

Veibri külas Ristikheina tee 11 ja Ristikheina tee 13 maaüksuste detailplaneering

Luunja alevik Luunja vald

Töö nr: 26020DP3



Huutatud isik: Forest Reserves OÜ
Planeeringu koostamise korraldaja: Luunja vallavalitsus
Projekti juht, volitatud maastikuarhitekt-ekspert tase 8, ruumilise keskkonna planeerija tase 7:
Heiki Kalberg
Koostaja, maastikuarhitekt: Keith Oras
planID: 130612



Esikaane foto: Maa- ja Ruumiameti kaldaerofoto. Pildistatud 27.04.2024.

Sisukord

1	Üldosa	5
1.1	Sissejuhatus.....	5
1.2	Planeeringu lähtedokumendid.....	5
1.3	Olemasoleva olukorra iseloomustus ja kontaktvööndi analüüs	5
2	Planeeringulahendus.....	7
2.1	Planeeringulahenduse põhjendus.....	7
2.2	Planeeringuala kruntideks jaotamine	10
2.3	Krundi hoonestusala ja ehitusõigus	10
2.4	Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused	10
2.5	Liikluskorralduse põhimõtted	11
2.6	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	11
2.7	Tehnovõrgud	11
2.7.1	Üldosa.....	11
2.7.2	Sidevarustus	11
2.7.3	Elektrivarustus.....	12
2.7.4	Vee- ja tuletõrjeveevarustus	12
2.7.5	Reoveekanaliseerimine.....	12
2.7.6	Sademevee ärajuhtimine	12
2.7.7	Soojavarustus	12
2.7.8	Gaasivarustus	12
2.8	Kujad.....	12
2.9	Kuritegevuse riski vähendavad tingimused.....	13
2.10	Müra-, vibratsiooni- ja muud keskkonnatingimused	13
2.11	Servituutide seadmise vajadus.....	13
3	Asjakohaste mõjude hindamine.....	13
3.1	Mõju maakasutusele ja ruumilisele arengule	13
3.2	Majanduslikud mõjud.....	14
3.3	Sotsiaalsed mõjud ja mõju elukeskkonnale	14
3.4	Mõju liikluskorraldusele ja liikuvusele	15
3.5	Kultuurilised ja ruumilised mõjud	15
3.6	Mõju looduskeskkonnale	15
3.7	Mõju inimese tervisele.....	16
4	Planeeringu elluviimine	16
5	Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte	18
6	Joonised (esitatud eraldi failidena)	19



1 Üldosa

1.1 Sissejuhatus

Planeeringuala asub Luunja vallas Veibri külas. Planeeringuala hõlmab Veibri külas Ristikheina tee 11 (KÜ tunnus 43201:003:0134) ja Ristikheina tee 13 (KÜ tunnus 43201:003:0135) maaüksust. Planeeringuala pindala on 3624 m².

Planeeringu eesmärk on kehtiva Veibri külas Andrese kinnistu detailplaneeringu muutmine Ristikheina tee 11 ja Ristikheina tee 13 maaüksustel. Uue planeeringuga soovitakse moodustada kolm elamumaa krunti ning määrata ehitusõigus elamumaa krundile elamuehituse (üksikelamu ja abihoone) eesmärgil. Lisaks antakse detailplaneeringuga lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsule, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele.

1.2 Planeeringu lähtedokumendid

Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid:

- Luunja valla üldplaneering (Luunja Vallavolikogu 26.06.2008 määrus nr 8-1);
- Tartumaa maakonnaplaneering 2030+ (riigihalduse ministri 27.02.2019 käskkiri nr 1.1-4/29);
- Luunja Vallavolikogu 30.01.2025 määrus nr 1-2/2 „Luunja valla sademevee majandamise kava 2024-2035 kinnitamine“;
- Veibri külas Andrese kinnistu detailplaneering (Arhitektibüroo Siim & Põllumaa OÜ, töö nr 07-2000, planID 124332);
- planeerimisseadus;
- ehitusseadustik;
- ja muud asjakohased õigusaktid ja normatiivid.

Detailplaneeringu koostamisel on kasutatud Metricus OÜ poolt 2026. a aprillis mõõdistatud geodeetilist alusplaani täpsusastmega 1:500, töö nr 26G9768. Maa-ala on mõõdistatud riigi koordinaatide süsteemis L-EST97 ja kõrgused EH2000 kõrguste süsteemis.

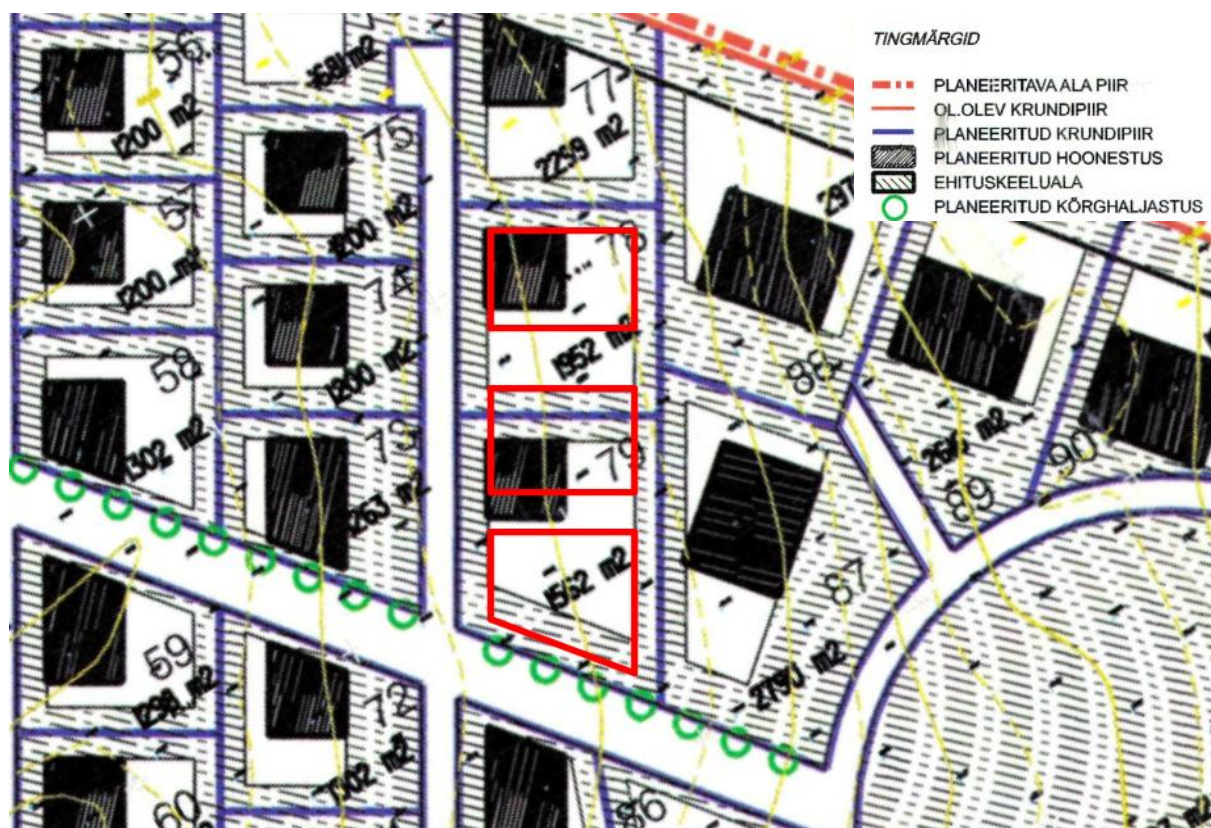
1.3 Olemasoleva olukorra iseloomustus ja kontaktvööndi analüüs

Planeeringualal kehtib Luunja vallavolikogu 29.06.2001 otsus nr 6-14 kehtestatud Veibri külas Andrese kinnistu detailplaneering (Arhitektibüroo Siim & Põllumaa OÜ, töö nr 07-2000, planID 124332). Detailplaneeringuga moodustati 120 elamumaa (67 väikeelamumaa krunti, 53 ridaelamu krunti), 1 ärimaa, 3 tootmismaa ning 2 üldmaa krunti. Detailplaneering on suuremas osas ellu viidud ning osaliselt ka üle planeeritud ehk koostatud ja kehtestatud uued detailplaneeringud.

Andrese kinnistu detailplaneeringu kohaselt on lubatud hoonete ehitisealune pind kuni 20% krundi pindalast. Kehtivas detailplaneeringus on hoonestusalad krundipiirist põhja- ja idaküljel 5 m kaugusel, lääneküljel 7 m kaugusel ning lõunaküljel 10 m kaugusel (Skeem 1). Ristikheina tee 11 ja 13 maaüksustele võib kehtiva planeeringu kohaselt ehitada ehitusloa kohustuslikke hooneid kokku 702,8 m² ehitisealuse pinnaga.

Väljakujunenud ehitusjoon on esitatud kontaktvööndijoonisel (joonis 3), kus hooned asuvad lääneküljes sõiduteest 7 m kaugusel ning lõunaküljes sõiduteest 4 m kaugusel.





Skeem 1. Väljavõte Andrese kinnistu DP põhijoonisest, koostaja Arhitektibüroo Siim & Põllumaa OÜ, töö nr 07-2000, planID 124332. Planeeritud hoonestusalad märgitud punasega.

Planeeringualal kehtib Luunja Vallavolikogu 26.06.2008 määrusega nr 8-1 „Luunja valla üldplaneeringu kehtestamine“ kehtestatud Luunja valla üldplaneering (edaspidi üldplaneering). Üldplaneeringu kaart nr 1 „Maakasutus“ kohaselt on planeeringuala maakasutuse juhtotstarve elamumaa (tähistus EV), üldplaneeringu kaart nr 2 „Ehitustingimused“ kohaselt on tegemist tiheasustusega, kus on detailplaneeringu koostamise kohustus.

Kontaktvööndi hoonestus on valdavalt väikeelamulik. Planeeringuala ümbruses paiknevad valdavalt üksikelamud. Piirkonna lääneosas leidub ridaelamuid, kaugemal kirdes korterelamuid ja loodes kaksikelamuid. Hooned on peamiselt 1–2-korruselised üksikelamud, mille mahud vastavad piirkonna väikeelamualale omasele mastaabile. Hooned paiknevad kruntidel enamasti tänavast tagasiastega, moodustades suhteliselt ühtlase tänaväärse hoonestusrütmi. Lähiumbruses on iseloomulikud kelpkatused. Planeeringuga kavandatav kuni 2-korruline üksikelamute hoonestus sobitub kontaktvööndi olemasoleva hoonestuse mahu, paiknemise ja kasutusotstarbega.

4320102 Kasesalu teel (KÜ tunnus 43201:001:2046) leidub üks bussipeatus ning Kasesalu tänav T5 (KÜ tunnus 79517:030:0036) kaks bussipeatust. Sõidutee kõrval kulgeb jalgratta- ja jalgte.

Ristikheina tee 11 (KÜ tunnus 43201:003:0134) on hooneteta elamumaa suurusega 1972 m². Ala on valdavalt lage, kuid maaüksuse põhja- ja idaosas leidub ka puid ning põõsaid. Ristikheina tee 13 (KÜ tunnus 43201:003:0135) on samuti hooneteta elamumaa, pindalaga 1652 m². Umbes pool maaüksusest on kaetud puudega ning pool on lage. Haljastus paikneb valdavalt krundi kesk- ja lõunaosas.

Planeeringuala reljeef langeb lõuna ja ida suunas, suurim pinnakõrguste vahe on ligikaudu 0,9 m.

Planeeringuala piirneb idast Lillevälja põik 1 (KÜ tunnus 43201:003:0115) ja Lillevälja põik 3 (KÜ tunnus 43201:003:0117) elamumaadega. Põhjas on Ristikheina tee 15 (KÜ tunnus 43201:003:0137) elamumaa. Planeeringualast lääne- ja lõunaküljele jääb transpordimaa Lillevälja tee (KÜ tunnus

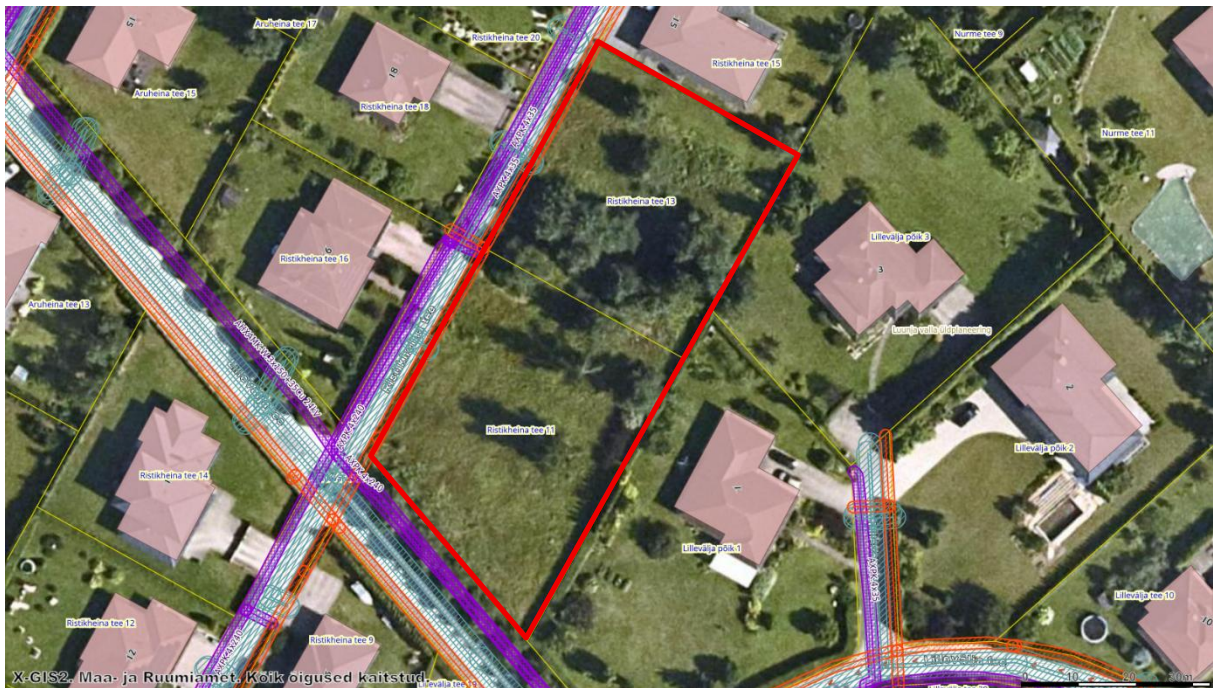
43201:003:0423). Läänes, teest teisele poole jäävad Ristikheina tee 16 (KÜ tunnus 43201:003:0138), Ristikheina tee 18 (KÜ tunnus 43201:003:0139) ja Ristikheina tee 20 (KÜ tunnus 43201:003:0140) elumumaad. Üle Lillevälja tee lõunas on Ristikheina tee 9 (KÜ tunnus 43201:003:0133) ja Lillevälja tee 19 (KÜ tunnus 43201:003:0129) elumumaad.

Tugiplaanil (joonis 1) on esitatud planeeringualal ja selle läheduses asuvad kinnistute piirid, aadressid, tehnovõrgud, haljastus, teed ja kõrgused.

Planeeringualale piirneb järgmiste kitsendustega:

- sideehitise kaitsevöönd (vid T45382178);
- sideehitise kaitsevöönd (vid T45382424);
- sideehitise kaitsevöönd (vid T45382247);
- sideehitise kaitsevöönd (vid T44263220);
- ühisveevärgi ja -kanalisatsioonivöönd (vid 100838);
- ühisveevärgi ja -kanalisatsioonivöönd (vid 30814);
- ühisveevärgi ja -kanalisatsioonivöönd (vid 100839);
- ühisveevärgi ja -kanalisatsioonivöönd (vid 30813);
- elektripaigaldise kaitsevöönd (vid 88158717).

Kitsenduste mõjualad on välja toodud Skeem 2.



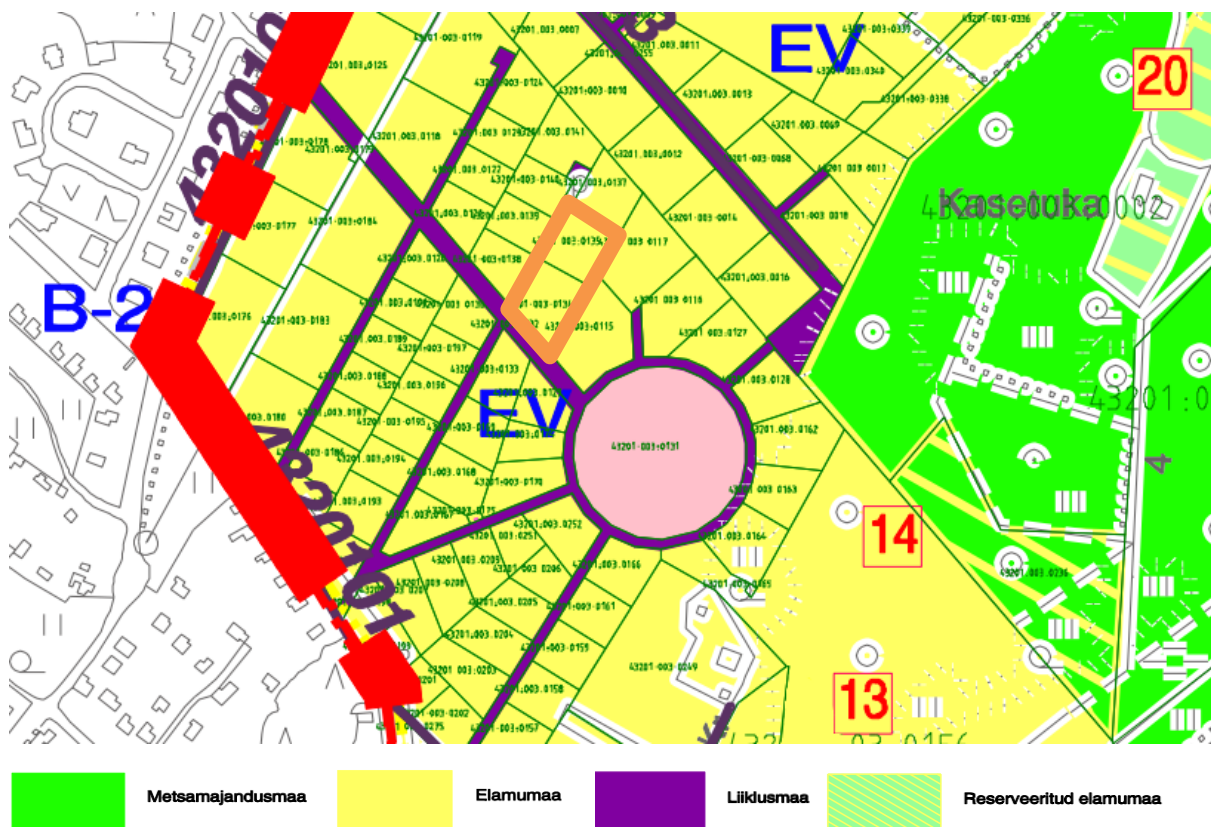
Skeem 2. Kitsenduste kaart, planeeringuala märgitud punasega. (Maa- ja Ruumiamet 2026).

2 Planeeringulahendus

2.1 Planeeringulahenduse põhjendus

Üldplaneeringu järgi on planeeringuala maakasutuse juhtotstarve elumumaa (Skeem 3). Käesoleva detailplaneeringuga teostatakse üldplaneeringus kavandatut võimaldamaks elamute ehitamist. Planeeringulahendus on koostatud eesmärgiga võimaldada maa otstarbelist kasutamist ning uute elamute rajamist. Kavandatav hoonestus on kooskõlas ümbritseva keskkonna iseloomuga ning toetab piirkonna järkjärgulist ja loogilist arengut olemasoleva asustuse jätkuna. Planeeringuala on väga hästi

ligipääsetav olemasoleva teedevõrgu kaudu ning vahetus läheduses on olemas hoonete toimimiseks vajalikud tehnovõrgud.

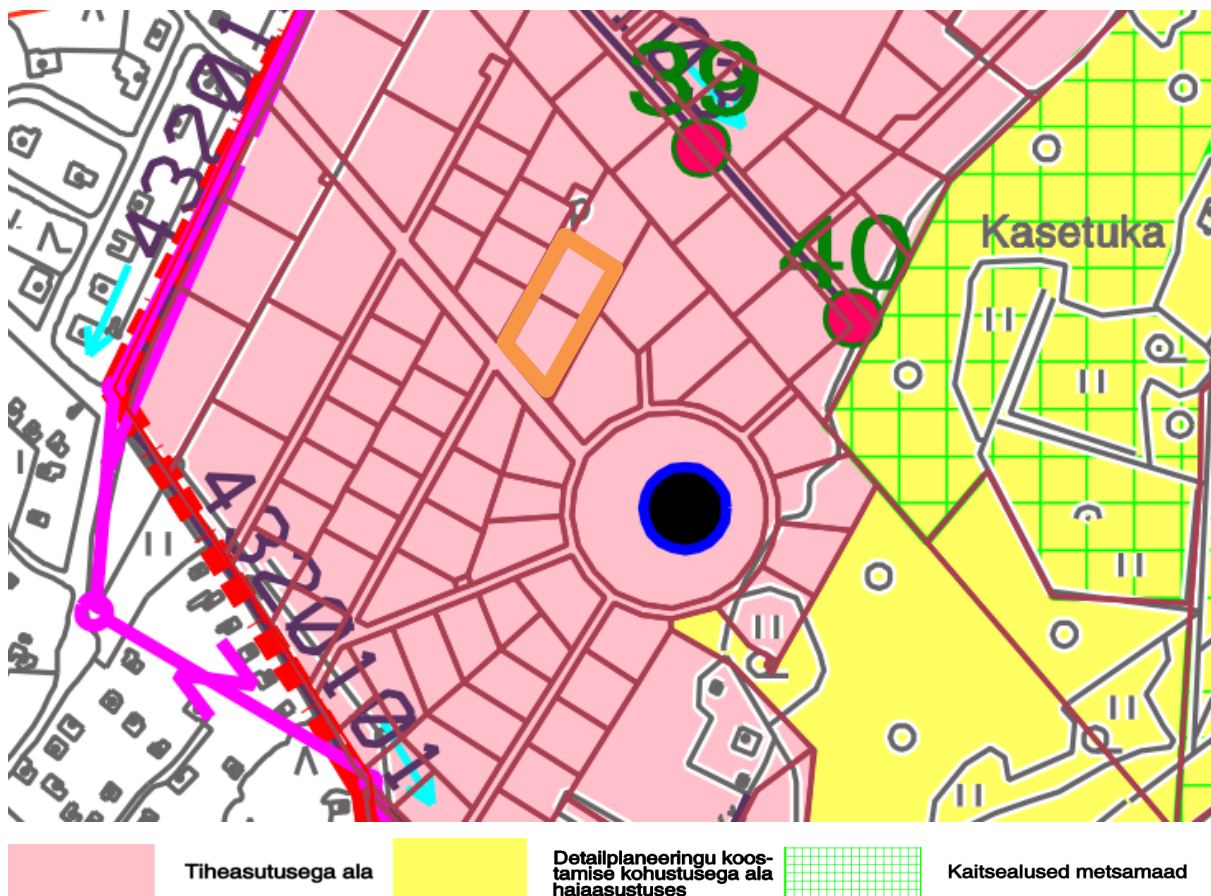


Skeem 3. Väljavõtte Luunja valla üldplaneeringu maakasutuse kaardist. Planeeringuala on tähistatud oranži joonega.

Üldplaneeringu ehitustingimuste kaardi (Skeem 4) järgi paikneb planeeringuala tiheasustuselal, kus on detailplaneeringu koostamise kohustus. Käesoleva detailplaneeringuga täpsustatakse üldplaneeringu põhimõtteid krundijaotuse, hoonestusala, ehitusõiguse, juurdepääsu, haljastuse ja tehnovõrkude lahenduse kaudu.

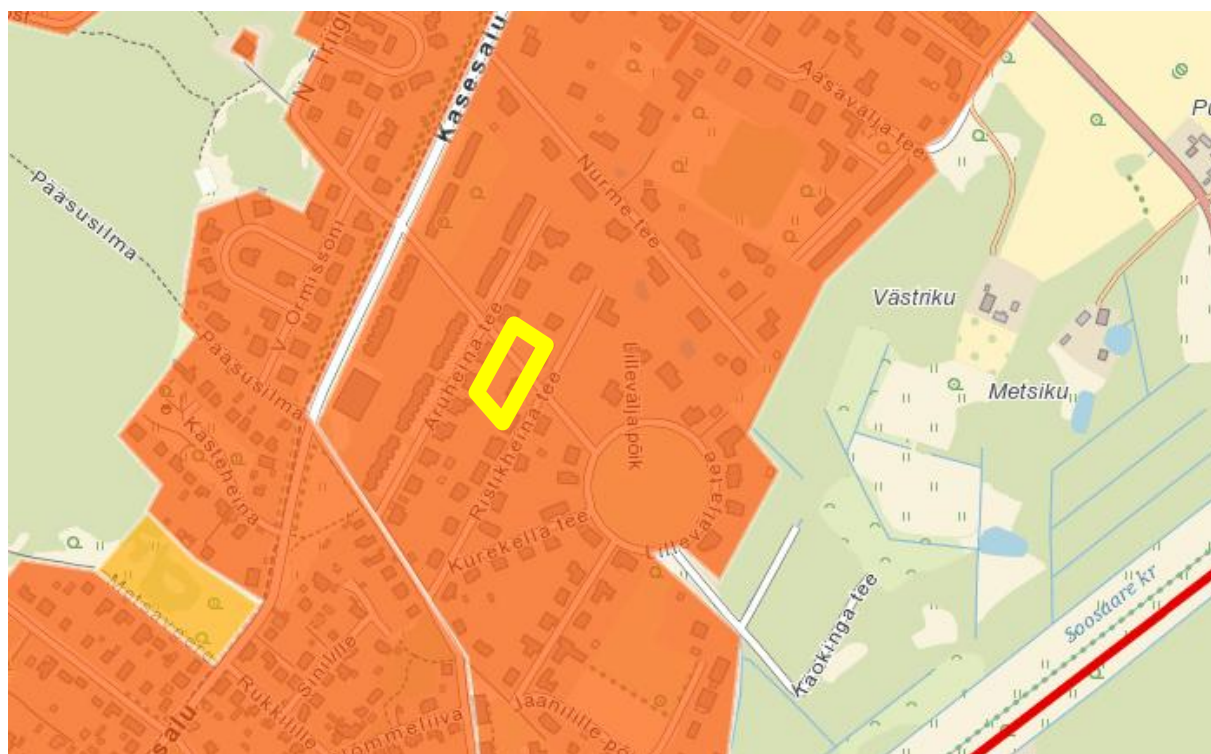
Kavandatav hoonestus arvestab piirkonna väljakujunenud asustusstruktuuri. Planeeringulahendus vastab üldplaneeringu väikeelamualale omastele põhimõtetele: kavandatakse piirkonda sobivad üksikelamud, planeeritud krundid on vähemalt 1200 m² suurused ning hoonestus sobitub kontaktvööndi valdavalt väikeelamulise iseloomuga. Planeeringus on ette nähtud ka olemasoleva kõrghaljastuse võimalikult suures ulatuses säilitamine ja täiendamine, mis toetab elamuala rohelist iseloomu säilimist.





Skeem 4. Väljavõte Luunja valla üldplaneeringu ehitustingimuste kaardist. Planeeringuala on tähistatud oranži joonega.

- Perspektiivsed 1,5 m laiused jalgrattateed Toimivad kaug- või maakondlikud liinid
 Perspektiivsete linnaliinide kulgemine Perspektiivne matka- ja suusarada



Skeem 5. Väljavõte Tartumaa maakonnaplaneeringu 2030+ joonisest. Planeeringuala on tähistatud kollase joonega. Oranžiga on märgitud olemasoleva tiheasumi ala.

Planeeringu elluviimine võimaldab Ristikheina 11 ja Ristikheina 13 katastriüksuste sihipärast kasutuselevõttu elamumaana, toetades Luunja valla majanduslikku arengut. Uute elamute rajamine elavdab kohalikku ehitus- ja teenindussektorit ning loob ajutisi töökohti ehitusperioodil. Pikaajaliselt suureneb valla maksutulu, mis loob eeldused avalike teenuste ja taristu arendamiseks.

Planeeringu elluviimine toob piirkonda uusi elanikke, aidates kaasa kohaliku kogukonna kujunemisele ja tugevdamisele. Elamuarendus toetab Luunja valla kui Tartu lähiala elukeskkonna mitmekesisustumist ning parandab elamispinna kättesaadavust. Kavandatav olemasoleva piirkonna hoonestusega kooskõlas olev hoonestus ei tekita olulist survet olemasolevale sotsiaalsele taristule ning on kooskõlas piirkonna elukeskkonnaga.

Planeeringulahendus ei avalda negatiivset mõju kultuuripärandile, alal ei paikne kultuurimälestisi.

Planeeringualal ja selle läheduses ei ole looduskatsealuseid objekte. Planeeringu elluviimisega tekib lühiajaline mõju keskkonnale seoses ehitustöödega, mis on paratamatu iga ehitustööga. Ehitatavad hooned ühendatakse ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga – võimalik reostusohu on sellega viidud miinimumini. Nõuetekohase jäätme- ja reoveekäitluse korraldamisel inimtegevusest tulenevat kahjulikku mõju ei avaldu. Tänapäevased energianõuded hoonetele tagavad, et õhusaaste ei suurene. Õhusaastet võib tekitada autotransport – autotranspordi keskkonnamõju vähendamiseks tegeletakse globaalselt.

2.2 Planeeringuala kruntideks jaotamine

Planeeringuga on kavandatud Ristikheina 11 ja Ristikheina 13 maaüksused jagada kolmeks üksikelumumaa krundiks. Tagatud on maatükkide terviklikkus, otstarbekas kuju ja juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt. Elumumaa kruntide pindala on min 1200 m². Planeeritud kruntide piirid, kruntide suurus ja krundi kasutamise sihtotstarbed on esitatud põhijoonisel (joonis 4).

2.3 Krundi hoonestusala ja ehitusõigus

Krundi hoonestusala ja ehitusõigus on esitatud põhijoonisel. Hoonete ehitamine on lubatud joonisel esitatud hoonestusala piires vastavalt ehitusõigusele; hoonestusala piires on lubatud lisaks hoonete ehitamisele ka teede, parkla, haljasala ning erinevate krundi toimimiseks vajalike rajatiste ehitamine. Planeeritud haljasala tingmäärgiga tähistatud alal on lubatud ehitada ka teid, parklaid, (tehno-)rajatisi jms.

Hoonestusala määramisel on hoonestusalade loode, kirde ja kagu küljes arvestatud kehtiva detailplaneeringu kohast ehitusjoont. Krundi edelaosas on hoonestusala määratud nelja meetri kaugusele Lillevälja teest – see ühtib Lillevälja tee äärsete hoonete kaugusega teest (kehtivas planeeringus on kauguseks 10 m. Pos 3 hoone nurk, liigendatud hoonestuse korral nurgad, tuleb paigutada hoonestusalast edelas asuvale kohustuslikule ehitusjoonele. Hoonete kujud ja asukohad on esitatud näitlikuna, mida võib projekteerimisel hoonestusala tingmäärgiga tähistatud ala piires projekteerimisel täpsustada ja muuta arvestades kõiki planeeringus sätestatud nõudeid.

2.4 Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

Uushoonestuse arhitektuurne lahendus peab olema kaasaegne, kõrgetasemeline ning sobituma planeeringuala piirkonda. Planeeritud on kohustuslik ehitusjoon, Ristikheina tee poolisel küljel sellel asuma põhihoone fassaadi põhimaht. Lillevälja teel peab vähemalt üks hoone nurk ulatuma kohustuslikule ehitusjoonele, kui selles küljes tehakse liigendusega mitu nurka, siis peab ka iga järgnev liigendatav osa ulatuma sellele kohustuslikule ehitusjoonele. Hoonetel tuleb kasutada kelpkatust, kavandatav hoone peab sobituma ümbritsevatega. Hoonete teise korruse tegemisel peab see sarnaselt naabruses olevate majadega olema liigendatud katusega – st esimese korruse jagu on vertikaalselt

seina, seejärel tuleb katus ning katuse seest võib kasvada välja teise korruse maht või siis on teine korrus ainult katuseakendega katusealune osa.

Üksikelamu suurim lubatud ehitisealune pind on 230 m² ning maksimaalne kõrgus 8 meetrit. Pos 1...Pos 3 on igale krundile lubatud lisaks ühele üksikelamule ühe kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga ja kuni viie meetri kõrguse ehitusloakohustusega abihoone ehitamine, mis peab asuma planeeritud hoonestusalal. Lubatud maaapealne ja -alune korruselisus on põhihoonel 2/-1, abihoonel 1/-1. Hoone suurim lubatud sügavus on -3 m.

Lubatud on tumedates toonides katused kaldega 20–30 kraadi. Hoone peamiseks viimistlusmaterjaliks peab olema kivi, mida võib kombineerida puidu ja klaasiga. Hoone ±0.00 kõrgus peab jääma vahemikku 43.40–43.90.

Detailplaneeringuga ei piirata ehitusprojektide koostamisel muid hoonete ehituslikke tingimusi – lubatud on kõik võimalikud lahendused, mis sobivad kokku kavandatavate hoonete arhitektuuriga ja hoonetele esitatavate ohutusnõuetega. Tulepüsivusklass määrata projekteerimisel lähtuvalt ehitise kasutamise otstarbest ja sellele seatud nõuetest, madalaim lubatud tulepüsivusklass on TP3.

Lubatud on piirdeaedade püstitamine krundi piirile, va isikliku kasutusõiguse seadmise vajadusega aladel, kus piirdeaia võib püstitada servituudiala piirile. Lubatud suurim aia kõrgus on 1,5 m. Keelatud on läbipaistmatud piirded (nt plankaed).

Hoonele on lubatud paigaldada päikesepaneelid. Päikesepaneelid peavad olema lahendatud hoone arhitektuuriga sobituvalt ning paigutatud viisil, mis ei domineeri hoone välisilmes.

2.5 Liikluskorralduse põhimõtted

Juurdepääs on planeeritud olemasolevalt Lillevälja teelt (KÜ tunnus 43201:003:0423). Põhijoonisel on näidatud mahasõitude asukoht. Parkimine tuleb lahendada elamumaa krundil, transpordimaal parkimine ei ole lubatud. Ühe krundi kohta on kavandatud minimaalselt kaks parkimiskohta. Põhijoonisel esitatud parkimiskohtade asukohad on näitlikud.

2.6 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Põhijoonisel on näidatud soovituslikult säilitatavad puud. Haljastuse kavandamisel tuleb võimalusel säilitada olemasolev kõrghaljastus ning täiendada seda uute puudega. Vähemalt 20% krundi pindalast peab olema kaetud kõrghaljastusega. Kõrghaljastuse osakaalu arvutamisel lähtutakse puude täiskasvanud võra suurusel, arvestades nii säilitatavaid kui ka rajatavaid puid.

Planeeringualal tekkivad jäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte. Jäätmekonteinerite asukoht täpsustada projekteerimisel lähtuvalt hoonete ja teede täpsest paigutusest.

2.7 Tehnovõrgud

2.7.1 Üldosa

Kruntide teenindamiseks on liitumispunktid välja ehitatud. Varem on ehitatud liitumispunktid kahe krundi jaoks, nendest tuleb teha lisaliitumine kolmanda krundi jaoks. Detailplaneeringus on määratud tehnovõrkude ja -rajatiste näitlik asukoht, planeeritud tehnovõrkude asukohti on lubatud projekteerimisel täpsustada ja muuta koostöös puudutatud tehnovõrkude valdajate ning maaomanikega.

2.7.2 Sidevarustus

Planeeritud kruntide sidevarustus on planeeritud vastavalt Telia Eesti AS tehnilistele tingimustele nr 40256229 Ristikheina tee 11 ja Ristikheina tee 13 piiril olevast sidevõrgust. Projekteerida ja ehitada

sidekanalisatsiooni põhitrass alates sidekaevust 4297. Paigaldada 12 kiuline SM metalliga optiline kaabel. Hoonete sisevõrgud ehitada vähemalt CAT5e kaabliga.

2.7.3 Elektrivarustus

Planeeritud kruntide elektrivarustus on planeeritud vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 515995 alates Ristikheina tee 16 ja Ristikheina tee 18 kinnistute piiril asuvast jaotuskilbist JK20314. Jaotuskilbist kuni planeeritud kruntideni on planeeritud 0,4 kV maakaabelliinid.

2.7.4 Vee- ja tuletõrjeveevarustus

Planeeritud kruntide vee- ja tuletõrjeveevarustus on planeeritud vastavalt AS Tartu Veevõrk tehnilistele tingimustele nr 26ARE2-DT-23. Kaks vee liitumispunkti on välja ehitatud krundi piirile. Krunt Pos 1 ja Pos 3 saavad liituda piiril olevasse liitumispunkti. Krunt Pos 2 jaoks on ühendustoru planeeritud tänavatorustikust Lillevälja teelt.

Planeeringualal läheduses Lillevälja teel (vt Kontaktvööndi joonis) olemasolev tuletõrjehüdrant, mis tagab planeeringualal tuletõrje veevarustuse. Teine lähim hüdrant asub Lillevälja tee – Aruheina tee ristmikul.

2.7.5 Reoveekanaliseerimine

Planeeritud kruntide reoveekanaliseerimise lahendus on planeeritud vastavalt AS Tartu Veevõrk tehnilistele tingimustele nr 26ARE2-DT-23. Kaks reoveekanaliseerimise liitumispunkti on välja ehitatud krundi piirile. Krunt Pos 1 ja Pos 3 saavad liituda piiril olevasse liitumispunkti. Krunt Pos 2 jaoks on ühendustoru planeeritud tänavatorustikust Lillevälja teelt.

2.7.6 Sademevee ärajuhtimine

Planeeringualal langeb maapind edela suunas. Kruntide vertikaalplaneerimisel tuleb olemasolevaid maapinna kõrgusi muuta võimalikult vähe ning kavandatud hoonestus, juurdepääsud ja kõvakatttega alad sobitada olemasoleva reljeefiga. Vältida tuleb ulatuslikke täiteid, kaeveid ja järske kõrguste muutusi, sademevee imbumiseks näha enne krundi piiri ette imbumiseks sobiv ala. Sademevee ärajuhtimine tuleb lahendada kinnistu piires. Sademevett ei tohi juhtida kõrvalkinnistutele ega tekitada naaberaladel üleujutuse või kasutustingimuste halvenemise ohtu.

Vertikaalplaneerimise täpne lahendus määrata hoone ehitusprojektiga.

2.7.7 Soojavarustus

Hoonete soojavarustus on planeeritud lokaalküttega, kõigile kruntidele on planeeritud tänaval olevast gaasitorust gaasiga liitumine. Lubatud on kasutada maakütet, elektrikütet ning taastuvatel allikatel põhinevaid küteliike (sh päikesepaneelid- ja kollektorid, maaküte), lubatud ei ole kivisüsi, ahiküte ja muud oluliselt jääkaineid eraldavad küttematerjalid. Päikesepaneelide paigaldamine on lubatud nii hoonete katusele kui ka seintele. Katusele paigaldatavad päikesepaneelid peavad jääma suurima lubatud hoone kõrguse piiresse.

2.7.8 Gaasivarustus

Planeeritud kruntide gaasivarustus on planeeritud vastavalt OÜ Ihaste Gaas tehnilistele tingimustele nr 25-346. Planeeringualal on olemas kaks liitumispunkti POS 1 ja POS 3 kinnistute piiridel, kolmas POS 2 vajaminev liitumispunkt tuleb välja ehitada A-kategooria torustikuna algusega Ristikheina teel asuvast Ihaste Gaasi jaotustorust.

2.8 Kujad

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonete vahelise kujaga vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

Hoonetevaheline kuja peab olema vähemalt kaheksa meetrit, kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tulelevikut. Hoonete tulepüsivusklass määrata projekteerimisel lähtuvalt hoone kasutusviisist.

2.9 Kuritegevuse riski vähendavad tingimused

Turvalise ja kvaliteetse elukeskkonna kujunemist toetavad hästi läbimõeldud ruumilahendus, hea nähtavus avalikus ruumis ning era- ja avaliku kasutusega alade selge eristamine. Elukeskkonna kavandamisel ja väljaehitamisel on soovitatav lähtuda järgmistest põhimõtetest:

- hoonete ja õuealade paigutusega tagada hea ülevaade juurdepääsudest, parkimiskohtadest ning tänavaruumist;
- vältida varjatud ja raskesti jälgitavate kohtade tekkimist;
- kujundada avaliku kasutusega ruum ja eraomandis olevad õuealad selgelt eristatavaks;
- tagada sissepääsude, juurdepääsuteede ja liikumisteede piisav valgustus;
- säilitada ning rajada haljastus viisil, mis toetab piirkonna rohelist ja miljööväärtust, säilitades samal ajal vajalikud vaated ning hea nähtavuse;
- kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid ehitus- ning viimistlusmaterjale;
- tagada kinnistute ja ühiskasutatavate alade korrashoid ning jäätmete nõuetekohane käitlemine.

Planeeringuala kavandatud väikeelamud sobituvad olemasolevasse aedlinlikku elukeskkonda ning täiendavad väljakujunenud asustusstruktuuri. Piirkonnale iseloomulik püsisustus, aktiivne õuealade kasutus ning elanike igapäevane kohalolek toetavad loomulikku naabrivalvet ja turvalise elukeskkonna säilimist.

2.10 Müra-, vibratsiooni- ja muud keskkonnatingimused

Planeeritud alale ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke objekte.

Jäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte. Jäätmekonteinerite täpne asukoht määrata projekteerimisel.

2.11 Servituutide seadmise vajadus

Servituutide vajadus ning avalikku kasutusse määramine on planeeritud alljärgnevalt.

Tabel 1. Servituutide vajadus.

Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi/isik	Servituudi sisu
Pos 2	Pos 1	Sidekaabli- ja madalpingekaabli talumise servituut
Pos 2	Pos 3	Sidekaabli- ja madalpingekaabli talumise servituut

3 Asjakohaste mõjude hindamine

3.1 Mõju maakasutusele ja ruumilisele arengule

Planeeringuala paikneb olemasolevas elumupiirkonnas ning on ümbritsetud valdavalt elamumaa sihtotstarbega kinnistutega. Kontaktvööndis paiknevad peamiselt üksikelamud. Piirkonnas leidub ka ridaelamuid, kaksikelamuid ja kaugemal korterelamuid. Kavandatav üksikelamute rajamine vastab seega piirkonna väljakujunenud elamufunktsioonile.

Planeeringulahendus ei muuda piirkonna põhilist maakasutuslaadi ega too olemasolevasse elumupiirkonda sobimatut funktsiooni. Kavandatav hoonestus on kasutusotstarbelt ja üldiselt mahult

kooskõlas kontaktvööndi väikeelamulise iseloomuga. Planeeritud hoonestusala ei tule piirnevatele elamukruntidele lähemale kui see on kehtivas planeeringus.

Planeeringuga kavandatakse kolm üksikelamumaa krunti, igaüks pindalaga 1208 m². Kruntide suurus ja kavandatav hoonestuslaad säilitavad väikeelamupiirkonnale omase ruumilise iseloomu, kuid võrreldes senise kahe elamumaa maaüksusega suureneb ala kasutamise intensiivsus. Seetõttu on planeeringu ruumiline mõju eelkõige lokaalne ning avaldub olemasoleva elamuala mõõdukas tihendamises. Kehtiva planeeringu kohaselt võib ehitada Ristikheina tee 11 ja 13 maaüksustele ehitusloa kohustuslikke hooned kokku 702,8 m² ehitisealuse pinnaga – käesoleva planeeringu kohaselt on ehitusloakohustuslike hoonete ehitisealune pindala kokku 690 m² (lisandub igal krundil üks kuni 20 m² suurune abihoone).

Kuna alal on kehtiva detailplaneeringu alusel olnud elamuehituse võimalus ka varem, ei teki hoonestamise põhimõtteline võimalus käesoleva planeeringuga esmakordselt. Muutub eelkõige krundistruktuur, hoonestuse võimalik arv ja hoonestuse paiknemine. Kavandatud lahendus on ruumiliselt vastuvõetav, kui hoonete projekteerimisel järgitakse planeeringus määratud hoonestusala, ehitusjoont, kõrguspiirangut ning arhitekturseid tingimusi.

3.2 Majanduslikud mõjud

Planeeringu majanduslik mõju on eelkõige lokaalne. Positiivseks mõjuks on olemasoleva elamumaa sihipärane kasutuselevõtt ning juba rajatud teede ja tehnovõrkude efektiivsem kasutamine. Kuna planeeringuala asub olemasolevas tiheasumis ja on seotud olemasoleva teedevõrguga, ei eelda kavandatav lahendus uue eraldiseisva asumi rajamist. See toetab maa kui piiratud ressursi säästlikumat kasutamist, selmet ehitada põllumaale või looduslikule alale, toimub ehitamine aedlinnalikus piirkonnas olemasoleva taristu juurde.

Ehitusperioodil võib kaasneda ajutine positiivne mõju ehitus- ja teenindussektorile. Püsiv majanduslik mõju võib avalduda elanike lisandumise kaudu kohalike teenuste kasutuses ja kohaliku maksutululu potentsiaalses suurenemises. Arvestades kavandatava arenduse väikest mahtu – kolm üksikelamukrunti – ei ole tegemist olulise majandusliku mõjuga valla kui terviku seisukohast.

3.3 Sotsiaalsed mõjud ja mõju elukeskkonnale

Planeeringu sotsiaalne mõju seisneb eelkõige ühe täiendava elamuühiku lisandumises võrreldes senise kahe elamumaa maaüksusega. Kavandatav kasutus on kooskõlas piirkonna olemasoleva elamufunktsiooniga ega põhjusta teadaolevalt olulist survet sotsiaalsele taristule.

Kavandatav üksikelamute hoonestus sobitub piirkonna elamualalise kasutusega. Samas on naaberkinnistute seisukohast asjakohased mõjud hoonestuse paiknemisele, privaatsusele, vaadetele, võimalikele varjutustingimustele, liikluskoormusele ning ehitusaegsetele häiringutele. Need mõjud on planeeringu mahtu arvestades lokaalsed ja üldjuhul leevendatavad planeeringu tingimuste, hoonestusala määramise, haljastuse säilitamise ning projekteerimisel täpsustatavate lahendustega.

Planeeringuga on hoonestusala kavandamisel arvestatud piirkonnas väljakujunenud ehitusjoonega. Kavandatud hoonestusala ja kohustusliku ehitusjoone eesmärk on siduda uus hoonestus olemasoleva tänavaruumi ja kontaktvööndi hoonestusstruktuuriga. Kuna hoonestuse paiknemine mõjutab vahetult naaberkinnistute tajutavat ruumilist olukorda, tuleb projekteerimisel arvestada planeeringus määratud hoonestusala, ehitusjoone, tuleohutuskujade ja insolatsiooniga.

Ehitusaegsed häiringud, näiteks müra, tolm, ehitusliiklus ja ajutised juurdepääsupiirangud, on väikesemahulise elamuarenduse puhul ajutised. Need tuleb maandada ehitustööde nõuetekohase korraldamisega ning vajadusel ehitusloa menetluses täpsustatavate tingimustega.

3.4 Mõju liikluskorraldusele ja liikuvusele

Kolme üksikelamu teenindamiseks vajalik liiklusmaht on väike ega põhjusta eeldatavalt olulist mõju piirkonna liikluskorraldusele. Võrreldes senise kahe elamumaa maaüksusega lisandub üks võimalik elamuühik, mistõttu suureneb ka sõidukite arv ja mahasõitude kasutus, kuid mõju jääb olemasoleva elumupiirkonna kontekstis lokaalseks.

Liiklusmõju leevendavad krundisisesed parkimiskohad ja olemasoleva tänavavõrgu kasutamine. Planeeringu edasisel täpsustamisel tuleb tagada, et mahasõitude asukohad oleksid liiklusohutuse seisukohalt sobivad ning ei halvendaks jalakäijate, jalgratturite ega üle tee asuvate naaberkinnistute juurdepääsu tingimusi.

3.5 Kultuurilised ja ruumilised mõjud

Planeeringualal ei ole teadaolevalt kultuurimälestisi ega muid kaitstavaid kultuuriväärtusi. Seetõttu ei ole esitatud andmete põhjal ette näha olulist mõju kultuuripärandile.

Planeeringu kultuuriline ja ruumiline mõju avaldub eelkõige olemasoleva elamuala tihendamises ja tänavaruumi kujunemises. Planeeringus seatud arhitektuursed tingimused aitavad tagada uue hoonestuse sobitumise piirkonna väikeelamulisse keskkonda. Hoonete kõrgus, korruselisus, katusekalle, materjalikasutus ja piirete lahendus toetavad terviklikku ning ümbruskonda sobivat ruumilist lahendust.

Kavandatud kuni kahekorruline üksikelamute hoonestus on üldjoontes kooskõlas kontaktvööndi hoonestuse mahu ja kasutusotstarbega. Mõju on vastuvõetav, kui hoonete arhitektuurne lahendus on kvaliteetne, terviklik ja arvestab piirkonna mõõtkava.

3.6 Mõju looduskeskkonnale

Planeeringu elluviimisega kaasnev mõju looduskeskkonnale on lokaalne ja piirneb eelkõige planeeringuala ning selle vahetu naabrusega. Arvestades, et tegemist on olemasoleva elumupiirkonna sees paikneva alaga, ei too planeering kaasa uue asustusala avamist loodusmaastikus ega ulatuslikku loodusliku ala muutmist.

Asjakohane mõju avaldub eelkõige olemasoleva haljastuse osalises vähenemises, pinnakatte muutumises ning sademevee käitlemise vajaduses. Olemasolev kõrghaljastus täidab piirkonnas nii ruumilist, mikrokliimat parandavat kui ka sademevee loomulikku imbumist toetavat rolli. Seetõttu on oluline säilitada väärtuslik kõrghaljastus võimalikult suures ulatuses ning tagada uue haljastuse rajamine selliselt, et elumupiirkonnale omane roheline iseloom säiliks.

Planeeringuala ei ole rohevõrgustiku tuumala ega koridor. Samas on kõrghaljastuse säilitamisel ja täiendamisel kohalik ökoloogiline tähendus, kuna see aitab hoida elamuala rohelist sidusust, vähendada kõvakattega pindade mõju ja toetada elurikkust väikeses ruumilises mõõtkavas.

Sademevee mõju on asjakohane eelkõige seetõttu, et hoonestuse ja kõvakattega pindade lisandumine vähendab vee loomulikku imbumist. Kui sademevee lahendus rakendatakse planeeringus kavandatud põhimõtete kohaselt ning välditakse vee juhtimist naaberkinnistutele, ei ole olulist negatiivset mõju pinnasele, naaberalade kasutustingimustele ega kohalikule veerežiimile ette näha.

Reovee ärajuhtimise ja veevarustuse lahendamine ühisvõrkude kaudu vähendab lokaalse reostusohu riski. Elektri- ja sidevõrkude rajamise mõju looduskeskkonnale on väikesemahuline ning valdavalt ehitusaegne, eeldusel et tööde käigus välditakse säilitatava haljastuse kahjustamist.



3.7 Mõju inimese tervisele

Planeeringuga kavandatud elamufunktsioon ei ole oma olemuselt inimese tervisele olulist negatiivset mõju põhjustav tegevus. Mõju inimese tervisele ja heaolule võib avalduda eelkõige ehitusaegsete häiringute, liiklusest tulenevate häiringute, radooniriski, insolatsioonitingimuste ning elukeskkonna tajutava muutuse kaudu.

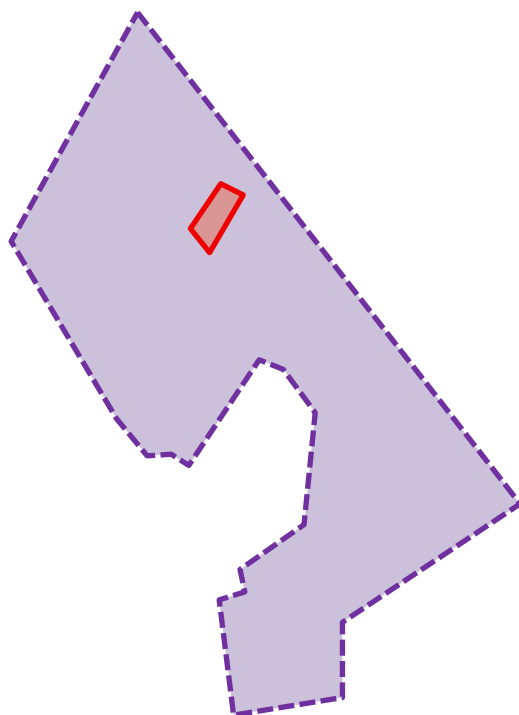
Ehitusaegsed mõjud on ajutised ja seotud tavapäraste ehitustegevustega, nagu müra, tolm, ehitusliiklus ja pinnase ajutine häirimine. Need mõjud ei ole planeeringu mahtu arvestades olulised, kui ehitustööd korraldatakse nõuetekohaselt ning järgitakse kehtivaid müra-, vibratsiooni-, tolmu- ja jäätmekäitlusnõudeid.

Kasutusaegne mõju inimese tervisele on eeldatavalt väike. Kolme üksikelamu kasutusega kaasnev liiklus, müra ja õhusaaste on olemasoleva elamupiirkonna kontekstis tavapärased ega põhjusta eeldatavalt normtasemeid ületavaid häiringuid. Krundisisene parkimine aitab vältida täiendavat survet avalikule tänavaruumile.

Asjakohaseks tervisemõjuks võib pidada radooniriski, kui ala paikneb kõrge või väga kõrge radooniriskiga piirkonnas. Sellisel juhul tuleb hoonete projekteerimisel lähtuda radooniohu hindamisest ning vajadusel rakendada radoonikaitse meetmeid. Nõuetekohaste meetmete rakendamisel on radoonist tulenev terviserisk kontrollitav.

4 Planeeringu elluviimine

Planeeringualal kehtib Luunja Vallavolikogu 28.06.2001 otsusega nr 6-14 kehtestatud Veibri külas Andrese kinnistu detailplaneering (Arhitektibüroo Siim & Põllumaa OÜ, töö nr 07-2000, planID 124332). Käesoleva detailplaneeringu kehtestamisel muutub Veibri külas Andres kinnistu detailplaneering kehtetuks positsioonide nr 78 ja nr 79 osas.



Skeem 6. Lilla tooniga on tähistatud Luunja Vallavolikogu 28.06.2001 otsusega nr 6-14 kehtestatud „Veibri külas Andrese kinnistu detailplaneeringu“ ala, mis jääb kehtima peale käesoleva detailplaneeringu kehtestamist. Punase tooniga on tähistatud käesolev planeeringuala.

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

Planeeringu kehtestamisel ja elluviimisel ei kaasne Luunja Vallavalitsusele kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud teede ja nendega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamiseks / ümberehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks. Juurdepääsud krundile ja tehnovõrkude ühendused ehitab välja ja kannab vastavad kulud planeeringust huvitatud isik.

Enne hoonete kasutuselevõttu taotleb kinnistu igakordne omanik või hoonestusõiguse omanik vajalikud kasutusload või esitab kasutusteatised vastavalt ehitusseadustikule.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahju. Võimalik ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahju tuleb krundi igakordsel omanikul hüvitada koheselt ja õiglaselt.

Planeeringu elluviimise kava:

1. huvitatud isiku poolt planeeringu järgsete kruntide moodustamine;
2. hoonete ja nendega seotud taristu ehitusloa väljastamine ja hoonete ehitamine hoonestamisest huvitatud isiku(te) poolt;
3. hoonete kasutusloa väljastamine.



5 Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte

Täiendatakse planeeringu edasise koostamise käigus.

KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOONDTABEL

Asutuse / isiku nimi	Kooskõlastuse / arvamuse kuupäev ja nr	Kooskõlastuse / arvamuse sisu (kokkuvõtlikult)	Vajadusel Luunja Vallavalitsuse seisukoht kooskõlastusele / arvamusele
VALITSUSASUTUSED			
Päästeameti Lõuna päästekeskus			
Transpordiamet			
TEHNOVÕRKUDE VALDAJAD			
Elektrilevi OÜ			
AS Tartu Veevärk			
Telia Eesti AS			
ARVAMUSE AVALDAJAD			



6 Joonised (esitatud eraldi failidena)

1. Kehtetuks muutuva planeeringu joonis
2. Situatsiooni skeem
3. Tugiplaan
4. Planeeringuala kontaktvööndi ehituslikud ja funktsionaalsed seosed
5. Põhijoonis
6. Tehnovõrgud

