



Rõõmu külas Roobi tee 17 maaüksuse detailplaneering SELETUSKIRI JA JOONISED

Töö nr 018-25

PlanID 127573

Versioon 07.04.2025

Jaana Veskimeister

Projektijuht-planeerija

Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7 (nr 163363)

Luunja Vallavalitsus

Planeeringu koostamise korraldaja

Eevi Post

Planeeringu koostamisest huvitatud isik

Ruum Raamis OÜ

Mob: +372 5698 3956

ruum.raamis@gmail.com

Sisukord

SELETUSKIRI	5
1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK.....	5
2. OLEMASOLEV OLUKORD JA ANALÜÜS.....	6
2.1 Planeeringu- ja selle mõjuala kirjeldus	6
2.2 Vastavus strateegilistele (planeerimis) dokumentidele	8
2.3 Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ning ruumilise arengu eesmärgid. Planeeringulahenduse kaalutlused ja valiku põhjendused	10
3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK.....	11
3.1 Planeeringuala kruntideks jaotamine	11
3.2 Kruntide hoonestusala	11
3.3 Kruntide ehitusõigus	11
3.4 Juurdepääsutee asukoht ja liiklus- ning parkimiskorraldus	12
3.5 Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused	12
3.6 Haljastus ja heakord ning vertikaalplaneerimine	13
3.7 Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad	13
3.7.1 Veevarustus, reoveekanalisatsioon ja sademevesi	14
3.7.2 Elektrivarustus. Välisvalgustus	15
3.7.3. Soojavarustus	15
3.7.4 Telekommunikatsioonivarustus	15
3.8 Tuleohutus	16
3.9 Kuritegevuse riske vähendavad tingimused	17
3.10 Keskkonnatingimuste seadmine.....	17
3.10.1 Põhja- ja pinnavee kaitstuse tagamine	17
3.10.2 Jäätmed	17
3.10.3 Energiatõhusus	17
3.10.4 Radoon.....	18
3.10.5 Insolatsioon	18
3.10.6 Mõra ja vibratsioon	18
3.11 Servituudi seadmise vajadus	19
3.12 Planeeringu elluviimine.....	20
3.12.1 Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine	20
3.12.2 Planeeringu elluviimise kokkulepped	21
KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED.....	23
JOONISED JA ILLUSTRATSIOONID	25

SELETUSKIRI

1. Planeeringu koostamise alus ja eesmärk

Planeeringu koostamisel on aluseks Luunja Vallavolikogu 27.02.2025 otsus nr 1-3/1 „Rõõmu külas Roobi tee 17 maaüksuse detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“ ning selle lisaks 1 olevad lähteseisukohad.

Planeeringu koostamise eesmärgiks on planeeringualas oleva Roobi tee 17 maaüksuse osa jagamine kolmeks krundiks ja ehitusõiguse määramine elamumaa kruntidele elamuehituse (üksikelamu ja abihooned) võimaldamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringuga lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsule, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele.

Planeeringualaks on Roobi tee 17 maaüksuse osa pindalaga 9 433 m².

Lahenduse koostamisel on arvestatud ja asjakohases sisus kasutatud järgmiseid alusdokumente:

- „Luunja valla üldplaneering“ (kehtestatud Luunja Vallavolikogu 26.06.2008 määrusega nr 8-1);
- „Tartumaa maakonnaplaneering 2030+“ (kehtestatud riigihalduse ministri 27.02.2019 käskkirjaga nr 1.1 4/29);
- Koostamisel oleva Luunja valla üldplaneeringu“ eelnõu (versioon valla kodulehelt: [Luunja valla üldplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise \(KSH\) aruande eelnõu avalikustamine](#), 2023);
- „Männisalu maaüksuse ja lähiala detailplaneering“ (kehtestatud Luunja Vallavolikogu 06.11.2019 otsusega nr 359, planID 82612);
- „Uus-Tearu (43201:001:1452) maaüksuse osaala detailplaneering“ (kehtestatud Luunja Vallavalitsuse 21.04.2021 korraldusega nr 125, planID 94474);
- Planeerimisseadus ning teised Eesti Vabariigis kehtivad käesolevale detailplaneeringule kohalduvad õigusaktid ja standardid.

Planeeringu koostamisel on aluskaardina kasutatud Metricus OÜ veebruaris 2025 koostatud maa-ala topo-geodeetilist alusplaani (töö nr 25G9547). Geodeetilise alusplaani koordinaadid on L-est 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis, mõõtkava M 1:500.

Planeeringuala ei ole seotud ühegi kehtiva detailplaneeringuga, mis seaks piiranguid lahenduse koostamisel. Planeeringualaga piirnevad vahetult „Männisalu maaüksuse ja lähiala detailplaneering“ (2019) ja „Uus-Tearu (43201:001:1452) maaüksuse osaala detailplaneering“ (2021). Nimetatud kehtivate detailplaneeringute alad on näidatud joonisel nr 2.

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

2. Olemasolev olukord ja analüüs

2.1 Planeeringu- ja selle mõjuala kirjeldus

Planeeringuala asub Luunja vallas Rõõmu külas haarates osaliselt Roobi tee 17 maaüksuse (43201:001:2215) selle lõunaosas. Planeeringuala pindala on 9 433 m².

Roobi tee 17 maaüksuse kogupindala on 62 512 m² ja sihtotstarve on maatulundusmaa 100%. Maaüksus on hoonestatud ühe elamukompleksiga Roobi tee poolisel küljel, ülejäänud maa-ala on hoonestamata ja kasutuses valdavalt põllumajandusmaana (põllumassiivid nr [66347569906](#) ja [66347567008](#)). Põllumassiividest välja jääv ala ongi käesolev planeeringuala (põllumassiivile jääb väike osa planeeringuala põhja- ja kirdeosast).

Roobi tee 17 maaüksuse läänenurgas, Roobi tee ääres asub Elektrilevi OÜ-le kuuluv Roobi:(Tartu M) alajaam.

Planeeringuala piirneb lõuna- ja läänepoolt maaüksustega Roobi tee 11 (43201:001:2220), Roobi tee 13 (kt 43201:001:2219) ja Roobi tee 15 (43201:001:2218), mis varasemalt olid koos Roobi tee L3 (43201:001:2217) ja Roobi tee L4 (43201:001:2216) maaüksustega Roobi tee 17 maaüksused osad (Roobi tee 17 maaüksuse varasem nimetus oli Uus-Tearu ja nimetatud katastriüksused on moodustatud 2021 aastal kehtestatud „Uus-Tearu (43201:001:1452) maaüksuse osaala detailplaneeringu“ alusel).

Roobi tee 11, Roobi tee 13 ja Roobi tee 15 katastriüksuste sihtotstarbed on elamumaa 100%. Kehtiva detailplaneeringu kohaselt on iga maaüksus lubatud hoonestada kuni kolme hoonega (üks elamu ja kuni kaks abihoonet) ehitisealuse pinnaga kokku 300 m². Hoonestuse lubatud kõrgus on kuni 8,5 m elamul ja kuni 5 m abihoonetel. Elamu tuleb kohustuslikult paigutada 15 m kaugusele Roobi tee poolsest krundi piirist. Roobi tee L3 on moodustatud perspektiivse võimaliku juurdepääsuteeala reserveerimiseks juhul, kui tulevikus planeeritakse täiendavate elamukruntide moodustamine. Roobi tee L4 on moodustatud perspektiivseks Roobi tee maa-ala laiendamiseks.

Ida poolt piirneb planeeringuala Kingu teega (43201:001:2132), mis on rajatud 2019 aastal kehtestatud „Männisalu maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu“ alusel ning on planeeringus määratud avalikku kasutusse. „Männisalu maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu“ kohaselt on moodustatud ka katastriüksused Kingu tee 1 (43201:001:2127), Kingu tee 3 (43201:001:2128), Kingu tee 5 (43201:001:2129), Kingu tee 7 (43201:001:2130) ja Kingu tee 9 (43201:001:2131) ning Männisalu (43201:001:2133).

Kehtiva „Männisalu maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu“ kohaselt on Kingu tee 1 maaüksusele planeeritud puurkaev ja tuletõrje veevõtukoht. Puurkaev on välja ehitatud. Kingu tee katastriüksusel on reserveeritud ühisvee ja -kanalisatsiooni torustikele asukoht tänavamaal.

Kingu tee 3, Kingu tee 5 ja Kingu tee 7 katastriüksuste sihtotstarbed on elamumaa 100%. Kehtiva „Männisalu maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu“ kohaselt on iga maaüksus lubatud hoonestada kuni kolme hoonega (üks elamu ja kuni kaks abihoonet) ehitisealuse pinnaga kokku 250 m². Elamu suurim lubatud kõrgus on 9 m. Olemasolev elamukompleks Männisalu maaüksusel (planeeringus krunt nr 7) on ette nähtud säilitatada. Kingu tee 9 maaüksusele on kavandatud elamukruntidele ühine tõstetud imbsüsteemi ala. Kingu tee äärde kohustuslikku ehitusjoont ei ole ette nähtud, kuid hoonestusala on määratud 7 m Kingu tee poolsest krundi piirist.

Planeeringualaga piirnevate kehtivate detailplaneeringute alusel moodustatud elamumaa katastriüksused jäävad vahemikku 2 346 m² kuni 4 003 m², st on üldplaneeringus minimaalsest lubatud suuruselt (1 500 m²) suuremad (vt ptk 2.2).

Planeeringualaks oleva Roobi tee 17 maaüksuse osa on valdavalt heinamaa, ainult väike osa põhja- ja kirdenurgas on põllumaa. Maapind on tasane, keskmine maapinna absoluutkõrgus on 66 m. Planeeringuala kirdepiiril asub kraav, mis on osa piirkonna kraavisüsteemist ja ühenduses Roobi tee 17, Kingu tee ja Kingu tee 7 maaüksustele jäävate kraavidega.

Juurdepääs planeeringualale on võimalik avaliku kasutusega kõrvalmaanteelt nr 22253 Rõõmu-Viira tee mööda Roobi teed (nr [4320073](#)) ja Kingu teed. Roobi tee on lõigus kõrvalmaantee - Kingu tee eratee. Kingu tee on samuti eratee.

Eesti looduse infosüsteemi (EELIS, Keskkonnaagentuur) andmetel (vaadatud 23.03.2025) ei paikne planeeringu- ja selle mõjualal *looduskaitseaduse* § 4 lg 1 tähenduses looduskaitseobjekte. Samuti ei jää alale ja selle lähedusse Natura 2000 võrgustikku kuuluvaid alasid. Planeeringualale ja selle lähedusse ei jää ka kultuurimälestisi.

Põhjavesi planeeringualal on nõrgalt kaitstud¹, mis tähendab, et reostusohhtlikkuse tase on kõrge.

Olemasolevad tehnovõrkude ühendused puuduvad, kuid võimalik on kasutada juba välja ehitatud tehnilist taristut (puurkaev Kingu tee 1 maaüksusel ja elektrivõrk Kingu tee 3 ja Kingu tee 5 maaüksustel, sh jaotuskilp JK57180).

Olemasolev olukord on nähtav joonisel nr 3 ja alloleval skeemil 1. Planeeringuala koos kontaktvööndiga on kajastatud joonisel nr 2.



Skeem 1. Väljavõte Maa- ja Ruumiameti fotolaost. Pildistuse aeg 2024-04-27. Planeeringuala on markeeritud punase joonega.

¹ Maa- ja Ruumiameti põhjavee kaitstuse kaardirakendus

2.2 Vastavus strateegilistele (planeerimis) dokumentidele

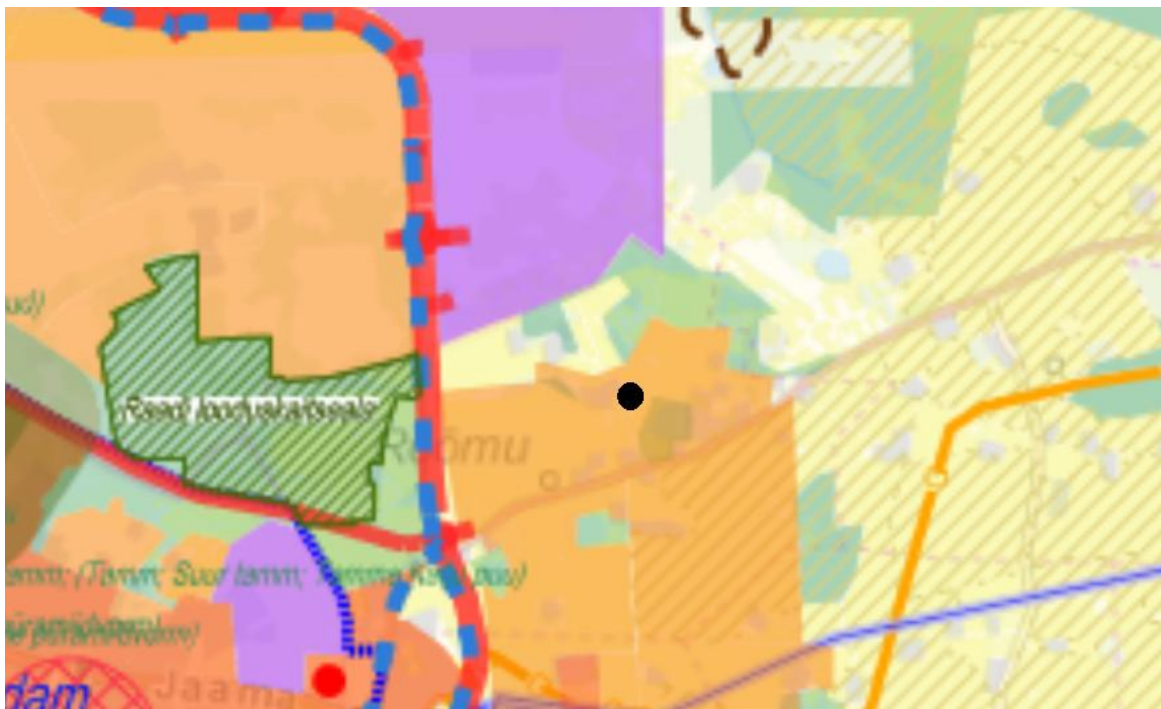
Detailplaneeringu alal planeeritava tegevusega seotud asjakohased kehtivad strateegilised planeerimisdokumendid on „Tartumaa maakonnaplaneering 2030+“ (2019) ja „Luunja valla üldplaneering“ (2008).

Kuna „Tartumaa maakonnaplaneering 2030+“ kehtestati hiljem kui kehtiv „Luunja valla üldplaneering“ ning kuna maakonnaplaneering on eelkõige aluseks kohalike omavalitsuste üldplaneeringute koostamisel ja Luunja vallas on uus üldplaneering koostamisel, tuleb strateegiliste planeerimisdokumentide põhimõtetele vastavust vaadata paralleelselt nii kehtiva kui koostamisel oleva üldplaneeringu ning maakonnaplaneeringu sümbioosis.

Kehtivate strateegiliste planeerimisdokumentide (maakonnaplaneering ja valla üldplaneering) ning koostamisel oleva üldplaneeringu arengusuunad on välja toodud allpool.

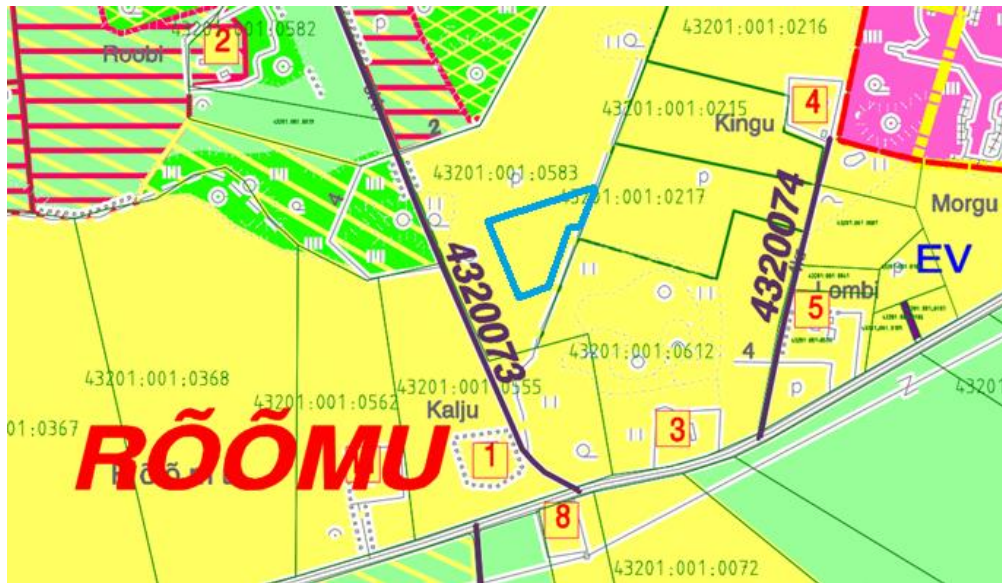
Maakonnaplaneeringu kohaselt, vt skeem 2, jääb planeeringuala tiheasumi laienemisalale. Maakonnaplaneering näeb asustuse arendusaladeks ette olemasolevad tiheasumid koos nende võimaliku laienemisalaga.

Maakonnaplaneeringu kohaselt ei kuulu planeeringuala roheline võrgustiku toimimise tagamise alade hulka.



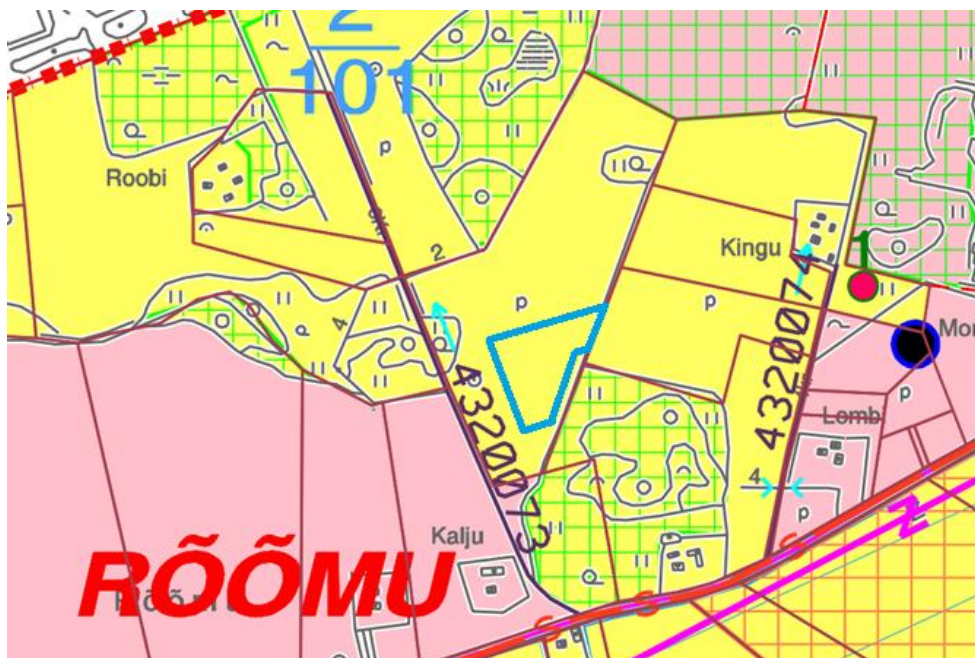
Skeem 2. Väljavõte „Tartu maakonnaplaneeringust 2030+“. Planeeringuala orienteeruv asukoht on tähistatud musta täpiga. Tiheasumi laienemisala on tähistatud oranžiga, roheline võrgustiku toimimise tagamise ala rohelisega.

„Luunja valla üldplaneeringu“ kohaselt, vt skeem 3, on planeeringualal maakasutuse juhtotstarbeks määratud elamumaa.



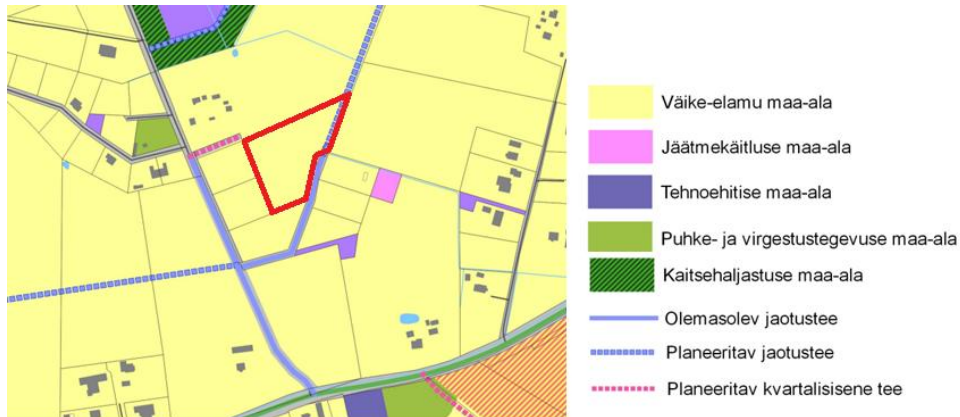
Skeem 3. Väljavõte „Luunja valla üldplaneeringu“ maakasutuse kaardist. Planeeringuala orienteeruv asukoht on tähistatud sinise kontuuriga. Kollase tooniga on tähistatud elamumaa.

Üldplaneeringu kohaselt jääb planeeringuala detailplaneeringu koostamise kohustusega alale hajaasustuses (vt skeem 4). Tegemist on tugeva ehitussurve all oleva Tartu linnalähedase alaga, mis ei vasta planeeringu koostamise ajal tiheasustuskriteeriumitele. Nimetatud aladel ei säilitata senist hajaasustust ega hajaasustusele iseloomulikke maastikupilti, mistõttu on sellistel aladel krundi minimaalne suurus 1 500 m². Ühisveevärgi- ja kanalisatsioonisüsteemi väljaehitamiseni on lubatud kasutada lokaalseid lahendusi. Planeeringualaga piirnev Roobi tee on ette nähtud kohalikuks maanteeks.



Skeem 4. Väljavõte „Luunja valla üldplaneeringu“ ehitustingimuste kaardist. Planeeringuala orienteeruv asukoht on tähistatud sinise kontuuriga. Kollase tooniga on tähistatud detailplaneeringu koostamise kohustusega ala hajaasustuses.

Koostamisel oleva „Luunja valla üldplaneeringu“ kohaselt jääb planeeringuala väikeelamu maa-alale (vt skeem 5). Üldplaneeringu eelnõu näeb ette Kingu tee pikendamise Kingupõllu maaüksuseni ja läbi nimetatud maaüksuse ühenduse loomise Muri küas asuva Lennuka maaüksusel (43201:001:1202) asuva olemasoleva teega (vt joonis nr 1).



Skeem 5. Väljavõtte koostamisel olevast „Luunja valla üldplaneeringu“ maakasutuse kaardist „Rõõmu küla väljavõte“. Planeeringuala asukoht on tähistatud punase kontuuriga.

Planeeringulahenduse koostamise eesmärk on kooskõlas strateegiliste planeerimisdokumentidega, sh järgitakse kehtivas üldplaneeringus toodud põhimõtteid. Planeeritud lahendus on toodud peatükis 3.

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

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

- viia ellu kehtivas üldplaneeringus ette nähtud areng, st anda alus elamu maa-ala arendamiseks;
- elamu maa-alal näha ette maaüksusele sobiv kasutusviis, st üksikelamute ehitus;
- kavandada lahendus varem kehtestatud detailplaneeringute põhimõtteid järgides (hoonestusalad, hoonete kõrgus, tehnovõrkude lahendus jmt).

Planeeringulahenduse valiku tegemisel on lähtutud:

- elamukruntide moodustamisel on arvestatud piirkonnale iseloomuliku struktuuri ja suurusega, st kavandatud on üldplaneeringus minimaalsest lubatud krundi suurusest suuremad krundid;
- koostamisel olevas üldplaneeringu lahenduses on planeeritud Kingu tee jätk kirdesuunda. Planeeringuala piires ei ole Kingu tee jätkule tänavakoridori moodustatud, kuna Roobi tee 17 maaüksuse piires asub olemasoleva tee trassikoridori alal täies ulatuses kraav. Perspektiivne tee on võimalik rajada Kingu (43201:001:0217), Sameti (43201:001:0215) ja Kingupõllu (43201:001:2557) maaüksuste alal;
- koostamisel olevas üldplaneeringu lahenduses planeeritud Kingu tee jätkuna planeeritud kogujatee väljaehitamiseni (teede ringistamiseni) on tagatud olemasolevale tupikteele vajalik ümberpööramise koht, sh on antud võimalus ümberpööramiseks vajalik ala eraldi välja kruntida;

- kasutatud ära juba välja ehitatud tehnilist taristut, st vee- ja elektrivarustus on ette nähtud varem rajatud puurkaevu ja elektrivõrgu baasil;
- reoveelahendus on kavandatud planeeringuala piires mõlemal elamukrundil eraldi omapuhasti süsteemiga (kummalgi krundil oma biopuhasti ja immutusala, kuid imbväljakud peavad asuma kõrvuti, et tekiks ühine terviklik immutusala. „Männisalu maaüksuse ja lähiala detailplaneeringus“ Kingu tee 9 maaüksusele kavandatud elamukruntide ühine tõstetud imbsüsteemi ala ei ole selle kauguse (vähemalt 100 m) ja omaniku mittenoustumisel kasutatav;
- kavandatud on arhitektuurselt ja mahult piirkonda sobiv hoonestus, st võimaldatud kuni kahekorruselise kaldkatusega elamute ning ühekorruseliste abihoonete ehitamine. Kohustuslikku ehitusjoont Kingu tee äärde ei ole ette nähtud (nagu ei ole seda ka „Männisalu maaüksuse ja lähiala detailplaneeringus“), kuid hoonestusala kaugus Kingu teelt on määratud samaselt „Männisalu maaüksuse ja lähiala detailplaneeringuga“ 7 m kaugusele tänavapoolsest piirist.

3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISSETEPANEK

3.1 Planeeringuala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringu lahendusega moodustatakse planeeringualasse jäävast Roobi tee 17 maaüksusest kolm krunti: üksikelamu maa krundid nr 1 ja 2 ning tee ja tänav maa krunt nr 3.

Kruntide moodustamine ja pindalad on nähtavad joonisel nr 4. Planeeritud kruntide alusel moodustatavate katastriüksuste pindalad võivad täpsustuda piiride märkimisel loodusesse katastrimõõdistamise käigus.

3.2 Kruntide hoonestusala

Kruntidele määratud hoonestusala on krundi osa, kuhu võib rajada ehitusõigusega lubatud hooned (üksikelamu ja abihooned) ning võimaliku ehitusloakohustusega väikehoone ja rajatised.

Kruntidele määratud hoonestusala on antud suurem kui hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, mis võimaldab projekteerimise käigus vabamalt valida hoonestuse paiknemist ja kuju (moodustada sobiv õueala).

Hoonestusala sidumine krundipiiridega on näidatud joonisel nr 4.

3.3 Kruntide ehitusõigus

Planeeritud kruntide ehitusõigus on toodud joonisel nr 4 tabelis.

Ehitusõiguse kohaselt nähakse kruntidel nr 1 ja 2 ette üksikelamu (ehitise kasutamise ostarbe kood 11101) ja kuni kahe abihoone (ehitise kasutamise ostarbe kood 12744) ehitamine. Ehitusõiguses toodud suurim lubatud ehitisealune pind on antud kokku üksikelamule ja abihoonetele. Üksikelamu suurim lubatud ehitisealune pind on kuni 200 m², abihooned ei tohi olla suuremad kui elamu.

Lisaks ehitusõiguses toodud hoonestusele on elamukruntidel lubatud hoonestusala piires täiendavalt kasvuhoonete, varjualuste jmt rajatiste ning ühe kuni 5 m kõrguse ja kuni 20 m² suuruse väikehoone püstitamise (ei kuulu ehitusõiguse näitajate hulka). Lubatud väikehoone ja rajatiste ehitisealune pind kokku võib olla kuni 100 m².

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

Planeeritud kruntide kasutamise sihtotstarbed² on järgmised:

- kruntidel nr 1 ja 2 üksiklamu maa (EP) 100%;
- krundil nr 3 tee ja tänava maa (LT) 100%.

Neile vastavad katastriüksuse sihtotstarbed on vastavalt elamumaa ja transpordimaa³.

3.4 Juurdepääsutee asukoht ja liiklus- ning parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeritud elamukruntidele on ette nähtud Kingu teelt sobivas asukohas. Kingu tee olemasolev ca 5 m laiune sõidutee on vaja pikendada krundiga nr 2 piirneval alal (vähemalt samas laiuses) ja rajada ümberpööramise koht Kingu tee ja krundi nr 3 maa-alal. Planeeritud tee piirjooned ja kruntidele juurdepääsu põhimõtteline asukoht on graafiliselt nähtav joonisel nr 4. Joonisel näidatud lahendust on projekteerimise käigus lubatud täpsustada.

Kingu tee on kehtiva „Männisalu maaüksuse ja lähiala detailplaneeringuga“ määratud avalikku kasutusse. Planeeringu koostamise ajal on tegemist erateega (vallale üle andmata). Planeeritud krundi nr 3 alusel moodustatava tee ja tänava maa (transpordimaa) katastriüksus on ette nähtud avaliku kasutusega ja osa Kingu tee teenindusmaast.

Planeeritud elamukruntide parkimine tuleb lahendada krundi siseselt nähes ette vähemalt kolm parkimiskohta⁴, st parkimine tee maa-alal on keelatud. Parkimislahendusega peab olema ka välistatud manööveramine tee maal. Parkimiskohtade lahendus antakse projekteerimise käigus, kui on teada hoonestuse paiknemine.

3.5 Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused

Hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline ning keskkonna arhitektuurset kvaliteeti parandav.

Elamukruntide olulisemad arhitektuurilised ja kujunduslikud nõuded:

- Korruselisus: elamul kuni kaks, abihoonetel üks;
- Katusetüüp: põhihoonel viil-, poolviil- ja kelpkatust, abihoonetel viil-, poolviil-, kelp- ja ühepoolse kaldega katust;
- Katusekalde: elamu põhimahul 10-45 kraadi, abihoonetel vaba;
- Katuseharja suund: risti või paralleelne Kingu teega;
- Katusekattematerjalid*: plekk, kivi, asbestivaba eterniit;
- Välisviimistlusmaterjalid*: liimpuitpalk, voodrilaud, krohv, puhasvuuk tellis;
- Kohustuslik ehitusjoon: ei määrata, kuid elamu peab asetsema Kingu tee poolisel küljel, abihooned krundi sügavuses elamust taga pool;
- +/- 0.00 sidumine: lahendada projekteerimise käigus arvestusega, et sokli kõrgus on kuni 60 cm.

² Planeeritud krundi kasutamise sihtotstarbed on määratud vastavalt ruumilise planeerimise leppemärkidele 2013

³ Maakatastriseaduse § 18¹ lg 1 ja lg 5

⁴ Linnatänavate standard EVS 843:2016, tabel 9.2

*Ühe krundi elamukompleksi kuuluvad hooned peavad omavahel stiililt sobima (moodustama arhitektuurse terviku).

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

3.6 Haljastus ja heakord ning vertikaalplaneerimine

Planeeringualal puittaimestik puudub, tegemist on endise põllumajandus- ja heinamaaga, mistõttu on planeeringu elluviimise ühe olulise osana vajalik krundil ette näha uushaljastus.

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

Krundisisene uushaljastus lahendatakse vastavalt krundi omaniku soovile. Soovitatav on kasutada kodumaiseid ja piirkonnas levinud puu, põõsa ja püsikute liike. Haljastuse kavandamisel tuleb arvestada tehnovõrkude- ja rajatiste asukohtadega.

Elamukrundid on lubatud piirata kõikidest külgedest. Vähemalt tänavapoolne piire tuleb kavandada hoonestuse arhitektuurse lahendusega sobiv ja läbipaistev, nt puitlipp-piire. Tänavapoolse piirdena on lubatud ka hekk. Kruntide omavahelisel piiril on lubatud kasutada võrkaeda. Piirde kõrgus 1,2-1,6 m, kuid tänavapoolsel piiril järgida ühtset kõrgust.

Krundi maapind peab üldpõhimõttena säilima olemasoleva kõrgusega, st keelatud on ulatuslikud täitmis- või süvendustööd. Lubatud on teostada vertikaalplaneerimine, mis on vajalik tehnovõrkude ühenduste loomiseks ja sademeveesüsteemi toimimiseks. Maapinda on lubatud tõsta ka hoonealustes osades kuni 0,5 m. Põhjendatud juhul ja kooskõlas omavalitsusega on lubatud eeltoodust erinevad lahendused.

Mõlemal elamukrundil on lubatud kuni 200 m² (veepeegli pindala) suuruse tiigi rajamine.

Täpne vertikaalplaneerimine tuleb lahendada projekteerimise käigus. Vertikaalplaneerimisel tuleb arvestada, et sademevesi ei valguks naabermaaüksustele ja teede aladele.

3.7 Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

Detailplaneeringu alal puuduvad tehnovõrkude ühendused. Planeeringualale on kavandatud üksikelamute kompleksid, mis vajavad elektri- ja veeühendust ning tagatud peab olema reovee kogumine ja sademevee kogumine/immutamine. Tehnovõrkude lahendus on kajastatud joonisel nr 4. Planeeritud lahendus on põhimõtteline, mida täpsustatakse projekteerimise käigus.

3.7.1 Veevarustus, reoveekanaliseerimine ja sademevesi

Planeeringuala piirkonnas puudub ühisvee ja -kanaliseerimisüsteem, mistõttu tuleb kuni ühislahenduste väljaehitamiseni kavandada lokaalsed lahendused. „Männisalu maaüksuse ja lähiala detailplaneeringus“ on Kingu tee katastriüksusel reserveeritud ühisvee ja -kanaliseerimise torustikele asukoht tänavamaal. Varem planeeritud lahendus on kajastatud joonisel nr 4. Kui piirkonda rajatakse ühisvee- ja kanalisatsioonisüsteem, tuleb planeeritud kruntide omanikel sellega liituda, st lokaalne lahendus on ajutine kuni ühisvee ja -kanalisatsioonisüsteemi rajamiseni.

Lokaalse vee- ja kanalisatsioonilahenduse kavandamisel on veevajaduseks inimese kohta arvestatud ca 120 l. Arvestades keskmiselt 4 inimest krundi kohta, teeb see ööpäevaseks veevajaduseks üldjuhul/keskmiselt ligikaudu 0,48 m³ (0,12 m³ x 4 in) ühe elamukrundi kohta. Reovee hulga mahud on sama suured kui vee tarbimiskulud.

Veevarustus on planeeritud Kingu tee 1 katastriüksusel asuvast puurkaevust (PRK0065646).

Põhjavesi piirkonnas on nõrgalt kaitstud (reostusohhtlikkuse tase on kõrge). Reoveekäitluse lahenduseks on planeeritud mõlemale krundile eraldi biopuhasti⁵, millest väljuv vesi suunatakse imbväljakusse. Planeeritud kruntide imbväljakud tuleb rajada kõrvuti, et need toimiksid ühtse imbalana. Imbväljakuga omapuhasti projekteerimisel tuleb tagada, et põhjavee tase ja aluspõhja kivimite kõrgus jääksid kõrgemale kui 1,2 m, vajadusel tuleb rajada tõstetud imbväljak (imbväljaku kõrgus tuleb projekteerida vastavalt põhjavee taseme ja aluspõhja kivimite kõrgusele (tõsta ulatuses, et oleks tagatud immutussügavus aasta ringi hinnanguliselt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ning jääma hinnanguliselt 1,2 m kõrgemale aluspõhja kivimitest)).

Planeeringu joonisel nr 4 on näidatud olemasoleva puurkaevu asukoht ja indikatiivne omapuhastisüsteemi lahendus (võimalik asukoht). Projekteerimisel on lubatud lahendust täpsustada arvestades, et:

- Heitvee pinnasesse juhtimine ei ole lubatud veehaarde sanitaarkaitsealal või hooldusalal ja lähemal kui 50 m sanitaarkaitseala või hooldusala välispiirist ning lähemal kui 50 m veehaardest, millel puudub sanitaarkaitseala või hooldusala. Arvestada tuleb ka võimalike veevõtukohtade ja omapuhastite süsteemidega naabermaaüksustel;
- Veevõtukoht ja reoveesüsteem ei tohi põhjustada kitsendusi väljaspool planeeringuala või tuleb kitsenduste kavandamine vastava maaüksuse omanikuga kooskõlastada;
- Omapuhasti kuja on 5 m;
- Imbväljaku kuja on 10 m.

Sademevee pinnasesse imbumine tuleb võimaldada krundi piires nähes ette looduslähedased lahendused, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekke kohas maastikukujundamise kaudu. Looduslähedaste lahenduste kasutamine toetab ka kliimamuutustega arvestamisega seonduvaid aspekte. Sademevett on soovitatav ka kokku koguda ja taaskasutada (nt kastmisveeks). Vajadusel võib rajada drenaaži ja tiigi ning krundil nr 2 juhtida ka olemasolevasse kraavi. Sademevee juhtimine naabermaaüksustele ja teemaa-aladele on keelatud. Krundi nr 2 läbiv olemasolev kraav tuleb säilitada ja krundi igakordne omanik peab tagama selle töökindluse (teostama vajaliku hoolduse).

⁵ Luunja Vallavolikogu 25.10.2018 määrus nr 58 „Reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskirja kinnitamine“ § 2 lg 2; keskkonnaministri 08.11.2019 määruse nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ § 8 lg 1 p 4

3.7.2 Elektrivarustus. Välisvalgustus

Elektrivarustuse lahenduse koostamisel on aluseks Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 492038 (välja antud 13.03.2025, kehtivad kuni 13.03.2027).

Elektrivarustus on planeeritud eraldi fiidrina 0,4 kV maakaabelliiniga olemasoleva Roobi alajaama toitel olevast kilbist JK57180. Kruntide piirile on planeeritud kahekohaline 0,4 kV liitumiskilp ja jaotuskilp. Joonisel nr 4 näidatud kilpide asukohta on projekteerimisel lubatud täpsustada arvestusega, et need oleksid alati vabalt teenindatavad. Elektritoide liitumiskilbist kruntidele ehitatavate objektideni tuleb ette näha maakaabliga.

Elektrikaablite projekteerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud projekteerida teisi kommunikatsioone elektrikaablite kaitsetsoonidesse.

Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tuleb tagada servituudialana (vt ka ptk 3.11).

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

Välisvalgustus

Planeeritud kruntide sisese välise valgustuse projekteerimisel näha ette võimalikult energiasäästlikud lahendused, säilitada maksimaalselt pimedat taeva vaadeldavust ja tekitada minimaalne häiring elusloodusele ja elanikele (nt kasutada n-ö sooja valgustust, ülevalt alla suunatud valgustust, valgustusandureid; kui on vajadus öisel ajal valgustuse kasutamiseks, reguleerida see minimaalsele võimsusele).

3.7.3. Soojavarustus

Planeeringuala ei asu kaugküttepiirkonnas ja soojavarustus on ette nähtud lokaalsena. Kasutada tuleb süsteeme, mis oleksid keskkonnasäästlikud. Võimalikud küttelahendused on vedel- või tahkeküte ja soojuspumbad, sh maaküte, ning taastuvenergia või muud projekteerimise ajal võimalikud lahendused. Täpne lahendus tuleb anda projekteerimise käigus. Soovitatavalt näha ette erinevad kombinatsioonid, et tagada toasoo ka nt elektrikatkestuste ajal.

Maaküttelahenduse valikul tuleb arvestada põhjaveevarude ja nende kvaliteedi hoidmiskohustusega. Maakütte kavandamisel arvestada, et horisontaalse kollektori alal ei ole võimalik säilitada või kavandada sügavale ulatuvate juurtega kõrghaljastust. Kollektori minimaalne kaugus krundi piirist on 2 m.

3.7.4 Telekommunikatsioonivarustus

Sideühendus on kavandatud mobiilsidega.

3.8 Tuleohutus

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

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

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

Määruse nr 10 kohaselt peab veevõtukoht üldjuhul paiknema ehitisest vähemalt 30 m kaugusel, et tagada päästetehnika ohutus ja paiknema ehitise sissepääsust ning tuleohutuspaigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 m kaugusel. Veevõtukoha kaugus ehitisest mõõdetakse mööda päästetehnikaga sõidetavaid teid. Esimese kasutusviisiga hoone (elamud) veevõtukoha kaugust ehitisest võib suurendada kuni 400 meetrini, kui voolikuliini veevõtukohast hooneni saab vedada sirgjooneliselt (ei saa kasutada linnas ja alevis).

Kehtiva „Männisalu maaüksuse ja lähiala detailplaneeringuga“ on Männisalu maaüksusele (43201:001:2133) planeeritud ca 120 m² suuruse pinnaga (vähemalt 1,5 m sügavusega) tiik ja Kingu tee 1 maaüksuse Kingu tee poolsesse nurka tiigist toite saav soojustatud kaanega tuletõrjeveevõtu kaev. Kehtivas planeeringus toodud info kohaselt on kaevu asukoha kavandamisel arvestatud reljeefi, kaugust tiigist (kuni 100 m), päästeautole ligipääsu ja manööverdamise võimalusega. Varem planeeritud tiik ja veevõtu kaev on nähtav joonisel nr 4. Kaevu asukoht on planeeritud kruntide hoonestusaladest 70-195 m kaugusel, mis vastab kehtivatele nõuetele.

Vastavalt tuleohutusnõuetele peab vältima tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Selle täitmiseks peab hoonetevaheline kuja olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, tuleb piirata tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tule levikut. Hoonetevahelist kuja mõõdetakse üldjuhul välisseinast. Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduvaid põlevmaterjalist osi, mõõdetakse kuja selle osa välisservast.

Planeeringuala asub arenevas piirkonnas ja piirneb varem kehtestatud detailplaneeringutega, milles hoonestamine on võimalik 8 m vahedega. Ka planeeritud lahenduses on hoonestusalad määrataud krundi piirist 4 m kaugusele, st minimaalne hoonete vaheline kaugus saab olla 8 m.

Operatiivsõiduki juurdepääs on tagatud Kingu teelt. Olemasolev Kingu tee on tupiktee. Tee lõppu on seetõttu planeeritud tänavamaa laiendus ümberpööramise võimaldamiseks.

Projekteerimisel ja planeeringu realiseerimisel tuleb arvestada kehtivate normide ja nõuete.

3.9 Kuritegevuse riske vähendavad tingimused

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

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

Hoonete ümbruses kasutada liikumisanduriga valgusteid. Soovitatav on kasutada ka videovalvet.

Eramaa (õueala) selge eristamine on võimalik piirdeaia/haljaspiirde rajamisega.

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

3.10 Keskkonnatingimuste seadmine

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

3.10.1 Põhja- ja pinnavee kaitstuse tagamine

Planeeringuala asub Maa- ja Ruumiameti põhjavee kaitstuse kaardirakenduse kohaselt nõrgalt kaitstud alal, st reostusohhtlikkuse tase on kõrge. Lubatud on ainult biopuhasti kasutamine ja immutatava heitvee kogus kahe krundi peale kokku on ligikaudu 1 m³ ööpäevas, mis vastab kehtivatele nõuetele (nõrgalt kaitstud põhjaveega aladel on pärast reovee bioloogilist puhastamist lubatud immutada kuni 10 m³ ööpäevas). Kui lokaalsete lahenduste projekteerimisel, rajamisel ja kasutamisel peetakse kinni planeeringus ette nähtust ja kehtivatest õigusaktidest, ei ohusta kavandatav tegevus põhja- ega pinnavee seisundit.

3.10.2 Jäätmed

Olmejäätmete kogumine tuleb lahendada vastavalt *jäätmeseadusele* ja „*Luunja valla jäätmehoolduseeskirjale*“. Maaüksusel tekkivad jäätmed tuleb koguda suletavatesse konteineritesse. Jäätmekonteinerid paigutada varjualuse alla või jäätmajja.

3.10.3 Energiatõhusus

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

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

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

3.10.4 Radoon

Inimese tervise mõjude seisukohalt on oluline piirkonnas olev radoonirisk. Eesti Geoloogiateenistuse poolt koostatud pinnase radooniriski kaardi⁶ kohaselt on Rõõmu küla piirkonna radoonirisk kõrge või väga kõrge. Keskkonnaministri 30.07.2018 määruse nr 28 „Tööruumide õhu radoonisisalduse viitetase, õhu radoonisisalduse mõõtmise kord ja tööandja kohustused kõrgendatud radooniriskiga töökohtadel“ lisas 1 on Luunja vald nimetatud kõrgendatud radooniriskiga alana.

Rajatavate elamute siseruumis tuleb tagada radooniohutu keskkond. Radooniuuringu läbiviimise otsustab ehitusprojekti koostaja ja vajadusel tuleb rakendada ehituslikke meetmeid vastavalt vastavalt EVS-s 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule.

3.10.5 Insolatsioon

Juhendi⁷ kohaselt peab insolatsiooni kestus olema tagatud ajavahemikus 22. aprillist kuni 22. augustini. Arvestuse ühik on üks päev. Lubatav kõrvalekalle insolatsiooni kestuse arvutamisel on +/- 5 minutit.

Planeeritud üksikelamute krundi suurus ja hoonestusala ulatus ning naaberhoonete kaugus võimaldab tagada normatiivse insolatsiooni päevas. Projekteerimisel lähtuda [insolatsiooni kestvuse arvutamise juhendist](#) ja EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“.

3.10.6 Mürä ja vibratsioon

Planeeringuala mürasituatsiooni hindamisel lähtutakse *atmosfääriõhu kaitse seaduse* alusel kehtestatud keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ nõuetest. Planeeringuala (elamumaa) tuleb määruse kohaselt müra hindamisel lugeda II kategooria alaks (haridusasutuste, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandeasutuste ning elamu maa-alad), kus liiklusrüüri piirväärtus päeval on 60 dB ja 55 dB öösel; sihtväärtus 55 dB päeval ja 50 dB öösel.

Müratase hoonete siseruumides ei tohi ületada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ esitatud piirnorme ehk eluruumides 40 dB päeval ning magamisruumides 30 dB öösel. Vajadusel rakendada müravastaseid meetmeid lähtudes muuhulgas EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“.

Kingu tee liikluskooormus on väga madal ja teelt lähtuv müra ei ole elamutele probleemiks. Kahe majapidamise lisandumisega ei kaasne mõjusid Roobi tee ja Kingu tee olemasolevatele ning varem planeeritud tulevastele elamutele, mis jäävad nende juurdepääsuteede mõjupiirkonda. Ümbritsev situatsioon ei eelda planeeritud elamukruntidel välisõhus liiklusrüüri piiramise meetmete rakendamist. Planeeringuga ei kavandata ehitist või tegevust, mis võib kaasa tuua müra normtaseme ületamist.

Õhukvaliteedi (liiklusest tingitud saasteainete kontsentratsioonide) piirväärtused on kehtestatud keskkonnaministri 27.12.2016 määrusega nr 75 „Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamispiirid“. Maapinna kaudu leviva (pinnase)vibratsiooni piirväärtused on kehtestatud

⁶<https://gis.eat.ee/portal/apps/experiencebuilder/experience/?id=f4363bc3bae34fe19e04458dc875375e>

⁷https://ekel.ee/images/Insolatsiooni_kestvuse_arvutamise_juhend_16.04.2020.pdf

sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“.

Õhusaaste ei ole piirkonna liikluskoormuse juures probleemiks, sama võimaliku vibratsiooniga, mida võib esineda harva (nt raskeveokite möödumisel). Kuniks Kingu tee ei ole tolmutava katte alla viidud, on soovitatav vajadusel teostada tolmutõrjet.

Hoonetele tehnoseadmete valikul ja paigutamisel tuleb arvestada naaberelamute paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ Lisa 1 normtasemeid.

Ehitusmüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel maa-aladel ajavahemikus 21.00-7.00 ületada määruses nr 71 sätestatud asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasest. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasest. Impulssmüra põhjustavat tööd võib teha tööpäevadel kella 07.00–19.00.

Planeeringu elluviimisega kaasnevad ehitustegevused tuleb korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele. Ehitustegevuse ajal on võimalik mõningane vibratsioon ja tolmu ning tavalisest suuremas koguses jäätmete teke. Arvestades, et planeeringuala naabermaaüksustel asuvad valdavalt elamud, tuleb ehitustöödest põhjustatud müra ja vibratsiooni leevendamiseks kasutada järgmiseid töövõtteid:

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

3.11 Servituudi seadmise vajadus

Servituudi seadmise vajadus on toodud allolevas tabelis 1. Servituudi seadmise põhimõtteline vajadus on kajastatud joonisel nr 2 (juurdepääs) ja joonisel nr 4 (elektrikaabel, veetoru, truubid). Servituudi täpne ala määratakse servituudi seadmisel.

Tabel 1. Servituudi seadmise vajadus

Servituudi seadmise vajadus	Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi
Elektriühendus jaotuskilbist*	Kingu tee	Võrguvaldja
Veevarustus puurkaevust*	Kingu tee 1, Kingu tee, Roobi tee 11, krunt nr 1	Krundid nr 1 ja 2
Kraav	Krunt nr 2	Luunja vald
Juurdepääs**	Roobi tee 2	Krundid nr 1 ja 2
Juurdepääs**	Kingu tee	Krundid nr 1 ja 2

Veejuhtimine (kraavide ühendus)	Kingu, Kingu tee 7	Luunja vald
---------------------------------	--------------------	-------------

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

**Kuni Roobi tee ja Kingu tee avalikku kasutusse määramiseni.

3.12 Planeeringu elluviimine

3.12.1 Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine

Hoonete ja rajatiste ehitamise ning kasutamisega kaasneb loodusvarade (nt maa, veeressurss, energia, ehitusmaterjalid) kasutus, kuid arvestades ehitusmahte, ei põhjusta see nende varude kättesaadavuse vähenemist mujal.

Nõuetekohase reovee lahenduse korral ja ette nähtud kujasid järgides on riskid veekeskkonnale negatiivsete mõjude tekkimiseks väga väikesed. Täiendavat reostusohu ega piirkonna hüdrogeoloogiliste tingimuste muutust ei ole ette näha. Detailplaneeringu lahendusega kavandatud mahus hoonestuse rajamine ei too kaasa veetarbimist mahus, mis võiks oluliselt mõjutada põhjaveevaru suurust ja seeläbi põhjustada olulist keskkonnamõju. Detailplaneeringu lahendusega kavandatav tegevus, kui peetakse kinni kehtivatest nõuetest, ei avalda olulist ebasoodsat mõju pinna- ja põhjaveele.

Ehitusaegsed tööd ja transport põhjustavad teatavas ulatuses ehitusaegseid häiringuid, kuid need mõjud on lühiajalised. Ehitustegevuse perioodil võib esineda kõrgendatud ehitusmüra ja vibratsiooni tasemeid. Tegu on samuti mööduvate mõjudega ning arvestades tegevuse väikest mahtu, ei ole ehitustööde korrektsel korraldamisel oodata olulist ehitusaegset mõju. Piirkonna välisõhu kvaliteet on eelduslikult hea. Arvestades planeeritavat mahtu, ei kaasne lahenduse realiseerimisega olulist liikluskooormust ning sellega kaasnevat müra ja õhusaastet.

Kavandatava tegevusega kaasnevana ei ole ette näha ülenormatiivse välisõhu saaste, mürahäiringu, soojuse, kiirguse või lõhnaäringu tekkimist. Olulist negatiivset sotsiaal-majanduslikku mõju või mõju tervisele ei ole ette näha.

Kavandatava hoonestuse küttelahendus määratakse ära ehitusprojekti koostamisel. Individuaalsetel küttelahendustel kahe majapidamise korral oluline negatiivne keskkonnamõju puudub.

Detailplaneeringu elluviimine muudab vähesel määral visuaalset maastikupilti, seda eelkõige hoonestuse kavandamise tõttu praegu hoonestamata alale. Planeeringuala asukohta ja planeeritud krundistrukturi võib pidada sobivaks elamuala rajamiseks (mõlemale poole varem planeeritud teed tekkiv hoonestus, st kahepoolse tänavafondi teke). Planeeringus on määratud maakasutus- ja ehitustingimused ning arhitektuursed nõuded, mis tagavad hoonestuse sobitumise olemasolevasse asustusstruktuuri ning rikastavad keskkonda (nõuded uushaljastuse rajamisele).

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

Planeeringu elluviimisel ei ole ette näha olulise negatiivse mõju avaldumist looduskeskkonnale, kuna planeeringualal ja selle mõjualas puuduvad kõrge loodusväärtusega alad või objektid. Planeeringuga on sätestatud uushaljastuse, sh

kõrghaljastuse istutamise kohustus. Uushaljastamisel on antud soovitus teha seda piirkonnas levinud looduslike liikidega ja viljapuudega. Nimetatud nõuded aitavad tagada kliimamuutustega kohanemist ja luua elurikkust.

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

3.12.2 Planeeringu elluviimise kokkulepped

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

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

Planeeringulahenduse elluviimisest huvitatud isik on kohustatud kandma katastriüksuste moodustamise kulud ja välja ehitama kõik detailplaneeringus ette nähtud rajatised ning kõik rajatised, mis ei asu detailplaneeringu alal, kuid on planeeringulahenduse realiseerimiseks vajalikud ja sellega funktsionaalselt seotud.

Planeeringuga seatakse selle elluviimiseks järgmised tingimused (elluviimise etapid):

1. Planeeringukohaste kruntide alusel katastriüksuste moodustamine. Katastriüksused peavad olema moodustatud enne esimese hoone püstitamiseks ehitusloa taotlemist.
2. Hoonestuse ja/või selle teenindamiseks vajaliku taristu projekteerimine.
3. Servituutide (sh isiklike kasutusõiguste) seadmine. Kanded kinnistusraamatusse tuleb teha enne ehitistele ehituslubade väljastamist.
4. Mistahes krundile elamu ja/või abihoonete rajamiseks ehitusloa väljastamise eelduseks on, et rajatud peab olema veeühendus, vajadusel tuletõrje veevõtukoht ja elektriühendus ning neile peab olema väljastatud kasutusluba.

Tuletõrje veevõtukoht ning Kingu tee (sõidu- ja kõnnitee, tänavavalgustus) on planeeritud „*Männisalu maaüksuse ja lähiala detailplaneeringuga*“, kuid on käesoleva planeeringu koostamise ajaks välja ehitamata. Käesoleva planeeringu vastuvõtmise eelduks on planeeringust huvitatud isikute (käesolev planeering ja varem kehtestatud „*Männisalu maaüksuse ja lähiala detailplaneering*“) vahel kokkulepete sõlmimine nimetatud kohustuste täitmiseks. Kokkulepete alusel täiendatakse vajadusel elluviimise kokkuleppeid.

KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED

JOONISED JA ILLUSTRATSIOONID

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

Digitaalselt esitatud joonised ja illustratsioonid on eraldi failidena.