



## 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-11-21

TARTU MAAKOND, LUUNJA VALD

# VEIBRI KÜLAS AASAVÄLJA TEE 25 MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING

*I KÖIDE-PLANEERING*

Detailplaneeringu koostamise korraldaja

Luunja Vallavalitsus

Planeeringu koostamisest huvitatud isik

Kroonikeskus OÜ

Projekti juht, maastikuarhitekt

Jane Asper

Maastikuarhitekt-planeerija

Merit Naruskberg

Tartu 2024

---

## SISUKORD

SELETUSKIRI.....	3
1. Ülesande koostamise alus.....	3
2. Detailplaneeringu koostaja .....	3
3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta .....	3
4. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja uuringud.....	4
5. Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	4
5.1. Planeeringuala maakasutus.....	4
5.2. Juurdepääsud ja teed .....	4
5.3. Haljastus ja maastik.....	4
5.4. Tehnovõrgud.....	4
5.5. Kitsendused.....	5
6. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	5
7. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused .....	6
8. Planeeringu lahendus.....	8
8.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine .....	8
8.2. Kruntide ehitusõigus.....	8
8.3. Arhitektuurinõuded ehitistele .....	8
8.4. Krundi hoonestusala piiritlemine.....	9
8.5. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus .....	10
8.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	10
8.7. Ehitistevahelised kujad.....	11
8.8. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad .....	11
8.8.1. Veevarustus ja tuletõrjevesi .....	11
8.8.2. Kanalisatsioon ja sademevesi.....	11
8.8.3. Elektrivarustus ja välisvalgustus .....	12
8.8.4. Soojavarustus.....	12
8.8.5. Sidevarustus.....	12
8.9. Planeeringulahendusega kaasnevad mõjud .....	13
8.10. Keskkonnatingimuste seadmine.....	14
8.11. Servituutide vajaduse määramine .....	14
8.12. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine.....	15
8.13. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja .....	15
8.14. Tingimused planeeringu elluviimiseks .....	15
9. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte .....	18
JONISED	
1. Situatsiooniskeem .....	19
2. Olemasolev olukord.....	20
3. Planeeringuala mõjuala funktsionaalsete ja ehituslike seoste joonis .....	21
4. Põhijoonis .....	22
5. Tehnovõrkude planeering.....	23
6. Planeeritud maakasutus ja kitsendused .....	24

## SELETUSKIRI

### 1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Luunja Vallavolikogu 31. märts 2022.a. otsus nr 18 Veibri külas Aasavälja tee 25 maaüksuse detailplaneeringu algatamise, lähtetingimuste, planeeringuala piiri ja suuruse kinnitamise kohta.

Planeeringu koostamise korraldajaks on Luunja Vallavalitsus. Planeeringu koostamisest huvitatud isikuks on Kroonikeskus OÜ, keda esindab Urmas Sardis.

### 2. Detailplaneeringu koostaja

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

### 3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta

Planeeringu eesmärk on kaaluda võimalusi planeeringualale elamumaa krundi moodustamiseks ning ehitusõiguse määramiseks üksikelamu ja abihoonete rajamiseks.

Planeeringuala suurus on 1281 m<sup>2</sup>.

Planeeringualal kehtib Luunja Vallavolikogu 26.06.2008. a määrusega nr 8-1 kehtestatud Luunja valla üldplaneering. Üldplaneeringu kohaselt on tegemist väikeelamute maa juhtotstarbega alaga ning tiheasustusalaga. Planeeringulahendus on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga.

Käesoleval hetkel kehtib Aasavälja tee 25 maaüksusel Luunja Vallavolikogu 23.09.2004.a otsusega nr 11-5 kehtestatud Vahtramäe kinnistu detailplaneering. Peale käesoleva detailplaneeringu kehtestamist muutub Vahtramäe kinnistu detailplaneering kattuvos osas kehtetuks (vt täpsemalt seletuskiri lk 15 skeem 1).

Andmed planeeritava maaüksuse kohta:

- nimi- **Aasavälja tee 25** (katastriüksus nr 43201:003:0334);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% ärimaa;
- pindala- 1281 m<sup>2</sup>.

#### 4. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja uuringud

- Luunja valla üldplaneering (Luunja Vallavolikogu 26. juuni 2008.a määrus nr 8-1);
- Vahtramäe kinnistu detailplaneering (Luunja Vallavolikogu 23.09.2004.a otsus nr 11-5)
- KG-Büroo OÜ (EEG000197) poolt 02.07.2021.a. koostatud geodeetiline alusplaan, töö number 886-21GEO.

#### 5. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala asub Luunja vallas Veibri külas ja hõlmab Aasavälja tee 25 maaüksust. Planeeringuala asukoht on näidatud joonisel 1 *Situatsiooniskeem*.

##### 5.1. Planeeringuala maakasutus

Aasavälja tee 25 maaüksuse maakasutuse sihtotstarve on ärimaa 100%. Maaüksusel puudub olemasolev hoonestus.

##### 5.2 Juurdepääsud ja teed

Aasavälja tee 25 maaüksus piirneb kirdest kahesuunalise liiklusega Aasavälja teega, mille killustikkattega sõidutee on 3,1 kuni 4,0 meetri laiune. Mõlemal pool sõiduteed on haljasribad, kõnniteed puuduvad.

Kagusuunast piirneb maaüksus kahesuunalise liiklusega Vahtramäe teega, mille asfaltkattega sõidutee on 4,8 kuni 4,9 meetri laiune. Ühel pool sõiduteed on 1,3 meetri laiune asfaltkattega kõnnitee, teisel pool sõiduteed on haljasriba.

Aasavälja tee 25 maaüksus piirneb edelast kahesuunalise liiklusega tupiktänavaga, mille asfaltkattega sõidutee on 4,1 kuni 4,3 meetri laiune. Mõlemal pool sõiduteed on haljasribad, kõnniteed puuduvad.

##### 5.3 Haljastus ja maastik

Planeeringuala kõrghaljastuse moodustavad krundi põhjapoolses osas hajusalt kasvavad ning kaguosas grupis kasvavad lehtpuud, ülejäänud ala on heinamaa.

Planeeringuala reljeef langeb läänest ida suunas, maapinna absoluutkõrgused jäävad detailplaneeringualal vahemikku 41.12 (läänenurgas) ja 38.44 meetrit (idanurgas).

Planeeringuala asub Maa-ameti põhjavee kaitstuse kaardi alusel nõrgalt kaitstud põhjaveega alal. Eesti radooniriski levilate kaardi alusel paikneb Aasavälja tee 25 maaüksus alal, kus kohati võib esineda kõrge radoonisisaldusega pinnaseid ja hoonete siseõhus võib olla radoonisisaldus kõrge.

##### 5.4 Tehnovõrgud

Planeeringuala jääb Luunja valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni piirkonda. Aasavälja tee 25 maaüksuse edelapiirile on välja ehitatud vee- ja kanalisatsioonivarustuse liitumispunktid

Vahtramäe teel asuvast ühonorustikust. Aasavälja tee 25 maaüksuse idapiiri juures asub sidevõrgu liitumispunkt. Aasavälja tee 25 maaüksuse läänenurgas asub elektriliitumiskilp.

### 5.5 Kitsendused

Planeeringualale ulatub sidekaabli kaitsevöönd, mille ulatus mõlemal pool sideehitist on 1 m. Planeeringualale ulatub elektri maakaabelliini kaitsevöönd, mis on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 m kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

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

## 6. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Luunja vald on Tartumaa idaosas Emajõe põhjakaldal asuv omavalitsus. Suuremateks keskusteks on Lohkva küla, Luunja alevik ja Kavastu küla. Planeeringuala paikneb Luunja valla edelapoolses osas Veibri külas, ca 400 meetri kaugusel Tartu linna piirist.

Lähim bussipeatus (Uus-Veeriku) asub planeeringualast loodesuunas, ca 410 meetri kaugusel. Lähim kauplus asub Veibri külas planeeringualast ca 900 meetri kaugusel. Lähim lasteaed asub Lohkva külas planeeringualast ca 2,2 kilomeetri kaugusel ning lähim kool asub Tartu linnas planeeringualast ca 3,7 kilomeetri kaugusel.

Planeeringuala piirneb kirdest, kagust ja edelast Vahtramäe tee maaüksusega ning loodest Aasavälja tee 23 maaüksusega.

Planeeringuala asub Veibri küla tiheasustatud elamualal. Planeeringuala piirneb kagus teisel pool Vahtramäe teed kahe ridaelamuga, muudest ilmakaartest pereelamutega. Planeeringuala piirneb vahetult Aasavälja ja Vahtramäe teedega, mis on erateed. Vahtramäe teel on välja ehitatud kõvakattega sõidutee ja kõnnitee. Aasavälja tee pikendus on välja ehitamata. Piirkonna valdavaks hoonestuslaadiks on pereelamud.

Lähipiirkonnas ei ole välja kujunenud ühtset ehitusjoont. Vahtramäe tee ääres asuvad elamud paiknevad tänavapoolse krundipiiri suhtes valdavalt paralleelselt, esifassaadiga 5 kuni 18 meetri kaugusel krundipiirist. Aasavälja tee ääres asuvad elamud paiknevad tänavapoolse krundipiiri suhtes samuti valdavalt paralleelselt, esifassaadiga 5,5 kuni 18 (38) meetri kaugusel krundipiirist.

Maaüksuste suurused kontaktvööndis on varieeruvad. Kontaktvööndis asuvate elamumaa maaüksuste suurused jäävad vahemikku 1181 kuni 4570 m<sup>2</sup> ning maatulundusmaa maaüksused jäävad vahemikku 13518 m<sup>2</sup> kuni 101280 m<sup>2</sup>.

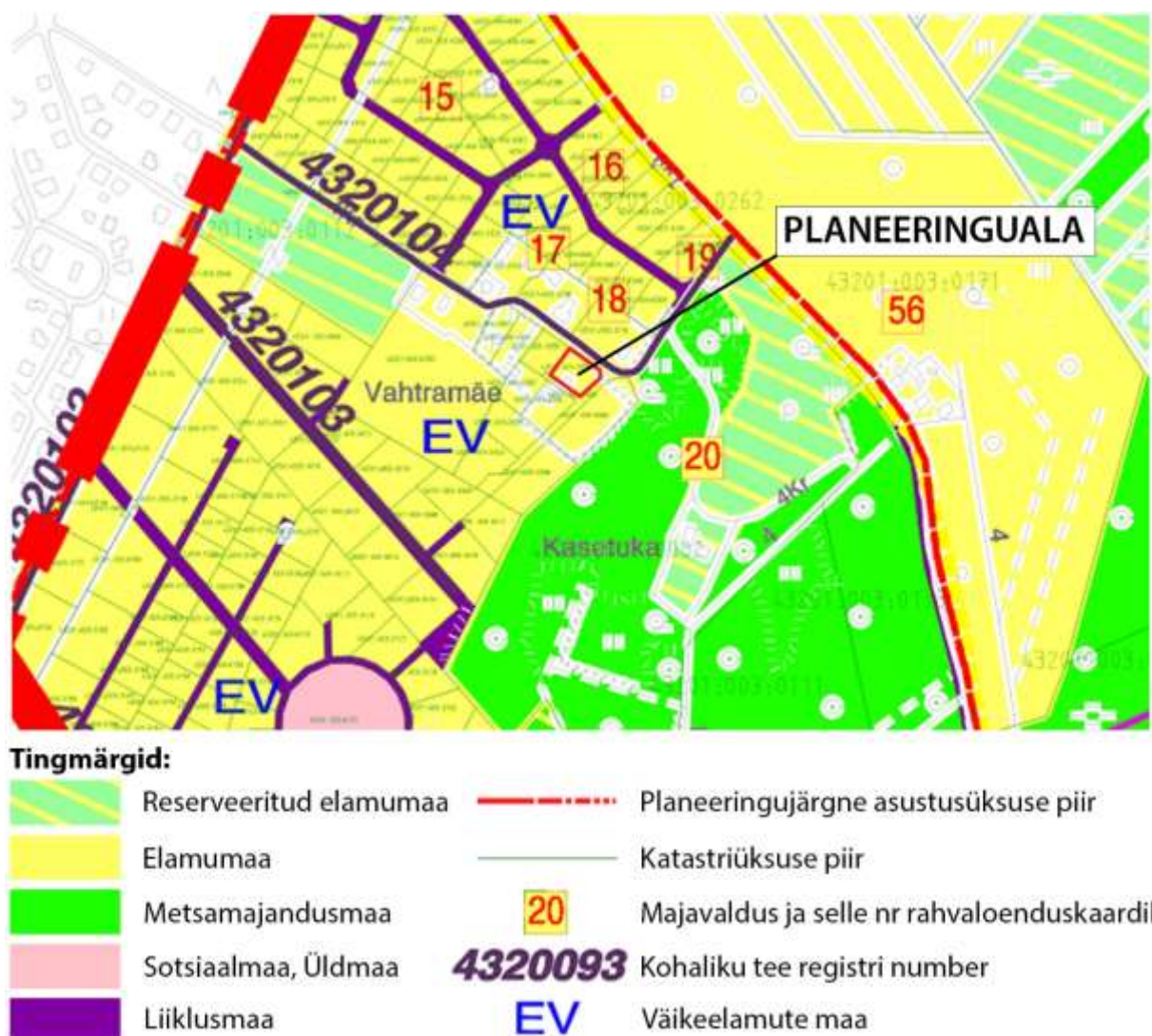
Planeeringualal kehtib 23.09.2004 Luunja Vallavolikogu otsusega nr 11-5 kehtestatud Vahtramäe kinnistu detailplaneering, millega on moodustatud krundi Pos 4 (tänapoolse Aasavälja tee 25 kinnistu) ehitusõigus määratud järgmiselt: maakasutuse sihtostarve ärimaa,

maksimaalne lubatud ehitusalune pindala 400 m<sup>2</sup>, hoone suurim lubatud korruselisus kaks, hoonete maksimaalne arv kolm ning hoonete maksimaalne lubatud räästajoone kõrgus 6 m. Juurdepääs on määratud Aasavälja ja Vahtramäe teelt. Piirnevatele ühepereelamu kruntidele on antud sarnane ehitusõigus: maksimaalne lubatud ehitusalune pindala 400 m<sup>2</sup>, hoone suurim lubatud korruselisus kaks, hoonete maksimaalne arv kolm ning hoonete maksimaalne lubatud räästajoone kõrgus 6 m.

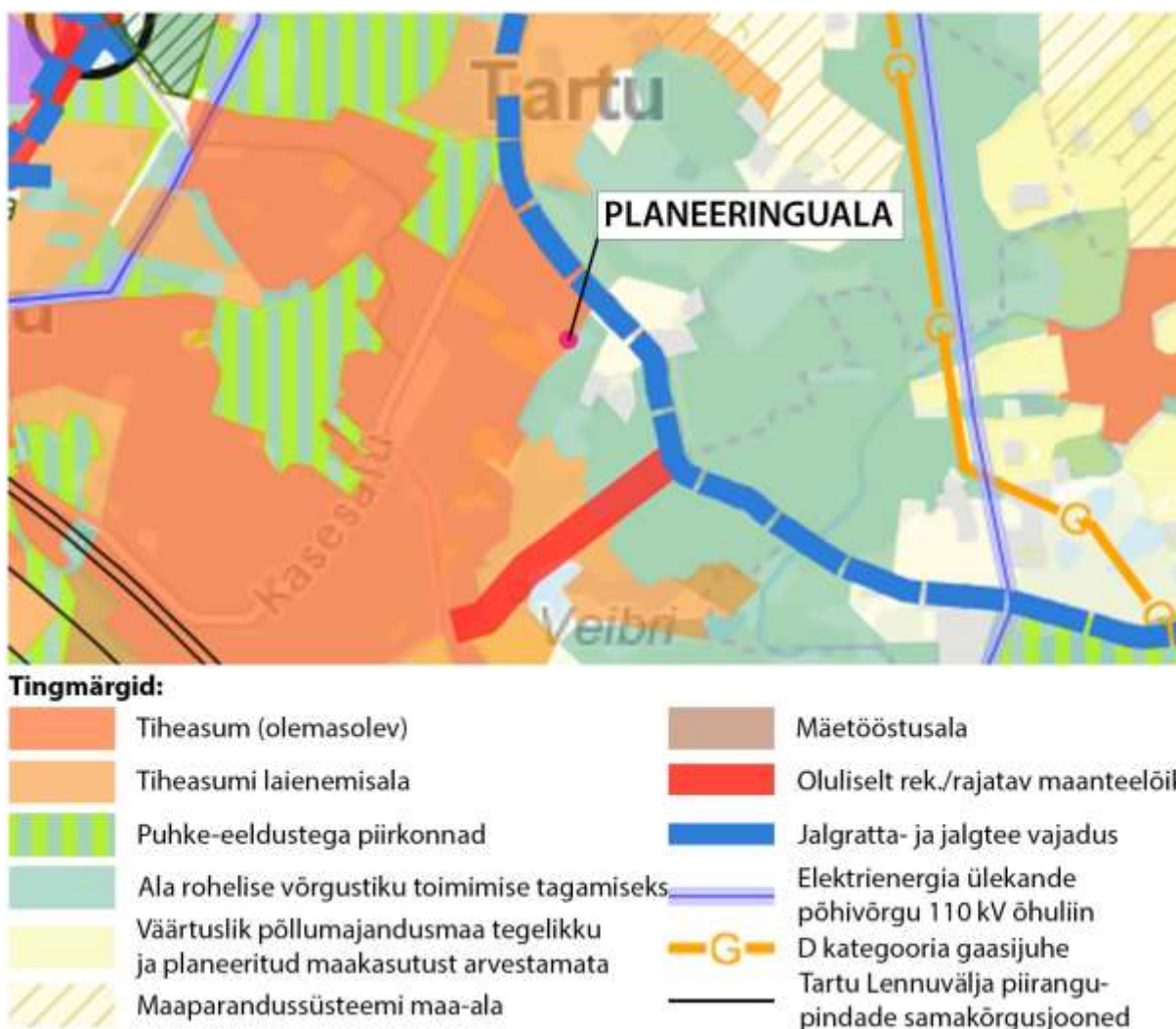
Piirkonnas on valdavalt ühe- kuni kahekorruselised viilkatusega ja ühekorruselised kelpkatusega elamud ning ühekorruselised viil- või kelpkatusega abihooned. Hoonete välisviimistluses on kasutatud põhiliselt krohvi, puitlaudist ja fassaadikivi. Katusekattematerjalideks on valdavalt plekk ja katusekivi.

## 7. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud Luunja valla üldplaneeringuga, mille kohaselt jääb planeeringuala elamumaa juhtotstarbega alale ja tiheasustusalale (vt kaart 1).



Kaart 1. Väljavõte kehtivast Luunja valla üldplaneeringu maakasutuse kaardist.



Kaart 2. Väljavõte Tartumaa maakonnaplaneering 2030+ põhikaarist.

Vastavalt 2019 aastal kehtestatud Tartumaa maakonnaplaneering 2030+ põhikaadile (vt kaart 2) jääb planeeringuala olemasolevale tiheasumialale.

Elamumaa sihtotstarbega krundi loomise eelduseks planeeringualale on Tartu linna ja Luunja aleviku lähedus, kus kõik vajalikud teenused on kergesti kättesaadavad. Lisaks asub planeeringuala looduskaunis kohas, kuhu elamu rajamine on atraktiivne. Detailplaneeringu realiseerimisel võetakse kasutusse seni tühjana seisnud krunt, millega tõstetakse olemasoleva tiheasustusala kompaktsust ja tihedust.

Aasavälja tee 25 maaüksus on 1281 m<sup>2</sup> suurune ärimaa sihtotstarbega hoonestamata maa-ala. Ärimaana on antud krundi kasutamine suhteliselt perspektiivitu, kuna piirkonnas on juba olemas kauplus. Ärimaa krundi asukoht on pereelamute vahel ja tõmbekeskusest vastassuunas. Piirkonna teedevõrk on selline, mis ei võimalda siia suunata suuremat täiendavat liiklust, mis paratamatult kaasneb ärihoone kasutamisega. Täiendava pereelamu krundi kavandamine sobib aedlinlikku elumupiirkonda ja sellega ei kaasne piirkonna ebaproportsionaalset tihenemist, piirkonnale mitteomast hoonestuslaadi ega ületataks

eeldatavalt piirkonna keskkonnataluvust. Hoonete arhitektuursete tingimuste määramisel on silmas peetud piirkonna hoonestuslaadi ja ehitustavasid.

## 8. Planeeringu lahendus

### 8.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine

Planeeringuga olemasoleva katastriüksuse jagamist (sh piiride muutmist) ei kavandata.

### 8.2. Krundi ehitusõigus

Krundi 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 krundi ehitusõigus on esitatud joonisel 4 *Põhijoonis*.

**Aasavälja tee 25 krundile on lubatud ehitada 1 üksikelamu ja 2 abihoonet, mis sisaldab nii ehitusloa kui ka ehitusteatis (ehitisealuse pindalaga 20-60 m<sup>2</sup> ja kuni 5 m kõrge) kohustuslikke hooneid. Lisaks ehitusõigusega määratud hoonetele võib Aasavälja tee 25 krundile ehitada ühe kuni 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pindalaga hoone.**

Ehitiste kasutamise otstarbe määramise aluseks on võetud „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ majandus- ja taristuministri 02.06.2015. määrus nr 51.

Aasavälja tee 25 krundi ehitiste lubatud kasutamise otstarbed on:

- 11101 üksikelamu;
- 12744 elamu abihoone.

### 8.3. Arhitektuurinõuded ehitistele

Hoonete projekteerimisel Aasavälja tee 25 krundile 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:

- Hoonete arhitektuurne lahendus peab kandma endas piirkonda sobiva hoonestuse põhimõtteid ja arhitektuurseid suundumusi. Järgida tuleb kohalikke hoonestus- ja ehitustavasid.
- **Hoone esifassaad tuleb projekteerida kirdesuunas ehk Aasavälja tee poole.**
- Planeeritavad hooned peavad olemasolevate ja varem planeeritud hoonetega oma suuruse kõrguse ja asukohaga moodustama ruumilise rütmi.
- Arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline, keskkonna arhitektuurset kvaliteeti parandav.



- Krundile projekteeritavad hooned peavad olema sarnase arhitektuurse käekirjaga ning sobima piirkonna üldise arhitektuurse ilmega, kasutada ühesuguseid materjale ning kokku sobivat 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);
- Keelatud on vooderduseta palkmaja ehitamine.
- Intensiivsed ja „ultra“ -värvitoonid.

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

Piirete rajamisel kruntidele tuleb arvestada järgnevaga:

- Piirded peavad moodustama hoonetega ühtse terviku.
- **Tänavapoolsele krundi piirile on lubatud rajada 1,2 m kuni 1,5 m kõrgune läbipaistev piire.** Tänavapoolsetel piiretel on lubatud kasutada kuni 20 cm kõrguseid betoonsokleid. Jalg- ja sõiduvärvate kujunduses on lubatud kasutada üksikelamuga sobivaid müürifragmente.
- **Krundi piiride vahelise piirde rajamisel on lubatud vörkaed- või vörkaed (sh vörkpaneelaed) kombineeritud hekiga kõrgusega 1,2 m kuni 1,5 m maapinnast.**
- Krundi 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 Aasavälja tee 25 krundile hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. **Väljapoole hoonestusala on ehitusõiguses toodud hoonete püstitamise keelatud**, kuid lubatud on maapealsete rajatiste ehitamine arvestades tehnovõrkude kaitsevööndeid (nt prügimaja, jalgrataste varjualune). Hoonestusala piires on lubatud ka teede, parklate ja haljasalade kavandamine.

Planeeritud hoonestusala on seotud krundi piiridega. Joonisel nr 4 *Põhijoonis* näidatud hoonestusala on krundil suurem, 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 planeeritava hoone võimalik illustratiivne paiknemine hoonestusalas.

Lisaks ehitusõigusega määratud hoonetele on Aasavälja tee 25 krundile lubatud ehitada hoonestusalasse kaks kuni 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pindalaga ja kuni 5 m kõrgust hoonet (nt grillmaja, kasvuhoone jms) arvestades tehnovõrkude kaitsevööndeid ja tuleohutuskujasid. Kuni 20 m<sup>2</sup> hoonete asukoht peab haakuma elamu ja abihoonetega ning nende **asukoht ja visuaalne lahendus peab olema kooskõlastatud omavalitsusega.**

### **8.5. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus**

Aasavälja tee hoonete rütmi tagamiseks on Aasavälja tee 25 krundile planeeritud juurdepääs Aasavälja teelt ehk krundi kirde küljelt. Krundil on joonisel 4 *Põhijoonis* näidatud juurdepääsutee orienteeruv asukoht, juurdepääsutee täpne asukoht lahendatakse projekteerimise käigus.

Planeeritavale kinnistule juurdepääsuks on seatud Vahtramäe tee (43201:003:0330), Aasavälja tee L4 (43201:001:2011) ja Uus-Veeriku tee (43201:003:0276) maaüksustel asuvale erateele realservituut. Kehtiva detailplaneeringuga kavandatud tänavatele avalikult kasutatavaks teeks määramise vajadust ei ole seatud.

Parkimine tuleb lahendada krundisisiselt, tee maa-alal parkimine, sh manööverdamine on keelatud. Planeeringuala kinnistu minimaalne parkimiskohtade arv on arvutatud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ parkimisnormidele, mille järgi peab elamu krundil väike-elamute alal olema tagatud vähemalt 3 parkimiskohta. Täpne lahendus antakse edasise projekteerimise käigus. Sõidusuunad ning juurdepääs krundile on esitatud joonisel nr 4 *Põhijoonis*.

### **8.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted**

Aasavälja tee 25 krundile olemasoleva haljastuse likvideerimisel ja lisahaljastuse rajamisel tuleb arvestada järgnevaga:

- Krunt peab olema heakorrastatud.
- **Krundi kõrghaljastuse osakaal peab olema vähemalt 20% krundi pinnast** (täiskasvanud puude võra pindala järgi).
- Soovitav on osa krundi pinnast säilitada looduslikuna. Looduslike alade olemasolu on oluline ka kliimamuutustega kaasnevate mõjude leevendamiseks ja sademevee pinnasesse immutamiseks.
- Haljastuses kasutada eelistatult kodumaiseid liike ja looduspõhiseid lahendusi, lisaks puudele ja murule ka pöösaid-puhmaid.
- Tagatud peab olema nähtavus krundilt väljasõidul.
- Soovitav on tagada, et puud jäävad hoonetest vähemalt puu maksimaalse võralaiuse võrra eemale.

- Kõrghaljastuse rajamisel tuleb arvestada tehnovõrkude tegeliku paigutusega. Haljastamisel ei tohi tehnovõrgu peale ja selle kaitsevööndisse istutada kõrghaljastust.

### **8.7. Ehitistevahelised kujud**

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

Ehitiste täpne tulepüsivusklass määratakse projekteerimise käigus.

### **8.8. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad**

Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel 5 *Tehnovõrkude planeering*.

Planeeringuga esitatakse tehnovõrkude põhimõtteline lahendus, mida täpsustatakse projekteerimise käigus.

#### **8.8.1. Veevarustus ja tuletõrjevési**

Veevarustus on lahendatud vastavalt AS Tartu Veevärk poolt 18.04.2024 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 24ARE-2-DT-7.

Aasavälja tee 25 krundi veevarustuse ühendus on planeeritud Vahtramäe tee tupiktänava DE63 veetorustikust. Aasavälja tee 25 kinnistule on ehitatud tänavatorustikust De40 veeühendustoru. Kinnistu varustatakse veega olemasoleva ühendustoru kaudu. Kinnistu varustada veega ühe veeühenduse ja veemöödusõlme kaudu.

Vee-ettevõtte tagab liitumispunktis veetorustikus normidele vastava veekvaliteedi (Sotsiaalministri 24.09.2019 a. määrus nr 61). Prognoositav arvutuslik veetarbimine on ca 0,5 m<sup>3</sup>/d (0,60 l/s).

Tuletõrjevée tagamisel tuleb arvestada siseministri 18.02.2021 a. määrusega nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“, mille § 7 lg 6 alusel I kasutusviisiga hoonel loetakse veevõtukoha veeallikas piisavaks veekoguseks vähemalt 30 m<sup>3</sup>. Lähim olemasolev hüdrant paikneb planeeringualast üle tee kirdes, Vahtramäe ja Aasavälja teede ristmikul.

#### **8.8.2. Kanalisatsioon ja sademevesi**

Kanalisatsioonivarustus on lahendatud vastavalt AS Tartu Veevärk poolt 18.04.2024 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 24ARE-2-DT-7.

Aasavälja tee 25 krundi reovesi juhatakse Vahtramäe tee tupiktänava De160 reoveekanalisatsioonitorustikku. Aasavälja tee 25 kinnistule on ehitatud tänavatorustikust De160 reoveeühendustoru. Kinnistu reovesi juhatakse olemasolevasse ühendustorustikku.

Planeeritav arvutuslik maksimaalne reoveehulk on nagu arvestuslik veetarbiminegi ca 0,5 m<sup>3</sup>/d (0,6 l/s).

### **Sademe- ja dreneaživee juhtimine olmekanalisisatsioonitorustikku on keelatud.**

Suuremahuline maapinna tõstmine alal on keelatud, et vältida maapinna täitmise ja tihendamise mõju piirkonna veerežiimile. Krundi vertikaalplaneerimine lahendatakse projekteerimise käigus. Vajadusel on lubatud reljeefi korrigeerida hoonet ümbritsevatel aladel, juurdepääsuteedel ja parkimisaladel, et oleks tagatud sademevee äravool. Krundi maapinna kõrguste muutmine ei tohi halvendada naaberkruntide olukorda. Sademevesi immutatakse krundi siseselt. Sademevee immutamiseks kasutada looduslähedasi immutusviise (nt kasutada väikese äravooluteguriga pinnakatteid, kokkuvooluaega pikendavat vertikaali, nõva, puhverriba vm lahendusi).

Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimiseks vajalikud kalded lahendatakse ehitusprojektiga. Projekti koostamisel tuleb tagada sademe- ja lumesulamisvee mittevalgumine kõrvalmaaüksustele.

### **8.8.3. Elektrivarustus ja välisvalgustus**

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ poolt 08.04.2024 koostatud tehnilistele tingimustele nr 470632.

Aasavälja tee 25 krundi elektrivarustus on planeeritud „Augla 386:(Ülejõe)“ alajaama fiidril IF2 paiknevast liitumiskilbist LK165537. Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav. Elektritoide liitumiskilbist objekti peajaotuskilpi on ette nähtud maakaabliga. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi projekteerib ja ehitab Tarbija oma vajadustele vastava liini. Kaablite kaitsetsooniks on 1,0 m kaablist mõlemale poole.

Krundisisene välisvalgustus lahendatakse edasise projekteerimise käigus.

### **8.8.4. Soojavarustus**

Aasavälja tee 25 krundile on määratud lokaalne soojavarustus.

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

### **8.8.5. Sidevarustus**

Aasavälja tee 25 sidevarustus on lahendatud vastavalt Telia Eesti AS poolt 04.04.2024 koostatud telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr 38776865.

Aasavälja tee 25 krundi piiril asub pinnases keras optiline kaabel. Sidevarustuse tagamiseks tuleb rajada sidekanal kaabli asukohast kuni hoone tehnoruumini. Peale sidekanali valmimist paigaldab Telia alltöövõtja sidekaabel hoonesse ning otsastab. Hoone sisevõrk ehitada CAT6 kaabliga.

## **8.9. Planeeringulahendusega kaasnevad mõjud**

### **Majanduslikud mõjud**

Positiivse mõjuna võib välja tuua, et planeeringu realiseerimisel võetakse kasutusest väljas olev ala aktiivsesse kasutusse. Detailplaneeringu realiseerimisel tõstetakse tiheasustuala kompaktsust, uusehitised ja haljastus muudavad piirkonda ilmekamaks. Kasutamata ala kasutuselevõtuga tõuseb piirkonna turvalisus (naabrivalve paraneb). Piirkond muutub atraktiivsemaks uutele elanikele ning seeläbi tõuseb keskmine kinnisvara väärtus. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

### **Kultuurilised mõjud**

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

### **Sotsiaalsed mõjud**

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

### **Looduskeskkonnale avalduvad mõjud**

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

Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal, on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga. Ehitustegevuse ajal on võimalik mõningane vibratsioon ja tolm ning tavalisest suuremas koguses jäätmete teke. Ehitiste valmimise järgselt negatiivsed mõjud vähenevad oluliselt. Planeeritud hoonete ja rajatiste

ehitamine ei põhjusta eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks pikaajaline keskkonnaseisundi kahjustumine, sealhulgas vee, pinnase, õhusaastatuse, olulise jäätmekoguse või mürataseme suurenemine. Planeeritava tegevusega kaasneb mõningane liikluskoormuse, mürataseme ja õhusaaste suurenemine, kuid oodata ei ole ülenormatiivsete tasemete esinemist. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju looduskeskkonnale puudub.

### **8.10. Keskkonningimuste seadmine**

Jäätmekäitlus lahendada planeeringualal kinniste kogumismahutite abil, kus eri liiki olmejäätmed kogutakse eraldi konteineritesse. Orgaanilised jäätmed komposteerida omal krundil kinnises kompostis. Jäätmete käitlemine korraldatakse vastavalt Luunja valla jäätmehoolduseeskirjale. Prügikonteineri(te) paiknemine lahendatakse täpsemalt edasise projekteerimise käigus.

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

Eesti radooniriski levilate kaardi alusel paikneb planeeringuala alal, kus võib esineda kõrge radoonisisaldusega pinnaseid. Kohati võib sellistel aladel olla radoonisisaldus hoonete siseõhus kõrge. Selgitamiseks 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“ sätestatud nõudeid.

Sademevesi juhtida pinnasesse vastavalt Veeseaduse §-s 129 nõuetele.

### **8.11. Servituutide vajaduse määramine**

Planeeritavale kinnistule juurdepääsuks on seatud Vahtramäe tee (43201:003:0330), Aasavälja tee L4 (43201:001:2011) ja Uus-Veeriku tee (43201:003:0276) maaüksustel asuvale erateele realservituut.

Aasavälja tee 25 krundile juurdepääsu tagamiseks tehakse detailplaneeringuga ettepanek määrata Vahtramäe tee 2 (43201:003:0336) maaüksuse põhjaosale juurdepääsu servituut. Servituut seatakse kehtestatud planeeringu alusel vastavalt asjaõigusseadusele.

Olemasolevad servituudialad ja servituudi seadmise vajadusega ala on näidatud planeeringu joonisel 6 *Planeeritud maakasutus ja kitsendused*.

### **8.12. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine**

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

- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine);

Lisaks antud nõuetele tuleb edasisel projekteerimisel ning ekspluatatsioonil tagada:

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

### **8.13. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja**

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatud 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 kohehelt planeeritud krundi igakordse omaniku poolt.

### **8.14. Tingimused planeeringu elluviimiseks**

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

- Planeeringu koostamisega ei kaasne vallale kohustust avalikult kasutatava tee ja üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja sademeveekanaliseerimise või väljehitamiseks/rekonstrueerimiseks või vastavate kulude kandmiseks planeeringualal ega väljapool planeeringuala.
- Hüvitatud isik on kohustatud tagama omal kulul detailplaneeringuga ettenähtud servituudi seadmise ja kandmise kinnistusraamatusse.
- Planeeritud hoonete ehituslubade väljastamise eeltingimuseks on Vahtramäe tee 2 (43201:003:0336) maaüksuse põhjaosale juurdepääsu servituudi seadmine ja kandmine kinnistusraamatusse;
- Aasavälja tee 25 krundi ehitusõigused realiseeritakse krundi valdaja poolt. Krundi igakordne omanik kohustub ehitise välja ehitama ehituslooga ehitusprojekti alusel koos kinnistusesse haljastuse, juurdepääsutee ja krundisisese parkimisalaga. Vastavad

tegevused toimuvad igakordse krundiomaniku kulul. Ühendused tehnovõrkude liitumispunktidega rajab krundi omanik kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega vastavalt hoone tegelikule paigutusele hoonestusallas.

- Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Ehitusseadustikule, Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele, standarditele ja heale projekteerimistavale.
- Enne hoonete kasutuselevõttu taotleb kinnistu igakordne omanik või hoonestusõiguse omanik vajalikud kasutusload või esitab kasutusteatised vastavalt Ehitusseadustikule.
- Enne ei väljastata hoonetele kasutuslubasid kui on välja ehitatud tehnovõrgud.
- Planeeringualale kavandatud keskkonna välja ehitamine peab toimuma võimalikult terviklikuna ning kooskõlas detailplaneeringus sätestatuga.

**Luunja Vallavolikogu 29.09.2004a otsusega nr 11-5 kehtestatud Vahtramäe kinnistu detailplaneering muutub käesoleva detailplaneeringu kehtestamisel planeeringuala ulatuses kehtetuks (vt skeem 1, lk 17).**



**Skeem 1.** Veibri külas Aasavälja tee 25 maaüksuse detailplaneeringu kehtestamise järgselt Vahtramäe kinnistu detailplaneeringu kehtetuks muutuv osa.

**KÄESOLEVA DETAILPLANEERINGUGA KEHTETUKS MUUTUV MAA-ALA**



## **9. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte**

Planeeringu on kooskõlastanud:

Planeeringu on läbi vaadanud ja heaks kiitnud: