

Töö nr P18725 DP

Põvvatu küla, Luunja vald, Tartumaa

PÕVVATU KÜLAS UUE-KINGU MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING

planID 128693

I köide

Planeeringu
koostamise korraldaja:

Luunja Vallavalitsus

Huvitatud isik:

Taivi Mutso

Büroo juhataja:

Urmas Makrjakov

Planeerija:

Laura Andla
diplomeeritud maastikuarhitekt
MSc (diplomi nr MD 002413)

**Tartu
2025**

PLANEERINGU KOOSSEIS

SISUKORD

1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk.....	3
2. Olemasoleva olukorra iseloomustus	6
2.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus	6
2.2. Kehtivad piirangud	6
3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	7
4. Planeeringu lahendus	8
4.1. Planeeringu ruumilise arengu eesmärgid, kaalutlused ja põhjendused	8
4.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine.....	8
4.3. Krundi hoonestusala piiritlemine	8
4.4. Krundi ehitusõigus	9
4.5. Liiklus- ja parkimiskorraldus.....	9
4.6. Ehitistevahelised kujad	10
4.7. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine	10
4.8. Haljastuse ja heakorra ning vertikaalplaneerimise põhimõtted	11
4.9. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad	12
4.9.1. Veevarustus ja tuleõrjevesi	12
4.9.2. Heitvee kanalisatsioon ja sademevesi.....	12
4.9.3. Elektrivarustus	13
4.9.4. Sidevarustus	13
4.9.5. Soojarvarustus	13
4.10. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks.....	13
4.10.1. Müra	13
4.10.2. Jäätmekäitlus.....	14
4.10.3. Radoon	14
4.10.4. Maaparandussüsteem	14
4.11. Planeeringuga kaasnevad mõjud.....	14
4.12. Servituutide vajaduse määramine.....	15
4.13. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	16
4.14. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus.....	16
4.15. Planeeringu elluviimine.....	16

GRAAFILINE OSA

1. Situatsiooniskeem	M 1:5000
2. Tugiplaani	M 1:500
3. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	M 1:2000
4. Põhijoonis	M 1:500
5. Tehnovõrgud	M 1:500
6. Illustratsioon	

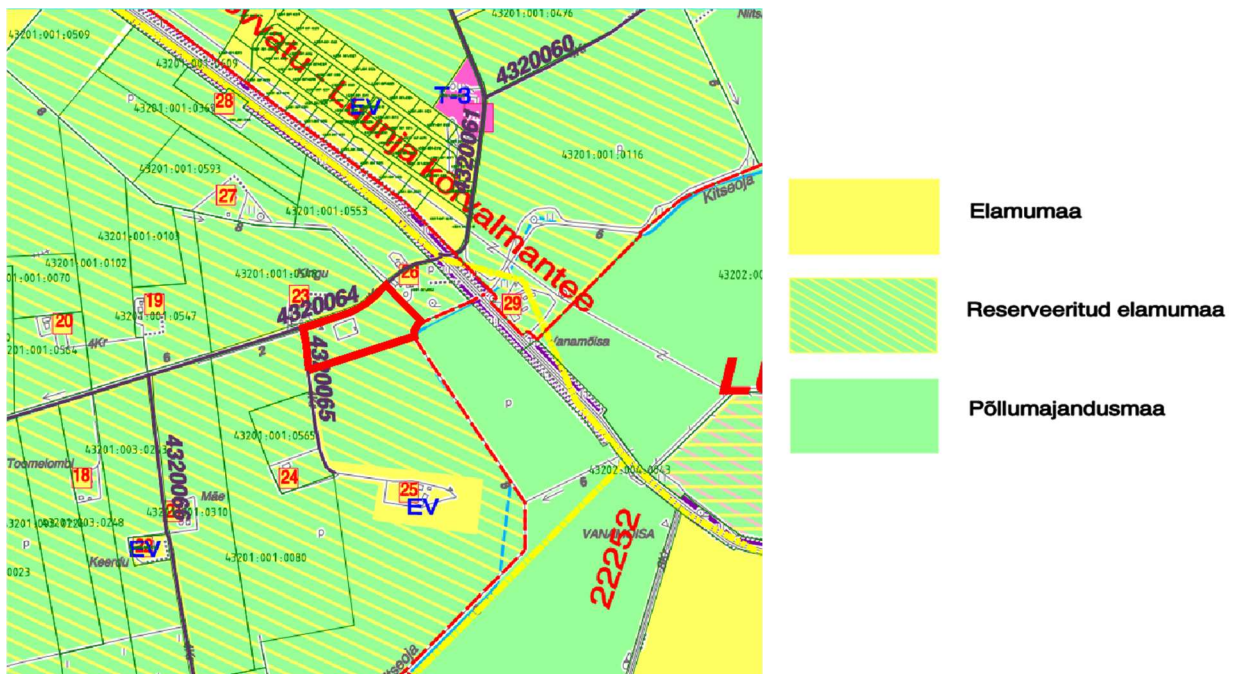
1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK

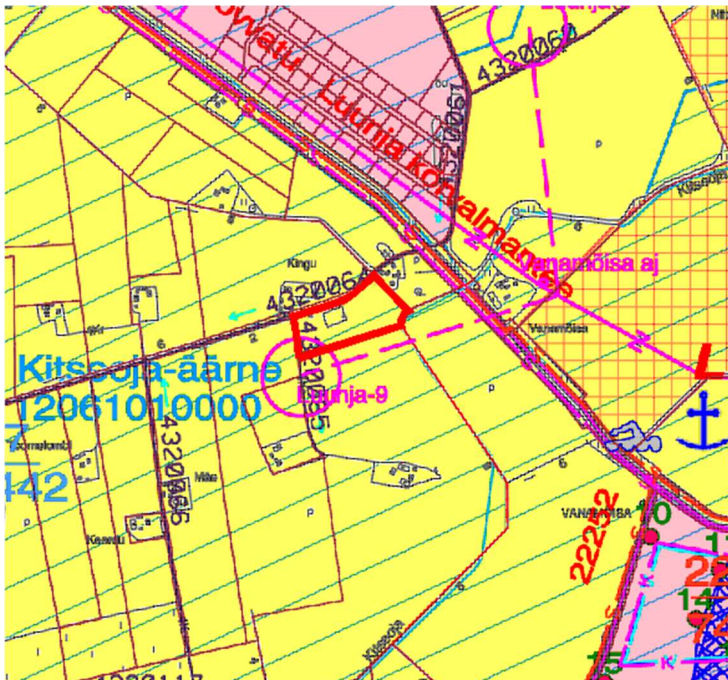
Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Luunja Vallavalitsus.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Luunja Vallavolikogu 28. august 2025 a. otsus nr 1-3/19 „Põvvatu külas Uue-Kingu maaüksuse detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on maaüksuse jagamine ja ehitusõiguse määramine elumumaa kruntidele elamuehituse (üksikelamu ja abihooned) eesmärgil. Lisaks antakse detailplaneeringuga lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsule, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele.

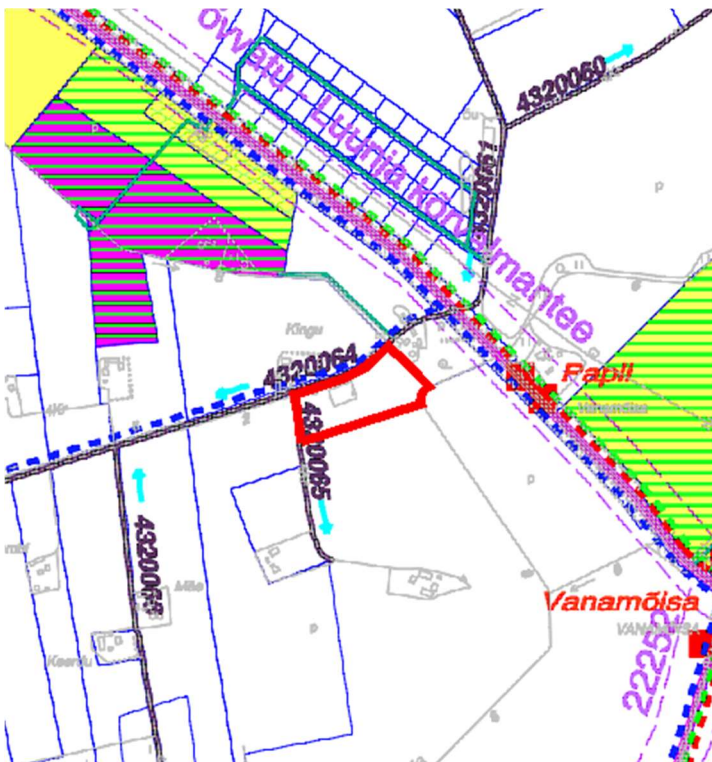
Kehtiva Luunja valla üldplaneeringu (kehtestatud Luunja Vallavolikogu 21.06.2008 määrusega nr 8-1 „Luunja valla üldplaneeringu kehtestamine“) kaart nr 1 „Maakasutus“ (vt skeem 1) kohaselt on planeeringuala maakasutuse juhtotstarve reserveeritud elumumaa, üldplaneeringu kaart nr 2 „Ehitustingimused“ (vt skeem 2) kohaselt on tegemist detailplaneeringu koostamise kohustusega alaga hajaasustuses ning üldplaneeringu kaart nr 5 „Liikluskorraldus“ (vt skeem 3) kohaselt on 4320064 Vanamõisa tee äärde kavandatud perspektiivne 1,5 m laiune jalgrattatee. Üldplaneeringu seletuskirja ptk-s 4 „Detailplaneeringu koostamise kohutusega alade määramine“ tabelis nr 3 „Detailplaneeringu kohutusega alad“ on välja toodud alad, mis on tugeva ehitussurve all olevad Tartu linnalähedased ning suuremate valla keskasulate lähedased 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 Tartu-Räpina-Värskla tugimaantee ja Emajõe vaheline ala (v.a. Luunja pargi ja Emajõe vaheline ala) ning üldplaneeringu kaardil on tähistatud selline ala 7/1442. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas üldplaneeringuga.





- Detailplaneeringu koostamise kohustusega ala hajaasustuses
- Tiheasutusega ala

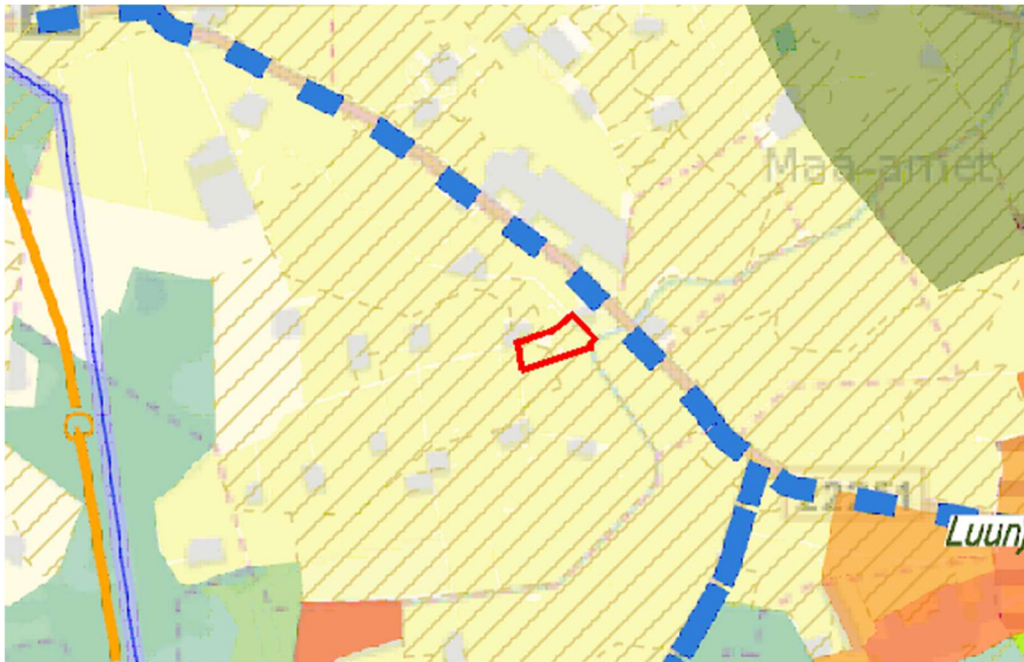
Skeem 2. Väljavõte Luunja valla üldplaneeringu ehitustingimuste kaardist. Planeeringuala piir on tähistatud punase joonega.



- Perspektiivsed 1,5 m laiused jalgrattateed

Skeem 3. Väljavõte Luunja valla üldplaneeringu liikluskorralduse kaardist. Planeeringuala piir on tähistatud punase joonega.

Tartumaa maakonnaplaneeringu 2030+ põhikaadi kohaselt jääb planeeringuala väärtusliku põllumajandusmaa alale (vt skeem 4), kuid maakonnaplaneeringus pole põllumajandusmaa määramisel arvesse võetud katastriüksusi ega nende sihtotstarvet, kehtivaid üld- ja detailplaneeringuid, kõiki ehitatud või ehitamisel olevaid hooneid, ühtse massiivina kasutatavust jm. Kaardikiht näitab maaviljelusressurssi ega ole käsitletav põllumajandusmaa määramisena. Luunja valla üldplaneering näeb Uue-Kingu maaüksusele ette reserveeritud elumumaad. Planeeringu lahendusega säilitatakse piirkonnas välja kujunenud asustusstruktuur ning sellest lähtuvalt võib järeldada, et detailplaneering on kooskõlas maakonnaplaneeringuga.



Skeem 4. Väljavõte kehtivast Tartu maakonnaplaneeringu põhikaardist. Kollasega on tähistatud väärtusliku põllumajandusmaa ala ning pruuni viirutusega maaparandussüsteemi ala. Planeeringuala on tähistatud punase joonega.

Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud dokumendid

- Luunja valla üldplaneering (Luunja Vallavolikogu 26.06.2008 määrus nr 8-1);
- Tartumaa maakonnaplaneering 2030+ (riigihalduse ministri käskkiri nr 1.1-4/29);
- Põvvatu külas Variku (43201:001:0509) maaüksuse detailplaneering (OÜ GPK Partnerid töö nr D-301-22);
- Põvvatu külas Kuldnoka maaüksuse detailplaneering (Terav Kera OÜ töö nr DP-01-2007);
- Luunja Vallavolikogu 30.01.2025 määrus nr 1-2/2 „Luunja valla sademevee majandamise kava 2024-2035 kinnitamine“;
- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadustik;
- Maaparandusseadus;
- ja muu asjakohased õigusaktid ja normatiivid.

Alusplaan

- Detailplaneeringu koostamisel on aluskaardina kasutatud Geodeesia OÜ tööd (töö nr GE-4600, möödistanud oktoobris 2025. a).

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

2.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeritav ala hõlmab Põvvatu külas asuvat Uue-Kingu (43201:001:2018) maaüksust ning osaliselt 4320064 Vanamõisa tee (43201:001:1938) ja 4320065 Kirsipuu tee (43201:001:1922) maaüksuseid. Tegemist on ligikaudu 2,4 ha suuruse alaga. Tabelis 1 on toodud andmed planeeringuala maaüksuste kohta.

Tabel 1. Planeeringuala maaüksuste andmed.

Krundi aadress	Katastritunnus	Pindala m ²	Maakasutuse sihtotstarve
Uue-Kingu	43201:001:2018	22313	maatulundusmaa 100%
4320064 Vanamõisa tee (hõlmatud osaliselt)	43201:001:1938	11136	transpordimaa 100%
4320065 Kirsipuu tee (hõlmatud osaliselt)	43201:001:1922	2396	transpordimaa 100%

Planeeringuala on hoonestamata. Planeeringuala näol on tegemist heinamaaga, kus kasvavad üksikud kased ja kuused.

Planeeringuala paikneb maaparandussüsteemi ehitise Kitseojaäärne (maaparandussüsteemi/ehitise kood 2104590020030/002) ja Kitseoja-Äärne (maaparandussüsteemi/ehitise kood 2104590020040/001) maa-alal. Planeeringuala piirneb kirdest maaparandussüsteemi kraaviga Kitseoja-äärne (maaparandussüsteemi/ehitise kood 2104590020050/001) ja kagust riigi poolt korras hoitava ühiseesvooluga Kitseoja (maaparandussüsteemi/ehitise kood 2104590020000/001), mille kaitsevööndid ulatuvad planeeringualale (vt ptk 2.2).

Juurdepääs planeeringualale avalikult teelt on võimalik asfaltkattega 4320064 Vanamõisa teelt ja kruusakattega 4320065 Kirsipuu teelt.

Planeeringuala maapind on tasane, kergelt kagu suunas langev. Absoluutkõrgused jäävad vahemikku 38,80 m – 42,60 m.

Planeeringuala kirdenurka läbib madalpinge õhuliin ning seal paikneb elektri liitumiskilp.

Olemasolev olukord on näidatud joonisel 2.

2.2. Kehtivad piirangud

- Kitseoja kallasrada veekogu veepiirist 4 m;
- Kitseoja kalda veekaitsevöönd veekogu veepiirist 10 m;
- Kitseoja kalda ehituskeeluvöönd veekogu veepiirist 50 m;
- Kitseoja kalda piiranguvöönd veekogu veepiirist 100 m;
- Riigi poolt korras hoitava ühiseesvoolu Kitseoja (maaparandussüsteemi/ehitise kood 2104590020000/001) eesvoolu kaitsevöönd 15 m eesvoolu servast;
- Kitseoja-äärne (maaparandussüsteemi/ehitise kood 2104590020050/001) eesvoolu kraavi kalda veekaitsevöönd veepiirist 1 m;
- Kitseoja-äärne (maaparandussüsteemi/ehitise kood 2104590020050/001) eesvoolu kraavi kaitsevöönd 12 m eesvoolu servast;
- Kohaliku tee (Vanamõisa tee ja Kirsipuu tee) kaitsevöönd 20 m;
- Elektri õhuliini kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool liini telge kuni 1 kV nimipingega (kaasa arvatud) liinide korral 2 meetrit.

3. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSED

Planeeringuala asub Tartu maakonnas Luunja vallas Põvvatu külas Vanamõisa ja Kirsipuu tee ristmikul. Lähimad koolid, lasteaiad, toidupood ja muud teenused jäävad planeeringualast ca 2 km kaugusele Luunja alevikku ning ca 5 km kaugusele Tartu linna. Planeeringualast ca 150 m kaugusel riigitee 22251 Põvvatu – Luunja tee ääres asub Vanamõisa bussipeatus, mis võimaldab sõita nii Tartu kesklinna kui ka Luunja alevikku. Samuti kulgeb riigitee ääres kergliiklustee, mille kaudu on võimalik liikuda nii Luunja alevikku kui Tartu linna luues võimalused ka jalgsi ja rattaga liiklemiseks.

Planeeringuala kontaktvööndisse jäävad peamiselt üksikelamud ning põllumaad.

Planeeringualast kirdes teisel pool Vanamõisa teed on Luunja Vallavolikogu 28.06.2007 otsusega nr 8-13.1 kehtestatud **Põvvatu külas Kuldnoka (kü tunnus 43201:001:0719) maaüksuse detailplaneering**. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks oli jagada maaüksus kruntideks, määrata kruntidele ehitusõigused üksikelamute, ridaelamute ja abihoonete projekteerimiseks ning ehitamiseks. Planeeringu alusel on moodustatud kaheksa üksikelamu maa ja neli ridaelamu maa krunti, millest enamus on tänaseks hoonestatud. Kruntide suurused jäävad vahemikku 1490 – 2713 m². Ehitatud üksikelamute ehitisealused pinnad jäävad vahemikku 160 – 286,4 m², kõrgused vahemikku 5,2 – 74 m ning absoluutkõrgused vahemikku 48.00 – 50.50 m. Ridaelamute ehitisealune pind on 294 m², kõrgus 7,6 m ning absoluutkõrgus 49.00 m. Hoonete katusetüüpideks on viil- ja kelpkatus. Hoonestamata on kaks üksikelamu maa krunti. Planeeritud ehitusõiguse kohaselt on hoonestamata kruntidel suurim lubatud ehitisealune pind 250 m², hoonete arv kaks (üks põhihoone + üks abihoone) ning hoonete suurim lubatud kõrgus on põhihoonetel 8,5 m ning abihoonetel 6,5 m. Lubatud katusekalde vahemik hoonetel on 15-35°.

Planeeringualast ca 200 m kaugusel kirdes 22251 Põvvatu – Luunja teest teisele poole teed jääb **Kakumetsa külas Lõuna kinnistu detailplaneeringu** (kehtestatud 16.12.2024) alusel rajatud elamurajoon, asuvad üksikelamud, mille ehitisealused pinnad jäävad vahemikku 101,3 – 240,6 m² ning kõrgused vahemikku 4,9 – 6,8 m. Kruntide suurused on vahemikus 1500 – 3966 m². Hoonete katusekalde on vahemikus 20-45°. Katusetüüpideks on viil- ja kelpkatus.

Planeeringualast loodes ca 750 m kaugusel 22251 Põvvatu – Luunja tee ääres on Luunja Vallavalitsuse 16.10.2024 korraldusega nr 2-4/330 kehtestatud **Põvvatu külas Variku (43201:001:0509) maaüksuse detailplaneering**. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks oli kaaluda planeeringualale võimalusi üksikelamu kruntide moodustamiseks ja ehitusõiguse seadmiseks üksikelamutele ja abihoonetele. Planeeringu alusel on moodustatud 21 üksikelamu maa, üks üldkasutatava maa ja üks transpordimaa krunt. Krundid on hoonestamata. Elamumaa kruntide suurused jäävad vahemikku 1488 – 1828 m². Planeeringuga on lubatud üksikelamu maa kruntidel suurimaks ehitisealuseks pinnaks 300 m², hoonete maksimaalseks lubatud kõrguseks põhihoonel 8,5 m ning abihoonel 5 m. Lubatud katusekalde vahemik on 20-35°.

Planeeringualast lõunasse ja läände jääb hajaasustuspriirkond, kus on tegemist peamiselt hajusalt paikenvate elamumaa kinnistutega, mis on ümbritsetud põllu- ja metsamaadega. Hoonestuse näol on tegemist vanade talukompleksidega. Kruntide struktuur on ebakorrapärane. Krundid on erineva suuruse ja kujuga.

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

Kontaktvööndi funktsionaalseid seoseid kajastab joonis 3.

4. PLANEERINGU LAHENDUS

4.1. Planeeringu ruumilise arengu eesmärgid, kaalutlused ja põhjendused

Planeeringu ruumilise arengu eesmärk on Luunja valla üldplaneeringu elluviimine läbi piirkonda sobiva hoonestuse jaoks ehitusõiguse ja arhitektuurinõuete määramise ning sobiva krundistruktuuri planeerimise. Luunja valla üldplaneeringu kohaselt jääb planeeringuala reserveeritud elamumaale ning detailplaneeringu koostamise kohustusega alale hajaasustuses. Planeeringuala jääb Tartu-Räpina-Värskas tugimaantee ja Emajõe vahelisele alale, mille kohta on üldplaneeringus toodud, et nimetatud alal ei säilitata senist hajaasustust ega hajaasustusele iseloomulikke maastikupilti. Planeeringualale üheksa üksikelamu rajamine on kooskõlas üldplaneeringu ruumilise arengu eesmärkidega.

Valitud planeeringu lahenduse aluseks on järgmised kaalutlused ja põhjendused:

- Lähipiirkonnas on elamutega hoonestatud kruntide suurused vahemikus 1488 – 3966 m². Üldplaneering näeb ette minimaalseks elamukrundi suuruseks 1500 m². Planeeritud kruntide suurused (1500-1591 m²) lähtuvad piirkonnas olemasolevate kruntide suurustest ning üldplaneeringust. Planeeritud kruntide struktuur lähtub piirkonnas väljakujunenud struktuurist ning on planeeritud korrapärasena.
- Selleks, et tagada planeeritava hoonestuse sobivus piirkonda, on arhitektuurinõuete määramisel lähtutud kontaktvööndis väljakujunenud arhitektuursest joonest. Olemasoleva ja varemplaneeritud hoonestuse katusekalded on vahemikus 20-45°, tegemist on viil- ja kelpkatusega hoonetega. Välisviimistlusmaterjalidena on peamiselt kasutatud krohvi, kivi ja puitu. Planeeritud arhitektuurinõuded lähtuvad olemasolevast ja varemplaneeritud hoonestusest. Täpsemalt on arhitektuurinõuded toodud peatükis 4.7.
- Ehitusõiguse määramisel on arvestatud lähipiirkonnas olemasoleva hoonestuse ja kehtestatud detailplaneeringutega. Kontaktvööndis paiknevate olemasolevate üksikelamute ehitisealused pinnad jäävad vahemikku 101,3 – 286,4 m² ning kruntidel paikneb üks põhihoone ja valdavalt kuni üks abihoone. Lähipiirkonnas kehtestatud detailplaneeringutega on üksikelamu kruntide maksimaalseks ehitisealuseks pinnaks lubatud 300 m² ning hoonete arvuks kaks (1 põhihoone + 1 abihoone). Eeltoodust lähtuvalt on käesolevaga planeeritud lubatud maksimaalseks ehitisealuseks pinnaks 300 m² ning hoonete arvuks kaks (1 põhihoone + 1 abihoone).

Antud detailplaneeringu lahendus sobitub olemasolevasse olukorda, kuna lähtub maakasutuse, kruntide ehitusõiguse ja arhitektuurinõuete määramisel naaberalade situatsioonist järgides piirkonnale omast asumi struktuuri.

4.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringualale on kokku kavandatud 14 krunti – 9 üksikelamu maa krunti, 1 haljasala maa krunt ja 4 tee ja tänava maa krunti.

Moodustatavate kruntide piirid on toodud planeeringu põhijoonisel (joonis 4).

4.3. Krundi hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud kruntidele POS 1 kuni POS 9 hoonestusalad, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooned. Hoonestusalad on antud suuremad kui hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, mis võimaldab vabamalt valida hoonestuse paiknemist ja konfiguratsiooni projekteerimise käigus. Väljaspoole hoonestusalasid on ehitusõigusega määratud hoonete püstitamine keelatud. Ehitusõigusega määratud hoonete hulka on arvestatud ka ehitusteetise kohustuslikud (ehitisealuse pinnaga 20 - 60 m² ning kõrgusega kuni 5 m) hooned. Lisaks ehitusõigusega määratud hoonetele on lubatud ehitada kaks kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga hoonet. Kuni 20 m² 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.

Vanamõisa tee ääres paikneb olemasolev hoonestus osaliselt tee kaitsevööndis, jäädes teest 2 – 6 m kaugusele. Eeltoodust lähtuvalt on kruntide POS 1-5 hoonestusalad planeeritud 5 m kaugusele teepoolsest krundipiirist jäädes osaliselt kohaliku tee kaitsevööndisse.

Kruntidele POS 1 kuni POS 9 on määratud kohustuslik ehitusjoon 7 m kaugusele teepoolsest krundipiirist. Ehitusjoonest ettepoole hoonestusala piiridesse on lubatud rajada treppe, trepi varikatusaid, rõdu, auto varjualuseid jmt. Hoone põhimaht peab olema ehitusjoonel.

Kavandatud hoonestusalade suurused, piiritlemine ning 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 pind, 4) hoonete suurim lubatud suhteline ning absoluutkõrgus, 5) hoonete suurim lubatud sügavus.

Ehitusõigus on toodud põhijoonisel (joonis 4).

Ehitusõigusega määratud hoonete arv sisaldab ka ehitusteatiselise kohustuslikke (ehitisealuse pinnaga 20 - 60 m² ning kõrgusega kuni 5 m) hooneid. Lisaks ehitusõigusega määratud hoonetele on lubatud ehitada kaks kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga hoonet.

4.5. Liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeringualale on planeeritud 4320064 Vanamõisa ja 4320065 Kirsipuu teelt. Kruntidele juurdepääsuks on planeeritud transpordimaa krunt POS 11. Planeeritud teemaa koridori laius on 12 m. Planeeritud sõidutee on 5,5 m lai ning ühele poole sõiduteed on planeeritud haljasribaga eraldatud 2 m laiune jalgratta- ja jalgtee (vt põhijoonisel lõige A-A'). Täpsed tänavaelementide parameetrid pannakse paika projekteerimisel.

Juurdepääsuks Kirsipuu (43201:003:0435) maaüksusele ning võimaldamaks tulevikus läbiva liikluse kavandamist, on planeeritud transpordimaa krunt POS 12. Vanamõisa tee ja Kirsipuu tee äärde on planeeritud krundid POS 13 ja POS 14 transpordimaa laiendamiseks minimaalselt 12 meetrini. Transpordimaa laiendamine võimaldab tulevikus Vanamõisa tee ja Kirsipuu tee äärde rajada jalgratta- ja jalgtee.

Detailplaneeringus on toodud kavandatava liikluskorralduse põhimõtteline lahendus. Täpne liikluskorraldus lahendatakse edasise projekteerimise käigus.

Krundile POS 11 ja perspektiivse sõidutee krundile POS 12 on planeeritud tänava kaitsevöönd, mis on Ehitusseadustiku § 71 lõike 3 kohaselt 10 m äärmise sõiduraja servast. Planeeritud hoonestusalad jäävad osaliselt tänava kaitsevööndisse. Kaitsevööndisse võib ehitada tingimusel, et järgitakse EhS §72 lõikes 2 toodud kohustusi. Tee kaitsevööndi maa kinnisasja omanik on kohustatud lubama kõrvaldada nähtavust piirava istandiku, puu, põõsa või liiklusele ohtliku rajatise. Kinnisasja omanik peab võimaldama paigaldada tee kaitsevööndisse tee korrashoiuks ajutisi lumetõkkeid, rajada lumevalle ja kraave tuisklume tõkestamiseks ning paisata lund väljapoole teed, kui nimetatud tegevus ei takista juurdepääsu kinnisasjale.

Põhijoonisel on näidatud juurdepääsude orienteeruvad asukohad, mis täpsustatakse hoonete projektiga. Parkimine lahendada oma kinnistu piirides vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ toodud normatiividele, mille kohaselt tuleb väike-elamute alal elamu kohta ette näha vähemalt 3 parkimiskohta.

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

Ehitised tuleb projekteerida ja ehitada hea ehitustava ja üldtunnustatud ehituslike põhimõtete järgi. Hoone projekteerimisel tuleb lähtuda tingimusest, et selle arhitektuur peab olema kõrgetasemeline, kaasaegne ning keskkonna arhitektuurset kvaliteeti parandav. Abihooned ja piirded peavad põhihoonega arhitektuuriliselt sobima ja moodustama terviku.

Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tuleb eelistada naturaalseid, vastupidavaid, kvaliteetseid ja antud keskkonda sobivaid materjale. Imiteerivate materjalide kasutamine välisviimistlusena ei ole lubatud.

Tabel 2. Arhitektuurinõuded planeeritud ehitistele

Hoonete lubatud maapealne ja -alune korruselisus	põhihoonel: 2/-1 abihoonetel: 1/-1
Katusekalle	20-45° varikatuseid ning varjualuseid on lubatud rajada ka katusekaldega 0-20°
Katusetüüp	põhihoonel: viil- ja kelpkatus abihoonetel: viil-, kelp- ja kaldkatus
Harja suund	põhihoonel: teega paralleelselt või risti abihoonetel: vaba
Katusekatte materjalid	kivi, plekk või muu kvaliteetne materjal
Välisviimistlusmaterjalid	krohv, kivi, puit või muu kvaliteetne materjal
Hoonete minimaalne tuleohutusklass	TP3
Piirded	Lubatud on kuni 1,5 m kõrgune puit-, metall- või vörkpiire. Piire peab sobituma hoone arhitektuuri ja ümbritseva keskkonnaga. Lubatud on hekkide rajamine. Läbipaistmatute piirdeaedade rajamine on keelatud. Piirde rajamisel arvestada lumelükkamisega st piirde kaugus teest vähemalt 1,5 meetrit.
+/- 0.00 sidumine	0,3-0,7 m maapinnast

Lubatud on päikesepaneelide kasutamine katusel. Eelistada päikesepaneeli, mis asendavad tavapäraseid katusekattematerjale. 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.

4.8. Haljastuse ja heakorra ning vertikaalplaneerimise põhimõtted

Planeeritud krunt POS 10 on kavandatud üldkasutatavaks maaks. Üldkasutatavale maale on planeeritud avalik puhke- ja virgestusala, mille täpne lahendus antakse eraldi ehitusprojektiga. Puhkeala peab pakkuma tegevusi vaba aja veetmiseks erinevatele vanusegruppidele, koos seda toetava taristu ja haljastusega, olema mitmeotstarbeline ja kasutatav aastaringsest, sisaldama vähemalt lasemänguväljakut, mis pakuks tegevusi erinevatele vanuserühmadele, (täiskasvanutele) sportimis- (nt välijõusaal või universaalne palliväljak) ja istumisvõimalusi. Krundile POS 10 on planeeritud välijõusaal ja lastemänguväljak, mille võimalikud asukohad on toodud põhijoonisel. Soovituslike väliatraktsioonidena kavandada üldmaale lastemänguväljakule kiik, ronimisatraktsioon, vedrukiik vms, jõulinnak noortele ja täiskasvanutele ning istumiskohad vaba aja veetmiseks. Üldmaale tuleb kavandada minimaalselt kaks pinki ja kaks prügikasti. Täpne atraktsioonide valik ja asukohad pannakse paika projekteerimisel. Puhkeala ehitusprojekt tuleb kooskõlastada Luunja Vallavalitsusega.

Planeeringualal väärtuslik kõrghaljastus puudub. Planeeringuala näol on tegemist heinamaaga, kus kasvavad üksikud kased ja kuused. Planeeritava teemaa POS 11 alla jäävad puud on ette nähtud likvideerida. Hoonestuse ja teede alt välja jäävad elujõulised puud tuleb säilitada. Vähemalt 20% elamumaa krundi pindalast peab olema kõrghaljastatud. Lisanduva kõrghaljastuse rajamisel tuleb arvestada järgnevaga:

- tehnovõrkude tegeliku paiknemise ja nende kaitsevööndite ulatusega;
- kõrgekasvuliste ja laia võraga puude kaugus hoonetest peab olema vähemalt 5 m;
- arvestada võimalikult suure hooldusmugavusega, sobivusega olemasoleva haljastuse ja kohapealsete kasvutingimustega;
- eelistada piirkonnale omaseid puuliike, arvestada taimeliikide sobivusega ümbritsevasse keskkonda ja mullastikku;
- lume koristamisel ja niitmisel vältida puutüvede kahjustamist.

Põhimõtteline planeeritava kõrghaljastuse paiknemine on toodud põhijoonisel. Istutavate puude ja põõsaste konkreetne paiknemine, arv ja liigid tuleb täpsustada edasise projekteerimise käigus.

Planeeritud teemaalt kokku kogutava lume võimalik ladustamisala on toodud põhijoonisel. Elamukruntidel kokku kogutav lumi tuleb ladustada oma krundi piirides. Vallitatud lumi ei tohi takistada jalakäijate, jalgratturite ja sõiduautode liikumist ega piirata sealset nähtavust.

Planeeringuga ei ole ette nähtud maapinna olulist tõstmist. Lubatud on reljeefi ühtlustamine ehitustingimuste parandamiseks ning parkimisaladel sadevee ärajuhtimiseks. Vertikaalplaneerimisel on oluline juhtida sademeveed hoonest eemale ning kindlustada vee mittevalgumine naaberkinnistutele. Kruntide vertikaalplaneerimise lahendus antakse hoone projektiga.

Olemasolevad maaparandussüsteemikraavid (Kitseoja ja Kitseoja-äärne) tuleb planeeringualal ja sellega funktsionaalselt seotud ala ulatuses tagada toimivana. Kraavid tuleb hoida puhtana võsast või muudest takistustest, et vesi saaks vabalt voolata. Kruntidel, mis piirnevad maaparandussüsteemi kraavidega (POS 5 ja POS 10) on kohustus lubada maaparandussüsteemi valdajal teostada kraavide toimimiseks vajalikke hooldustöid (nt puhastust, süvendamist vmt).

4.9. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

4.9.1. Veevarustus ja tuletõrjevesi

Veevarustus on lahendatud vastavalt AS Emajõe Veevõrk poolt 10.10.2025 väljastatud tehnilistele tingimustele nr TT-25-00182.

Planeeringuala veega varustamiseks on planeeritud olemasolevast AS Emajõe Veevõrk ühisveevõrgi torustikust Toonekure teel kuni planeeritavate kruntideni veetorud. Igale elamukrundile on ette nähtud eraldi veevarustuse liitumispunkt. Krundi ühendustorustikule, krundi piirist väljapoole ca 0,3 kuni 1,0 m näha ette maakraan. Planeeritud veetorustike võimalik paiknemine on toodud joonisel 5.

Tuletõrjevesi

Tuletõrje veevõtukoht peab paiknema ehitise sissepääsust ja tuleohutuspäigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 meetri kaugusel. Kuna ühisveevõrgi torustikust antud asukohas ei ole võimalik saada vajalikus koguses ja survega tuletõrjevett, siis on planeeritud haljasala maa krundile POS 10 veemahuti, mille täpne maht ja asukoht antakse vastava projektiga. Tuleohutusest tulenevalt liigituvad planeeritud hooned I kasutusviisi. I kasutusviisiga hoonel loetakse veevõtukoha veeallikas piisavaks veekoguseks vähemalt 30 m³, seega peab projekteeritava mahuti minimaalne maht olema vähemalt 30³. Projekteerimisel tuleb lähtuda Siseministri 18.02.2021 määrusest nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“.

4.9.2. Heitvee kanalisatsioon ja sademevesi

Kanalisatsioonivarustus on lahendatud vastavalt AS Emajõe Veevõrk poolt 10.10.2025 väljastatud tehnilistele tingimustele nr TT-25-00182.

Planeeringuala reovee ärajuhtimiseks on ette nähtud uus reoveekanaliseerimisvõrk alates planeeringuala kruntidest kuni AS Emajõe Veevõrk ühiskanaliseerimisvõrkuni Toonekure teel. Igale planeeritud krundile on ette nähtud eraldi reoveekanaliseerimise liitumispunkt. Liitumispunktiks on toru ja kinnistu piiri ristumiskoht. Juhul kui projekteerimisel selgub, et kõrguslikult pole võimalik planeeringualalt reovett isevoolselt ära juhtida, on planeeringualale näidatud asukoht vajadusel rajatava reoveepumpla tarbeks haljasala maa krundile POS 10. Planeeritava reoveekanaliseerimisvõrgi ning vajadusel rajatava reoveepumpla võimalikud asukohad on toodud joonisel 5.

Tänavamaalt (POS 11) sademevee kokkukogumiseks ja ärajuhtimiseks on planeeritud sadeveetrass, mille eesvooluks on planeeritud maaparandussüsteemi kraav Kitseoja-äärne (maaparandussüsteemi/ehitise kood 2104590020050/001). Kanaliseeritav sademevesi peab vastama Eesti Vabariigi seadusandlusega kehtestatud nõuetele. Põhimõtteline sadeveetrassi paiknemine on toodud joonisel 5. Täpne sadeveekanaliseerimise lahendus tuleb anda projekteerimisel. Alternatiivina on lubatud ka sademevee immutamine teepeenardesse.

Planeeringualalt koondatud sademevee ja muu vee suunamine maaparandussüsteemi eesvoolu või kuivenduskraavi tuleb kooskõlastada Maa- ja Ruumiametiga. Taotluse dokumentides tuleb välja tuua eesvoolu suunatava lisavee maksimaalne vooluhulk (l/s) (MaaParS § 53).

Elamumaa kruntidel immutatakse sademevesi maapinda kinnistu piirides. Sademeveed tuleb suunata ehitatavatest hoonetest eemale ning immutada oma krundi piirides. Sademevee ärajuhtimine naaberkinnistutele pole lubatud.

4.9.3. Elektrivarustus

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ poolt 05.12.2025 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 507665.

Planeeringuala elektrivarustus on lahendatud Toonekure tee ääres paikneva olemasoleva alajaama Toonekure:(Tartu M) baasil. Uute kruntide elektrivarustuseks on planeeritud alajaamast 0,4 kV maakaabelliinidega liitumiskilbid kruntide piirile. Liitumiskilbid peavad alati olema vabalt teenindatavad. Kruntidele POS 11 ja POS 12 on ette nähtud perspektiivsete 0,4 ja 10 kV maakaablite koridor. Elektrivarustuse põhimõtteline lahendus on toodud joonisel 5.

Tänavavalgustus lahendatakse normides nõutud tingimustele vastavate valgustitega. Valgustus peab olema selline, et see tagaks ohutu liikluse, samas ei tohi häirida ümbruskonna majade elanikke ega pimestada teedel liiklejaid.

Krundisisene elektrivarustuse lahendus antakse edasistes projekteerimisetappides.

4.9.4. Sidevarustus

Sidevarustus on lahendatud operaatorineutraalse sidetaristu baasil. Planeeringualale on kavandatud sidevarustuse tagamiseks reservtoru paigaldamine, mis võimaldab tarbijal liitumist erinevate sideoperaatoritega. Side reservtoru võimalik asukoht on toodud joonisel 5.

4.9.5. 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).

4.10. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Detailplaneeringuga ei kavandata objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Kavandatud tegevus ei põhjusta eeldatavalt negatiivset keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal, on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga. Keskkonnamõju hindamise vajadus puudub.

Vältimaks võimalikke negatiivseid looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid tuleb ehitustegevused käsitletaval maa-alal korraldada keskkonnasõbralikult, 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.

4.10.1. Müra

Planeeritud hoonete välispiirete projekteerimisel tuleb arvestada, et müra normtasemed ruumides peavad vastama Sotsiaalministri 04.03.2002. a määruses nr 42 ja Eesti Standardis 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ esitatud normtasemetele.

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

4.10.2. Jäätmekäitlus

Jäätmekäitlus 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.

4.10.3. Radoon

Vastavalt Eesti pinnase radooniriski kaardile on planeeringualal kõrge radoonisisaldusega pinnas (100-150 kBq m³). Madala radoonitaseme tagamiseks hoones tuleb tagada hea ehituskvaliteet, maapinnale rajatud betoonplaadi ja vundamendi liitekohtade, pragude ja läbiviikude tihendamine. Radooniriski vähendamiseks tuleb ette näha esimese korruse põrandaaluse tuulutamine ja isoleerimine vastava kilega. Hoones tagada nõuete kohane ventilatsioon. Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 28.02.2019 määrusest nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase“ ning Eesti Standardist EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“.

4.10.4. Maaparandussüsteem

Uue-Kingu maaüksus paikneb maaparandussüsteemi ehitise Kitseojaäärne (maaparandussüsteemi/ehitise kood 2104590020030/002) ja Kitseoja-Äärne (maaparandussüsteemi/ehitise kood 2104590020040/001) maa-alal ning Kitseoja-äärne (maaparandussüsteemi/ehitise kood 2104590020050/001) ja riigi poolt korras hoitava ühiseesvoolu Kitseoja (maaparandussüsteemi/ehitise kood 2104590020000/001) eesvoolu kaitsevööndis.

Vastavalt MaaParS § 48 lg 3 tohib eesvoolu kaitsevööndis ehitada muud ehitist, mis ei ole maaparandussüsteemi hoone ega rajatis, üksnes juhul, kui selle ehitamine on ehitusloa menetluse või ehitusteatise esitamise käigus Maa- ja Ruumiametiga kooskõlastatud. Kui muu ehitise ehitamine ei eelda ehitusloa olemasolu ega ehitusteatise esitamist, võib muu ehitise ehitada üksnes Maa- ja Ruumiameti loal.

MaaParS 48 lg 2 kohaselt peab eesvoolu kaitsevööndis hoiduma tegevusest, mis võib kahjustada eesvoolu ja sellel paiknevat rajatist, takistada selle nõuetekohast toimimist või maaparandushoiutöö tegemist, sealhulgas ei tohi rajada kõrghaljastust ega püsivat piirdeaeda ning tõkestada juurdepääsu eesvoolule ega selle rajatisele.

Planeeringualal paiknevate drenaažitorude, mis teenindavad ainult Uue-Kingu maaüksust, rekonstrueerimise ning säilitamise vajadus puudub. Planeeringuala kagu osa läbib kollektor, mis teenindab planeeringualast lõunasse jäävat Kirsipuu maaüksust. Planeeringuala ulatuses on nimetatud kollektor ette nähtud likvideerida ning rekonstrueerida iseseisvalt toimivaks Kirsipuu maaüksusel planeeringualast väljaspool.

Pärast planeeringualal maa sihtotstarbe muutmist ja nõuetekohase eesvoolulahenduse välja ehitamist, loeb Maa- ja Ruumiamet maaparandussüsteemi kasutusotstarbe planeeringuala piires lõppenuks (MaaParS § 51 lg 4).

4.11. 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 kooskõlas piirkonnas välja kujunenud asustusstruktuuriga. Detailplaneeringuga on määratud antud piirkonda sobivad arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks. Negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

Sotsiaalsed mõjud

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

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 liikluskooormuse, mürataseme ja õhusaaste suurenemine, mis ei ületa normatiivseid tasemeid. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et negatiivne mõju looduskeskkonnale puudub.

4.12. Servituutide vajaduse määramine

Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek servituutide seadmiseks lähtuvalt asjaõigusseadusest. Tabelis 3 on äratoodud planeeringuga määratletud servituudi vajadusega objektid. Servituudi vajadusega alad on fikseeritud tehnovõrkude joonisel.

Tabel 3. Servituutide vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi/isik	Servituudi sisu
POS 5	Elektrivõrgu valdaja	Elektrivõrgu igakordsel valdajal on õigus ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat elektri madalpinge õhuliini.
POS 5 POS 10	Maaparandus-süsteemi valdaja	Maaparandussüsteemi igakordsel valdajal on õigus rajada, kasutada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat maaparanduskraavi.
POS 10	Veevõrgu valdaja	Veevõrgu valdajal on õigus ehitada ja hooldada kinnisasjale planeeritud tuletõrje veemahutit.
	Kanalisatsioonivõrgu valdaja	Kanalisatsioonivõrgu valdajal on õigus ehitada ja hooldada kinnisasjale planeeritud vajadusel rajatavat reoveepumplat.

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 järelevalve;
- selgelt eristatav juurdepääs;
- tagumiste juurdepääsude jmt murdvaraste jaoks kergesti ligipääsetavate uste ja akende turvalisemaks muutmine.

4.14. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Planeeringualale ulatuvad kitsendused, mis on seotud tehnovõrkude, maaparandussüsteemi eesvoolu ja tee kaitsevöönditega. Kõikides kaitsevööndites tegutsemisel peab lähtuma kehtivatest seadustest ja määrustest.

4.15. Planeeringu elluviimine

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb hüvitada koheselt planeeritud kruntide igakordsete omanike poolt.

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitusprojektide koostamisel ja maakorralduslike toimingute teostamisel.

Planeeringu algatamisega ei kaasne Luunja Vallavalitsusele kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud teede ja nendega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamiseks / ümberehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks.

Planeeringukohaste ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud avalikuks kasutamiseks ette nähtud teede ja nendega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste (sh sademeveekanalisisatsioon või sademeveekraavid ja -truubid, ühisveevärk ja -kanalisatsioon) väljaehitamise või ümberehitamise tagab ja vastavad kulud kannab planeeringust huvitatud isik.

Vald ei väljasta ehituslubasid planeeringualale planeeritud hoonete ehitamiseks enne planeeringukohaste ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud avalikuks kasutamiseks ette nähtud teede ja nende teenindamiseks vajalikud ehitised, sh välisvalgustus, väljaehitamist ja vastavate kasutuslubade või -teatiste väljastamist ning tehnovõrkude ja -rajatiste (veevarustus- ja kanalisatsioonitorustikud, sademeveekanalisisatsiooni torustikud, nõrkvoolu-, küttegaasi- ja elektripaigaldised ja surveseadmestikud ja nende teenindamiseks vajalikud ehitised, välisvalgustus) väljaehitamist ja vastavate kasutuslubade või -teatiste väljastamist.

Planeeringust Huvitatud isiku ja Luunja Vallavalitsuse vahel on 11.08.2025 sõlmitud leping nr 6-1/515-1, millega lepitakse kokku PlanS § 131 lõikes 1 nimetatud detailplaneeringukohaste rajatiste ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud rajatiste (avalikult kasutatavad rajatised) väljaehitamine ning vallale võõrandamise tagamine olukorras, kus Huvitatud isik on nimetatud avalikult kasutatavate rajatiste omanik.

Detailplaneeringu elluviimise etapid:

- kruntideks jagamine;
- servituutide, isiklike kasutusõiguste vms seadmine;
- tehnovõrkude ja -rajatiste projekteerimine ja väljaehitamine ning vastavate kasutuslubade või -teatiste väljastamine;
- teemaa kruntide POS 11 ja POS 14 projekteerimine, väljaehitamine ning kasutusloa väljastamine ja tasuta võõrandamine Luunja vallale;
- teemaa kruntide POS 12 ja POS 13 tasuta võõrandamine Luunja vallale;
- avaliku puhkeala (POS 10) väljaehitamine koos vastavate mängu- ja spordirajatiste ning haljastusega ja tasuta võõrandamine Luunja vallale;
- planeeritud hoonete (POS 1 kuni POS 9) projekteerimine ning ehituslubade väljastamine;
- planeeritud (POS 1 kuni POS 9) hoonete ehitamine kasutuslubade väljastamine.

Planeeritud kruntide POS 1 kuni POS 9 ehitusõiguse realiseerib krundi valdaja.

Ühendused tehnovõrkudega projekteerib, rajab ja rahastab kinnistu igakordne omanik kokkuleppel tehnovõrke valdavate ettevõtetega.