuti tuleb välja ehitada ja tähistada vastavalt kehtivale seadusandlusele.

8.8.2. Kanalisatsioon ja sademevesi

Kanalisatsioonivarustus on lahendatud vastavalt AS Emajõe Veevõrk poolt 12.10.2022 väljastatud tehnilistele tingimustele nr TT-22-00077.

Planeeringuala kruntide POS 4 kuni POS 11 reovesi on ette nähtud juhtida tänava maa-alale kavandatud isevoolesse kanalisatsioonitorustikku, mis on planeeritud ühendada kuni AS Emajõe Veevõrk isevoolse ühiskanalisatsioonitorustikuni (vt täpsemalt joonis 5). Iga kinnistule on planeeritud eraldi isevoolne reoveekanalisatsiooni liitumispunkt. Liitumispunkt projekteerida iga moodustava kinnistu piirile. Detailplaneeringus on ette nähtud reoveekanalisatsioonitoru Variku kinnistule.

POS 1 kuni POS 3 ja POS 12 reovett ei ole võimalik juhtida isevoolset, mistõttu on ette nähtud rajada survekanalisatsioonitorustik ja nendele kruntidele krundisisised pumplad. Täpne kanalisatsioonisüsteemi lahendus ja kruntidesiseste reoveepumplate asukoht lahendatakse projekteerimise käigus. Pumpla ning pumplaga seotud rajatised jäävad liitujate omandisse.

Kõigile ühisveevõrgi ja -kanalisatsiooni torustike kaevudele peab olema tagatud juurdepääs hooldustehnikaga, 28T (teljekoormus 11,5T). Kinnistute siseste vee- ja kanalisatsioonitorustike planeerimisel ja projekteerimisel tuleb lähtuda AS Emajõe Veevõrk üldistest tehnilistest tingimustest, mis on kättesaadavad järgmiselt aadressilt

https://www.ev.v.ee/wp-content/uploads/2021/01/EVV_tehnilised_tingimused_2021.pdf

Planeeritav arvutuslik maksimaalne reoveehulk on nagu arvestuslik veetarbiminegi kokku ca 6,0 m³/d (ühe kinnistu kohta 0,5 m³/d, 1,2 l/s).

Sademe- ja dreneaživee juhtimine olmekanalisatsioonitorustikku ei ole lubatud.

Sademevee lahendus planeerimisel on lähtunud Põllumajandus- ja Toiduameti poolt 22.07.2022 väljastatud tingimustest nr 6.2-2/32642.

Maasika maaüksus paikneb osaliselt dreneažkuivendusega maaparandussüsteemi ehitise Põuatu-Vanamõisa (maaparandussüsteemi/ehitise kood 2104590020040/004) maa-alal. Ka Kaariku tee 2 maaüksus asub endisel dreneažkuivendusega maaparandussüsteemi maa-alal, kuid käesolevaks hetkeks on selle kasutusotstarve lõpetatud. Maasika maaüksust läbib maaüksuse edelaosas paralleelselt maanteega dreneažikollektor, mis lähtub naabermaaüksuselt Variku (katastritunnus 43201:001:2353). Nii Maasika, kui Kaariku tee 2 maaüksusel paikneb maaparandusdreene, mille toimimine aga ei mõjuta naabermaaüksusi. Planeeringualal on tegemist endise looduslikult liigniiske alaga, mille praegune seisund on saavutatud tänu maaparandusrajatistele (dreenid). Kuna kunagine põllumajanduslikuks kasutuseks kavandatud niiskusrežiim ei pruugi olla piisav ehitustegevuseks, siis

Põllumajandus- ja Toiduamet soovitusel on olemasolev põllumajandusdrenaaž ette nähtud likvideerida ja asendada uue ehitusdrenaažiga. Planeeritud on säilitada ainult riigimaanteega paralleelselt kulgev drenaažitoru, et tagada Variku kinnistu drenaažisüsteemi toimimine (vt joonis 6).

Planeeringualale on kavandatud keskkonnasõbralik ja veerežiimi ühtlustav sademeveelahendus, kus sademevesi imbub aeglaselt kruntide piiridele planeeritud imbkraavide põhjas olevasse drenaažitorustikku ja sealt edasi juhitakse sademevesi Ratsu teel paiknevasse olemasolevasse sademeveetorustikku. Antud lahendus tagab, et planeeringuala sademevesi jõuab sademeveetorustikku ca 1-1,5 päeva hiljem kui otse sademeveetorustikku juhitud sademevesi. Looduslähedane sademeveesüsteem võimaldab vähendada sademevee äravoolu kogust ja voolukiirust, parandada eesvoolu jõudva vee kvaliteeti ja toetada elurikkust. Põhjuseel, et tegemist on kunagise liigniiske ja ka praegu, vähemalt perioodiliselt, suhteliselt kõrge põhjaveega alaga, siis kruntidel on lisaks sademevee kraavi juhtimisele soovitatav nt katuse sademevesi koguda kastmiseks maa-alusesse mahutisse.

Suuremahuline maapinna tõstmine alal on keelatud, et vältida maapinna täitmise ja tihendamise mõju piirkonna veerežiimile. Tänavalt tulev sademevesi on ette nähtud juhtida sademeveekanalisatsiooni kaudu drenaažisüsteemi kollektoreesvoolu. Kruntide vertikaalplaneerimine lahendatakse projekteerimise käigus. Vajadusel on lubatud reljeefi korrigeerida hoonet ümbritsevatel aladel, juurdepääsuteedel ja parkimisaladel, et oleks tagatud sademevee äravool. Kruntide maapinna kõrguste muutmine ei tohi halvendada naaberkruntide olukorda. Sademevesi immutatakse kruntide siseselt (nt killustikpadjast immutusala, immutusplokkide vms abil). Sademevesi juhtida pinnasesse vastavalt Veeseaduse §-s 129 nõuetele. Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimiseks vajalikud kalded lahendatakse ehitusprojektiga. Projekti koostamisel tuleb tagada sademevee mittevalgumine kõrvalmaaüksustele.

8.8.3. Elektrivarustus ja välisvalgustus

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ poolt 06.10.2022 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 426339.

Detailplaneeringu ala elektrivarustus on planeeritud olemasolevast AJ12073 (Vankri tee 45a) alajaamast avalikult kasutatava haljasala kaudu. Olemasolevast alajaamast on ette nähtud uutele objektidele välja eraldi fiidrite ringtoiteliinidena 0,4 kV maakaabelliinid. Kinnistute elektrivarustuseks on planeeritud tänavale sõidutee äärde kruntide piirile 0,4 kV liitumiskilbid. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Liitumiskilpide toide on planeeritud 0,4 kV maakaabelliiniga. Elektritoide liitumiskilbist objekti peajaotuskilpi on ette nähtud maakaabliga. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi projekteerib ja ehitab Tarbija oma vajadustele vastava liini. Kaablite kaitsetsooniks on 1,0 m kaablist mõlemale poole. Kõikide

planeeritavate tänavate äärde (k.a kergliiklustee) on ette nähtud perspektiivsed 10 ja 0,4 kV maakaablite koridorid.

Planeeritud tänava äärde on kavandatud tänavavalgustus. Kruntide sisene välisvalgustus lahendatakse edasise projekteerimise käigus.

8.8.4. Soojavarustus

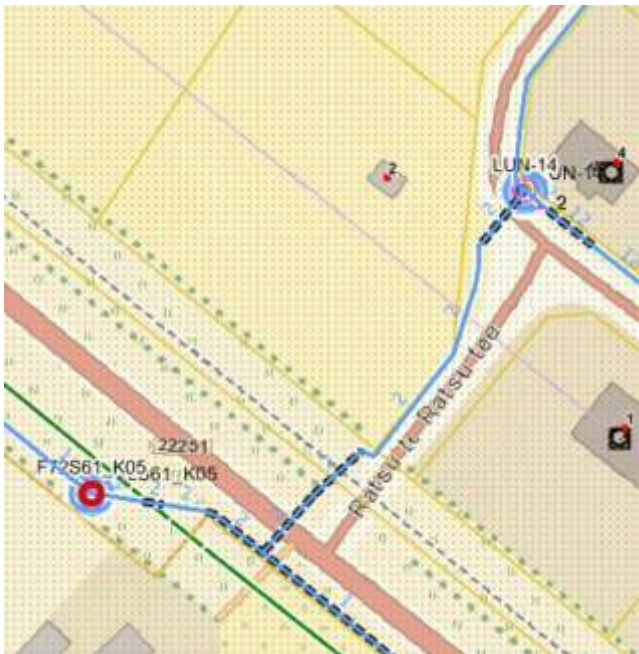
POS 1 kuni POS 12 kruntidele on määratud lokaalne soojavarustus.

Võimalikud kütteallikad on elektri-, soojuspump- (sh maakütte tüüpi soojuspump), õli- või tahkeküte ja päikesepaneelid (lubatud ainult hoone sein ja katuse tasapinnal, maapinnale paigaldatavate päikesepaneelide kasutamine on keelatud). Maaküttelahenduste valikul, projekteerimisel ja ehitamisel tuleb arvestada dokumentatsiooniga „Maaküte Tartus“ (Maves OÜ, 2019). Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvad küteliigid nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi.

8.8.5. Sidevarustus

Sidevarustus on lahendatud vastavalt Telia Eesti AS poolt 13.09.2022 väljastatud telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr 36824045.

Telia Eesti AS sideteenuste tarbimise võimaldamiseks on planeeritud ühendus Telia sidevõrgu lõpp-punktist hoonete sisevõrgu ühendus(jaotus)kohani, selleks on planeeritud 4-avaline multitoru alates sidekaevust F72S61_k05 kuni arendusala keskele kavandatud sidekaevuni KKS2.



Skeem 1. Sidekaevu nr F72S61_k05 asukoht riigimaantee 22251 ääres.

Alates planeeritud sidekaevust paigaldada iga krundi piirile multitoru (vajadusel paigaldada sidekaeve juurde). Sidekaevud ühendada omavahel 4-avalise multitoruga. Kasutada 1/16 splitterit. Magistraalkaablina kasutada 48kiulist singlemode optilist kaablit. Hoonetesse alates

splitterist paigaldada 24kiulised kaablid. Koostada splitteri lahendus ja kooskõlastada see Telia Eesti AS-iga. Kogu rajatav sidetrass peab olema elektriliselt tuvastatav. Hoonete sisevõrgud ehitada CAT6 kaabliga.

8.9. Planeeringulahendusega kaasnevad mõjud

Majanduslikud mõjud

Detailplaneeringu realiseerimisel tõstetakse olemasoleva piirkonna kompaktsust ja tihedust, uusehitised muudavad piirkonda ilmekamaks. Kuna elamupiirkond laieneb ja paranevad üldkasutatava ala väljaehitamisega sportimis- ja (laste) vabaaja veetmise võimalused, siis piirkond muutub atraktiivsemaks uutele elanikele ning seeläbi tõuseb keskmine kinnisvara väärtus. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

Kultuurilised mõjud

Planeeringualal ja selle vahetus läheduses puuduvad muinsuskaitsealused mälestised või nende kaitsevööndid, mistõttu ei ole planeeringulahenduse realiseerimisel otsest negatiivset kultuurilist mõju. Planeeringulahendus on kooskõlas piirkonnas välja kujunenud asustusstruktuuriga. Detailplaneeringuga on määratud antud piirkonda sobivad arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks. Negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

Sotsiaalsed mõjud

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju on piirkonda uute elanike lisandumine. Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale avaldub eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele, suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Kuid tegemist on ajutise loomuga tegevusega, seetõttu võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

Looduskeskkonnale avalduvad mõjud

Detailplaneeringuga ei kavandata "Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus" §6 lg 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi ega muud olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamist, sh vee, pinnase, õhu saastamist. Planeeritavate tegevuste realiseerimisel ei ole ette näha olulist keskkonnamõju, samuti ei seata ohtu inimeste tervist, kultuuripärandit või vara.

Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal, on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga. Ehitiste valmimise järgselt negatiivsed mõjud vähenevad oluliselt. Planeeritud hoonete ja rajatiste ehitamine ei põhjusta eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks pikaajaline keskkonnaseisundi kahjustumine, sealhulgas vee, pinnase, õhusaastatuse, olulise

jäätmetekke või mürataseme suurenemine. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju looduskeskkonnale puudub.

8.10.Keskkonnatingimuste seadmine

Jäätmekäitlus lahendada planeeringualal kinniste kogumismahutite abil, kus eri liiki olmejäätmed kogutakse eraldi konteineritesse. Orgaanilised jäätmed komposteerida omal krundil kinnises kompostris. Jäätmete käitlemine korraldatakse vastavalt Luunja valla jäätmehoolduseeskirjale. Prügikonteineri(te) paiknemine lahendatakse täpsemalt edasise projekteerimise käigus. Soovitav on varjata konteiner(id) variseina või haljastuse abil nii, et need jääks märkamatuks.

Planeeringuala piirneb riigiteega nr 22251 Põvvatu-Luunja, mille läheduses tuleb arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsiooni, õhusaaste). Transpordiamet on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigiteeliiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Olukorra hindamise ning vajadusel leevendavate meetmete rakendamise kohustus ja vastutus seisab planeeringu arendajal. Transpordiamet ja Luunja Vallavalitsus ei võta kohustusi normatiive ületavate keskkonnaparameetrite osas, kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja. Leevendava meetmena on riigimaanteega piirnevatel kruntidel määratud elamule kohustuslik ehitusjoon võimalikult kaugele riigimaanteest, mistõttu ehitatakse abihooned krundi lõunapoolsemale alale riigimaanteele lähemale, mis aitab samuti takistada müra levikut. POS 4 krundil on samuti soovitatav ehitada elamu krundi põhjapoolsesse ossa ja lõunapoolsemale alale abihoone. Hoonete projekteerimisel tagada, et müratasemed siseruumides ei ületaks sotsiaalministri 04.03.2002. a. määrusega nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ normtasemeid, rakendades vastavaid müravastaseid meetmeid (sh EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“). Võimalusel mitte kavandada müratundlikke ruume hoonete riigimaantee poolsesse ossa.

Tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel arvestada, et tehnoseadmete müra ei ületaks keskkonnaministri 16.12.2016 a. määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ Lisa 1 normtasemeid. Projekteerimisel tuleb vältida võimalikke mürahäiringuid ja tagada, et paigaldatavate tehnoseadmete müra levik oleks tõkestatud.

Eesti radooniriski levilate kaardi alusel paikneb planeeringuala alal, kus võib esineda kõrge radoonisisaldusega pinnaseid. Kohati võib sellistel aladel olla radoonisisaldus hoonete siseõhus kõrge. Selgitamaks pinnase radoonisisaldust teostada projekteerimise käigus pinnase radoonisisalduse mõõtmine, et täpsustada radooniohtu. Kõrgendatud radoonitaseme korral tuleb hoonete projekteerimisel kasutusele võtta õhu radoonisisaldust vähendavad

meetmed. Tagada tuleb ruumides Ettevõtlus- ja infotehnoloogia ministri 28.02.2019 määruse nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteerivast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase“ kohane õhu radoonisisalduse viitetase. Soovituslik on projekteerimisel järgida EVS-s 840:2017 “Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ sätestatud nõudeid.

8.11.Servituutide vajaduse määramine

Detailplaneeringuga määratakse vajadus isiklike kasutusõiguste ja servituutide seadmiseks. Isiklik kasutusõigus ja servituut seatakse kehtestatud planeeringu alusel vastavalt asjaõigusseadusele. Isikliku kasutusõiguse ja servituudi seadmise vajadusega alad on näidatud planeeringu joonisel 6 *Planeeritud maakasutus ja kitsendused*.

Vajadus on seada järgmised isiklikud kasutusõigused ja servituudid:

- Läbi POS 4 krundi põhjaosa kulgevale sidekaablile võrguvaldaja kasuks;
- Läbi POS 5 krundi lõunaosa kulgevatele vee-, kanalisatsiooni- ja sademeveetorustikule võrguvaldaja kasuks;
- Läbi Ratsu tee 2 krundi põhja- ja kirdeosa kulgevatele sidekaablile, vee-, kanalisatsiooni- ja sademeveetorustikule võrguvaldajate kasuks;
- Isiklik kasutusõigus läbi POS 1, POS2, POS 3 ja POS 4 kruntide lõunaosa kulgevale säilivale drenaažitorule.

8.12.Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Planeeringut koostades on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine);

Lisaks antud nõuetele tuleb edasisel projekteerimisel ning ekspluatatsioonil tagada:

- jälgitavus (naabrivalve, võimalusel nt ka videovalve);
- teealade korrashoid;
- võõrastele piiratud juurdepääs eraalale;
- kinnistusesse juurdepääsuteede ja parkimisalade valgustus;
- vastupidavate ja kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, piirded).

8.13.Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega

kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb hüvitada kohele planeeritud kruntide igakordsete omanike poolt.

8.14.Planeeringu rakendamise võimalused

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

- Planeeringu koostamisega ei kaasne vallale kohustust avalikult kasutatava tee ja üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja sademeveekanaliseerimise väljaehitamiseks/rekonstrueerimiseks või vastavate kulude kandmiseks.
- Huvitatud isik on kohustatud teostama omal kulul detailplaneeringukohased maakorralduslikud toimingud ja tagama omal kulul detailplaneeringuga ettenähtud servituutide seadmise ja kandmise kinnistusraamatusse.
- Detailplaneeringukohaste 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 -trübid, ühisveevärk ja -kanaliseerimine) väljaehitamise või ümberehitamise tagab ja vastavad kulud kannab planeeringust huvitatud isik.
- Detailplaneeringukohase avaliku puhkeala, koos vastavate mängu- ja spordirajatistega ning haljastusega, projekteerimine, väljaehitamine ja vastavate kulude kandmine on planeeringust huvitatud isiku kohustus.
- Planeeritavad avalikud teed ja avalik puhkeala määrata avalikku kasutusse ja võõrandatavaks vallale (olukorras, kus planeeringust Huvitatud isik on antud rajatiste ja maa omanik).
- Huvitatud isik tagab teehoiu kuni tee üleandmiseni valla omandisse.
- **Planeeritud hoonete ehituslubade väljastamise eeltingimused:**
 - planeeringukohaste kinnistute moodustamine;
 - detailplaneeringukohaste servituutide ja isikliku kasutusõiguse seadmine ja kandmine kinnistusraamatusse;
 - tehnoorkude ja -rajatiste (veevarustus- ja kanalisatsioonitorustikud, sademeveekanaliseerimise torustikud sh kraavid, nõrkvoolu- ja elektripaigaldised ja surveseadmestikud ja nende teenindamiseks vajalikud ehitised, välisvalgustus) väljaehitamine ja vastavate kasutuslubade või -teatiste väljastamine;
 - detailplaneeringu kohase tuletõrjevee mahuti ja tuletõrje veevõtukohta väljaehitamine.
 - avalikuks kasutamiseks määratud teede, sh jalgratta- ja jalgsiteede väljaehitamine vastavalt tee ehitusprojektile, vastavate kasutuslubade või -teatiste

väljastamine ja avalikult kasutatavate rajatiste ja kinnistute (transpordimaad) vallale võõrandamine olukorras, kus Huvitatud isik on nimetatud avalikult kasutatavate rajatiste ja kinnistute omanik;

- avaliku puhkeala väljaehitamine koos vastavate mängu- ja spordirajatistega ning haljastusega ja üldkasutatava maa kinnistu POS 14 vallale võõrandamine.
- Planeeritud kruntide POS 1 kuni POS 12 ehitusõigused realiseeritakse krundi valdaja poolt. Krundi igakordne omanik kohustub ehitise välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel koos kinnistusisese haljastuse, juurdepääsutee ja krundisisese parkimisalaga. Vastavad tegevused toimuvad igakordse krundiomaniku kulul. Ühendused tehnovõrkude liitumispunktidega rajab krundi omanik kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega vastavalt hoone tegelikule paigutusele hoonestusalas.
- Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Ehitusseadustikule, Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismuutetule, standarditele ja heale projekteerimistavale.
- Enne hoonete kasutuselevõttu taotleb kinnistu igakordne omanik või hoonestusõiguse omanik vajalikud kasutusload või esitab kasutusteatised vastavalt Ehitusseadustikule. Enne ei väljastata hoonetele kasutuslubasid kui on välja ehitatud tehnovõrgud.
- Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone kasutusloa väljastamist.
- Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) tuleb taotleda meie käest nõuded projekti koostamiseks.
- Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.
- Planeeringualale kavandatud keskkonna välja ehitamine peab toimuma võimalikult terviklikuna ning kooskõlas detailplaneeringus sätestatuga.

Luunja Vallavolikogu 16.12.2004 otsusega nr 14-10 kehtestatud Lõuna kinnistu detailplaneering muutub käesoleva detailplaneeringu kehtestamisel planeeringuala ulatuses kehtetuks (vt skeem 2 lk 22).

Skeem 2. Kakumetsa külas Maasika ja Kaariku tee 2 maaüksuste detailplaneeringu kehtestamise järgselt Lõuna kinnistu detailplaneeringu kehtetuks muutuv osa.



9. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte

Planeeringu on kooskõlastanud:

Planeeringu on läbi vaadanud ja heaks kiitnud: