

TERAV KERA OÜ

Sarapuu 2, Tartu 50705
tel. 555 481 55
reg. nr. 11319822
e-post: teravkera@gmail.com
a/a: EE702200221034629731

Töö nr: DP-17-25

TARTU MAAKOND, LUUNJA VALD

PÕVVATU KÜLAS KIVI MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING

planID 129252

Detailplaneeringu koostamise korraldaja

Luunja Vallavalitsus

Planeeringu koostamisest huvitatud isik

Mantrum Veod OÜ

Projekti juht, maastikuarhitekt

Jane Asper

Tartu 2026

SISUKORD

SELETUSKIRI.....	3
1. Ülesande koostamise alus.....	3
2. Detailplaneeringu koostaja	3
3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta	3
4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid	4
5. Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	4
5.1. Planeeringuala maakasutus.....	4
5.2. Juurdepääsud ja teed	4
5.3. Haljastus ja maastik.....	4
5.4. Tehnovõrgud.....	5
5.5. Kitsendused.....	5
6. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	5
7. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused	6
8. Planeeringu lahendus.....	9
8.1. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine.....	9
8.2. Krundi ehitusõigus	9
8.3. Arhitektuurised ja kujunduslikud tingimused ehitistele	9
8.4. Krundi hoonestusala piiritlemine	10
8.5. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	11
8.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	12
8.7. Ehitistevahelised kujad	13
8.8. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	13
8.8.1. Veevarustus ja tuletõrjevesi	13
8.8.2. Kanalisatsioon ja sademevesi.....	14
8.8.3. Elektrivarustus	16
8.8.4. Soojavarustus.....	17
8.8.5. Sidevarustus.....	17
8.9. Keskkonnatingimuste seadmine	18
8.10. Planeeringulahendusega kaasnevad mõjud.....	19
8.11. Servituutide vajaduse määramine	20
8.12. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine	21
8.13. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	21
8.14. Planeeringu elluviimine	22
9. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte	25
JOONISED	
1. Tugiplaan.....	26
2. Situatsiooniskeem.....	27
3. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	28
4. Põhijoonis.....	29
5. Tehnovõrkude joonis.....	30

SELETUSKIRI

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Luunja Vallavolikogu 29. jaanuar 2026.a. otsus nr 1-3/1 Põvvatu külas Kivi maaüksuse detailplaneeringu algatamise ja lähteseisukohtade kinnitamise kohta.

Planeeringu koostamise korraldajaks on Luunja Vallavalitsus. Planeeringu koostamisest huvitatud isikuks on Mantrum Veod OÜ.

2. Detailplaneeringu koostaja

Algatamise taotluse esitaja valikul koostab detailplaneeringut Terav Kera OÜ, projekti juht, maastikuarhitekt Jane Asper (Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7, kutsetunnistus nr 223619).

3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta

Planeeringu eesmärk on Kivi maaüksuse jagamine ja ehitusõiguse määramine elamumaa kruntidele elamuehituse (üksikelamud ja abihooned) eesmärgil. Lisaks antakse detailplaneeringuga lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsule, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele.

Planeeringuala pindala on ligikaudu 3,1 ha.

Planeeringualal kehtib Luunja Vallavolikogu 21.06.2008 määrusega nr 8-1 kehtestatud Luunja valla üldplaneering (edaspidi üldplaneering). Üldplaneeringu kaart nr 1 „Maakasutus“ kohaselt on planeeringuala maakasutuse juhtotstarve reserveeritud elamumaa, üldplaneeringu kaart nr 2 „Ehitustingimused“ kohaselt on tegemist detailplaneeringu koostamise kohustusega alaga hajaasustuses ning üldplaneeringu kaart nr 5 „Liikluskorraldus“ kohaselt on planeeringualale juurdepääs planeeritud avalikult kogujateelt ning alal läbib planeeritud avalik tee (kogujatee). Üldplaneeringu seletuskirja ptk-s 4 „Detailplaneeringu koostamise kohutusega alade määramine“ tabelis nr 3 „Detailplaneeringu kohutusega alad“ välja toodud alad, mis on tugeva ehitussurve all olevad Tartu linnalähedasemad ning suuremate valla keskasulate lähedasemad alad, mis ei vasta üldplaneeringu koostamise ajal tiheasustuskriteeriumitele. Nimetatud aladel ei säilitata senist hajaasutust ega hajaasustusele iseloomulikke maastikupilti. Tabelis nr 3 on välja toodud, et sellisteks aladeks on Tartu-Räpina-Värskä tugimaantee ja Emajõe vaheline ala (v.a. Luunja pargi ja Emajõe vaheline ala) ning üldplaneeringu kaardil on tähistatud selline ala 7/1442. Planeeringulahendus on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga.

Andmed planeeritava maaüksuse kohta:

- nimi- **Kivi** (katastriüksus nr 43201:001:1626);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% maatulundusmaa;
- pindala- 30684 m².

4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Luunja valla üldplaneering (Luunja Vallavolikogu 26.06.2008.a määrus nr 8-1);
- Tartumaa maakonnaplaneering 2030+ (riigihalduse ministri 27.02.2019 käskkiri nr 1.1-4/29);
- Põvvatu külas Variku (43201:001:0509) maaüksuse detailplaneering (OÜ GPK Partnerid töö nr D-301-22);
- Põvvatu külas Kuldnoka maaüksuse detailplaneering (Terav Kera OÜ töö nr DP-01-2007);
- Luunja Vallavolikogu 30.01.2025 määrus nr 1-2/2 „Luunja valla sademevee majandamise kava 2024-2035 kinnitamine“;
- Põvvatu külas Linnaääre maaüksuse detailplaneering (koostamisel olev detailplaneering);
- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadustik;
- Tartu Geodeesia OÜ (litsents EEG000462) poolt oktoober 2025.a koostatud geodeetiline alusplaan., töö number TG784.

5. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala asub Luunja vallas Põvvatu külas hõlmates Kivi maaüksust. Planeeringuala asukoht on näidatud joonisel 1 *Situatsiooniskeem*.

5.1. Planeeringuala maakasutus

Kivi maaüksuse maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa 100%. Kivi maaüksus on hoonestamata põllumaa.

5.2 Juurdepääsud ja teed

Kivi maaüksusele puudub olemasolev juurdepääs.

5.3 Haljastus ja maastik

Kivi maaüksus on põllumaa, kõrghaljastus puudub.

Planeeringuala reljeef on suhteliselt lauge, maapinna absoluutkõrgused jäävad Kivi maaüksusel vahemikku 42.22 (edelanurgas) ja 43.00 meetrit (kirdenurgas).

Planeeringuala edelapiiril asub kraav, mis on ümbritsevast maapinnast madalam (kraavi põhi 40.58 kuni 40.82 meetrit).

Planeeringuala asub Maa-ameti põhjavee kaitstuse kaardi (1:50 000 geoloogiline baaskaart) alusel keskmiselt kaitstud põhjaveega alal. Eesti pinnase radooniriski 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 Kivi maaüksuse kulgevad drenaažitorud.

5.5 Kitsendused

Planeeringuala jääb Kitseoja-äärne maaparandussüsteemi maa-alale (2104590020050001) ja Rebase Maaparandusühistu tegevuspiirkonda (80554920).

Planeeringuala edelapiiril kulgeb Kitseoja-äärne (21045900200500011M) maaparandussüsteemi eesvool valgalaga kuni 10 km², mille 1 meetri laiune kalda veekaitsevöönd ja 12 meetri laiune eesvoolu kaitsevöönd ulatuvad planeeringualale.

Planeeringuala lääneosale ulatub keskpinge elektriõhuliini kaitsevöönd, mis on maa-ala ja õhuruum, mida piiravad mõlemal pool piki liini telge paiknevad 10 meetri laiused 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 Põvvatu külas ca 3,6 km kaugusel Tartu linna piirist.

Lähim bussipeatus (Papli) asub riigimaantee ääres, ca 230 meetri kaugusel planeeringuala piirist. Lähim kauplus, kool ja lasteaed asuvad Luunja alevikus, planeeringualast ca 2,5-2,9 km kaugusel. Lisaks asuvad Luunja alevikus kultuuri- ja vabaajakeskus, raamatukogu, jõesadam ja park.

Planeeringuala asub aktiivselt arenevas piirkonnas. Vastavalt üldplaneeringu maakasutuse juhtostarvetele piirneb planeeringuala elamumaadega ja reserveeritud elamumaadega. Planeeringuala piirneb põhjast Linnaääre maaüksusega, idast Rästa ja lõunast Kandle maaüksusega. Planeeritav ala piirneb läänest Kirsi tee 19 ja Kirsi tee maaüksustega, loodest Kirsi tee 21, Kirsi tee 23 ja Kirsi tee 25 maaüksustega.

Maaüksuste suurused kontaktvööndis on varieeruvad. Planeeringuala ümbritsevad elamumaa maaüksused jäävad vahemikku 1500 m² kuni 1828 m². Kontaktvööndis asuvate maatulundusmaa maaüksuste suurused jäävad vahemikku 20094 m² kuni 11408 m².

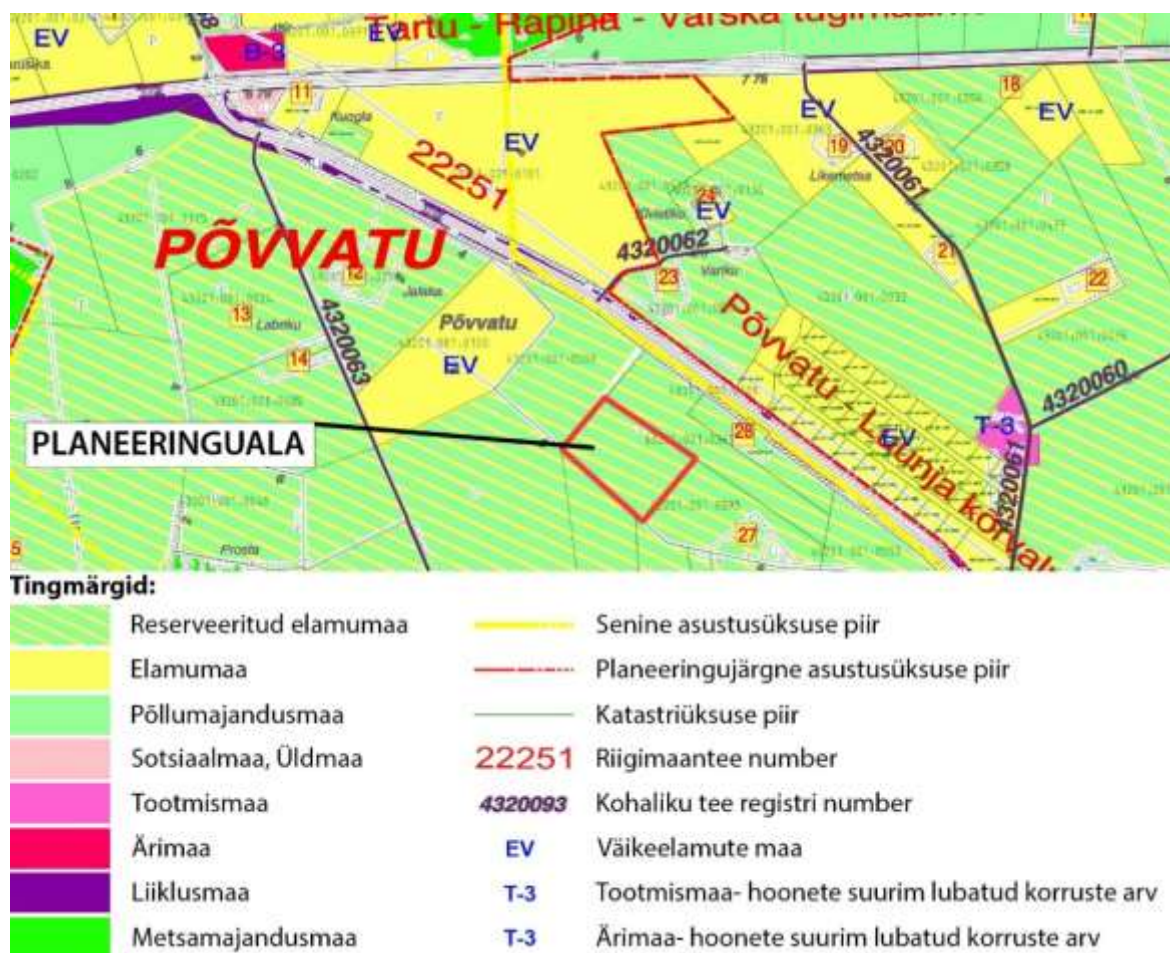
Planeeringualast läänesuunas kehtib Variku maaüksuse detailplaneering, millega on kavandatud üksikelamu krundid Kirsi teel. Kehtestatud detailplaneeringuga on üksikelamu

kruntidele lubatud ühe üksikelamu ja ühe abihoone ehitamine. Elamutel on lubatud kuni 2 korrust ja abihoonetel 1 korrus. Elamute suurim lubatud kõrgus on 8,5 meetrit ja abihoonetel 5,0 meetrit. Hoonete lubatud katusekalded 20-45 kraadi. Kohustuslik ehitusjoon on üksikelamu kruntidel määratud 7,0 meetri kaugusele teepoolsest krundipiirist. Käesolevaks hetkeks on krundid hoonestamata.

Põhjust piirneb planeeringuala Linnaääre maaüksusega, kuhu käesoleval hetkel koostatakse samuti detailplaneeringut. Koostatava detailplaneeringuga on üksikelamu kruntidele lubatud ühe üksikelamu ja ühe abihoone ehitamine. Elamutel on lubatud kuni 2 maapealset korrust ja 1 maa-alune korrus ning abihoonetel on lubatud 1 maapealne ja 1 maa-alune korrus. Elamute suurim lubatud kõrgus on 8,5 meetrit ja abihoonetel 5,0 meetrit. Hoonete lubatud katusekalded on vahemikus 15-35 kraadi. Kohustuslik ehitusjoon on kruntidel määratud 9,0 meetri kaugusele teepoolsest krundi piirist. Haruteede ääres on määratud kohustuslik ehitusjoon 7,0 m kaugusele teepoolsest krundi piirist.

7. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud Luunja valla üldplaneeringuga, mille kohaselt on planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks reserveeritud elamumaa (vt kaart 1).



Kaart 1. Väljavõte Luunja valla üldplaneeringu maakasutuse kaardist

Üldplaneeringu kaart nr 2 „Ehitustingimused“ kohaselt (vt kaart 2) on tegemist detailplaneeringu koostamise kohustusega alaga hajaasustuses. Üldplaneeringu seletuskirja ptk-s 4 „Detailplaneeringu koostamise kohutusega alade määramine“ tabelis nr 3 „Detailplaneeringu kohutusega alad“ esitatud alad, mis on tugeva ehitussurve all olevad Tartu linnalähedasemad ning suuremate valla keskasulate lähedased alad, mis ei vasta üldplaneeringu koostamise ajal tiheasustuskriteeriumitele. Nimetatud aladel ei säilitata senist hajaasustust ega hajaasustusele iseloomulikku maastikupilti. Tabelis nr 3 on välja toodud, et sellisteks aladeks on Tartu-Räpina-Värskla tugimaantee ja Emajõe vaheline ala (v.a. Luunja pargi ja Emajõe vaheline ala) ning üldplaneeringu kaardil on tähistatud selline ala 7/1442. Nimetatud alale jääb ka käesolev planeeringuala.



Kaart 2. Väljavõte Luunja valla üldplaneeringu ehitustingimuste kaardist

Vastavalt 2019 aastal kehtestatud Tartumaa maakonnaplaneering 2030+ põhikaadile (vt kaart 3 lk 8) jääb planeeringuala väärtuslikule põllumajandusmaale (tegelikku ja planeeritud maakasutust arvestamata). Maakonnaplaneeringus ei ole arvesse võetud katastriüksusi ega nende sihtotstarvet, kehtivaid üld- ja detailplaneeringuid, kõiki ehitatud või ehitamisel olevaid hooneid, ühtse massiivina kasutatavust jm. Kaardikiht näitab maaviljelusressurssi ega ole

käsitlevat põllumajandusmaa määramisena. Vastavalt maakonnaplaneeringule määratakse vääruslikud põllumajandusmaad üldplaneeringus.



Kaart 3. Väljavõte Tartumaa maakonnaplaneering 2030+ põhikaardist.

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 teed ja riigitee nr 22251 Põvvatu-Luunja tee.

Detailplaneeringuga kavandatakse Kivi maaüksusele 17 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 ida ehk Luunja aleviku suunas. Praegune ruumilise struktuuri tühimik täieneb uute hoonetega ning mõjub juba arendatud elamupiirkondade loomuliku jätkuna.

Antud detailplaneeringuga tihendatakse piirkonda, mis toetab säästva arengu põhimõtteid. Tiheasustusaladel saab infrastruktuuri, nt teede, kanalisatsiooni ja energiavõrkude, kasutust

optimeerida, mis vähendab keskkonnamuudatust ja ressurside tarbimist. Kompaktsemates piirkondades on võimalik pakkuda paremaid ja tihedamaid ühistranspordivõimalusi, mis toetab omakorda keskkonnasõbralikku liikumist ning parandab kohaliku elukeskkonna kvaliteeti.

Planeeringuala naaberkinnistud on suuruses liigkaudu 1500-1800 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 kavandatud haakub juba lähipiirkonnas olemasolevate elamumaade üldasetuse põhimõtetega. Kavandatud hoonestus on proportsionaalses mahus piirkonna hoonestusega. Hoonete arhitektuursete tingimuste määramisel on silmas peetud piirkonna hoonestus- ja ehitustavasid.

8. Planeeringu lahendus

8.1. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga moodustatakse kokku 18 krunti:

- 17 üksikelamu maa (elamumaa 100%) krunti suurustega 1502 m² kuni 1579 m²
- ja tee ja tänava maa (transpordimaa 100%) krunt suurusega 4879 m².

Kruntide piirid ja andmed planeeritavate kruntide kohta on esitatud joonisel 4 *Põhijoonis*.

8.2. Krundi 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 *Põhijoonis*.

Kruntidele POS 1 kuni POS 17 on lubatud ehitada 1 põhihoone ja 1 abihoone, mis sisaldab nii ehitusloa kui ka ehitusteatis (ehitisealuse pindalaga 20-60 m² ja kuni 5 m kõrge) kohustuslikke hooneid. Lisaks ehitusõigusega määratud hoonetele võib kruntidele POS 1 kuni POS 17 ehitada hoonestusala 2 kuni 20 m² ehitisealuse pindalaga ja kuni 5 m kõrgust hoonet.

8.3. Arhitektuursete ja kujunduslikud tingimused ehitistele

Hoonete projekteerimisel POS 1 kuni POS 17 kruntidele arvestada joonisel nr 4 *Põhijoonis* toodud arhitektuursete tingimustega. Uute hoonete lõplik asukoht, mahuline liigendatus ja välisviimistlus määratakse konkreetse hoone arhitektuur-ehitusliku projektiga.

Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele:

- Kavandatud hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline, keskkonna arhitektuurset kvaliteeti parandav.

- Hooned peavad kandma endas piirkonda sobiva hoonestuse põhimõtteid ja arhitektuurseid suundumusi;
- 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.
- Piirded tuleb paigaldada krundi piirile (v.a. kraaviga piirnevas osas). Kraaviga piirnevas osas tuleb piirdeaia paigaldamisel arvestada kraaviga ja piirded paigaldada naabriga samale joonele.
- **Teepoolsele krundi piirile on lubatud rajada 1,2 m kõrgune läbipaistev piire.** Teepoolsetel 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. Krundi hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud POS 1 kuni POS 17 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 tehnoorkude kaitsevööndeid (nt prügimaja, mänguväljak). Hoonestusalade piires on lubatud ka teede, parklate ja haljasalade kavandamine.

Lisaks ehitusõigusega määratud hoonetele on kruntidele POS 1 kuni POS 17 lubatud ehitada hoonestusalasse 2 kuni 20 m² ehitisealuse pindalaga ja kuni 5 m kõrgust hoonet (nt grillmaja, kasvuhoone jms) arvestades tehnoorkude kaitsevööndeid ja tuleohutuskujasid. Kuni 20 m² hoone asukoht peab haakuma elamu ja abihoonetega ning **nende asukoht ja visuaalne lahendus peab olema kooskõlastatud omavalitsusega**.

Väljapoole hoonestusala on üldprintsipiis hoonete püstitamine keelatud, kuid võimaluse korral on parema ruumikasutamise eesmärgil lubatud **naaberkrundi omaniku kirjalikul nõusolekul** kavandada kuni 20 m² ja kuni 5 m kõrguseid hooneid krundipiirile lähemale kui 4 m. **Antud tingimus ei kehti tänavapoolse krundipiiri suhtes, elektriõhuliini kaitsevööndi ja kraavi eesvoolu kaitsevööndi kohta**, hoonestusalast krundi esipiiri suunas ja kraavi eesvoolu kaitsevööndisse ei ole lubatud kuni 20 m² hoonete ehitamine. Kuni 20 m² ja kuni 5 m kõrguse hoone ehitamine drenaažikollektori kaitsevööndisse **peab olema kooskõlastatud Maa- ja Ruumiametiga** (vt täpsemalt pkt 8.8.2).

Planeeritud hoonestusalad on seotud kruntide piiridega. Joonisel nr 4 *Põhijoonis* näidatud hoonestusalad on kruntidel 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 4 on toodud planeeritavate hoonete võimalik illustratiivne paiknemine hoonestusalades.

Kruntidele POS 1 kuni POS 17 on määratud kohustuslik ehitusjoon 7,0 m kaugusele tee 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.

8.5. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepäas planeeringualale on kavandatud 22251 Põvvatu-Luunja teelt perspektiivse Kirsi tee (katastritunnus 43201:001:3122) ja Linnaääre maaüksuse planeeringuga varem kavandatud tee kaudu. Linnaääre maaüksuse planeeringuga on varem kavandatud Kirsi teed ja Toonekure teed ühendav tee, millelt on ette nähtud kaks haruteed Kivi maaüksuseni. Käesoleva planeeringuga on planeeritud ühendada Kirsi tee kagupoolne teeosa ja Linnaääre maaüksuse planeeringuga varem kavandatud haruteed.

Planeeritud teede koridor on 12,0 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 eraldatud sõiduteest 2,0 m haljasribaga. Planeeritud jalgratta- ja jalgteed on ühendatud Kirsi tee kaudu riigitee ääres asuva olemasoleva kergliiklusteega. Sõidutee kõrvale on planeeritud 1,0 m ning jalgratta ja jalgteed kõrvale on planeeritud 1,5 meetri laiune haljasriba. Lume vallitamiseks kasutatakse planeeritud haljasribasid.

Krunt POS 18 on planeeritud tee ja tänava maa sihtotstarbega krundiks ja kavandatud avalikku kasutusse jääva alana. Krunt POS 18 võõrandatakse vallale tasuta pärast rajatiste väljaehitamist ja kasutuselevõttu.

Kruntidel on joonisel 4 *Põhijoonis* näidatud krundi külg, kust on lubatud rajada juurdepääsutee. Juurdepääsuteede täpne asukoht lahendatakse projekteerimise käigus.

Parkimine tuleb lahendada krundisiseselt, tee (sh riigitee) maa-alal parkimine ja manööverdamine on keelatud. Planeeringuala kinnistute minimaalne parkimiskohtade arv on arvutatud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ parkimisnormidele, mille järgi peab elamu krundil väike-elamute alal olema tagatud vähemalt 2 parkimiskohta. Täpne lahendus antakse edasise projekteerimise käigus.

Sõidusuunad, planeeritud sõidu-, jalgratta- ja jalgteed ning juurdepääsud kruntidele on esitatud joonisel nr 4 *Põhijoonis*.

Papli bussipeatuste uued asukohad on esitatud joonisel 3 *Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed* vastavalt koostatavale riigitee nr 22251 Põvvatu-Luunja km 0,65-1,85 lõigus asuvate liiklusohutike kohtade likvideerimise põhiprojektile. Jalakäijate ohutuse tagamiseks on Kivi maaüksusele planeeritud jalgratta- ja jalgteed seotud Linnaääre maaüksusele varemplaneeritud tee ja Kirsi tee kaudu olemasoleva riigitee äärse kergliiklusteega ning tagatud ohutu juurdepääs bussipeatustesse.

Planeeringu elluviimisega kaasneb vajadus parendada 22251 Põvvatu-Luunja teel bussipeatuste seisukorda. Luunja vald on sõlminud huvitatud isikuga lepingu (18.12.2025 6-1/560-1), millega huvitatud isik võtab endale kohustuse omal kulul ehitada välja bussiootekojad koos vajaliku taristuga 22251 Põvvatu-Luunja teel vastavalt Roadplan OÜ poolt koostatud projektile nr GE-97-22. Lepingus sätestatud kohustuse täitmisel ei nõua vald planeeringualal eraldi üldkasutatava maa krundi loomist koos rajatiste püstitamisega.

8.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

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).
- 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“ [RT I, 23.02.2021] või kooskõlas hetkel kehtiva seadusandlusega. 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 tulepüsisvusklass määratakse projekteerimise käigus.

8.8. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel 5 *Tehnovõrkude joonis*.

Projekteerimisel võib planeeritud tehnovõrkude ja rajatiste asukohta täpsustada koostöös kõigi tehnovõrguvaldajatega. Tehnovõrguliinid tuleb projekteerida maa-alustena. **Lokaalsed vee- ja kanalisatsioonilahendused kruntidel on keelatud. Kohustuslik on planeeritud kruntide liitumine ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniga.**

8.8.1. Veevarustus ja tuletõrjevesi

Veevarustus on lahendatud vastavalt AS Emajõe Veevärk poolt 19.12.2025 väljastatud tehnilistele tingimustele nr TT-25-00190.

Planeeringuala kruntide POS 1 kuni POS 17 veevarustuse tagamiseks on planeeritud alates olemasolevatest AS Emajõe Veevärk ühisveevärgi torustikest Toonekure teel ja 22251 Põvvatu-Luunja teel kuni planeeritavate kruntideni uued veetorustikud (vt täpsemalt joonis 5). Ringvõrk on planeeritud Kirsi tee ja Linnaääre maaüksuse kaudu.

Planeeringuala igale planeeritud kinnistule on ette nähtud eraldi veevarustuse liitumispunkt. Liitumispunktiks on toru ja kinnistu piiri ristumiskoht.

Prognoositav arvutuslik veetarbimine kogu planeeringualale kokku on ca 8,5 m³/d (ühe kinnistu kohta 0,5 m³/d). Joogiks ja olmevajadusteks kasutatava vee kvaliteet peab vastama sotsiaalministri 24.09.2019 määruses nr 61 „Joogivee kvaliteedi- ja kontrollinõuded ja analüüsimeetodid ning tarbijale teabe esitamise nõuded“ toodule.

Käesoleval hetkel ega ka tulevikus ei ole võimalik ühisveevärgi torustikust saada tuletõrjehüdrandi jaoks vajalik koguses ja survega tuletõrjevett. Tuletõrjewe 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 veevõtukohta veeallikas piisavaks veekoguseks vähemalt 30 m³. Vastavalt siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord § 6 lõige 3 peab veevõtukoht paiknema ehitise sissepääsust ja tuleohutuspaigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 meetri kaugusel. Sama määruse § 6 lõige 1 alusel peab päästetehnika ohutuse tagamiseks veevõtukoht paiknema ehitisest vähemalt 30 meetri kaugusel.

Tuletõrje veevarustuse lahendamiseks on planeeritud krundile POS 12 kagunurka sõidutee äärde maa-alune tuletõrje veemahuti mahutavusega 30 m³ koos kuivhüdrandiga. Lisaks on varemplaneeritud Linnaääre maaüksusele maa-alune tuletõrje veemahuti mahutavusega 30 m³ koos kuivhüdrandiga. Tuletõrje veemahutid tuleb välja ehitada ja tähistada vastavalt kehtivale seadusandlusele. Tuletõrjevee tagamisel tuleb arvestada EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ esitatud nõuetega. Tuletõrje veemahutite täitmise täpne lahendus antakse edasise projekteerimise käigus.

8.8.2. Kanalisatsioon ja sademevesi

Kanalisatsioon on lahendatud vastavalt AS Emajõe Veevärk poolt 19.12.2025 väljastatud tehnilistele tingimustele nr TT-25-00190.

Planeeritavate kruntide POS 1 kuni POS 17 reovee ärajuhtimiseks on planeeritud uus reoveekanalisatsioonitorustik alates planeeritavatest kruntidest kuni AS Emajõe Veevärk ühiskanalisatsiooni survetorustikuni 22251 Põvvatu-Luunja tee ääres (vt täpsemalt joonis 5). Kuna kõrguslikult ei ole võimalik kogu detailplaneeringualalt reovett isevoolselt ära juhtida, siis on planeeritava ala reoveed ette nähtud juhtida ka Kirsi teele varem projekteeritud reoveepumplasse (Kirsi tee 19 juures), mis pumpab reovee 22251 Põvvatu-Luunja tee ääres asuvasse ühiskanalisatsioonitorusse. Igale kinnistule on planeeritud eraldi isevoolne reoveekanalisatsiooni liitumispunkt. Liitumispunkt projekteerida iga moodustava kinnistu piirile. Planeeritav arvutuslik maksimaalne reoveehulk on nagu arvestuslik veetarbiminegi kokku ca 8,5 m³/d.

Kirsi teele on varemplaneeritud reoveepumpla kuja määramisel juba arvestatud piirnevate aladele lisandumisega, mistõttu on reoveepumpla kuja määratud 20 m vastavalt Keskkonnaministri 31.07.2019 määrusele nr 31 „Kanaliseerimisega seotud planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus“ § 7 lg 1. Kui ei ole võimalik täita paragrahvi lõikes 1 kuja kohta esitatud nõudeid, võib kuja piiresse jääda hoone, kui ühiskanalisatsiooni omanik või valdaja on hoone omanikult saanud sellekohase kirjaliku nõusoleku (§ 7 lg 2).

Sademe- ja dreanaaživee juhtimine olmekanalisisatsioonitorustikku ei ole lubatud.

Sademevee lahendus planeerimisel on lähtunud Maa- ja Ruumiametiga poolt 15.02.2026 saadetud kirjast nr 6.2-2/6530.

Kivi maaüksus asub maaparandussüsteemi ehitise Kitseojaäärne (maaparandussüsteemi/ehitise kood 2104590020050/001) maa-alal ja eesvoolu kaitsevööndis, mille ulatus eesvoolu perva on 12 meetrit. Kivi maaüksusel paiknevad drenid ja kollektorid, mis teenindavad ainult Kivi maaüksust, kuid maaüksusel asuvad ka drenid ja kollektorid, mis teenindavad naabermaaüksuseid. Maaüksus asub Rebase Maaparandusühistu tegevuspiirkonnas.

Kivi maaüksust läbivad drenid ja kollektorid, mis teenindavad maatulundusmaa sihtotstarbega naabermaaüksuseid on ette nähtud rekonstrueerida iseseisvalt toimivaks. Maa- ja Ruumiameti maaparanduse osakond ei kooskõlasta detailplaneeringualal hoonete rajamiseks ehitusteatisi või -lubasid enne, kui eelmainitud drenid ja kollektorid on rekonstrueeritud ja neile on väljastatud kasutusluba.

Planeeringualalt koondatud sademevee ja muu vee, sealhulgas heitvee suunamine kuivendusvõrgu maa-alusesse torustikku on keelatud (maaparandusseaduse § 47 lg 4).

Planeeringualal on tegemist endise looduslikult liigniiske alaga, mille praegune seisund on saavutatud tänu maaparandusrajatistele (drenid). Kuna kunagine põllumajanduslikuks kasutuseks kavandatud niiskusrežiim ei pruugi olla piisav ehitustegevuseks, siis on olemasolev põllumajandusdreanaž ette nähtud likvideerida ja asendada uue ehitusdreanaži ja teemaale planeeritud sademeveetoruga.

Planeeringus on antud põhimõtteline lahendus, täpne lahendus antakse edasise projekteerimise käigus. Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud on Linnaääre maaüksuse detailplaneeringus varem kavandatud sademeveelahendusega. Linnaääre maaüksuse detailplaneeringuga on Sooveere maaüksuse dreanažitorud ette nähtud ühendada kahe uue dreanažikollektoriga. Üks dreanažitorudest läbib Kivi maaüksust kuni eesvoolukraavini. Detailplaneeringuala läbib dreanažikollektor on vaja asendada kinnise (ilma aukudeta) kollektoriga, kusjuures tee all peab kollektori rõngasjäikus vastama SN8-le. Linnaääre planeeringuala läänepoolsele osale on varemplaneeritud dreanažitorustik, mis läbib ka Kivi maaüksust kuni eesvoolukraavini. Linnaääre maaüksuse detailplaneeringuga on varemplaneeritud sademeveekraav, mis jääb ka planeeritud kruntide POS 14 kuni 17 idapiirile. Kui planeeringu kehtestamise järgselt maaparandussüsteemi kasutusotstarve planeeringuala piires lõpeb, muutub Kivi maaüksust läbivad dreanažikollektorid Sooveere ja Linnaääre dreanažitorude eesvooluks ja neile torustikele hakkab kehtima eesvoolu kaitsevöönd (joonis 5 *Tehnovõrkude planeering*). Kollektoreesvool peab jääma toimima ja igakordsele kinnistu omanikule jääb hoiukohustus (MaaParS § 51 lg 5 p2 ja lg 6). **Vastavalt Maaparandusseaduse § 48 lg 3 eesvoolu kaitsevööndis tohib ehitada muud ehitist, mis ei ole**

maaparandussüsteemi hoone ega rajatis, üksnes juhul, kui selle ehitamine on ehitusloa menetluse või ehitusteatise esitamise käigus Maa- ja Ruumiametiga kooskõlastatud.

Eesvoolu kaitsevööndis peab hoiduma tegevusest, mis võib kahjustada eesvoolu ja sellel paiknevat rajatist, takistada selle nõuetekohast toimimist või maaparandushoiutöö tegemist, sealhulgas ei tohi rajada kõrghaljastust ega püsivat piirdeaeda ning tõkestada juurdepääsu eesvoolule ega selle rajatisele (alus: MaaParS § 48, § 49). Planeeringujärgselt tuleb koostada kogu alale terviklik sademeveeprojekt.

Ehitusloa või muu loa andja kooskõlastab Maa- ja Ruumiametiga ehitusprojekti või taotluse, mille kohaselt soovitakse juhtida väljaspool maaparandussüsteemi koondatud vesi (edaspidi lisavesi) eesvoolukraavi. Väljaspool ehitusloa või muu loa menetlust võib lisavett eesvoolu või kuivenduskraavi juhtida üksnes Maa- ja Ruumiameti loal. Taotluse dokumentides tuleb välja tuua eesvoolu suunatava lisavee maksimaalne vooluhulk (l/s) (MaaParS §53). Lisavee juhtimiseks maaparandussüsteemi eesvoolu tuleb anda hinnang eesvoolu seisukorrale ning tuleb arvutustega kontrollida kas eesvoolul paiknevate rajatiste avade suurused ning eesvoolu sängi ristlõike suurus vastab kehtivatele nõuetele juhul, kui eesvoolu suunatakse lisavett. Projekteerimisel ja ehitamisel ja kaasata spetsialist, kes omab MATER registreeringut.

Põhjusel, et tegemist on kunagise liigniiske ja ka praegu, vähemalt perioodiliselt, suhteliselt kõrge põhjaveega alaga, siis kruntidel on lisaks sademevee sademeveetorusse 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. 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. Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimiseks vajalikud kalded lahendatakse ehitusprojektiga. Projekti koostamisel tuleb tagada sademevee mittevalgumine kõrvalmaaüksustele. Vastavalt EhS § 72 lg 1 punktile 5 ja § 70 lg 2 punktile 1 on riigitee kaitsevööndis keelatud teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd ning ohustada ehitist ja selle korra kohast kasutamist. Vältimaks tee muldkeha uhtumist ja üleniiskumist ei tohi sademevett juhtida riigitee alusele maaüksusele.

8.8.3. Elektrivarustus

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ poolt 22.12.2025 väljastatud tehniliste tingimustele nr 508333.

Planeeritud kruntide POS 1 kuni POS 17 elektritoide on ette nähtud Linnaääre maaüksuse detailplaneeringuga varemplaneeritud alajaamast.

Olemasolevast alajaamast on ette nähtud uutele objektidele välja eraldi fiidrite ringtoiteliinidena 0,4 kV maakaabelliinid. Kinnistute elektrivarustuseks on planeeritud teele

sõidutee äärde kruntide piirile 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Liitumiskilpide toide on planeeritud 0,4 kV maakaabelliiniga. Elektritoidede 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 teede äärde on ette nähtud perspektiivsed 10 ja 0,4 kV maakaablite koridorid.

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

Olemasolev (riigimaanteel) ja rajatav välisvalgustus võib tekitada valgusreostust ning projekteerimise käigus tuleb pöörata sellele tähelepanu ning vajadusel arvestada leevendavaid meetmeid. Tänavavalgustus paigaldada arvestusega, et see katab vaid planeeringuala teed ja hooned ega häiri ülejäänud looduskeskkonda. Valgustid peavad olema optimaalse võimsusega, suunatud vaid valgustust vajavatele objektidele/aladele ja vältima ümbritsevate alade valgustamist. Tänavavalgustus lahendada pigem madalate postidega, kasutada valgusvihke suunavaid lambivarje, mis on pealt kaetud. Kasutada ökonoomseid LED lampe, mis on valgustemperatuuriga 3000-4000 K. Vältida sinist tooni valgusallikaid. Soovitav on kaaluda liikumisandurite kasutamist ja valgustuse automaatset sisse- ja väljalülitust.

8.8.4. Soojavarustus

Kruntide POS 1 kuni POS 17 soojavarustus on ette nähtud lahendada lokaalselt, täpne soojavarustuse lahendus antakse edasise projekteerimise käigus.

Küttelahenduse valikul on soovituslik kasutada võimalikult energiatõhusaid ja keskkonnasäästlikke lahendusi. 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 kütteliigid nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi.

8.8.5. Sidevarustus

Sidevõrk lahendada operaatorineutraalse sidetaristu baasil, mis peab olema teenusvalmidusega ning võimaldama tarbijal liitumist vähemalt kolme erineva sideoperaatoriga.

Sidevarustus on lahendatud vastavalt Telia Eesti AS poolt 25.11.2025 väljastatud telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr 40038072.

Sõlmida kolmepoolne kokkulepe sidetrassi kasutamiseks OÜ Jõgeva EKV, nendele kuulub sidetrass kat 43201:001:0866. Paigaldada optika kerale sidekaev KKS2. Kaablivõrguga

ühenduse saamiseks rajatavale hoonestusele projekteerida ja ehitada sidekanalisatsiooni (100mm UPOTEL PVC torust/ multitorust) põhitrass alates planeeritud sidekaevust KK2.

Igale hoonele/kinnistule näha ette individuaalsed sidekanalisatsiooni sisendid (50 mm/ 100 mm UPOTEL PVC/ mikrotoru tuvastustraadiga) planeeritavast põhitrassist koos vajalikumahulise optilise kaabli ning jätkudega. Vastavalt vajadusele kasutada KKS1 või KKS2 tüüpi sidekaeve. Optiline kaabel (magistraal, vähemalt 24-kiuline) paigaldada olemasoleva ja paigaldatava sidetorustiku kaudu alates planeeritud sidekaevust, kaabel ühendada jätku (paigaldada uus olemasolevale 24f kaabli varule).

Projekteeritavatesse sidekaevudesse jätta kaablivaru ca 15 m. Hoonetes otsastada optiline kaabel nõuetekohaselt SC/APC adapteritega. Kiudude ühendamise skeem kooskõlastada Teliaga enne paigaldustööde teostamist. Eelnevalt vajalik keevitada kolmes jätkus. Hoonete sisevõrgud ehitada CAT6 kaabliga.

8.9. Keskkonningimuste 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. Soovitatav on varjata konteiner(id) variseina või haljastuse abil nii, et need jääks märkamatuks.

Maaparandussüsteemi eesvoolu kaitsevööndi mõiste ning kitsendused on toodud Maaparandusseaduse §-s 48. Sademevesi juhtida eesvoolukraavi vastavalt Veeseaduse §-s 129 nõuetele.

Pinnase radoonisisaldus

Eesti pinnase 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 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“.

Müra ja vibratsioon

Planeeringuala lähimad elamud on planeeritud riigiteest nr 22251 Põvvatu-Luunja 137 m kaugusele, arvestades riigitee liiklussagedust ja kaugust planeeringualast ei ole ette näha riigiteest tulenevaid piiriüleseid häiringuid.

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. Võimalusel on soovitatav teostada enne projekteerimist müra modelleerimine, et veenduda kasutusele võetavate meetmete tõhususes.

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.

Hoonete projekteerimisel tagada, et müratasemed siseruumides ei ületaks normtasemeid ja rakendada vastavaid müravastaseid meetmeid (sh EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“).

Vibratsiooni hindamisel tuleb lähtuda sotsiaalministri 17.05.2002 määrusest nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ kehtestatud nõuetest.

Ehitustegevuse käigus tekkiv müra ja vibratsioon on lühiajalised, millega ei kahjustata läheduses asuvat elukeskkonda. Seejuures tuleb võtta arvesse, et ehitusaegne müra ei ületaks seadusega sätestatud ehitismüra ja vibratsiooni normtasemeid. Ehitustööde läbiviimisel tuleb avariiolukordade tekkimise minimeerimiseks kasutada tehniliselt korras olevaid masinaid. Pinnase ja põhjavee saastumise ohu minimeerimiseks tuleb pidada kinni veeseaduses ja selle alamaktides sätestatud nõuetest, rakendada ehitustöödel keskkonnakaitse abinõusid ja pidada kinni tavapärastest ohutusnõuetest.

8.10. Planeeringulahendusega kaasnevad mõjud

Majanduslikud mõjud

Detailplaneeringu realiseerimisel tõstetakse olemasoleva piirkonna kompaktsust ja tihedust, uusehitised muudavad piirkonda ilmekamaks. Positiivse asjaoluna tuleb välja tuua, et uute bussipeatuste väljaehitamine vastavalt riigitee nr 22251 Põvvatu-Luunja km 0,65-1,85 lõigus asuvate liiklusohutike kohtade likvideerimise põhiprojektile, võimaldab kogu piirkonna inimestel ohutult ja mugavamalt kasutada ühistransporti. Planeeringu realiseerimisel ühendatakse omavahel tänavaalad, kõnniteede rajamine ning tänavavalgustuse paigaldamine suurendab

nii lähipiirkonna liiklusohutust kui ka üldist turvalisust ning vara kaitset. Teealade ühendamine parandab ka jalakäijate liikumisvõimalusi ja piirkonna sidusust. Elamupiirkonna laienemisega muutub piirkond 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

Positiivse tõuke jalgsi liiklemisele annab uute bussipeatuste väljaehitamine, mis võimaldab kogu piirkonna inimestel ohutult ja mugavamalt kasutada ühistransporti. Planeeringu realiseerimisel ühendatakse omavahel tänavaalad, kõnniteede rajamine ning tänavavalgustuse paigaldamine suurendab nii lähipiirkonna liiklusohutust kui ka üldist turvalisust ning vara kaitset. Teealade ühendamine parandab ka jalakäijate liikumisvõimalusi ja piirkonna sidusust ning võimaldab elanikel jõuda mugavamalt lähimate haljasaladeni. 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

Ala ei kuulu väärtusliku maastiku koosseisu, rohevõrgustikku ega ühegi muu tundlikkust iseloomustava kriteeriumi alla. Natura 2000 linnu- ega loodusalasid planeeringukavaga alal ega selle vahetus läheduses ei paikne. Lähipiirkonnas puuduvad ka muud kaitstavad loodusobjektid. Võttes arvesse piirkonnas olemasolevat ning käesolevat kavandatavat tegevust, ei ole normatiive (sh riiklikud normatiive nt ehitustegevustele) ületavat müra, vibratsiooni, valgust, soojust, kiirgust ja lõhna asjakohane prognoosida ei kava realiseerimisega ka kasutusfaasis. Planeeritavate tegevuste realiseerimisel ei ole ette näha olulist keskkonnamõju, samuti ei seata ohtu inimeste tervist, kultuuripärandit või vara.

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevad mõjud ei ole ulatuslikud, kuna lähipiirkonnas on juba kujunenud hoonestatud ja inimtegevuse poolt mõjutatud keskkond. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et negatiivne mõju looduskeskkonnale puudub.

8.11. Servituutide vajaduse määramine

Detailplaneeringuga määratakse vajadus servituutide seadmiseks.

Isiklik kasutusõigus ja servituut seatakse kehtestatud planeeringu alusel vastavalt asjaõigusseadusele. Isikliku kasutusõiguse ja servituudi seadmise vajadusega alad on näidatud planeeringu joonisel 5 *Tehnovõrkude joonis*.

Detailplaneeringuga määratakse vajadus isiklike kasutusõiguste ja servituutide seadmiseks. Vajadus on seada järgmised isiklikud kasutusõigused ja servituudid:

- POS 12 krundile planeeritud ühiskasutatavale tuletõrje veevõtukohale valla kasuks;
- läbi kruntide POS 1, POS 2, POS 3 ja POS 4 kulgevale elektriõhuliinile võrguvaldaja kasuks;
- läbi POS 6 planeeritud drenaažitorustikule POS 7, POS 8, POS 9 ja Linnaääre maaüksuse kasuks;
- läbi POS 7 planeeritud drenaažitorustikule POS 8, POS 9 ja Linnaääre maaüksuse kasuks;
- läbi POS 8 planeeritud drenaažitorustikule POS 9 ja Linnaääre maaüksuse kasuks;
- läbi POS 9 planeeritud drenaažitorustikule Linnaääre maaüksuse kasuks;
- läbi POS 5 planeeritud sademeveetorustikule valla kasuks;
- läbi POS 13 planeeritud sademeveetorustikule valla kasuks;
- Läbi POS 14 planeeritud kraavile POS 15, POS 16, POS 17 ja Linnaääre maaüksuse kasuks;
- Läbi POS 15 planeeritud kraavile POS 16, POS 17 ja Linnaääre maaüksuse kasuks;
- Läbi POS 16 planeeritud kraavile POS 17 ja Linnaääre maaüksuse kasuks;
- Läbi POS 17 planeeritud kraavile Linnaääre maaüksuse kasuks.

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);
- hea nähtavus ning elav keskkond;

Lisaks antud nõuetele tuleb edasisel projekteerimisel ning ekspluatatsioonil tagada:

- jälgitavus (võimalusel nt ka videovalve) ja võõrastele piiratud juurdepääs eraalale;
- alade korrashoid;
- kinnistuiseste juurdepääsuteede ja parkimisalade valgustatus;
- kasutada atraktiivset maastikukujundust, arhitektuuri ning väikevorme;
- kasutada vastupidavaid ja kvaliteetsete ehitusmaterjale.

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 koheaselt planeeritud kruntide igakordsete omanike poolt.

8.14. Planeeringu elluviimine

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Vallavalitsuse ja arendaja vahel on sõlmitud detailplaneeringu elluviimiseks vajalike tingimuste täitmise kokkulepe (18.12.2025 6-1/560-1).

- Planeeringu koostamisega ei kaasne Luunja Vallavalitsusele kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud teede ja nendega seotud rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamiseks/ ümberehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks.
- Planeeringukohaste ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud avalikuks kasutamiseks ette nähtud teede ja nendega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste (sh sademeveekanaliseerimine või sademeveekraavid ja -trüübid, ühisveevärk ja -kanaliseerimine) väljaehitamise või ümberehitamise tagab ja vastavad kulud kannab planeeringust huvitatud isik;
- Vald ei väljasta ehituslubasid planeeringualale planeeritud hoonete ehitamiseks enne planeeringukohaste ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud avalikuks kasutamiseks ette nähtud teede ja nende teenindamiseks vajalikud ehitised, sh välisvalgustus, väljaehitamist ja vastavate kasutuslubade või -teatiste väljastamist ning tehnovõrkude ja -rajatiste (veevarustus- ja kanaliseerimistorustikud, sademeveekanaliseerimise torustikud, nõrkvoolu-, küttegaasi- ja elektripaigaldised ja surveseadmestikud ja nende teenindamiseks vajalikud ehitised, välisvalgustus) väljaehitamist ja vastavate kasutuslubade või -teatiste väljastamist;
 - Luunja vald on sõlminud huvitatud isikuga lepingu (18.12.2025 6-1/560-1), millega huvitatud isik võtab endale kohustuse omal kulul ehitada välja bussiootekojad koos vajaliku taristuga 22251 Põvvatu-Luunja teel vastavalt Roadplan OÜ poolt koostatud projektile nr GE-97-22. Vald ei väljasta ehituslubasid ja -teatise detailplaneeringualale planeeritud hoonete ehitamiseks enne nimetatud kohustuse täitmist. Huvitatud isik on peab kohustuse täitma 12 kuu jooksul detailplaneeringu kehtestamisest.
- Planeeritavad avalikud teed ja sademeveekanaliseerimine on määratud avalikku kasutusse ja võõrandatavaks vallale pärast rajatiste väljaehitamist ja kasutuselevõttu

(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;
 - 22251 Põvvatu-Luunja teel bussiootekodade väljaehitamine koos vajaliku taristuga. Huvitatud isik on peab kohustuse täitma 12 kuu jooksul detailplaneeringu kehtestamisest.
 - projekteeritud planeeringuga ette nähtud avalik taristu terviklikult ning väljastatud ehitusload- ja -teatiseid;
 - detailplaneeringukohaste servituutide ja isikliku kasutusõiguse seadmine ja kandmine kinnistusraamatusse;
 - tehnoorkude ja -rajatiste (ühisveevarustus- ja kanalisatsioonitorustikud, sademeveekanaliseerimise torustikud, nõrkvoolu- ja elektripaigaldised ja surveseadmestikud ja nende teenindamiseks vajalikud ehitised, välisvalgustus) ja avalikuks kasutamiseks määratud teede, sh jalgratta- ja jalgsiteede väljaehitamine ja vastavate kasutuslubade või -teatiste väljastamine. Avalikult kasutatavate rajatiste ja kinnistu (transpordimaa) vallale võõrandamine olukorras, kus huvitatud isik on nimetatud avalikult kasutatavate rajatiste ja kinnistute omanik;
 - detailplaneeringu kohase tuletõrjehaldamise mahutite ja tuletõrje veevõtukohtade väljaehitamine;
- Planeeritud kruntide POS 1 kuni POS 17 ehitusõigused realiseeritakse krundi valdaja poolt. Krundi igakordne omanik kohustub ehitise välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel koos kinnistusloaga haljastuse, juurdepääsutee ja krundisise parkimisalaga. Vastavad tegevused toimuvad igakordse krundiomaniku kulul. Ühendused tehnoorkude liitumispunktidega rajab krundi omanik kokkuleppel tehnoorkude haldava ettevõttega vastavalt hoone tegelikule paigutusele hoonestusalas.
 - Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Ehitusseadustikule, Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismäärustele, 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 kinnistusloaga tehnoorkud.
 - Vastavalt Maaparandusseaduse § 48 lg 3 kollektoreesvoolu kaitsevööndis tohib ehitada muud ehitist, mis ei ole maaparandussüsteemi hoone ega rajatis, üksnes juhul,

kui selle ehitamine on ehitusloa menetluse või ehitusteatise esitamise käigus Maa- ja Ruumiametiga.

- Planeeringualale kavandatud keskkonna välja ehitamine peab toimuma võimalikult terviklikuna ning kooskõlas detailplaneeringus sätestatuga.

9. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte

Planeeringu on kooskõlastanud: