

## **Töö nr DP13322**

**Kabina küla, Luunja vald, Tartumaa**

# **KABINA KÜLAS TAMMESERVA JA MÄGIMÄNNI MAAÜKSUSTE JA LÄHIALA DETAILPLANEERING**

### **I köide**

Planeeringu koostamise korraldaja:	<b>Luunja Vallavalitsus</b>
Huvitatud isik:	<b>Kadre Jõgar</b>
Büroo juhataja:	<b>Urmas Makrjakov</b>
Vastutav spetsialist:	<b>Roman Smuškin</b> volitatud arhitekt 7
Planeerija:	<b>Laura Andla</b> maastikuarhitekt, MSc

## PLANEERINGU KOOSSEIS

### SISUKORD

1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk.....	3
2. Olemasoleva olukorra iseloomustus .....	3
3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.....	5
4. Planeeringu lahendus.....	6
4.1. Planeeringu ruumilise arengu eesmärgid, kaalutlused ja põhjendused .....	6
4.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine .....	7
4.3. Krundi hoonestusala piiritlemine .....	8
4.4. Krundi ehitusõigus.....	8
4.5. Liiklus- ja parkimiskorraldus.....	9
4.6. Ehitistevahelised kujad.....	9
4.7. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine.....	10
4.8. Haljastuse ja heakorra ning vertikaalplaneerimise põhimõtted.....	10
4.9. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad .....	11
4.9.1 Vee- ja tuletõrje veevarustus .....	11
4.9.2 Kanalisatsioon ja sademevesi .....	12
4.9.3 Elektrivarustus .....	12
4.9.4 Soojavarustus .....	12
4.9.5 Sidevarustus .....	13
4.9.6 Välisvalgustus.....	13
4.10. Planeeringuga kaasnevad mõjud.....	13
4.11. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks .....	14
4.12. Servituutide vajaduse määramine.....	15
4.13. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused .....	16
4.14. Planeeringu rakendamise võimalused .....	17
5. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte .....	18
<i>JOONISED</i> .....	19
1. Situatsiooniskeem M1:5000 .....	20
2. Olemasolev olukord M1:500.....	21
3. Funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed M1:2000 .....	22
4. Põhijoonis M1:500 .....	23
5. Tehnovõrgud M1:500 .....	24
6. Maakasutus ja kitsendused M1:500 .....	25

## 1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Luunja Vallavolikogu 25. jaanuar 2018 a. otsus nr 3 „Kabina külas Tammeserva (43202:002:0216) ja Mägimänni (43202:002:0214) maaüksuste ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kaaluda võimalust Tammeserva kinnistu jagamiseks üksikelamumaa ja metsamaa kruntideks ning ehitusõiguse seadmiseks üksikelamute ja abihoonete rajamiseks. Lisaks lahendatakse juurdepääsutee, liikluskorraldus, tehovarustus ning heakord ja haljastus.

Planeeringualal kehtib Luunja Vallavolikogu poolt 30.augustil 2012 kehtestatud Tamme maaüksuse (43202:002:0063) detailplaneering. Planeeringuga moodustati üks pereelamu krunt (Mägimänni) ja üks transpordimaa krunt (Roosiparve tee L1). Ülejäänud osas säilitati maatulundusmaa (Tammeserva). Detailplaneering on ellu viidud. Uue planeeringu kehtestamisega muutub Tamme maaüksuse detailplaneering kehtetuks.

Detailplaneering on kooskõlas Luunja valla kehtiva üldplaneeringuga.

Detailplaneeringu koostamisel on alusplaanina kasutatud Metricus OÜ tööd (töö nr 22G8994, koostatud juuli 2022. a).

### Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud alusmaterjalid:

- Kabina külas asuva Tamme maaüksuse (43202:002:0063) detailplaneering;
- Liiva ja Vanaliiva kinnistute detailplaneering;
- Kruusaaugu ja Piiri maaüksuste detailplaneering;
- Koostamisel olev Väike-Kabina maaüksuse ja lähiala detailplaneering;
- Luunja valla üldplaneering;
- Maanteeameti kiri 29.11.2017 nr 15-2/17-00012/726.

## 2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Detailplaneeringu ala asub Luunja vallas, Kabina külas. Tegemist on ca 3,2 ha suuruse maa-alaga. Planeeringuala asukoht on näidatud situatsiooniskeemil (joonis 1) ning olemasolev olukord on kajastatud joonisel 2. Tabelis 1 on toodud andmed planeeritava ala kohta.

**Tabel 1.** Planeeringuala maaüksuste andmed.

Krundi aadress	Katastritunnus	Pindala	Maakasutuse sihtotstarve
Tammeserva	43202:002:0216	2,46 ha	maatulundusmaa 100%
Mägimänni	43202:002:0214	3475 m <sup>2</sup>	elamumaa 100%
22252 Lohkva-Kabina-Vanamõisa tee T4 (hõlmatud osaliselt)	43202:002:0043	2,37 ha	transpordimaa 100%
4320096 Roosiparve tee	43201:001:1901	639 m <sup>2</sup>	transpordimaa 100%

Krundi aadress	Katastritunnus	Pindala	Maakasutuse sihtotstarve
Roosiparve tee L1	43202:002:0215	552 m <sup>2</sup>	transpordimaa 100%
Roosi vkt 29 (hõlmatud osaliselt)	43202:002:0011	8395 m <sup>2</sup>	transpordimaa 95%, veekogude maa 5%

Mägimänni maaüksus on hoonestatud. Ehisregistri andmetel on 2016. aastal väljastatud planeeringualale ehitusluba 225 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga elamu püstitamiseks (ehisregistri kood 120613505). Mägimänni maaüksusele on ehitatud üksikelamu ehitisealuse pinnaga 262 m<sup>2</sup>. Lisaks paikneb Mägimänni maaüksusel alla 20 m<sup>2</sup> rajatisi – kaar- ning kuppelkasvuhoone. Kinnistule on rajatud kõrghaljastust elamu ja riigitee vahele.

Tammeserva maaüksuse näol on tegemist hoonestamata loodusliku heina- ja metsamaaga. Maaüksuse lõunaosas asub üleujutatav võsa ja mets.

Planeeringuala reljeef on suure langusega lõuna suunas. Planeeringuala reljeefi kõrgem osa asub riigitee 22252 Lohkva-Kabina-Vanamõisa tee ääres (abs 37.12 m) ja madalam osa planeeringuala lõunapiiri juures (abs 31.56 m).

Juurdepääsud kinnistutele toimuvad Roosiparve teelt.

Planeeringuala läbib madalpinge õhuliin kaitsevööndiga 2 m mõlemal pool liini telge. Planeeringualale ulatub riigitee 22252 Lohkva-Kabina-Vanamõisa tee kaitsevöönd 30 m ning Roosiparve tee kaitsevöönd, mille laius on vastavalt Luunja valla üldplaneeringule 20 m. Mägimänni maaüksusel asuval olemasolevat üksikelamul on olemas elektrivarustus ning lokaalne kanalisatsiooni- ja veevarustus.



**Foto 1.** Vaade planeeringualale. Planeeringuala on tähistatud punase katkendjoonega. Allikas: Maa-ameti fotoladu, 13.04.2022.



### 3. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSD

Planeeringuala asub Luunja vallas Kabina küla edelaosas, ca 2 km kaugusel Tartu linna piirist. Planeeringualast lõunasse ca 300 m kaugusele jääb Emajõgi. Planeeringuala piirneb põhjast 22252 Lohkva-Kabina-Vanamõisa teega, idast Roosiparve teega, lõunast ja läänes maatulundusmaaga. Planeeringuala edelanurka läbib Kitseoja, mille kaitsevööndid ulatuvad planeeringualale. Lähim ühistranspordi peatus asub riigitee ääres (Haaslava tee), planeeringualast ca 20 m kaugusel kirdes.

Juurdepääs planeeringualale on võimalik Roosiparve teelt. Üldplaneeringusse on perspektiivselt ette nähtud jalgratta- ja jalgteed Kabina tee äärde. Käesoleva planeeringuga reserveeritakse selle tarbeks planeeringuala põhja poolsest küljest Kabina tee transpordimaa krunt, mis võimaldab sinna rajada 3 m laiuse jalgratta- ja jalgteed.

Planeeringuala kontaktvööndisse jäävad üksikelanumud ja maatulundusmaa funktsiooniga kinnistud. Teisel pool 22252 Lohkva-Kabina-Vanamõisa teed on hoonestamata elamukrunte.

Kontaktvööndis asuva hoonestuse näol on peamiselt tegemist 70ndatel ehitatud suvilatega, mis on ümberehitatud elamuteks. Ühtset arhitektuurset joont piirkonnas välja kujunenud ei ole. Hooned on viil- või kaldkatusega. Katusekalded jäävad vahemikku 10-45°. Kruntide suurused jäävad vahemikku 913 – 1540 m<sup>2</sup>.

Luunja valla üldplaneering näeb ette planeeringuala põhjapool riigitee ääres reserveeritud elamumaad ning ülejäänud osa jääb kaitsealuse metsamaa koosseisu (vt skeem 1).



**Skeem 1.** Väljavõte Luunja valla üldplaneeringust. Planeeringuala on tähistatud punase katkendjoonega.

Käesoleva planeeringu lahendus lähtub Luunja valla üldplaneeringust ning väljakujunenud krundi- ja hoonestusstruktuurist. Planeeringulahendus toetab üldplaneeringu kohast arengut, sobitub ümbritseva keskkonnaga ning muudab piirkonda atraktiivsemaks.

Funktsionaalseid ja linnaehituslikke seoseid kajastab joonis 3.

## 4. PLANEERINGU LAHENDUS

### 4.1. Planeeringu ruumilise arengu eesmärgid, kaalutlused ja põhjendused

Planeeringuga nähakse ette Tammeserva maaüksuse jagamine elamukruntideks, teemaaks ning puurkaevu, reoveepuhasti ja metsamaaks. Ehitusõigus määratakse elamukruntidele üksikelanute ja abihoonete ehitamiseks.

Planeeringu ruumilise arengu eesmärgid on Luunja valla üldplaneeringu elluviimine läbi piirkonda sobiva hoonestuse jaoks ehitusõiguse ja arhitektuurinõuete määramise ning sobiva krundistruktuuri moodustamine. Lisaks luuakse võimalus perspektiivselt välja ehitada üldplaneeringukohane jalgratta- ja jalgtee. Luunja valla elanikkond on kasvavas trendis ning vajadus uute elamukruntide järgi on olemas.

Luunja valla üldplaneering näeb ette planeeringuala põhjapool riigitee ääres reserveeritud elamumaad ning ülejäänud osa jääb kaitsealuse metsamaa koosseisu. Tegemist on üldplaneeringu kohaselt detailplaneeringu koostamise kohustusega alaga. 22252 Lohkva-Kabina-Vanamõisa tee äärde on kavandatud jalgratta- ja jalgtee. Üldplaneeringu kohaselt ei toimu kaitstavatel metsamaadel täiendavat kruntimist (uute ehitamiseks mõeldud maa-alade väljamõõtmist), kui seda ei ole ette nähtud üldplaneeringus (tähistatud maakasutuskaardil elumaa, ärimaa vms metsamaal). Metsamaade mittemetsamajandusliku kasutuse piiramine on tingitud Luunja valla metsamaade vähesusest. Kaitsealune metsamaa jääb üldplaneeringu kohaselt rohevõrgustiku koridori. Tammeserva maaüksuse kõlvikulises koosseisus metsamaad maaüksuse idaosas (Roosiparve tee ääres) ei esine, seal on tegemist loodusliku rohumaaga.

Planeeringuga säilitatakse maksimaalselt metsamaa vastavalt Tammeserva katastriüksuse plaanil tähistatud metsakõlvikule ja rohekoridori toimimine metsamaal (vt ptk 4.11).

Planeeritavate elamukruntide suurused on piisavalt suured (1500 m<sup>2</sup> – 1891 m<sup>2</sup>), et täiendava üldkasutatava maa rajamine 7 elamukrundi tarvis ei ole üldplaneeringu mõistes vajalik ega edaspidise avaliku ala ekspluateerimise mõistes ka majanduslikult otstarbekas. Planeeritavate elamute elanike puhke- ja virgestusalana ning laste mängualadena jäävad kasutusse elamukruntide aiad ning piirkonnas asuvad jõeäärsed avalikud kallasrajad ning puhkealad.

Juurdepääsuks planeeringualale jääb kasutusele kohalik Roosiparve tee. Planeeringuala siseselt rajatakse täiendav juurdepääsutee ning moodustatakse teemaa krunt POS 12. Planeeritava juurdepääsutee koridor on 10 m lai, mille ulatuses on kahesuunaline sõidutee ning jalgratta- ja jalgtee. Elamukruntide hoonestusalade määramisel on arvestatud kaugusi naaberkruntidest, tuleohutuskujasid ning paiknemist riigi kõrvalmaantee ääres.

Luunja valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava 2018-2029 kohaselt jääb planeeringuala ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni piirkonda, kuid torustikke seal välja ehitatud pole. Käesoleval hetkel pole teada, millal ÜVK torustike väljaehitamine võimalikuks osutub (vt ptk 4.9). Planeeringuga on ette nähtud perspektiivne liitumine ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga ning planeeritud on liitumiseks vajalikud perspektiivsed vee- ja kanalisatsioonitorustikud. Luunja valla kehtiva üldplaneeringu kohaselt on lubatud kuni ühisveevärgi- ja kanalisatsioonisüsteemi väljaehitamiseni kasutada lokaalseid variante. Eeltoodust lähtuvalt on vee- ja kanalisatsioonivarustus ette nähtud lokaalsetena. Vee- ja

kanalisatsioonivarustus on elamukrunditel planeeritud ühise puurkaevu ning omapuhasti näol. Omapuhasti planeerimisel on arvestatud keskkonnakaitseliste kaalutlustega. Omapuhasti on planeeritud Emajõe 1% tõenäosusega üleujutusohuga ala piirist (abs 33,36 m) väljapoole, et vältida võimalikku reostusohu. Bioloogiliselt puhastatud reovesi suunatakse planeeringuala edelanurgas asuvasse kraavi ning maapinda immutamist ette ei nähta.

Antud detailplaneeringu lahendus lähtub maakasutuse, kruntide ehitusõiguse ja arhitektuurinõuete määramisel naaberalade situatsioonist ning üldplaneeringust. Eeltoodust lähtuvalt võib järeldada, et planeeringu lahendus sobitub olemasolevasse olukorda.

## 4.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringualale on kokku kavandatud 14 krunti – 7 üksikelamumaa krunti, 4 tee ja tänava maa krunti, 1 metsamaa krunt, 1 vee tootmise ja jaotamise ehitise maa ja 1 kanalisatsiooni ja reoveepuhastuse ehitise maa.

Planeeringuala krunte võib jagada etapiviisiliselt. Kruntide pindalad on planeeringus määratud ligikaudsena ja pindalad täpsustatakse maamöödutööde teostamisel. Moodustatavate kruntide piirid on toodud planeeringu põhijoonisel (joonis 4).

**Tabel 2. Maakasutuse koondtabel.**

Kundi nr	Krundi planeeritud sihtotstarve	Krundi planeeritud suurus	Moodustatakse kinnistutest (k/ü)	Jagatava krundi suurus / liidetava osa suurus	Jagatava krundi senine sihtotstarve
POS 1	EP – Üksikelamu maa 100%	1642 m <sup>2</sup>	Tammeserva (43202:002:0216)	1642 m <sup>2</sup>	maatulundusmaa 100%
POS 2	EP – Üksikelamu maa 100%	1501 m <sup>2</sup>	Tammeserva (43202:002:0216)	1501 m <sup>2</sup>	maatulundusmaa 100%
POS 3	EP – Üksikelamu maa 100%	1501 m <sup>2</sup>	Tammeserva (43202:002:0216)	1501 m <sup>2</sup>	maatulundusmaa 100%
POS 4	EP – Üksikelamu maa 100%	1500 m <sup>2</sup>	Tammeserva (43202:002:0216)	1500 m <sup>2</sup>	maatulundusmaa 100%
POS 5	EP – Üksikelamu maa 100%	1500 m <sup>2</sup>	Tammeserva (43202:002:0216)	1500 m <sup>2</sup>	maatulundusmaa 100%
POS 6	EP – Üksikelamu maa 100%	1891 m <sup>2</sup>	Tammeserva (43202:002:0216)	1891 m <sup>2</sup>	maatulundusmaa 100%
POS 7	MM – Metsamaa 100%	12527 m <sup>2</sup>	Tammeserva (43202:002:0216)	12527 m <sup>2</sup>	maatulundusmaa 100%
POS 8	EP – Üksikelamu maa 100%	2940 m <sup>2</sup>	Mägimänni (43202:002:0214)	2940 m <sup>2</sup>	elamumaa 100%
POS 9	OV – Vee tootmise ja jaotamise ehitise maa 100%	30 m <sup>2</sup>	Tammeserva (43202:002:0216)	30 m <sup>2</sup>	maatulundusmaa 100%
POS 10	OK – Kanalisatsiooni ja reoveepuhastuse ehitise maa 100%	168 m <sup>2</sup>	Tammeserva (43202:002:0216)	168 m <sup>2</sup>	maatulundusmaa 100%

Kundi nr	Krundi planeeritud sihtotstarve	Krundi planeeritud suurus	Moodustatakse kinnistutest (k/ü)	Jagatava krundi suurus / liidetava osa suurus	Jagatava krundi senine sihtotstarve
POS 11	LT – Tee ja tänava maa 100%	1486 m <sup>2</sup>	Tammeserva (43202:002:0216)	1486 m <sup>2</sup>	maatulundusmaa 100%
POS 12	LT – Tee ja tänava maa 100%	1250 m <sup>2</sup>	Tammeserva (43202:002:0216)	741 m <sup>2</sup>	maatulundusmaa 100%
			Mägimänni (43202:002:0214)	509 m <sup>2</sup>	elamumaa 100%
POS 13	LT – Tee ja tänava maa 100%	694 m <sup>2</sup>	Tammeserva (43202:002:0216)	116 m <sup>2</sup>	maatulundusmaa 100%
			Mägimänni (43202:002:0214)	26 m <sup>2</sup>	elamumaa 100%
			Roosiparve tee L1 (43202:002:0215)	552 m <sup>2</sup>	transpordimaa 100%
POS 14	LT – Tee ja tänava maa 100%	639 m <sup>2</sup>	-	-	-

### 4.3. Krundi hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. Väljaspoole hoonestusalasid on hoonete püstitamine keelatud. Hoonestusalad on antud suuremad kui hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, mis võimaldab vabamalt valida hoonestuse paiknemist ja konfiguratsiooni projekteerimise käigus. Hoonestusalasse võib rajada parkimisalasid, haljastust ja rajatisi.

Hoonestusalade piiritlemisel on lähtutud riigi kõrvalmaantee paiknemisest ning arvestatud on Tammeserva maaüksuse kõlvikulist paiknemist (nt hoonestusala ei ole kavandatud metsamaa kõlvikule).

Kuni 20 m<sup>2</sup> suuruseid ehitisi võib rajada ka väljapoole hoonestusala, kuid kui ehitist soovitakse rajada krundipiirile lähemale kui 4 m on vajalik piirinaabri kirjalik nõusolek. Seejuures peavad olema täidetud tuleohutusnõuded. Väikeehitiste rajamise erisus hoonestusalast väljapoole ei kehti tänavapoolse krundipiiri suhtes.

Planeeritud hoonestusalade piiritlemine ja sidumine krundi piiridega on näidatud põhijoonisel (joonis 4).

### 4.4. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega on määratud:

1) krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed, 2) hoonete suurim lubatud arv krundil, 3) hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala, 4) hoonete suurim lubatud suhteline ning absoluutkõrgus.

Ehitusõigus on toodud põhijoonisel (joonis 4).

Alla 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga ehitised ei kuulu planeeringuga määratud maksimaalse ehitisealuse pinna sisse.



Krundil POS 8 säilitatakse Tamme maaüksuse detailplaneeringuga määratud ehitusõigus. Krundile POS 8 on planeeritud ehitisealune pind 500 m<sup>2</sup>, millest 262 m<sup>2</sup> on olemasolev ning 238 m<sup>2</sup> planeeritav.

#### 4.5. Liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeringualale toimub Roosiparve teelt. Planeeringualale on kavandatud kolm teemaa krunti. 22252 Lohkva-Kabina-Vanamõisa tee äärde on planeeritud teemaa krunt POS 12 perspektiivse jalgratta- ja jalgteede rajamiseks. Krunt POS 13 on planeeritud Roosiparve tee teemaa koridori laiendamiseks 10 meetrini. Planeeritud elamukruntidele juurdepääsuks on planeeritud teemaa krunt POS 11. Krunt POS 11 on tupiktee, mis lõpeb laiendiga, mille abil on tagatud päästetehnika autode ümberpööramisvõimalus.

Planeeringuala põhjaküljes asuva riigitee 22252 Lohkva-Kabina-Vanamõisa tee liiklussagedus (2021 aasta andmetel) on antud teelõigul 1239 sõidukit ööpäevas. Riigitee on asfaltkattega. Detailplaneeringuga kavandatu elluviimisel olulisi muutusi liiklustiheduses ei kaasne. Eeldatav liiklussageduse kasv jääb alla 20 autot/ööp. Planeeritava koormuse lisandumine antud teelõigule ei tekita riigiteele ega selle ristumiskoha läbilaskevõimele koormust, mis tingiks riigiteel ümberehituste vajadusi.

Põhijoonisel (joonis 4) on näidatud nähtavuskolmnurk 22252 Lohkva-Kabina-Vanamõisa tee ja Roosiparve tee ristumiskohas ning planeeritud tee ja Roosiparve tee ristumiskohas. Nähtavuskolmnurgas ei tohi paikneda ühtki nähtavust oluliselt piiravat takistust. 22252 Lohkva-Kabina-Vanamõisa tee ja Roosiparve tee ristumiskoha nähtavuskolmnurka jääb Tamme kinnistul asuv madal hekk, mis ei sega nähtavust.

Planeeringuga on ette nähtud rajada sõidutee äärde 2 m laiune jalgratta- ja jalgteede. Planeeritud jalg- ja jalgrattateelt on näidatud võimalik jalgsi juurdepääs Kitseoja kallasrajale. Detailplaneeringus on toodud kavandatava liikluskorralduse ning kallasrajale juurdepääsu põhimõtteline lahendus. Täpne liikluskorraldus ja juurdepääs kallasrajale lahendatakse edasise projekteerimise käigus.

Põhijoonisel on näidatud juurdepääsude orienteeruvad asukohad, mis täpsustatakse hoonete projektiga. Parkimine lahendada oma kinnistu piirides vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ toodud normatiividele. Üksikelamukrundile ette näha vähemalt kaks parkimiskohta. Krundi POS 8 olemasolev juurdepääs on planeeritud likvideerida ning uus juurdepääs planeeritakse krundilt POS 11.

Planeeritud sõidu- ning jalgratta- ja jalgteed kaetakse kõvakattega. Juurdepääsutee minimaalne kõrgus on abs 33.20 m.

#### 4.6. Ehitistevahelised kujud

Hoonetevahelise tuleohutuskaja laiuseks sätestab siseministri määrus nr 17 “Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded” 8 meetrit, olenemata hoone tuleohutusklassist. Kui hoonetevaheline tuleohutuskaja laius on alla 8 meetri, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Planeeritud hoonestusalade vahelised kaugused on minimaalselt 8 meetrit.

#### 4.7. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Tabelis 2 on toodud üldised arhitektuurinõuded ehitistele, millega tuleb arvestada hoonete edasise projekteerimise käigus. Hoone lubatud maksimaalne kõrgus on arvestatud hoone nullist.

**Tabel 3.** Arhitektuurinõuded planeeritud ehitistele.

<b>Hoonete maapealne korruselisus</b>	põhihoonel kuni 2, abihoonetel 1
<b>Katusekalle</b>	põhihoonel 25-45 <sup>o</sup> , abihoonetel 10-45 <sup>o</sup>
<b>Katusetüüp</b>	viilkatus, kaldkatus
<b>Katusekatte materjalid</b>	kivi, plekk keelatud on matkivad materjalid
<b>Välisviimistlusmaterjalid</b>	laudis, krohv, kivi keelatud on matkivad materjalid
<b>Hoonete minimaalne tuleohutusklass</b>	TP3
<b>Piirded</b>	kuni 1,5 m kõrgune puit või võrkpiire, piire peab sobituma hoone arhitektuuri ja ümbritseva keskkonnaga, lubatud on hekkide rajamine

Ehitised tuleb projekteerida ja ehitada hea ehitustava ja üldtunnustatud ehituslike põhimõtete järgi. Hoone arhitektuur peab olema kõrgetasemeline ja kaasaegne, sobima naabruses oleva ja varem planeeritud hoonestusega ning parandama elukeskkonna kvaliteeti. Viimistlusmaterjalide valikul kasutada vastupidavaid, kvaliteetseid ning keskkonda sobivaid materjale. Lubatud on looduslikud viimistlusmaterjalid, imiteerivate materjalide kasutamine välisviimistlusena on keelatud. Katuse harjajoone suund peab olema paralleelselt või risti planeeritud teega.

#### 4.8. Haljastuse ja heakorra ning vertikaalplaneerimise põhimõtted

Planeeringuga nähase ette üleujutusohu vältimiseks elamukruntide aluse maapinna täitmine ja maapinna kõrguse tõstmine hoonestatavatel aladel vähemalt kõrgusele abs 33.20 m. Maapinna tõstmine ei avalda olulist mõju naaberladele. Maapinda ei tõsteta kõrgemale kui naaberladel asuva hoonestuse alune pind. Lähim naaberkinnistu hoone asub Lõhmuse kinnistul planeeringuala lääne piirist ca 40 m kaugusel. Ülejäänud planeeritud elamukrundid piirnevad kas tee või planeeritud metsamaaga. Vertikaalplaneerimisel tuleb kindlustada vee mittevalgumine naaberkinnistutele. Oluline on juhtida sademeveed hoonest eemale. Täpne vertikaalplaneerimine lahendada hoone projektiga.

Krundi piiridele on lubatud rajada hoonete arhitektuuriga sobivaid piirdeaedu ja/või kombineerida neid hekkidega. POS 1 ja 2 elamukruntide piirdeaedu ei ole lubatud maantee teehoiutööde kahjustuste vältimiseks (lume sahkamine, niitmine, tee hõõveldamine jms) rajada riigiteega piirnevale krundipiirile lähemale kui 5 m. Mägimänni maaüksusel säilib riigitee poolne piirdeaed olemasolevas asukohas.

Elamukruntidele tuleb vähemalt 20% ulatuses krundi pindalast rajada kõrghaljastust. Täpne puude ja põõsaste paigutus ning liikide valik määratakse hilisema haljastusprojektiga krundisiseseelt.

Heakorra tagamisel tuleb järgida Luunja valla heakorra eeskirjas sätestatud nõudeid.

#### **4.9. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad**

Planeeringuala piirkonnas pole välja ehitatud ühisveevärki ja -kanalisatsiooni, mistõttu käesoleval hetkel puuduvad võimalused sellega liitumiseks. Luunja valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava 2018-2029 kaalus Kabina külas kolme alternatiivi ÜVK rajamiseks. Variantidena kaaluti liitumist Tartu ÜVK torustikega, liitumist Luunja aleviku ÜVK torustikega ning puurkaevu ja reoveepuhasti rajamist Kabina külas. Realistlikuima alternatiivina toodi välja liitumist Luunja aleviku ÜVK torustikega, kuid käesoleval hetkel ei ole see majanduslikult mõistlik, kuna puudub võimalus taotleda toetust SA KIK veemajanduse programmist. Toetuse taotlemise eelduseks on enam kui 500 ie reostuskoormusega reoveekogumisalade jaoks, kuid Kabina piirkonna reostuskoormus on väiksem. Eeltoodust lähtuvalt on ÜVK väljaehitamine võimalik vaid KIK-i keskkonnaprogrammi rahastamistingimuste muutumisel või juhul, kui Kabina perspektiivse reoveekogumisala reostuskoormus ületab 500 ie piiri. Kuna tegemist on areneva piirkonnaga, siis võib eeldada, et tulevikus tekib võimalus ÜVK väljaehitamiseks piirkonnas. Selleks on planeeringualale ette nähtud perspektiivsed vee- ja kanalisatsioonitrassid, mis lähtuvad ÜVK arendamise kava alternatiivist 2. Pärast ÜVK valmimist piirkonnas on planeeringuala kinnistu omanikel kohustus liituda ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga.

Kuna ÜVK väljaehitamine pole käesoleval hetkel majanduslikult otstarbekas ning pole teada, millal see võimalikuks osutub, siis on planeeringuga veevarustus ja kanalisatsioon lahendatud lokaalselt. Planeeringuala siseselt on veevarustus ja kanalisatsioon lahendatud ühiselt puurkaevu ning omapuhasti näol.

##### **4.9.1 Vee- ja tuletõrje veevarustus**

Veevarustus on lahendatud lokaalselt. Veevarustuseks on planeeritud puurkaev krundile POS 9. Planeeringuga on antud puurkaevu põhimõtteline asukoht, mis täpsustatakse projekteerimise käigus.

Puurkaevu ümber ei moodustata sanitaarkaitseala juhul, kui võetakse vett joogiveeks kasutamise või joogivee tootmise eesmärgil alla kümne kuupmeetri ööpäevas või tootmisvett. Sellise põhjaveehaarde ümber moodustatakse 10 m hooldusala. Planeeritav arvutuslik veetarbimine on ca 1,8 m<sup>3</sup>/ööpäevas.

Vastavalt Luunja valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kavale aastateks 2018-2029 on tehnovõrkude joonisel (joonis 5) näidatud perspektiivne ühisveevärgi trass ning perspektiivse veetrassi võimalik paiknemine krundil POS 11.

Tuletõrje veevõtukoht peab paiknema ehitise sissepääsust ja tuleohutuspaigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 meetri kaugusel. Selleks on planeeritud krundile POS 10 veemahuti, mille täpne maht antakse vastava projektiga. Tuleohutusest tulenevalt liigituvad planeeritud hooned I kasutusviisi. I kasutusviisiga hoonel loetakse veevõtukohta veeallikas piisavaks veekoguseks vähemalt 30 m<sup>3</sup>, seega peab projekteeritava mahuti minimaalne maht olema vähemalt 30<sup>3</sup>. Projekteerimisel tuleb lähtuda Siseministri 18.02.2021 määrusest nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“.

Alternatiivina on lubatud tuletõrje veevarustus lahendada Tammeserva maaüksuse lõunaosas asuva tiigi baasil. Selleks tuleb luua tiigist ühendus tänavamaale kavandatud veevõtukaevuni. Veevõtukaevu täpne asukoht määratakse vastava projektiga.

#### **4.9.2 Kanalisatsioon ja sademevesi**

Planeeringuala asub väljaspool reoveekogumisala. Kanalisatsioon tuleb lahendada lokaalselt. Reovesi on planeeringualal ette nähtud koguda elamukruntidelt ühiselt ning suunata POS 10 krundile kavandatud omapuhastisse. Omapuhastiks loetakse reoveepuhastit, mille projekteeritud reostuskoormus on kuni 49 inimekvivalenti. Maa-aluse omapuhasti kuja on vähemalt 5 m. Omapuhasti peab jääma välja Emajõe 1% tõenäosusega üleujutusohuga ala piirist, mis planeeringualal on abs 33.36 m. Pärast reovee puhastamist suunatakse see planeeringuala edela nurgas asuvasse kraavi. Täpne lahendus antakse projekteerimisel. Kõik rajatavad kanalisatsioonisüsteemid peavad vastama esitatavatele nõuetele ning nende lahendus tuleb kooskõlastada enne ehitamist kohaliku omavalitsuse jt pädevate asutustega.

Vastavalt Luunja valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kavale aastateks 2018-2029 on tehnoorkude joonisel (joonis 5) näidatud perspektiivne ühiskanalisatsiooni trass ning perspektiivse kanalisatsioonitrassi võimalik paiknemine krundil POS 11.

Krundile POS 12 on kavandatud sademeveetorustik ning planeeritud tee ja kruntide POS 1, 2 ja 3 sademevesi on planeeritud juhtida teega külgnevale metsamaa krundile POS 7, kus sadevesi juhitakse olemasolevasse tiiki. Kruntidele POS 4, 5 ja 6 eraldi sademevee kanalisatsiooni planeeritud ei ole ning sadevesi immutatakse pinnasesse.

Kruntide sademevett on keelatud vertikaalplaneerimisega juhtida naaberkruntidele ja riigitee katastriüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse. Heit- ja sademevett ei ole lubatud juhtida pinnasesse puurkaevu hooldusalal ja lähemal kui 50 m hooldusala välispiirist. Põhimõtteline sadeveetrassi paiknemine on toodud joonisel 5. Täpne sadeveekanalisatsiooni lahendus tuleb anda projekteerimisel.

#### **4.9.3 Elektrivarustus**

Elektrivarustuse planeerimisel on aluseks Elektrilevi OÜ poolt 26.10.2022 väljastatud tehnilised tingimused nr 429968. Detailplaneeringu ala elektrivarustus on võimalik uue kavandatava komplektalajaama baasil. Alajaam on ette nähtud Roosiparve tee ja planeeritud tee POS 11 ristumiskoha lähedusse krundi POS 4 kirde nurka. Alajaama teenindamiseks peab olema tagatud ööpäevaringne vaba juurdepääs. Uue alajaama toide on planeeritud 10 kV maakaabelliiniga Roosi:(Tartu M) alajaamast.

Uute kruntide elektrivarustuseks on planeeritud alajaamast 0,4 kV maakaabelliinidega liitumiskilbid kruntide piirile. Liitumiskilbid peavad alati olema vabalt teenindatavad.

Krundile POS 11 on ette nähtud perspektiivsete 0,4 ja 10 kV maakaablite koridor.

Krundisisene elektrivarustuse lahendus antakse edasistes projekteerimisetappides.

#### **4.9.4 Soojavarustus**

Kaugkütet ei ole piirkonnas välja arendatud. Soojavarustus on lahendatud lokaalselt. Lubatud on kõik lokaalse kütmise viisid ja kütused, mille kasutamine on keskkonnanormidega kooskõlas. Täpne soojavarustuse lahendus anda projekteerimisel.

Maakütte valimisel tuleb maaküttesüsteem lahendada krundi piires ning vastavalt kehtivatele normatiividele ja praktikatele. Maaküttelahenduse lõplikul valikul ja elluviimisel tuleb arvestada dokumentatsiooniga „Maaküte Tartus“ (Maves OÜ, 2019).

Lubatud on päikesepaneelide kasutamine. Eelistada tuleb päikesepaneele, mis asendavad tavapäraseid katusekatte- ja fassaadimaterjale. Mistahes tüüpi päikesepaneelide kasutamisel peavad olema tagatud järgmised nõuded ja tingimused:



- Päikesepaneelid ei tekita kõrvalolevatele hoonetele valgusreostust;
- Päikesepaneelid ei kahjusta naaberhooneid, linnaruumis liiklejaid ja looduskeskkonda;
- Päikesepaneelid ei häiri liiklust ja tänaval liiklejaid.

#### **4.9.5 Sidevarustus**

Sidevarustust detailplaneeringuga ette ei nähta. Sidevarustus lahendatakse mobiilsidevõrguga.

#### **4.9.6 Välisvalgustus**

Planeeritud tänavale (POS 11) ning Roosiparve tee planeeringuala ulatuses on ette nähtud välisvalgustus. Planeeritud valgustid nähakse ette madalpinge maakaabelliiniga. Kavandatud välisvalgustite ja elektri kaablite põhimõtteline lahendus on näidatud joonisel 5.

Krundisisene välisvalgustuse lahendus antakse edasistes projekteerimisetappides.

### **4.10. Planeeringuga kaasnevad mõjud**

#### **Majanduslikud mõjud**

Detailplaneeringu realiseerumine toob kaasa uute elanike lisandumise ning seeläbi suureneb ka kohalike teenuste tarbimine. Positiivne majanduslik mõju avaldub piirkonna heakorrastamise näol. 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 koosõlas 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 liikluskahjustuse näol. Kuid tegemist on ajutise loomuga tegevusega, seetõttu võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

#### **Looduskeskkonnale avalduvad mõjud**

Planeeringualal ei paikne looduskaitse all olevaid objekte ning planeeringuga kavandatav tegevus ei too kaasa olulisi keskkonnamõjusid. EELIS andmebaasi alusel alal kaitstavaid taime- ega loomaliike ei ole. Planeeringulahenduse realiseerimine ei põhjusta eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks pikaajaline keskkonnaseisundi kahjustumine, sealhulgas vee, pinnase, õhusaastatuse, olulise jäätmetekke või mürataseme suurenemine. Planeeritava tegevusega kaasneb vähene liikluskoormuse, mürataseme ja õhusaaste suurenemine, mis ei ületa normatiivseid tasemeid.

Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et negatiivne mõju looduskeskkonnale puudub.

#### 4.11. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Detailplaneeringuga ei kavandata objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Tegevus on kooskõlas Luunja valla üldplaneeringuga ega põhjusta eeldatavalt negatiivset keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal, on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga.

Planeeringuga säilitatakse maksimaalselt metsamaa vastavalt Tammeserva katastriüksuse plaanil tähistatud metsakõlvikule ning tagatakse rohekoridori toimimine metsamaal. Olemasolev metsakõlviku ulatus on toodud olemasoleva olukorra joonisel (joonis 2). Rohekoridori toimimiseks säilib valdav osa planeeringualast metsamaana (POS 7). Planeeritud metsamaa moodustab tervikliku ning järjepideva rohekoridori naaberkinnistutel asuva metsaga. Kuna riigiteelt planeeringualale juurdepääsu kavandada ei ole võimalik, siis on läbi metsakõlviku planeeritud teemaa krunt POS 11 juurdepääsuks kruntidele POS 1-3. Mägimänni maaüksus on elamumaa ja seal metsakõlvikut ei esine. Planeeritavad elamumaa krundid POS 3 ja POS 6 jäävad osaliselt olemasoleva metsakõlviku alale, mistõttu seatakse kruntidele POS 3 ja POS 6 järgmised tingimused:

- Säilitada krundil olemasolev kõrghaljastus (mets) täies ulatuses (krundil POS 6 lõuna osas).
- Muruplatside rajamisel arvestada, et need tehtaks võimalikult väikesele alale ning soovitav on muruplatsidele külvata lillemuru (erinevaid õistaimi).
- Kõrghaljastuse rajamisel istutada pärismaiseid puid.

Arvestades, et valdav osa planeeringualast jääb metsamaaks, mis tagab tervikliku ja järjepideva rohevõrgustiku toimimise, ning osaliselt metsakõlvikule jäävatele kruntidele seatakse vastavad tingimused, saab järeldada, et planeeringu lahenduse elluviimisega ei kaasne negatiivset mõju rohekoridori toimimisele.

Vältimaks võimalikke negatiivseid looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid tuleb ehitustegevused käsitletaval maa-alal korraldada keskkonناسõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele. Ehitustegevuse ajal on võimalik mõningane vibratsioon, tolmu ning tavalisest suuremas koguses jäätmete teke. Võimalike negatiivsete sotsiaalsete mõjude vähendamiseks peab ehitustegevuse ajal arvestama, et lahendatud oleks jalakäijate ja sõidukite turvaline liikumine, ehitustegevus ei tohi öisel ajal häirida piirkonna elanikke. Kuna mõjualas on müratundlikud alad, tuleb ehitusprojektis näha ette müra vähendavad meetmed.

Välisõhus levivat müra reguleerib atmosfääriõhu kaitse seadus (edaspidi AÕKS) ja müra normtasemeid sama seaduse § 56 lg 4 alusel kehtestatud keskkonnaministri 16.12.2016. a määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“. Müra sihtväärtus on suurim lubatud müratase uute planeeringutega aladel. Liiklusemüra sihtväärtused II kategooria aladel (haridusasutuste, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekande-asutuste ning elamu maa-alad, rohealad) on 55 dB päeval ja 50 dB öösel.

2021. aastal on koostatud Luunja valla välisõhu mürakaart (Akukon Eesti OÜ, töö nr 201533-1-c). Hinnati muuhulgas liiklusemüra 45 Tartu-Räpina-Värska maanteel. Koostatud mürakaardilt nähtub, et teelõigul 6.086-9.709 km teest ca 30 m kaugusel on müratase päeval ajal 60 dB ning öisel ajal 50 dB. Aasta keskmine ööpäevane liiklusemüra sel lõigul on 5044 autot/ööp, kiiruspiirang 90 km/h ning raskeliikluseprotsent 5%. Planeeringualaga piirneva riigitee 22252 Lohkva-Kabina-Vanamõisa kiiruspiirang on sama, kuid liiklusemüra on 1239 autot/ööp ehk neli korda väiksem kui mürauuringus toodud lõigul. Arvestades, et liiklusintensiivsuse langedes kaks korda, muutub müratase 3 dB

väiksemaks,<sup>1</sup> võib eeldada, et planeeringualal väljaspool teekaitsevööndit müratase suurimat lubatud sihtväärtust ei ületa ning jääb sellisel juhul alla 55 dB. Lisaks on tegemist teelõiguga, millel on raskeliikluse osakaal väiksem kui näitena toodud teelõigul, mis vähendab liikluse müra veelgi. Eeltoodust lähtuvalt ning arvestades, et planeeritav hoonestus jääb teekaitsevööndist väljapoole, võib järeldada, et eeldatavasti ei ületa müratase ette nähtud norme.

Vajadusel viia mürauring läbi hoonete projekteerimise käigus ning hinnata riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016. a. määrusele nr 32 ning kavandada vajadusel leevendavad meetmed häiringute, sealhulgas keskkonnaministri 16.12.2016. a. määruses nr 71 lisas 1 toodud müra normtasemetega, tagamiseks.

Liikluse müra tekitatud hoonesisest müra saab vajadusel vähendada. Soovitav on kasutusele võtta järgmised meetmed hoonesisese müra leevendamiseks:

- hoone seinakonstruktsioonid planeerida tõhusa heliisolatsiooniga;
- akende valikul hoone teepoolsel küljel tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile teeliiklusest tuleneva müra suhtes. Soovitav on kasutada kolmekordseid õhkvahega klaaspakettaknaid;
- hoone ruumide paigutusel arvestada kõrgendatud müratasemeid ja võimalusel kavandada vaikset siseruumi nõudvad ruumid mitte riigiteepoolsele küljele;
- õhusaaste vähendamiseks on võimalik hoonetesse paigaldada õhupuhasusega sissepuhke-väljatõmbe ventilatsioonisüsteemid.

Projekteeritavate hoonete tehnoomadete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel tuleb arvestada naaberhoonete paiknemisega ning sellega, et tehnoomadete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisa 1 normtasemeid.

Jäätmeäritlus lahendada vastavalt kehtivatele normatiividele ning seadusandlusele. Jäätmed tuleb koguda vastavasse kinnisesse prügikonteinerisse ning olmejäätme äravedu tuleb korraldada jäätmeluba omavate firmade kaudu. Jäätmete äravedu korraldatakse vastavalt Luunja valla jäätmehoolduseeskirjale ning sõlmitakse leping piirkonda teenindava firmaga.

#### 4.12. Servituutide vajaduse määramine

Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek servituutide seadmiseks lähtuvalt asjaõigusseadusest. Servituudid on toodud planeeritud maakasutuse ja kitsenduste kaardil (joonis 6). Planeeringuga planeeritud teemaa krundid (POS 11, POS 12 ja POS 13) määratakse avalikku kasutusse ning võõrandatakse Luunja vallale. Roosiparve tee määratakse planeeringuala ulatuses avalikku kasutusse. Kuni avaliku kasutuse tagamiseni tuleb juurdepääsuks elamukruntidele määrata servituut kõikide planeeritud elamukruntide kasuks.

<sup>1</sup> Ründva, M. ja Arumägi, E., 2004. Liikluse müra. Keskkonnatehnika 3/04

**Tabel 3. Servituutide seadmise vajadus.**

Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi/isik	Servituudi sisu
POS 1, POS 8	Elektrivõrgu valdaja	Elektrivõrgu valdajal on õigus ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat elektri õhuliini.
POS 4	Elektrivõrgu valdaja	Elektrivõrgu valdajal on õigus ehitada ja hooldada kinnisasjal asuvat alajaama.
POS 4, POS 5	Veevõrgu valdaja	Veevõrgu valdajal on õigus ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat veetrassi.
POS 7	Kanaliseerimisvõrgu valdaja	Kanaliseerimisvõrgu valdajal on õigus ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat kanalisatsioonitrassi.
POS 4, POS 5	Kanaliseerimisvõrgu valdaja	Kanaliseerimisvõrgu valdajal on õigus ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat kanalisatsioonitrassi.
POS 7	Sadeveetrassi valdaja	Sadeveetrassi valdajal on õigus ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat sadeveetrassi.
POS 7	Luunja vald	Juurdepääsuteed Kitseoja kallasrajale on õigus avalikult kasutada, ehitada, teenindada ning hooldada läbi teeniva kinnisasja.
POS 10	POS 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8	Valitseval kinnisasjal on õigus kasutada ja hooldada kinnisasjal asuvat biopuhastit.
POS 9	POS 1, 2, 3, 4, 5, 6	Valitseval kinnisasjal on õigus kasutada ja hooldada kinnisasjal asuvat puurkaevu.

#### 4.13. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riskide vähendamiseks planeeringualal arvestada Eesti Standardi EVS 809-1:2002 tingimustega. Detailplaneeringu rakendamisel jälgida järgmisi meetmeid:

- tagada rajatavate hoonete ning ümbritsevate elamute vaheline hea nähtavus;
- eraautode parkimine vahetult elamu ees vähendab autodega seotud kuritegude riski;
- vastupidavate ukse- ja aknaraamide, lukkude jms kasutamine vähendab sissemurdmiste riski;
- tagada ala hea hooldus ja korrashoid, vajalik on pidev järelvalve;
- selgelt eristatav juurdepääs;
- tagumiste juurdepääsude jmt murdvaraste jaoks kergesti ligipääsetavate uste ja akende turvalisemaks muutmine.



#### 4.14. Planeeringu rakendamise võimalused

Luunja Vallavolikogu 30.08.2012 otsusega nr 24 kehtestatud Kabina külas asuva Tamme maaüksuse (43202:002:0063) detailplaneering muutub käesoleva detailplaneeringu kehtestamisel kehtetuks.

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 haljastus). Igakordne krundi omanik peab tagama vastavate meetmetega ehitusseadustiku täitmise, mis nõuab, et ehitised ei ohusta selle kasutajate ega teiste inimeste elu, tervist või vara ega keskkonda. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

Planeeritav ala asub riigitee kaitsevööndis. Riigitee lähedusest tingituna on olemasolevalt ja perspektiivselt ette näha liiklusest põhjustatud häiringute (võimalik müra, õhusaaste, vibratsioon, tolm vms) mõningane ulatumine planeeringualale. Transpordiamet on planeeringu koostamisel teavitanud, et riigitee liiklusest on põhjustatud häiringud ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigitee häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal.

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks uusehitiste püstitamiseks ning ehitusprojektide koostamisele. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismäärustele ja heale projekteerimistavale.

Planeeringust Huvitatud isiku ja Luunja Vallavalitsuse vahel on 14.10.2019 sõlmitud leping nr 24-1/155, millega lepitati kokku detailplaneeringukohaste rajatiste ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud rajatiste (avalikult kasutatavad rajatised) väljaehitamine.

Krundile POS 11 planeeritud juurdepääsutee, jalgratta- ja jalgteed ning nendega seonduvate rajatiste ehitamine, krundile POS 13 ja POS 14 planeeritud jalgratta- ja jalgteed ehitamine, krundile POS 9 puurkaevu ja krundile POS 10 reoveepuhasti ning tuletõrje veevõtukoha rajamine toimub planeeringust Huvitatud isiku kulul. Krundile POS 12 planeeritud jalgratta- ja jalgteed väljaehitamist Huvitatud isikul ei ole. Selle ehitab välja Vald.

Huvitatud isik on kohustatud kolme (3) kuu jooksul peale avalikult kasutatavate rajatiste väljaehitamist ja vastavate kasutuslubade väljastamist võõrandama vallale tasuta detailplaneeringukohased avalikuks kasutamiseks ette nähtud rajatised ja avalikult kasutatavad kinnistud (transpordimaad).

Avalikult kasutatavad rajatised tuleb välja ehitada enne hoonete ehitustegevuse alustamist. Vald ei väljasta ehituslubasid detailplaneeringualale planeeritud hoonete ehitamiseks enne detailplaneeringujärgsete avalikult kasutatavate rajatiste väljaehitamist, vastavate kasutuslubade väljastamist ja avalikult kasutatavate kinnistute vallale võõrandamist.

Roosiparve tee määratakse planeeringuala ulatuses avalikult kasutatavaks teeks.

Enne hoonetele ehitusloa väljastamist tuleb kinnistusraamatusse kanda detailplaneeringuga ette nähtud vajalikud servituudid.

## 5. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

**Tabel 4.** Kooskõlastuste ja koostöö koondtabel.

Asutuse / isiku nimi	Kooskõlastuse / arvamuse kuupäev ja nr	Kooskõlastuse / arvamuse sisu (kokkuvõtlikult)	Vajadusel Luunja Vallavalitsuse seisukoht kooskõlastusele / arvamusele
<b>VALITSUSASUTUSED</b>			
Päästeamet Lõuna päästekeskus			
Transpordiamet			
<b>TEHNOVÕRKUDE VALDAJAD</b>			
Elektrilevi OÜ	09.11.2022 nr 5425557158	* Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.	
<b>ARVAMUSE AVALDAJAD</b>			

## ***JOONISED***