



Põvvatu külas Parkmetsa põik 4 ja Parkmetsa põik 6 maaüksuste detailplaneering SELETUSKIRI JA JOONISED

Töö nr 026-25

PlanID 128772

Versioon 27.11.2025

Jaana Veskimeister

Projektijuht-planeerija

Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7 (nr 163363)

Luunja Vallavalitsus

Planeeringu koostamise korraldaja

OÜ Giga Investeeringud

Planeeringu koostamisest huvitatud isik

Ruum Raamis OÜ

Mob: +372 5698 3956

ruum.raamis@gmail.com

Sisukord

SELETUSKIRI	5
1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK.....	5
2. OLEMASOLEV OLUKORD JA ANALÜÜS.....	6
2.1 Planeeringu- ja selle mõjuala kirjeldus	6
2.2 Vastavus strateegilistele (planeerimis) dokumentidele	7
2.3 Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ning ruumilise arengu eesmärgid. Planeeringulahenduse kaalutlused ja valiku põhjendused	9
3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK.....	9
3.1 Planeeringuala kruntideks jaotamine	9
3.2 Krundi hoonestusala	10
3.3 Krundi ehitusõigus.....	10
3.4 Juurdepääsutee asukoht ja liiklus- ning parkimiskorraldus.....	10
3.5 Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused.....	10
3.6 Haljastus ja heakord ning vertikaalplaneerimine	11
3.7 Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad	12
3.7.1 Veevarustus, reoveekanaliseerimine ja sademevesi	12
3.7.2 Elektrivarustus. Välisvalgustus.....	12
3.7.3. Soojavarustus	13
3.7.4 Telekommunikatsioonivarustus	13
3.8 Tuleohutus	13
3.9 Kuritegevuse riske vähendavad tingimused	14
3.10 Keskkonnatingimuste seadmine.....	14
3.10.1 Kliimamuutustega arvestamine.....	14
3.10.2 Põhja- ja pinnavee kaitstuse tagamine	15
3.10.3 Jäätmed	15
3.10.4 Energiatõhusus	15
3.10.5 Radoon.....	15
3.10.6 Insulatsioon	16
3.10.7 Müra ja vibratsioon	16
3.11 Servituudi seadmise vajadus	17
3.12 Planeeringu elluviimine.....	17
3.12.1 Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine	17
3.12.2 Planeeringu elluviimise kokkulepped	18
KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED.....	21
JOONISED JA ILLUSTRATSIOONID	23

SELETUSKIRI

1. Planeeringu koostamise alus ja eesmärk

Planeeringu koostamisel on aluseks Luunja Vallavolikogu 25.09.2025 otsus nr 1-3/23 „Põvvatu külas Parkmetsa põik 4 ja Parkmetsa põik 6 maaüksuste detailplaneeringu algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine“ ning selle lisaks 1 olevad lähteseisukohad.

Planeeringualaks on Põvvatu külas Parkmetsa põik 4 (43201:001:1546) ja Parkmetsa põik 6 (43201:001:1547) maaüksused. Planeeringuala pindala on 3 344 m².

Planeeringualal kehtib Luunja Vallavolikogu 25.06.2009 otsusega nr 43 kehtestatud „Põvvatu külas Kronska ja Lamba katastriüksuste detailplaneering“ (OÜ GEPA MAA- JA EHITUSKORRALDUS töö nr 56, planID 2494). Käesoleva detailplaneeringu eesmärk on kehtiva detailplaneeringu muutmine Parkmetsa põik 4 ja Parkmetsa põik 6 maaüksustel (kehtivas planeeringus krundid nr 80 ja 81). Uue lahendusena soovitakse maaüksused liita ja määrata tekkivale elumumaa krundile ehitusõigus üksikelamu ja abihoonete ehitamiseks. Detailplaneeringuga antakse lahendus ka planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsule, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele.

Lahenduse koostamisel on arvestatud ja asjakohases sisus kasutatud järgmiseid alusdokumente:

- „Luunja valla üldplaneering“ (kehtestatud Luunja Vallavolikogu 26.06.2008 määrusega nr 8-1);
- „Tartumaa maakonnaplaneering 2030+“ (kehtestatud riigihalduse ministri 27.02.2019 käskkirjaga nr 1.1 4/29);
- „Põvvatu külas Kronska ja Lamba katastriüksuste detailplaneering“ (kehtestatud Luunja Vallavolikogu 25.06.2009 otsusega nr 43, planID 2494);
- Planeerimisseadus ning teised Eesti Vabariigis kehtivad käesolevale detailplaneeringule kohalduvad õigusaktid ja standardid.

Planeeringu koostamisel on aluskaardina kasutatud Geopunkt OÜ juunis 2024 koostatud maa-ala topo-geodeetilist alusplaani (töö nr 24G24). Geodeetilise alusplaani koordinaadid on L-est 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis, mõõtkava M 1:500.

Planeerimisseaduse § 140 lg 8 kohaselt muutub uue detailplaneeringu kehtestamisega sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks¹ (vt ka ptk 3.12.2).

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

¹ Detailplaneeringu osaline muutmine läbi uue detailplaneeringu koostamise on võimalik vaadates koosmõjus planeerimisseaduse § 140 lõigetes 2, 7 ja 8 sätestatud. Planeerimisseadus § 140 lg 7 sätestab, et detailplaneeringu muutmiseks tuleb koostada uus sama planeeringuala hõlmav detailplaneering, lähtudes planeerimisseaduses detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõuetest. Teiseks sätestab planeerimisseadus § 140 lg 8, et uue detailplaneeringu kehtestamisega muutub sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks. Planeerimisseaduse § 140 lõike 2 järgi võib detailplaneeringu tunnistada osaliselt kehtetuks, kui on tagatud planeeringu terviklahenduse elluviimine pärast detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist. Vaadates sätteid omavahelises koosmõjus, tuleb järeldada, et „sama planeeringuala“ tähistab just seda maa-ala osa, mille kohta soovitakse koostada uus detailplaneering. Kui uus detailplaneering kehtestatakse, muutub varasem detailplaneering kattuvos osas kehtetuks. Oluline on, et varem kehtestatud detailplaneeringust kehtima jääv osa oleks endiselt terviklahendusena elluviidav.

2. Olemasolev olukord ja analüüs

2.1 Planeeringu- ja selle mõjuala kirjeldus

Planeeringuala asub Luunja vallas Põvvatu külas haarates maaüksused Parkmetsa põik 4 ja Parkmetsa põik 6. Andmed planeeringualale jäävate maaüksuste kohta on esitatud tabelis 1.

Tabel 1. Planeeringualale jäävate maaüksuste andmed

Aadress	Katastritunnus	Pindala	Katastriüksuse sihtotstarve
Parkmetsa põik 4	43201:001:1546	1 687 m ²	Elamumaa 100%
Parkmetsa põik 6	43201:001:1547	1 657 m ²	Elamumaa 100%

Parkmetsa põik 4 ja Parkmetsa põik 6 maaüksused on hoonestamata rohumaad, kus osaliselt on kooritud pinnast. Maaüksuste reljeef on tasane, maapinna kõrgused jäävad vahemikku u 56,5-58.0 m/abs (langedes kagu suunas).

Mõlemale maaüksusele on välja ehitatud liitumispunktid elektri (peakaitse á 6 A), side ning vee ja kanalisatsiooniga varustamiseks. Ala läbivad põhja-lõuna (Parkmetsa põik 4) ja ida-lääne (Parkmetsa põik 6) suunaliselt drenaažitorustikud.

Juurdepääs planeeringualale on munitsipaalomandis olevalt avaliku kasutusega Parkmetsa teelt (kt 43201:001:1549), mis planeeringualaga piirnevas lõigus kannab tänavanime Parkmetsa põik. Tegemist on tupiktänavaga, kuhu on rajatud ümberpööramise koht.

Planeeringualaks olevad maaüksused on moodustatud 2009 aastal kehtestatud „Põvvatu külas Kronska ja Lamba katastriüksuste detailplaneeringu“ alusel. Nimetatud detailplaneeringuga on ette nähtud ulatuslik elamupiirkond (vt joonis nr 2), kuhu on kavandatud üksik-, kaksik- ja ridaelamud. Üksikelamute alal on lubatud kaks hoonet – üks elamu ja üks abihoone. Elamute korruselisus on lubatud kuni kaks, abihoonel üks; kõrgus vastavalt 8,5 m ja 5 m. Katusekalle on ette nähtud 35°-45°. Lubatud välisseinte viimistlusmaterjaliks on kombineerituna kivi, laudvooder, fassaadivineer, klaas, krohv; mittelubatavad välisseinte viimistlusmaterjalid on plastikvooder ja viimistluskatteta betoon; keelatud on ka välisvooderduseta palkmaja. Piirdeaiana on lubatud kuni 1,5 m kõrgune puit- või vörkaed või hekk. Planeeritud kruntide hoonestusalad on määratud valdavalt 4 m krundi piirist. Täisehitus on lubatud kuni 15%.

Planeeringuala lähipiirkond on käesoleva planeeringu koostamise ajal valdavalt hoonestamata. Lähim hoonestatud maaüksus on Pähkli tee 1, kuhu on ehitatud ühekorruseline elamu (kõrgus 7,8 m, katusekalle 22,5 kraadi², ehitisealune pind 177,6 m²; välisviimistluses krohv ja laudvooder).

Hoonestatud on ka planeeringualast ca 150 m kaugusele edelasse jäävad Pähklimeetsa tee äärsed maaüksused (Pähklimeetsa tee 4, 6, 8, 10 ja 17), kuhu on ehitatud ühekorruselised lamekatusega ca 4,3 m kõrgused üksikelamud.

Lähipiirkonnas on kavandamisel hooned maaüksustel Parkmetsa põik 1, Pähkli tee 3 ja 4, Tamme tee 25 ja Parkmetsa tee 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13 ja 15 (väljastatud projekteerimistingimused nr 2511802/05408). Parkmetsa tee 9, 11, 13 ja 15 maaüksustele kavandatakse kaksikelamuid, teistele maaüksustele üksikelamuid. Projekteerimistingimuste kinnitamisega (Luunja Vallavalitsuse 16.07.2025 korraldus nr 2-4/223) samal ajal on täpsustatud ka Luunja Vallavolikogu 25.06.2009 otsusega nr 43 kehtestatud „Kronska ja Lamba maaüksuste detailplaneeringut“, määrates

² Kehtivat detailplaneeringut on katusekalde osas täpsustatud projekteerimistingimustega nr 2511802/05124 (Luunja Vallavalitsuse 11.06.2025 korraldus nr 2-4/193) ja määratud kavandatava Pähkli tee 1 üksikelamu katuse kaldenurgaks vahemik 20-35 kraadi.

Tamme tee 25, Parkmetsa tee 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13 ja 15, Parkmetsa põik 1 ning Pähkli tee 3 ja 4 katastriüksustele kavandatavate hoonete katuse kaldenurgaks 0°- 5°.

Nagu käesoleva planeeringu maaüksused, on ka naabermaaüksuste struktuur ja pindalad moodustunud kehtiva „Põvvatu külas Kronska ja Lamba katastriüksuste detailplaneeringu“ alusel. Maaüksuste kujud ja pindalad on erinevad, st puudub ühtne kruntide pindalade suurusjärg ja kindel struktuur, mida järgida.

Eesti looduse infosüsteemi (EELIS, Keskkonnaagentuur) andmetel (vaadatud 05.11.2025) ei paikne planeeringu- ja selle mõjualal looduskaitseaduse § 4 lg 1 tähenduses looduskaitseobjekte. Samuti ei jää alale ja selle lähedusse Natura 2000 võrgustikku kuuluvaid alasid. Planeeringualale ja selle lähedusse ei jää ka kultuurimälestisi.

Põhjavesi planeeringualal on nõrgalt kaitstud³, mis tähendab, et piirkonnas on põhjavesi looduslikult nõrgalt kaitstud maapinnalt lähtuva punkt- või hajureostuse suhtes ja reostusohhtlikkuse tase on kõrge.

Olemasolev olukord on nähtav joonisel nr 3; planeeringuala koos kontaktvööndiga on kajastatud joonisel nr 2.

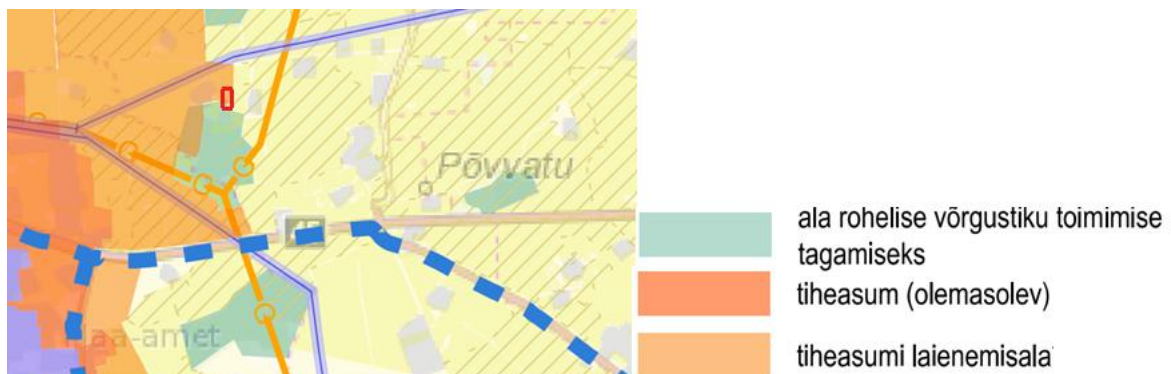
2.2 Vastavus strateegilistele (planeerimis)dokumentidele

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

Kuna „Tartumaa maakonnaplaneering 2030+“ kehtestati hiljem kui kehtiv „Luunja valla üldplaneering“, tuleb strateegiliste planeerimisdokumentide põhimõtetele vastavust vaadata nii kehtiva üldplaneeringu kui maakonnaplaneeringu sümbioosis.

Kehtivate strateegiliste planeerimisdokumentide (maakonnaplaneering ja valla üldplaneering) arengusuunad on välja toodud allpool.

Maakonnaplaneeringu kohaselt (vt skeem 1) jääb planeeringuala tiheasumi laienemisalale ja ca 370 m² suuruses osas Parkmetsa põik 6 maaüksuse edelanurgas roheline võrgustiku toimimise tagamise alade hulka.



Skeem 1. Väljavõte „Tartumaa maakonnaplaneering 2030+“ põhijoonisest. Punase kontuuriga on tähistatud planeeringuala orienteeruv asukoht.

Maakonnaplaneering näeb asustuse arendusaladeks ette olemasolevad tiheasumid koos nende võimaliku laienemisalaga.

³ Maa- ja Ruumiameti põhjavee kaitstuse kaardirakendus 1: 50 000

Maakonnaplaneeringus toodu kohaselt tugineb roheline võrgustiku toimimine suurte looduslike alade (kaitsealad, metsamassiivid, rabad, sood) omavahelisele ühendatusele looduslike ja poollooduslike koridoride abil. Rohelise võrgustiku toimimise tagamiseks tuleb säilitada rohelist võrgustikku moodustavate maa-alade omavaheline barjäärideta ühendatus.

Maakonnaplaneeringu koostamise ja kehtestamise ajal kehtis juba „Põvvatu külas Kronska ja Lamba katastriüksuste detailplaneering“, mis nägi roheline võrgustiku toimimise tagamise aladel ette elamuarenduse, sh nägi maakonnaplaneering ise samal kehtival detailplaneeringu alal ette tiheasumi laienemisala.

Kuna planeeringualale ulatub roheline võrgustiku toimimise tagamise ala serv väga väikeses ulatuses ja osale roheline võrgustiku alast on juba rajatud elamud, st suurem looduslik ala on juba varasemalt kehtestatud elumupiirkonna detailplaneeringuga killustatud, ei ole teema- ega asjakohane käesoleva planeeringu raames roheline võrgustikuga arvestamine.

„Luunja valla üldplaneeringu“ kaardi nr 1 „Maakasutus“ kohaselt (vt skeem 2) on planeeringuala maakasutuse juhtotstarve reserveeritud elumumaa ja osaliselt metsamajandusmaa (roheline võrgustiku toimimise tagamise ala ulatuses).



Skeem 2. Väljavõte „Luunja valla üldplaneeringu“ maakasutuse kaardist nr 1. Planeeringuala on tähistatud punase kontuuriga.

Üldplaneeringu kaart nr 2 „Ehitustingimused“ kohaselt (vt skeem 3) on tegemist detailplaneeringu koostamise kohustusega alaga hajaasustuses, väärtusliku põllumaaga ja osaliselt kaitsealuse metsamaaga (roheline võrgustiku toimimise tagamise ala ulatuses). Üldplaneeringu kaart nr 3 „Keskkonnatingimused“ kohaselt on tegemist planeeritud väärtusliku põllumaaga.



Skeem 3. Väljavõte „Luunja valla üldplaneeringu“ ehitustingimuste kaardist nr 2. Punase kontuuriga on tähistatud planeeringuala orienteeruv asukoht.

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 hajaasustust ega hajaasustusele iseloomulikke maastikupilti. Tabelis nr 3 on välja toodud, et sellisteks aladeks on Rõõmu-Viira kõrvalmaantee ja Tartu-Räpina-Värskas tugimaantee vaheline ala ning üldplaneeringu kaardil on tähistatud selline ala 5/911. Nimetatud alale jääb ka käesolev planeeringuala.

Kehtiva „Põvvatu külas Kronska ja Lamba katastriüksuste detailplaneeringu“ arendustegevuse tulemusel ei ole alal enam tegemist põllumajandus- ja metsamaaga, mistõttu ei ole üldplaneering täies ulatuses enam ajakohane. Detailplaneeringuga järgitakse üldplaneeringus ette nähtud elamumaa arendust.

Planeeritud lahendus on toodud peatükis 3.

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

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

- jätkata kehtivas detailplaneeringus ette nähtud arenguga, st anda alus elamu maa-ala arendamiseks;
- elamu maa-alal näha ette kehtivas detailplaneeringus kavandatud kasutusviis, st üksikelamu ehitus;
- kavandada lahendus varem kehtestatud detailplaneeringu põhimõtteid järgides (hoonestusala kaugus krundi piiridest, hoonete kõrgus, täisehitus, välisviimistlus, tehniline taristu, juurdepääs, piirdeala nõuded) samal ajal arvestades kehtivas detailplaneeringus juba tehtud muudatusi lähipiirkonnas (katusekalle).

Planeeringulahenduse valiku kaalutlused ja põhjendused:

- elamukrundi moodustamisel (maaüksuste liitmisel) ei minda vastuollu kehtiva piirkonna senise krundistruktuuriga, kuna elamupiirkonna maaüksuste kujud ja pindalad on erinevad, st puudub ühtne kruntide pindalade suurusjärk ja kindel struktuur, mida järgida;
- piirkonna ühtse arhitektuurse välisilme kujundamise jätkamiseks on katusekalle määratud arvestades lähipiirkonda kavandatavatele hoonetele määratud kallet (kas 0°-5° või 20°-35°).

3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK

3.1 Planeeringuala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringu lahendusega liidetakse Parkmetsa põik 4 ja Parkmetsa põik 6 maaüksused kokku üheks krundiks (nr 1) pindalaga 3 344 m².

Krundi moodustamine ja pindala on nähtav joonisel nr 4. Planeeritud krundi alusel moodustatava katastriüksuse pindala võib täpsustada piiride märkimisel loodusesse katastrimõõdistamise käigus.

3.2 Krundi hoonestusala

Krundile määratud hoonestusala (4 m krundi piirist) on krundi osa, mille piires tuleb rajada ehitusõigusega lubatud hooned ja võimalikud rajatised.

Krundile määratud hoonestusala on antud suurem kui hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, mis võimaldab projekteerimise käigus vabamalt valida hoonestuse paiknemist ja kuju ning soovi korral kavandada vabaehitust.

Hoonestusala sidumine krundipiiridega on näidatud joonisel nr 4.

3.3 Krundi ehitusõigus

Planeeritud krundi ehitusõigus on toodud joonisel nr 4 tabelis.

Ehitusõiguse kohaselt nähakse krundil ette üksikelamu (ehitise kasutamise otstarbe kood 11101) ja kuni kahe abihoone (ehitise kasutamise otstarbe kood 12744) ehitamine, sealjuures on üks abihoone lubatud ainult väikehoonena (kuni 5 m kõrguse ja kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga).

Lisaks ehitusõiguses toodud hoonestusele on lubatud rajatised (nt välibassein, laste mängumaja, prügikonteinerite varjualune jmt), mille arv ei ole piiratud, aga kavandamisel peab arvestama, et lahendus moodustaks arhitektuurse ja ruumilise terviku.

Planeeritud hoonete suurim lubatud kõrgus (kuni 8,5 m) on planeeritud maapinnast, mis on ligikaudu 58,00 m/abs (vt ptk 3.6). Kui hoonealust pinda soovitakse tõsta (lubatud on kuni 0,5 m), tuleb see lugeda hoone kõrguse hulka ja sel juhul on suurim lubatud harjakõrgus kuni 8,0 m.

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

Planeeritud krundi kasutamise sihtotstarve⁴ on 100% üksikelamu maa (EP) ja sellele vastav katastriüksuse sihtotstarve on 100% elamumaa⁵.

3.4 Juurdepääsutee asukoht ja liiklus- ning parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeritud elamukrundile on ette nähtud Parkmetsa tee maaüksuselt (Parkmetsa põik tänavalt) sobivas asukohas.

Parkimine tuleb lahendada krundi siseselt nähes ette vähemalt kolm parkimiskohta⁶, st parkimine tee maa-alal on keelatud. Parkimiskohtade lahendus antakse projekteerimise käigus, kui on teada hoonestuse paiknemine.

3.5 Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused

Arhitektuursete tingimuste määramisel on arvestatud, et hoonestus peab kandma endas piirkonda sobiva hoonestuse põhimõtteid ja arhitektuurseid suundumusi.

⁴ Planeeritud krundi kasutamise sihtotstarbed on määratud vastavalt ruumilise planeerimise leppemärkidele 2013

⁵ Maakatastriseaduse § 18¹ lg 1

⁶ Linnatänavate standard EVS 843:2016, tabel 9.2

Olulisemad arhitektuurilised ja kujunduslikud nõuded:

- Arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline ning keskkonna arhitektuurset kvaliteeti parandav;
- Korruselisus: elamul kuni kaks, abihoonetel üks; lubatud on ka üks maa-alune korrus;
- Katusetüüp: elamul kas lamekatus või kaldkatuse tüübid, abihoonetel vaba*;
- Katusekalded: elamul kas 0-5 kraadi või 20-35 kraadi, abihoonetel vaba*;
- Katusekattematerjalid: katusetüübile sobiv;
- Välisviimistlusmaterjalid*: kombineerituna kivi, laudvooder, fassaadivineer, klaas, krohv. Keelatud on plastikvooder, viimistluskatteta betoon, välisvooderduseta palkmaja;
- Kohustuslik ehitusjoon: ei määrata, kuid hoonestus peab asetsema Parkmetsa tee (Parkmetsa põik tänava) suhtes risti või paralleelselt, eraldiseisvad abihooned peavad asuma elamust taga pool;
- +/- 0.00 sidumine: lahendada projekteerimise käigus arvestusega, et sokli kõrgus on kuni 60 cm.

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

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

3.6 Haljastus ja heakord ning vertikaalplaneerimine

Planeeringualal puittaimestik puudub, mistõttu on planeeringu elluviimise ühe olulise osana vajalik krundil ette näha uushaljastus.

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

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

Elamukrunt on lubatud piirata kõikidest külgedest kuni 1,5 m kõrguse puit- või võrkaiaga või hekiga. Naabermaaüksusega ühise piirdeaia lahendus tuleb kooskõlastada vastava piirinaabriga.

Krundi maapinda tuleb eeldatavalt tõsta ca kuni 1 m võrra, st vähemalt piirneva tänavamaa (sõidutee) kõrguseni. Eeldatav maapinna absoluutkõrgus on 57,70-58,00 m. Täpne maapinna kõrgus määrata projekteerimisel. Maapinda on lubatud tõsta ka hoonealustes osades kuni 0,5 m. Põhjendatud juhul ja kooskõlas omavalitsusega on lubatud eeltoodust erinevad lahendused.

Sademe- ja liigvee lahenduseks on lubatud kuni 100 m² (veepeegli pindala) suuruse tiigi rajamine ning krundipiiridele kraavide/nõvade ehitus (vt ka ptk 3.7.1).

Täpne vertikaalplaneerimine tuleb lahendada projekteerimise käigus. Vertikaalplaneerimisel ja drenide likvideerimise korral (vt ptk 3.7.1) tuleb arvestada, et sademe- ja võimalik liigvesi ei valguks naabermaaüksustele ning tee alale.

3.7 Tehnovõrkude ja -raajatiste asukohad

Detailplaneeringu alal puuduvad tehnovõrkude ühendused, kuid välja on ehitatud elektri, vee, kanalisatsiooni ja side liitumispunktid nii Parkmetsa põik 4 kui Parkmetsa põik 6 maaüksusele. Projekteerimisel otsustatakse, millistest rajatud liitumispunktidest varustus välja ehitatakse.

3.7.1 Veevarustus, reoveekanaliseatsioon ja sademevesi

Vee ja kanalisatsiooniga liitumiseks on olemas liitumisvalmidus (rajatud torustikud piirneval tänavamaal ja liitumispunktid seniste Parkmetsa põik 4 ja Parkmetsa põik 6 maaüksuste piiril). Projekteerimisel valida sobiv liitumiskoht. Kasutusest välja jäävad liitumispunktid tuleb likvideerida tänavatorustiku juurest hargnemiskohast.

Piirkonnas ei ole ühissademeveesüsteemi välja ehitatud. Samas on tegemist endise põllumaaga, mis varasemalt kuulus maaparandussüsteemi alasse. Seetõttu läbivad planeeringuala drenaažitorustikud põhjast lõunasse ja edasi läänest itta. Piirkonnas esineb liigvee probleemi, mistõttu on sademevee ja drenaažisüsteemi rajamine oluline.

Kõik drenid, mis algavad planeeringualalt, on soovitatav likvideerida. Samuti on soovitatav likvideerida ka kõik planeeringualast põhjapoolse jäävad drenid, kuna vesi liigub põhjast lõunasse ja liigvesi hakkab kogunema sinna, kus katkestus on tehtud. Ainult planeeringuala piires tehtava katkestuse korral on eeldada liigvee kogunemist planeeringualale.

Sademe- ja liigvee lahenduseks on lubatud kuni 100 m² (veepeegli pindala) suuruse tiigi rajamine ning krundipiiridele kraavide/nõvade ehitus, mille vesi suunata kas rajatavasse või Parkmetsa tee 2 maaüksusel asuvasse olemasolevasse tiiki. Vajadusel tuleb rajada drenaaž, mille vesi on võimalik samuti suunata rajatavasse või Parkmetsa tee 2 maaüksusel asuvasse olemasolevasse tiiki.

Sademevett on soovitatav ka kokku koguda ja taaskasutada (nt kastmisveeks).

Sademevee juhtimine naabermaaüksustele, reoveekanaliseatsiooni ja teemaale on keelatud.

3.7.2 Elektrivarustus. Välisvalgustus

Elektrivarustuse lahenduse koostamisel on aluseks Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 507184 (välja antud 24.11.2025, kehtivad kuni 24.11.2027).

Planeeritud krundi elektrivarustus on ette nähtud olemasoleva võrgu baasil olemasolevast liitumiskilbist LK159455. Peakaitse suurendamiseks on vajalik esitada asjakohane taotlus.

Elektrikaablite planeerimine piki sõiduteed tee muldkeha piires ei ole lubatud. Samuti ei ole üldjuhul lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektrikaablite kaitsevööndisse.

Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tuleb tagada servituudialana.

Välisvalgustus

Avaliku kasutusega tänavamaal on tänavavalgustus olemas.

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

3.7.3. Soojavarustus

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

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

3.7.4 Telekommunikatsioonivarustus

Sideühenduseks on olemas liitumisvalmidus (rajatud sidevõrk piirneval tänavamaal seniste Parkmetsa põik 4 ja Parkmetsa põik 6 maaüksuste piirini). Projekteerimisel valida sobiv liitumiskoht. Säilitada tuleb tänavamaale jääv(ad) sideehitis(ed). Mittevajaliku liitumispunkti eramaale jääva osa võib demonteerida.

Sideühendus on võimalik ka mobiilsidega.

3.8 Tuleohutus

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

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

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

Määruse nr 10 kohaselt peab veevõtukohast üldjuhul paiknema ehitisest vähemalt 30 m kaugusel, et tagada päästetehnika ohutus ja paiknema ehitise sissepääsust ning tuleohutuspäigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 m kaugusel. Veevõtukoha kaugus ehitisest mõõdetakse mööda päästetehnikaga sõidetavaid teid.

Nõutele vastav hüdrant nr 4060 asub Parkmetsa teel planeeringualast ca 100 m kaugusel (vt joonis 2).

Operatiivsõiduki juurdepääs on tagatud avaliku kasutusega Parkmetsa teelt (Parkmetsa põik tänavalt). Parkmetsa põik tänav on tupiktänav, rajatud on ümberpööramise koht.

Projekteerimisel ja planeeringu realiseerimisel tuleb arvestada kehtivate normide ja nõuetega.

3.9 Kuritegevuse riske vähendavad tingimused

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

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

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

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

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

3.10 Keskkonnatingimuste seadmine

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

3.10.1 Kliimamuutustega arvestamine

Prognooside alusel on 21. sajandi jooksul oodata järgmisi kliimamuutusi: temperatuuritõus, sademete hulga suurenemine, merepinna tõus ja tormide sagenemine⁷. Seetõttu tuleb meil kliimamuutuste mõjuga kohanemise vajadusega arvestada ning projekteerimisel tähelepanu pöörata mh sademevee ärajuhtimise ja haljastuse temaatikale. Temperatuuritõusuga kaasnev kuumalainete sagenemine on üks peamisi tulevikukliima riske nii Eestis kui ka mujal maailmas. Kuumalained võimenduvad eeskätt soojussaare efektina, kus suured tumedad pinnad (nt asfaltteed, asfaltkattega parklad, bituumenkatused) neelavad suurema osa päikesekiirgusest, mis omakorda kütavad õhku.

Planeeringualale kavandatava elukoha puhul on head võimalused kliimamuutustega toime tulekuks, kuna liigselt suuri kõvakattega pindu, sh katusepindu ei kavandata, kavandatava hoonestuse ehitisealune pind on maaüksuse suurus arvestades optimaalne, st hoonestusest jääb vabaks piisav roheala, millel on võimalik eeldatavalt hästi toime tulla ka valingvihmadega. Hoonestuse ümbruses tuleb istutada varju andvat kõrghaljastust, lubatud on ka tiigi rajamine. Kõrghaljastuse asukoha puhul tuleb hinnata tormiriske, st ohutut kaugust hoonetest ja rajatistest. Lähipiirkonnas puuduvad veekogud, mis võiksid põhjustada üleujutuse riski, kuid piirkonnas on liigvee

⁷ Eesti kliimamuutustega kohanemise arengukava aastani 2030

risk, mistõttu tuleb tähelepanu pöörata vertikaalplaneerimisele ja endise põllumajanduspiirkonna jaoks rajatud drenide likvideerimise korral drenaaži- ja sademevee lahendusele.

3.10.2 Põhja- ja pinnavee kaitstuse tagamine

Planeeringuala asub Maa- ja Ruumiameti põhjavee kaitstuse kaardirakenduse kohaselt nõrgalt kaitstud alal, st reostusohhtlikkuse tase on kõrge. Veevarustus ja reoveelahendus on ette nähtud ühisvee ja -kanalisatsiooniga. Kui peetakse kinni planeeringus ette nähtust ja kehtivatest õigusaktidest, ei ohusta kavandatav tegevus põhja- ega pinnavee seisundit.

3.10.3 Jäätmed

Olmejäätmete kogumine tuleb lahendada vastavalt *jäätmeseadusele* ja „*Luunja valla jäätmehoolduseeskirjale*“. Krundil tekkivad jäätmed tuleb koguda suletavatesse konteineritesse. Jäätmekonteinerid paigutada varjualuse alla või jäätetajja. Ehitusjäätmed tuleb samuti käidelda vastavalt kehtivatele nõuetele ja valla jäätmehoolduseeskirjale.

3.10.4 Energiatõhusus

Energiatõhususe nõuded on toodud *direktiivides*, *energiamajanduse korralduse seaduses*, *ehitusseadustikus* ja ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määruses nr 63 „*Hoone energiatõhususe miinimumnõuded*“¹.

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

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

3.10.5 Radoon

Inimese tervise mõjude seisukohalt on oluline piirkonnas olev radoonirisk. Eesti Geoloogiateenistuse poolt koostatud pinnase radooniriski kaardi⁸ kohaselt on Rõõmu küla piirkonna radoonirisk kõrge või väga kõrge. Keskkonnaministri 30.07.2018 määruse nr 28 „*Tööruumide õhu radoonisisalduse viitetase, õhu radoonisisalduse mõõtmise kord ja tööandja kohustused kõrgendatud radooniriskiga töökohtadel*“ lisas 1 on Luunja vald nimetatud kõrgendatud radooniriskiga alana.

EVS 840:2023 „*Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes*“ alusel tuleb teha pinnase radoonitaseme mõõtmisi hoone ehitusprojekti koostamisel ja vajadusel rakendada radoonikaitse meetmeid. Eestis on siseruumide õhu radoonisisaldus reguleeritud ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 28.02.2019 määrusega nr 19 „*Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase*“, mis on samas õiguslikult siduvam dokument kui standard. Standard kirjeldab head praktikat, kuidas soovitud tulemuseni jõuda.

⁸<https://gis.egt.ee/portal/apps/experiencebuilder/experience/?id=f4363bc3bae34fe19e04458dc875375e>

Ruumides, kus inimesed viibivad igapäevaselt, tuleb tagada nõuetele vastav ruumide õhu radoonisisaldus (arvestada kehtivate asjakohaste määruste standardiga).

Kuna radoon ei ole pinnases ühtlaselt jaotunud, siis selliste ruumide rajamisel, kus inimesed viibivad pikemat aega, on vajalik teostada radoonitaseme mõõtmised ja vajadusel näha ette radoonitõkke meetmed. Siseruumides tuleb tagada nõuetele vastav keskkond vastavalt EVS-s 840:2023 „*Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes*“ toodule.

3.10.6 Insolatsioon

Juhendi⁹ kohaselt peab insolatsiooni kestus olema tagatud ajavahemikus 22. aprillist kuni 22. augustini. Arvestuse ühik on üks päev. Lubatav kõrvalekalle insolatsiooni kestuse arvutamisel on +/- 5 minutit.

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

3.10.7 Mürä ja vibratsioon

Planeeritud hoonestuse kavandamisel, projekteerimisel ja rajamisel tuleb lähtuda kehtivatest normdokumentidest.

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

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

Parkmetsa tee (Parkmetsa põik tänava) liikluskoormus on väga madal ja teelt lähtuv müra ei ole elamutele probleemiks. Varasemalt planeeritud kahe majapidamise asemel kavandatakse ühte, st varasema lahendusega võrreldes väheneb lisanduv liiklus ühe majapidamise võrra. Ümbritsev situatsioon ei eelda planeeritud elamukrundil välisõhus liiklusrüra piiramise meetmete rakendamist. Planeeringuga ei kavandata ehitist või tegevust, mis võib kaasa tuua müra normtaseme ületamist.

Õhukvaliteedi (liiklusest tingitud saasteainete kontsentratsioonide) piirväärtused on kehtestatud keskkonnaministri 27.12.2016 määrusega nr 75 „*Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamiskiirid*“. Maapinna kaudu leviva (pinnase)vibratsiooni piirväärtused on kehtestatud sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 „*Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid*“.

Õhusaaste ei ole piirkonna liikluskoormuse juures probleemiks, sama võimaliku vibratsiooniga, mida võib esineda harva (nt raskeveokite korral). Olemasolevalt on

⁹https://ekel.ee/images/Insolatsiooni_kestvuse_arvutamise_juhend_16.04.2020.pdf

tegemist juba kõvakattega teega ja planeeringuala asub tupiktäna lõpus, kus puudub läbiv liiklus.

Uute hoonete kavandamisel tuleb tähelepanu pöörata ka hoonete tehnoseadmetest tingitud müra normtasemete tagamisele (eelkõige öisel ajal). Hoonele tehnoseadmete paigaldamisel (nt jahutus- ja ventilatsiooniseadmed vms) peab seadme paigaldaja (omanik) tagama müraolukorra vastavuse keskkonnaministri määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ toodud normatiividele. Hoonest väljapoole jäävate tehnoseadmete (nt ventilatsiooniseadmed või küttesüsteemid) paigutamisel tuleb lähtuda põhimõttest, et seadmete avad oleks suunatud naaberalade eluhoonetest võimalikult kaugele. Tehnoseadmete valikul on soovitatav eelistada madala müratasemega seadmeid. Vajadusel tuleb tehnoseadmete ümber rajada hoone arhitektuuriga sobivad lokaalsed müraekraanid või müra-summutuskastid.

Ehitustegevus tuleb korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele. Ehitustegevuse ajal on võimalik mõningane vibratsioon ja tolmu ning tavalisest suuremas koguses jäätmete teke. Ehitustööde toimumisel võib ilmneda müra ja tolmine, mida saab leevendada vastavaid töövõtteid ja järgmisi nõudeid kasutades:

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

3.11 Servituudi seadmise vajadus

Servituudi seadmise vajadus eeldatavalt puudub. Juhul, kui sademe- või liigvee juhtimine toimub naabermaaüksusele, tuleb selleks seada servituut planeeringuala krundi kasuks.

Tehnovõrkudele kehtivad isiklikud kasutusõigused kaitsevööndi ulatuses.

3.12 Planeeringu elluviimine

3.12.1 Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine

Hoonete ja rajatiste ehitamise ning kasutamisega kaasneb loodusvarade (nt maa, veeressurss, energia, ehitusmaterjalid) kasutus, kuid arvestades ehitusmahte, ei põhjusta see eeldatavalt nende varude kättesaadavuse vähenemist mujal. Soovitatav on võimalusel lähtuda ringmajanduse printsiipidest (rakendada ehitusmaterjalide kordus-, taas- ja uuskasutust).

Detailplaneeringu lahendusega kavandatud mahus hoonestuse rajamine ei too kaasa veetarbimist mahus, mis võiks oluliselt mõjutada põhjaveevaru suurust ja seeläbi

põhjustada olulist keskkonnamõju. Kuna tegemist on varasemalt planeeritud elamupiirkonnaga ja tehniline taristu on hoonestamata maaüksuste piirideni välja ehitatud, saab eeldada, et veetarbe osas on vee-ettevõtja vajaliku kogusega arvestanud. Planeeringulahenduse eesmärgi kohaselt väheneb omakorda veetarve varasema lahendusega võrreldes ühe majapidamise võrra. Detailplaneeringu lahendusega kavandatav tegevus, kui peetakse kinni kehtivatest nõuetest, ei avalda ebasoodsat mõju pinna- ja põhjaveele.

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

Kavandatava tegevusega kaasnevana ei ole ette näha ülenormatiivse välisõhu saaste, mürahäiringu, soojuse, kiirguse või lõhna- ja häiringu tekkimist. Samuti ei ole eeldada olulist negatiivset sotsiaal-majanduslikku mõju või mõju tervisele.

Kavandatava hoonestuse küttelahendus määratakse ära ehitusprojekti koostamisel. Lokaalküte oli kavandatud ka kehtivas detailplaneeringus. Käesoleva planeeringu eesmärgi kohaselt väheneb lokaalkütel olevate majapidamiste arv ühe võrra kehtiva detailplaneeringuga võrreldes.

Positiivse mõjuna saab välja tuua seni tühjalt seisvate maaüksuste hoonestamise ühe elamukompleksiga, st väheneb varem planeeritud maakasutuse intensiivsus. Arendustegevuse elluviimine on samuti positiivse mõjuga, kuna aitab kaasa elamupiirkonna terviklikule valmimisele.

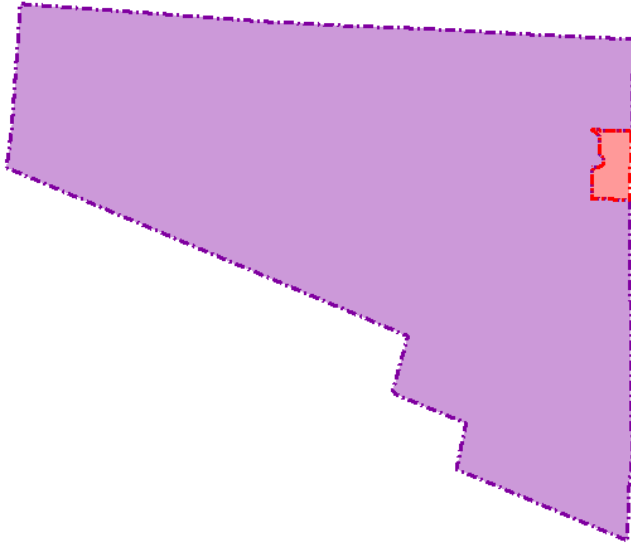
Kultuurimälestiste riikliku registri andmetel planeeringualal ja lähinaabruses mälestised puuduvad, seega mõju kultuuriväärtustele planeeringulahenduse realiseerimisel puudub.

Planeeringu elluviimisel ei ole ette näha olulise negatiivse mõju avaldumist looduskeskkonnale, kuna planeeringualal ja selle mõjualas puuduvad kõrge loodusväärtusega alad või objektid. Planeeringuga on sätestatud uushaljastuse, sh kõrghaljastuse istutamise kohustus. Uushaljastamisel on antud soovitus teha seda piirkonnas levinud looduslike liikidega ja viljapuudega. Nimetatud nõuded aitavad tagada kliimamuutustega kohanemist ja luua elurikkust.

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

3.12.2 Planeeringu elluviimise kokkulepped

Planeeringualal kehtib Luunja Vallavolikogu 25.06.2009 otsusega nr 43 kehtestatud "Põvvatu külas Kronska ja Lamba katastriüksuste detailplaneering" (OÜ GEPA MAA- JA EHITUSKORRALDUS töö nr 56, planID 2494). Planeerimiseseaduse § 140 lg 8 kohaselt muutub peale käesoleva detailplaneeringu kehtestamist "Põvvatu külas Kronska ja Lamba katastriüksuste detailplaneering" planeeringuala kattavas ulatuses kehtetuks (vt skeem 4).



Skeem 4. Lilla tooniga on tähistatud Luunja Vallavolikogu 25.06.2009 otsusega nr 43 kehtestatud "Põvvatu külas Kronska ja Lamba katastriüksuste detailplaneeringu" ala, mis jääb kehtima peale käesoleva detailplaneeringu kehtestamist. Punase tooniga on tähistatud käesolev planeeringuala.

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

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

Planeeringulahenduse elluviimisest huvitatud isik on kohustatud kandma katastriüksuse moodustamise kulud ja välja ehitama kõik detailplaneeringus ette nähtud rajatised.

Planeeringuga seatakse selle elluviimiseks järgmised tingimused (elluviimise etapid):

1. Planeeringukohase krundi alusel katastriüksuse moodustamine. Katastriüksus peab olema moodustatud enne esimese hoone püstitamiseks ehitusloa taotlemist.
2. Hoonestuse ja/või selle teenindamiseks vajaliku taristu projekteerimine.
3. Servituutide (sh isiklike kasutusõiguste) seadmine, kui selle vajadus nähakse ette projekteerimisel. Kanded kinnistusraamatusse tuleb teha enne ehitistele ehituslubade väljastamist.
4. Projekteeritud lahenduse välja ehitamine (kasutuslubade saamine).

KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED

Vt eraldi fail

„MD302_parkmetsa_poik_4_6_dp_kooskolastuste_arvamuste_koondtabel“.

JOONISED JA ILLUSTRATSIOONID

1. Situatsiooniskeem	M 1 : 10 000
2. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	M 1 : 5 000
3. Tugijoonis	M 1 : 500
4. Põhijoonis tehnovõrkude lahendusega	M 1 : 500
5. Ruumilised illustratsioonid	

Digitaalselt esitatud joonised ja illustratsioonid on eraldi failidena.