

Terlander OÜ
Registrikood 16540224
info@terlander.ee



TÖÖ NR 2024-03

PlanID 124072

KAVASTU KÜLAS NURME MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING

SELETUSKIRI JA JOONISED

Planeeringu koostamise korraldaja: Luunja Vallavalitsus

Planeeringu koostamisest huvitatud isik: Piia Takis

Planeeringu koostaja: Reet Türkson
Terlander OÜ projektijuht,
maastikuarhitekt / planeerija

Objekti asukoht: Tartu maakond, Luunja vald, Kavastu küla, Nurme maaüksus
X=6475488, Y=679028

TARTU 2024

ÜLDINFO

TÖÖ NIMETUS:	Kavastu külas Nurme maaüksuse detailplaneering
OBJEKTI ASUKOHT:	Tartumaa, Luunja vald, Kavastu küla, Nurme maaüksus (kü tunnus 43203:002:0084)
TÖÖ EESMÄRK:	<p>Planeeringu koostamise eesmärk on maaüksusele ehitusõiguse määramine elamuehituse (üksikelamu ja abihooned) eesmärgil. Lisaks antakse detailplaneeringuga lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsule, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele.</p> <p>Planeeringuala pindala on 1,03 ha.</p>
KOHALIK OMAVALITSUS:	Luunja Vallavalitsus Registrikood 75003476 Puiestee tn 14, Luunja alevik Luunja vald, 62222 Tartu maakond vald@luunja.ee
HUVITATUD ISIK:	Piia Takis
PLANEERINGU KOOSTAJA:	Terlander OÜ Registrikood 16540224 F. Tuglase tn 19-310, Tartu linn, 51006 Tartu linn info@terlander.ee Reet Türkson – projektijuht, maastikuarhitekt-planeerija (diplom BD 003669) tel +372 5566 2920

SISUKORD

1. Planeeringu koostamise alus.....	4
1.1. Arvestamisele kuuluvad varem koostatud planeeringud ja dokumendid	4
1.2. Olemasolevad alusplaanid ja muu info ala kohta	4
2. Olemasoleva olukorra iseloomustus	4
2.1. Üldinfo	4
2.2. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	7
3. Planeerimisettepanek	9
3.1. Planeeringu kontseptsioon	9
3.2. Üldplaneeringule ja maakonnaplaneeringule vastavus	9
3.3. Planeeritava ala kruntideks jagamine ja krundi ehitusõigus.....	13
3.4. Krundi hoonestusala piiritlemine	14
3.5. Arhitektuurinõuded ehitistele	15
3.6. Tänav maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	16
3.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....	16
3.8. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad.....	16
3.8.1. Sademevee ärajuhtimine	16
3.8.2. Reoveekanaliseerimine	17
3.8.3. Veevarustus, sh tuletõrje veevarustus	18
3.8.4. Elektrivarustus, sh välisvalgustus	19
3.8.5. Soojavarustus	19
3.8.6. Sidevarustus.....	20
3.9. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks	20
3.9.1 Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine	20
3.10. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ja servituudi ettepanekud	21
3.11. Kuritegevuse riski vähendavad nõuded ja tingimused	22
3.12. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	22
3.13. Planeeringu elluviimise võimalused.....	22
3.14. Koostöölastuste ja koostöö kokkuvõte	24

JOONISED:

Joonis 1. Situatsiooniskeem M 1:5000 (A3)

Joonis 2. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed M 1:2000 (A2)

Joonis 3. Tugiplaan (olemasolev olukord) M 1:500 (A2)

Joonis 4. Põhijoonis M 1:500 (A2)

Joonis 5. Tehnovõrkude joonis M 1:500 (A2)

Detailplaneeringu lisad on esitatud II köites.

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Luunja Vallavolikogu 25.01.2024 otsus nr 1-3/3 „Kavastu külas Nurme maaüksuse detailplaneering algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine” ning selle lisa 1 „Kavastu külas Nurme maaüksuse detailplaneeringu lähteseisukohad”.

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

1.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD VAREM KOOSTATUD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID

- Luunja valla üldplaneering, kehtestatud Luunja Vallavolikogu 26.06.2008 määrusega nr 8-1 (täiendatud 2017. a);
- Tartumaa maakonnaplaneering 2030+, kehtestatud riigihalduse ministri 27.02.2019 käskkirjaga nr 1.1-4/29;
- Planeerimisseadus, Ehitusseadustik jm asjakohased õigusaktid ja normatiivid.

1.2. OLEMASOLEVAD ALUSPLAANID JA MUU INFO ALA KOHTA

Detailplaneeringu alusplaaniks on OÜ WeW poolt koostatud Tartu maakond, Luunja vald, Kavastu küla, Nurme maaüksuse geodeetiline alusplaan, töö nr GEO-033-24, mõõtkava 1:500, mõõdistatud 02/2024. a. Koordinaadid on L-Est'97 ja kõrgused EH2000 süsteemis.

Joonistel kasutatud täiendavad andmed pärinevad Maa-ameti Geoportaalist (alla laaditavad kaardid ja ruumiandmed).

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

2.1. ÜLDINFO

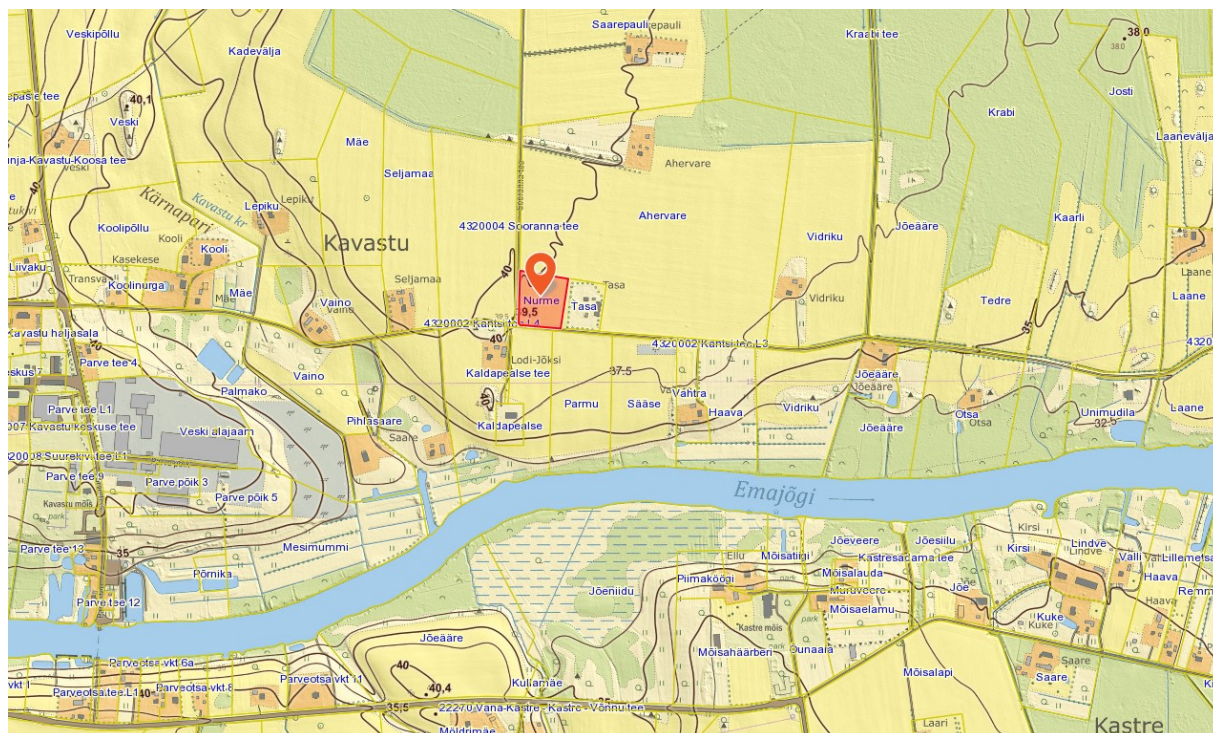
Planeeringuala asub Luunja vallas Kavastu küla läänepoolses osas, mis jääb Tartu linna piirist ca 18 km kaugusele.

Planeeringu ala piirneb lõunast Kantsi teega (tee nr 4320002) ning läänest 4320004 Sooranna teega.

Planeeringuala on näidatud skeemil 1 ning situatsiooniskeemil (joonisel 1).

Andmed planeeritava maaüksuse kohta:

Nimi – Nurme (katastritunnus 43203:002:0084);
maakasutuse sihtotstarve – 100% elamumaa;
pindala – 10 310 m².



Skeem 1. Planeeringuala asukoht (aluskaart Maa-amet 2024).

Planeeritava Nurme kinnistu **piirinaabriteks** on järgnevad maaüksused:

- põhjas – Ahervare (kü tunnus 43203:002:0019), pindala 23,72 ha, 100% maatulundusmaa;
- idas – Tasa (kü tunnus 43203:002:0083), pindala 8390 m², 100% elamumaa;
- lõunas – Kantsi tee L3 (kü tunnus 43201:001:1851), pindala 8446 m², 100% transpordimaa;
- edelas – Kantsi tee L4 (kü tunnus 43201:001:1875), pindala 7761 m², 100% transpordimaa;
- läänes – 4320004 Sooranna tee (kü tunnus 43201:001:1858), pindala 3405 m², 100% transpordimaa.

Eesti topograafia andmekogu (ETAK) andmetel on Nurme katastriüksusest 10 308 m² suurune osa kõlvikuna haritav maa ning 1 m² on muu maa.

Planeeringuala on hoonestamata ning puudub ka kõrghaljastus.



Foto 1. Vaade planeeringualale edelast kirde suunas Kantsi teelt (4320002) (autor Reet Türkson, 01.04.2024)



Foto 2. Vaade planeeringualale loodest kagus suunas Sooranna teelt (4320004) (autor Reet Türkson, 01.04.2024)

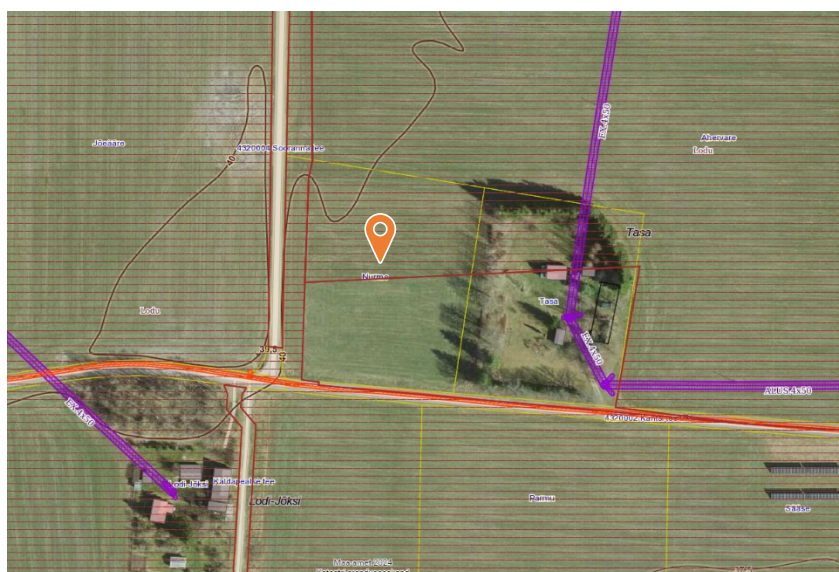
Planeeringuala reljeef on üldiselt tasane ning langeb vähesel määral loodest kagu suunas. Maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 38,90...40,03.

Pinnakatteks on piirkonnale iseloomulik moreen (liivsavi ja saviliiv kividega ning rähk), mis lasub devoni liivakividel (D₂AR Aruküla lademe liivakivi, aleuroliit).

Põhjavee kaitstuse kaardi järgi (Maa-ameti kaardirakenduses 1:400 000 geoloogilised kaardid) jääb planeeritav ala keskmiselt kaitstud põhjaveega alale.

Mullastiku kaardi järgi on planeeringuala mullaks gleistunud kahkjast leetunud muld (tähis LPg), s.o nõrgalt (ajutiselt) liigniiske muld, mis on rahuldava viljakusega, kuid mulla viljakust saab parandada kuivendamise, sügavkobestamise ja lupjamisega.

Planeeringualal asub kaks maaparandussüsteemi. Nurme maaüksuse põhjaosa jääb Lodu (väline ID: 2102360010050001) maaparandussüsteemi alale ja Nurme maaüksuse läänepoolne serv jääb Lodu (väline ID: 2102360010040001) maaparandussüsteemi alale.



Skeem 2. Maaparandussüsteemi alade paiknemine planeeringualal – tähistatud pruuni viirutusega alad (aluskaart Maa-amet 04/2024).

Eesti radoonikaardi 2020. a andmetel jääb planeeringuala territooriumile, kus võib esineda kõrge radoonisisaldusega (50-100 kBq/m³) pinnaseid (valdavalt moreen ja liustikuvee setted).

Planeeringualal ei asu looduskaitsealuseid objekte ega kultuurimälestisi ning ka muud kitsendused alal puuduvad.

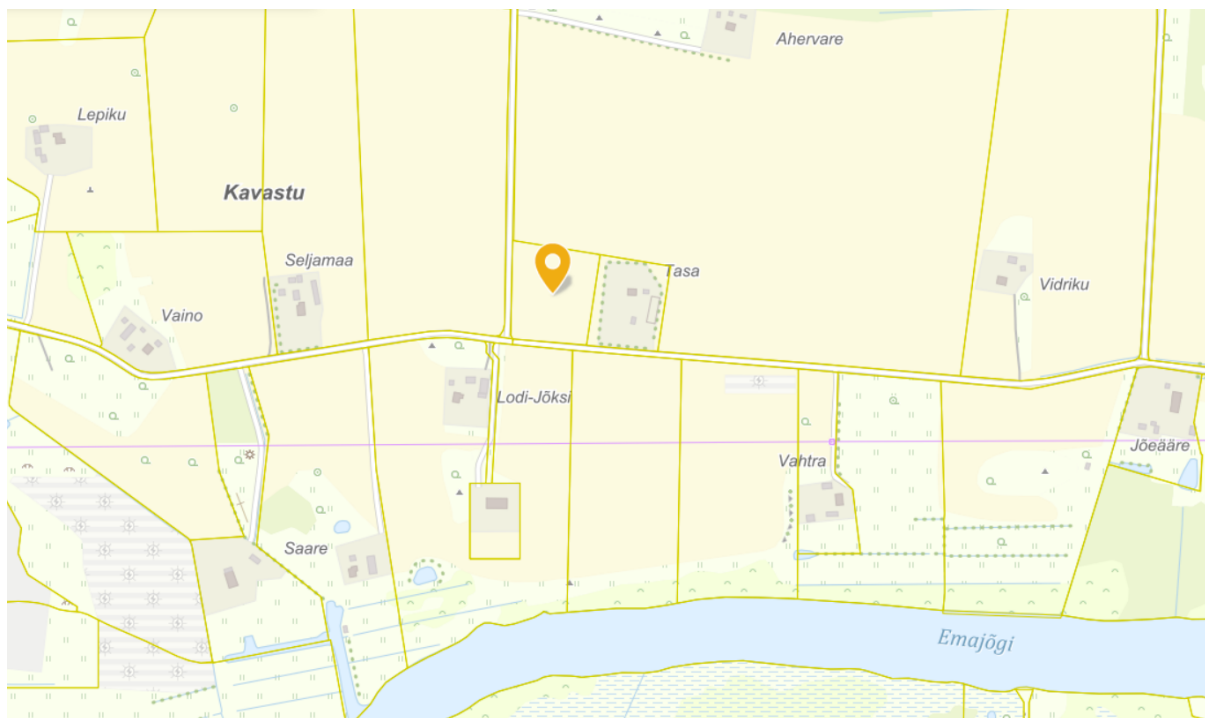
Olemasolevast olukorrast annab ülevaate tugiplaan (joonis 3).

2.2. KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSSED

Planeeringuala asub Kavastu küla läänepoolsel alal.

Lähimad elamute õuealad jäävad 1 km raadiusesse idas Tasa (43203:002:0083) maaüksusele ja edelas Lodi-Jõksi (43201:001:2187) maaüksusele, ülejäänud elamute hoovid jäävad juba kaugemale (1,8-2 km kaugusele), sest valdav enamus planeeringuala ümber on kasutusel haritavate põllumaadena.

Hoonetel ehitusjoont väljakujunenud ei ole, talukohad paiknevad Kantsi tee 4320002 ääres põldude vahel ning igal elamul on oma väike hooviala. Piirkonna hoonete paigutust illustreerib skeem 3.



Skeem 3. Ülevaade ümbritsevate hoonete paiknemisest, planeeringuala tähistatud oranži nööpnõelaga (aluskaart Maa-amet 04/2024).

Lähimad hooned on ehitatud 1-2 korruselistena (teine korrus katusealuse korrusena), viilkatusega ning hoonete kõrgus on ca 6,6-7 m.

Viimistlusmaterjalina on kasutatud puitu, krohvi ja maakivi.

Olemasolevad hooned on näidatud fotodel 3-5.



Foto 3. Olemasolev elamu planeeringualast läänes – Seljamaa kinnistul (autor Reet Türkson, 01.04.2024)



Foto 4. Olemasolev elamu ja abihoone planeeringualast idas – Tasa kinnistul (autor Reet Türkson, 01.04.2024)



Foto 5. Olemasolev elamu ja abihoone planeeringualast edelas – Lodi-Jõksi kinnistul (autor Reet Türkson, 01.04.2024)



Foto 6. Olemasolev elamu planeeringualast lõunas – Kaldapealse kinnistul (autor Reet Türkson, 01.04.2024)

Piiretena kasutatud pigem haljaspiirdeid (puuderead, põõsad vms), planeeringualast kaugemal ka võrkaedu.

Avalikkusele suunatud objekte planeeringuala kontaktvööndis ei ole.

Juurdepääsuks on olemas kohalik kruusakattega Kantsi tee 4320002, kergliiklusteed puuduvad, s.t tee ruumis on levinud kergliiklejate ja mootorsõidukite ühiskasutus.

Lähim bussipeatus (nimega Sõstra) asub planeeringualast läänes ca 1,7 km kaugusel.

Planeeringualast ca 180 m kaugusele lõunasse jääb arheoloogiamälestis asulakoht (reg nr 12850).

Kaugemad huviväärsused on piirkonnas Luunja ja Kavastu mõis, Kavastu parv, aga ka Emajõe Suursoo looduskeskus Uue-Kastre linnuse asukohas.

Äri- ja tootmisettevõtetest jääb linnulennult ca 0,8 km kaugusele edelasse Palmako AS tootmisüksus (puidutööstus).

Kontaktvööndis asuvatest maakasutuse sihtotstarvetest ja kitsendustest annab ülevaate kontaktvööndi funktsionaalsete seoste joonis (vt joonis 2).

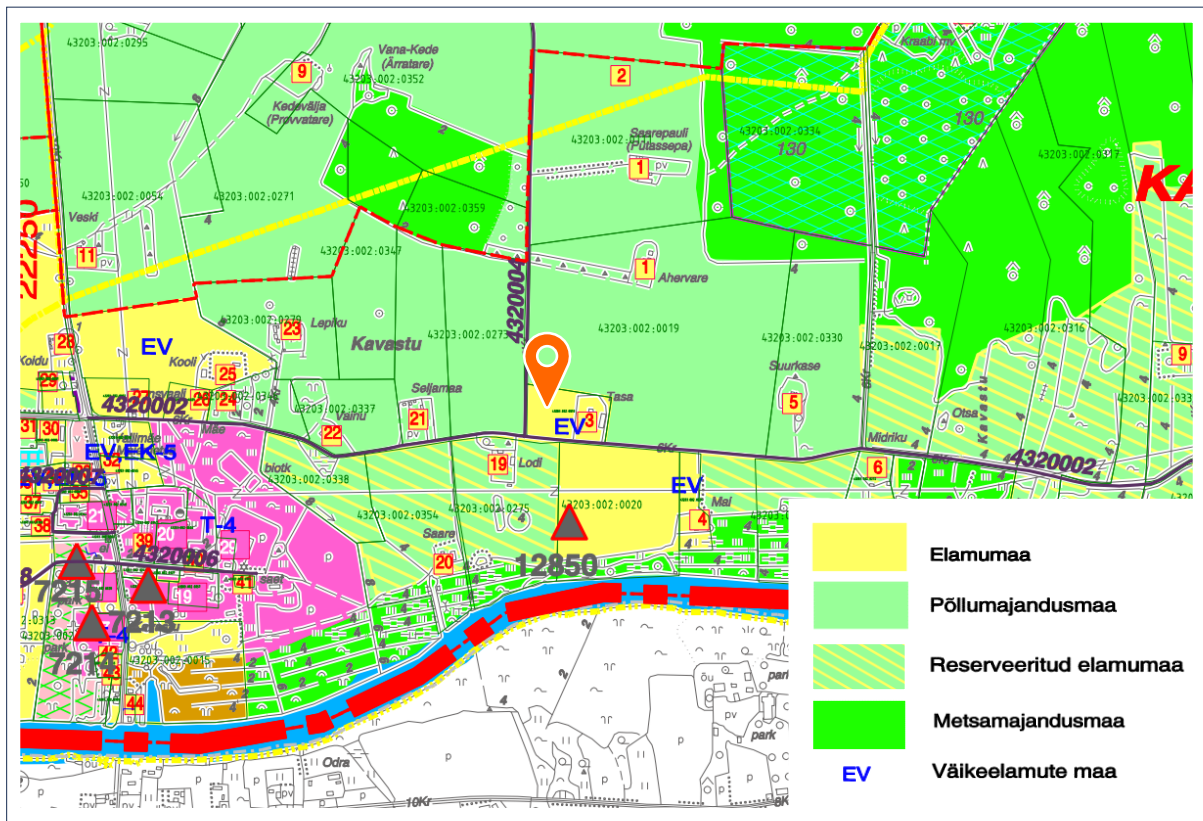
3. PLANEERIMISETTEPANEK

3.1. PLANEERINGU KONTSEPTSIOON

Planeeringuga kavandatakse Kavastu külas Nurme maaüksusele üksikelamu ja abihoonete püstitamiseks ehitusõiguse määramist, juurdepääsu ja tehnovarustusega lahendamist.

3.2. ÜLDPLANEERINGULE JA MAAKONNAPLANEERINGULE VASTAVUS

Planeeringualal kehtib Luunja Vallavolikogu 26.06.2008 määrusega nr 8-1 kehtestatud Luunja valla üldplaneering. Üldplaneeringu kaardi nr 1 „Maakasutus“ kohaselt on planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks elamumaa (väikeelamu maa) – vt skeemi 4.



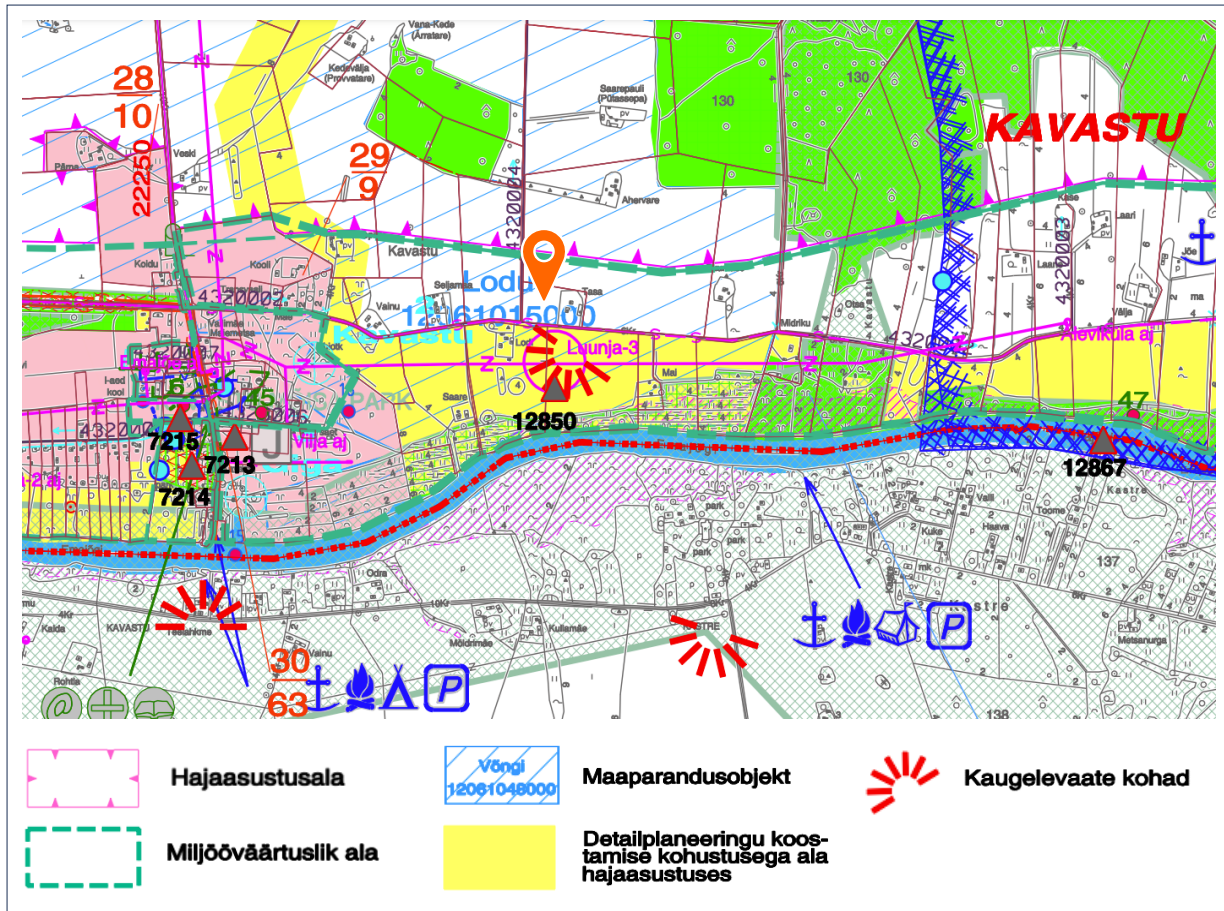
Skeem 4. Väljavõte Luunja valla üldplaneeringu maakasutuse kaardist (OÜ Gega Maa- ja Ehituskorraldus töö nr 39, kaart 1), kus olulisemad leppemärgid on pildile juurde kopeeritud. Planeeringuala asukoht tähistatud oranži nööpnõelaga.

Planeeringuala ei asu üldplaneeringu kaartide kohaselt tiheasustusega alal, detailplaneeringu koostamise kohustusega alal hajaasustuses, ega ka hajaasustusalal. Seega asub planeeringuala üldplaneeringu kohaselt n-ö reguleerimata valgel alal, kus ehitustingimused tuleb määrata detailplaneeringus.

Kuid planeeringuala asub Luunja valla üldplaneeringu kaardi nr 2 „Ehitustingimused“ järgi **miljööväärtuslikul alal** (vt skeemi 5), kus väärtustatakse vanu talukohti ning nende kompaktsed õuealad, seetõttu kohustab üldplaneering miljööväärtuslikul alal järgima kohalikke hoonestus- ja ehitustavasid.

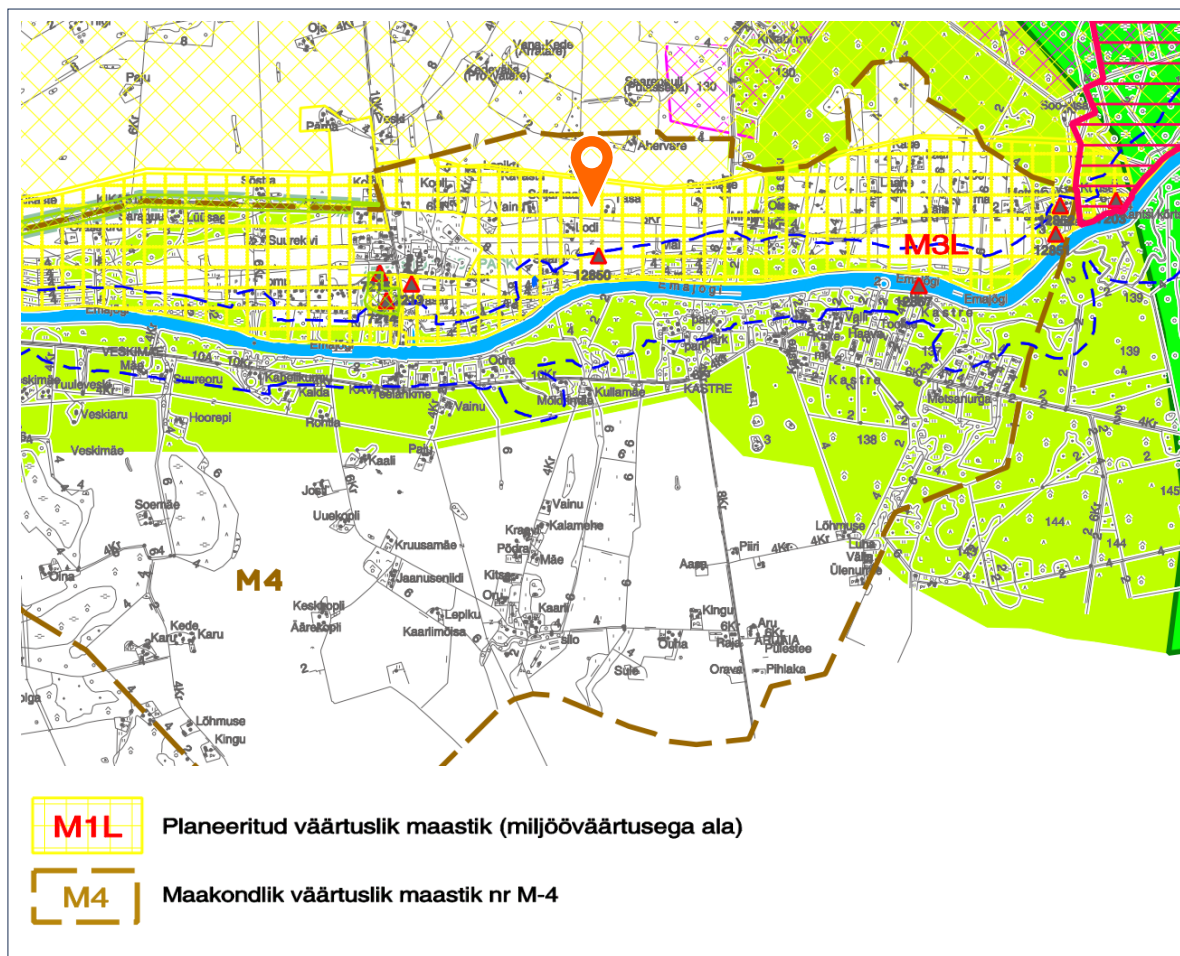
Üldplaneeringu seletuskirja ptk 8 kohaselt peab ehitustegevuses miljööväärtuslikul hoonestusalal järgima kohalikke hoonestus- ja ehitustavasid (kinnistute suurust, ehitusjoont, hoonete korruselisust,

paigutust ja mastaapi, kasutama traditsioonilisi ehitusmaterjale ja kujundusvõtteid, järgima haljastustavasid, piirete olemasolu või puudumist jms) ning moodustama hoonestusala terviklikkuse.



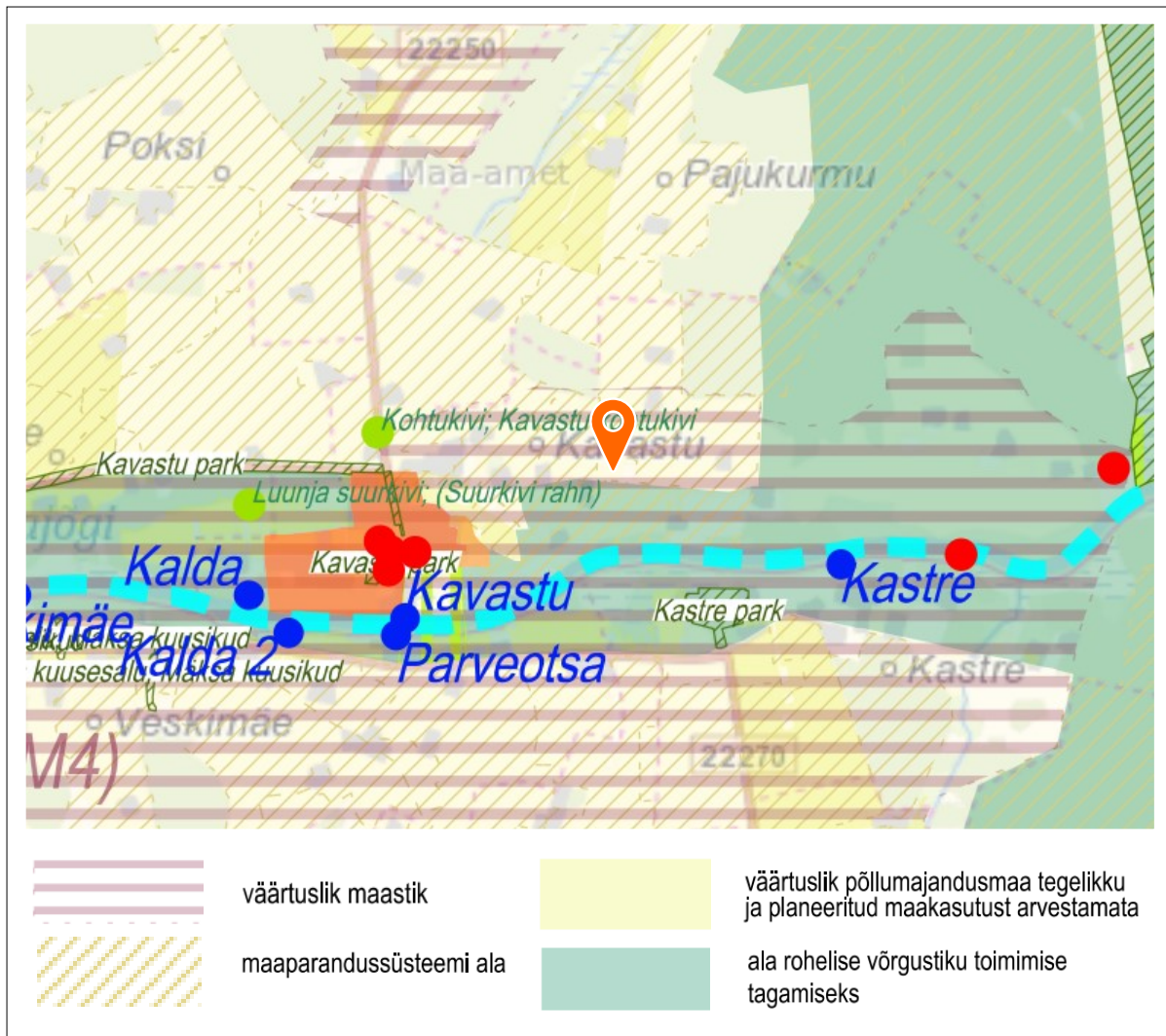
Skeem 5. Väljavõte Luunja valla üldplaneeringu ehitustingimuste kaardist (OÜ Gepa Maa- ja Ehituskorraldus töö nr 39, kaart 2), kus olulisemad leppemärgid on pildile juurde kopeeritud. Planeeringuala asukoht tähistatud oranži nõopnõelaga.

Luunja valla üldplaneeringu keskkonnatingimuste kaardi (vt skeemi 6) kohaselt on planeeringuala määratud planeeritud väärtuslikuks maastikuks (miljööväärtusega alaks) ning maakondlikuks väärtusliku maastiku alaks (M4).



Skeem 6. Väljavõte Luunja valla üldplaneeringu keskkonnatingimuste kaardist (OÜ Gega Maa- ja Ehituskorraldus töö nr 39, kaart 3), kus olulisemad leppemärgid on pildile juurde kopeeritud. Planeeringuala asukoht tähistatud oranži nööpnoelaga.

Tartumaa maakonnaplaneeringu 2030+ kohaselt asub planeeringuala väärtuslikul maastikul Emajõgi Luunjast Kastreni (vt skeemi 7).



Skeem 7. Väljavõte Tartu maakonnaplaneeringu 2030+ põhijoonisest (2019), olulisemad leppemärgid on juurde kopeeritud. Planeeringuala asukoht tähistatud oranži nõopnõelaga.

Maakonnaplaneeringu kohaselt tuleb maastikuliste väärtuste säilimise tagamiseks detailplaneeringus määrata maastikusse sobivust tagavad arhitektuurinõuded ning harmoneeruvad heakorrastuse ja haljastuse põhimõtted.

Eeltoodust tulenevalt on Luunja vallavalitsuse tellimusel valminud uuring: „**Luunja valla väärtusliku maastiku „Emajõgi Luunjast Kastreni” täpsustamine ning kaitse- ja kasutustingimuste väljatöötamine**” (Hamletia OÜ, Minea Kaplinski-Sauk, 2022). Nimetatud uuringu kohaselt jääb planeeringuala Kavastu küla asundusküla piirkonda, ning ekspert annab tulenevalt ajaloolistest traditsioonidest üldised soovitusel miljööväärtuslikul alal uute majapidamiste rajamisele:

- ✓ arvestada, et traditsioonilisele taluarhitektuurile on üldreeglina omane 1,5 kordne maht ning järsk viilkatus;
- ✓ asunduskülas on taluõuedel tüüpiliselt 3-4 hoonet;
- ✓ eelistada ajalooliselt kasutatud materjale ja omaaegseid ehitustraditsioone, et sobitada paremini keskkonda;
- ✓ ehitustegevuse ja maakasutusega ei tohi lõhkuda ala miljööväärtust.

Detailplaneering arvestab eelpool toodud miljööväärtusliku alale antud soovitustega ning on koostatud kehtiva Luunja valla üldplaneeringu ning Tartumaa maakonnaplaneeringuga kooskõlas.

3.3. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAGAMINE JA KRUNDI EHITUSÕIGUS

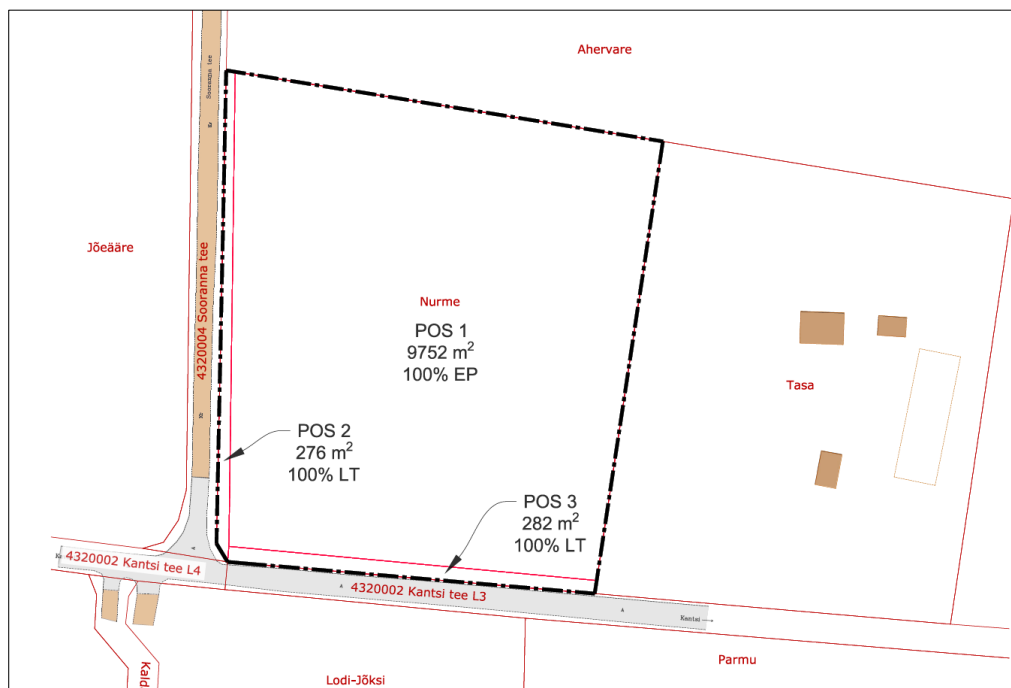
Planeeringuga on ette nähtud kolme uue krundi moodustamine – krunt POS 1 üksikelumumaa (EP) otstarbega ning krundid POS 2 ja POS 3 tee- ja tänavamaa (LT) otstarbega.

Krundid POS 2 ja POS 3 on kavandatud moodustada Nurme maaüksusest vastavalt detailplaneeringu lähteseisukohtadele olemasolevate transpordimaade 10 meetrini laiendamiseks.

Krundi POS 2 moodustamine on vajalik 4320004 Sooranna teekoridori laiendamiseks, milleks eraldatakse Nurme maaüksuse lääneservast vajalik maa-ala. Planeeringu koostamise ajal on 4320004 Sooranna teemaa koridor planeeringualaga piirnevas lõigus u 7,2-7,9 m laiune.

Krundi POS 3 moodustamine on vajalik 4320002 Kantsi tee L3 teekoridori laiendamiseks, milleks eraldatakse Nurme maaüksuse lõunaservast vajalik maa-ala. Planeeringu koostamise ajal on 4320002 Kantsi tee L3 teemaa koridor planeeringualaga piirnevas lõigus u 6,4-6,9 m laiune.

Moodustatavate kruntide ülevaatlük paiknemine on näidatud skeemil 8.



Skeem 8. Nurme katastriüksuse jagamise ülevaateskeem.

Tee- ja tänavamaa krundid POS 2 ja POS 3 määratakse anda avalikku kasutusse.

Planeeritavate kruntide kasutamise sihtotstarbed (PlanS § 126 lg 4 p 1 kohaselt) on esitatud planeeringu põhijoonisel ja tabelis 1 ning selgitus joonise märkustes. Krundi kasutamise sihtotstarve määrab, millisel otstarbel võib krundi pärast planeeringu kehtestamist kasutada. Krundi kasutamise sihtotstarbe alusel määrab hiljem Luunja vallavalitsus katastriüksuse sihtotstarbe ja ehitise kasutamise otstarbed.

Planeeringuga moodustatavate uute katastriüksuste sihtotstarveteks (Maakatastriseaduse § 18¹ järgi) kavandatakse:

- ✓ POS 1 – 100% elumumaa;
- ✓ POS 2 – 100% transpordimaa;
- ✓ POS 3 – 100% transpordimaa.

Planeeringuga tehakse **ettepanek planeeritud kruntide aadressideks määrata** detailplaneeringu kehtestamise järgselt:

- ✓ Krunt POS 1 – Nurme;
- ✓ Krunt POS 2 – 4320004 Sooranna tee L6;
- ✓ Krunt POS 3 – 4320002 Kantsi tee L6.

Planeeringu põhijoonisel (joonisel 4) on toodud planeeritud kruntide piirid, pindalad ja krundil POS 1 ka **hoonestusala**, kuhu võib hooneid püstitada. Kindlasti tuleb jälgida, et projekteeritavad hooned jääksid planeeritud hoonestusala sisse, sest väljapoole hoonestusala on ehitusloakohustuslike hoonete püstitamine keelatud. Teed, tehnovõrgud ja tehnorajatised võivad asuda nii hoonestusalas, kui ka hoonestusalast väljaspool.

Kruntidele POS 2 ja POS 3 hoonete ehitusõigust ei määrata.

Vastavalt Ehitusseadustikule ei ole kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga ja kuni 5 m kõrge abihoone püstitamiseks, ümberehitamiseks, laiendamiseks ning lammutamiseks ehitusprojekti koostamine ja ehitusteate esitamine nõutav, kuid 20-60 m² ehitisealuse pinnaga ja kuni 5 m kõrge elamu abihoone rajamiseks tuleb koostada ehitusprojekt ja esitada ka ehitusteatis.

Ehitusloakohustuslike hoonete suurim lubatud arv krundil POS 1 on **kolm (3)**, sh üks (1) põhihoone ja kuni kaks (2) abihoonet, lisaks on lubatud **ühe (1)** kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga ja kuni 5 m kõrguse abihoone (s.t ehitusloa ja ehitusteate kohustuseta abihoone) rajamine.

Mitteehitusloa kohustuslike ehitiste kavandamisel hoonestusalast väljaspool tuleb ehitise asukoht kirjalikult kooskõlastada kohaliku omavalitsusega ja naaberkinnistu omanikuga.

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind krundil kokku on toodud põhijoonisel (joonis 4) tabelis 1 (ehitusõiguse tabelis).

Lubatud **ehitise kasutamise otstarbed** on määratud vastavalt majandus- ja taristuministri 02.06.2015. a määrusele nr 51 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu". Krundil POS 1 on lubatud püstitada järgmise kasutusotstarbega ehitisi: üksikelamu (11101) ja abihoone (12744). Omavalitsusel on õigus lubada täiendavalt eelpool nimetatava ehitise kasutamise otstarbeid, kui need sobivad piirkonda.

Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus krundil on esitatud ehitusõiguse tabelis (planeeringu põhijoonisel, joonis 4) absoluutkõrgusena, mille määramisel on arvestatud planeeritud hoonestusala aluse maapinna kõrgeimat punkti. Täiendava tingimusena on esitatud ka hoone suhteline kõrgus meetrites. Projekteerimisel tuleb tagada, et hoone kõrgus maapinnast ei oleks suurem, kui on määratud suurim lubatud suhteline kõrgus.

Krundi ehitusõigusest annab ülevaate põhijoonis (joonis 4) ning sellel paiknev ehitusõiguse tabel.

3.4. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE

Krundi POS 1 hoonestusala on seotud krundi piiridega ning sellega, et tegemist on miljööväärtusliku alaga (vt ptk 3.2). Hoonestusala on planeeritud põhja- ja idapoolsest krundipiirist 20 meetri kaugusele ning lõunast 10 meetri ja läänest 9 meetri kaugusele. Selliselt on tagatud, et hooneid ei ehitata teede kaitsevöönditesse, maaparandussüsteemi kollektoreesvoolu kaitsevööndisse ning elamu jaoks moodustuks kompaktne hooviala. Samas tagatakse miljööväärtuslikule alale iseloomulikud veidi suuremad hoonete vahelised kujud (nt olemasolevad hooned planeeringualast idas Tasa maaüksusel jäävad enam kui 40 m kaugusele).

Planeeringu joonistel esitatud hoonete suurus ja omavaheline asetus on soovitusliku iseloomuga ning tegelik orientatsioon ja mahud määratakse edasisel projekteerimisel, kuid seejuures tuleb arvestada suurima lubatud ehitisealuse pindalaga krundil.

Hoonetele kohustuslikku ehitusjoont ei sätestata.

Planeeritud hoonete minimaalseks tulepüsivusklassiks on määratud TP-3 (tuldkartev), samas on lubatud ehitada ka TP-2 (tuldtakistav) ja TP-1 (tulekindel) klassi kuuluvaid hooneid.

Arvestades, et krundi POS 1 on planeeritud TP-3 klassi hoonete suurimaks lubatud ehitisealuseks pindalaks kuni 320 m², siis loetakse ühe kinnistu piires paiknevaid hooneid üheks hoonetekompleksiks ning 8 m tuleohutuskuja hoonete vahel tagamine ei ole nõutav.

Planeeringu kehtivuse ajal on lubatud olemasolevate hoonete täielik või osaline lammutamine, uuesti püstitamine, olemasolevate hoonete rekonstrueerimine, juurdeehituse tegemine ja uute hoonete ehitamine vastavalt planeeringuga määratud ehitusõigusele (toodud põhijoonisel tabelis 1).

3.5. ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE

Uued hooned peavad sobituma Kavastu küla ajalooliste hoonetega ja taluõuedega nii mahtude kui vormi osas. Kahekorruselised hooned olid ajalooliselt terava viilkatusega ning ülemine korrus oli ehitatud katusekorrusena.

Välisviimistlus: kasutada kaasaegseid ja kvaliteetseid viimistlusmaterjale; lubatud on kasutada kivi, krohvi, puitu ja klaasmaterjale ning nende kombinatsioone. Värvitoonidest eelistada looduslähedasi toone. Vältida silma häirivaid liigerksaid loodusega mittesobituvaid võõraid värvitoone. Moodustada viisaka ilmega ühtne põhi- ja abihoonete kompleks, mis sobiks keskkonda. Keelatud on kasutada imiteerivaid materjale (nt plastvooder jmt).

Katusekatte materjalid: lubatud kasutada plekki, betoonkivi, asbestivaba eterniiti, lamekatusega abihoonetel ka rullmaterjale. Katusele on lubatud paigaldada päikesepaneele.

Katuse tüüp: põhihoonel ja suuremahulise abihoone (mille ehitisealune pind on suurem kui 60 m²) lubatud viilkatus ja kelpkatus. Väiksemahuliste abihoonete (mille ehitisealune pind jääb alla 60 m²) lubatud lisaks kelpkatusele ja viilkatusele ka ühekaldeline katus (e pultkatus)

Katusekalle: põhihoone ja suuremahulise abihoone (mille ehitisealune pind on suurem kui 60 m²) katusekalle peab jääma vahemikku 30-45°. Väiksemahuliste abihoonete (mille ehitisealune pind jääb alla 60 m²) lubatud katusekaldeks on 5-40°. Katuse harja suunda detailplaneeringuga ei määrata.

Piirded: piirded tuleb soovituslikult lahendada koos haljastusega (näiteks võrkaed koos hekiga). Lubatud on puidust lippaiad, keevispaneel- ja võrkaiaid. Piirete kõrgus on lubatud kuni 1,5 m, läbipaistvusega vähemalt 25% (ei kehti haljaspiiretele). Piirded tuleb lahendada osaliselt läbipaistvana ja maapiirkonda sobilikuna. Piire peab tagama territooriumi eraldatuse, kuid samal ajal säilitama ka visuaalse avatuse ning hea vaadeldavuse kogu planeeringuala ulatuses. Piirded lahendatakse edasise projekteerimise käigus. Keskkonda tuleb leida sobivam lahendus.

+/- 0.00 sidumine: lahendatakse hoone projektiga. Hoonete null-tasandi projekteerimisel tuleb lähtuda, et maapinna kõrguste oluline muutmine ei ole lubatud.

3.6. TÄNAVA MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS

Juurdepääs on kavandatud rajada planeeringuala lõunapiirilt olemasolevalt Kantsi teelt (4320002).

Juurdepääsutee tuleb projekteerida vastavalt Eesti Standardi "Linnatänavad" EVS 843:2016 (edaspidi standard).

Juurdepääsutee (mahasõidu) juures peab olema tagatud Transpordiameti juhise „Ristmike vahekauguse ja nähtavusala määramine“ kohane nähtavuskolmnurk (teeandmise kohustusega liituval teel 7 x 80 m). Nõutud nähtavuslasse ei tohi rajada nähtavust oluliselt piiravaid takistusi (nt puid, põõsaid ega muid rajatisi). Juhul, kui nähtavuskolmnurgas kasvavad juba olemasolevad puud, siis selleks, et need ei kujuneks nähtavust piiravaks, peavad oksad maapinnast kuni 2,4 m kõrguseni ja kuni tüveni olema eemaldatud.

Planeeringus on arvestatud, et kohaliku tee kaitsevöönd (4320002 Kantsi tee ja 4320004 Sooranna tee) on 10 m tee välimisest servast. Krundil tegevuste kavandamisel tee kaitsevööndis tuleb lähtuda Ehitusseadustiku¹ § 72 (tegevus tee kaitsevööndis).

Põhijoonisel toodud juurdepääsu asukoht on tinglik ja määratleb ära krundi külje, kust võib juurdepääsu rajada. Täpne juurdepääsu asukoht selgitatakse välja hoone projekteerimise käigus. Parkimine lahendada krundisiseselt. Tee- ja tänavamaal parkimine ei ole lubatud.

Detailplaneeringu lähteseisukohtade järgi tuleb projekteerimisel kavandada elamumaale minimaalselt kaks (2) parkimiskohta. Põhijoonisel on näidatud võimalik parkimiskohtade paigutus krundil, mida võib vajadusel edasisel projekteerimisel täpsustada või muuta.

3.7. HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED

Planeeringualal olemasolevaid ja säilitatavaid puid ega põõsaid ei esine, sest kogu maa-ala on haritav põllumaa.

Vastavalt detailplaneeringu koostamise lähteseisukohtadele peab vähemalt 20% elamumaa krundi pindalast olema kõrghaljastatud. Planeeringu põhijoonisel on illustreerivana näidatud, kui suurte võradega puid tuleks istutada, et see nõue oleks täidetud. Uut haljastust võib rajada nii hoonestusalast väljaspool kui ka hoonestusala siseselt.

Krundile POS 1 rajatava haljastuse põhimõtted ning istutatavate puude, põõsaste arv, liigid ja asukohad on soovitatav täpsustada ehitusprojekti mahus või eraldi maastikuarhitektuurse projektiga.

Jäätmekäitlus korraldada Luunja valla jäätmehoolduseeskirja kohaselt. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele.

3.8. TEHNOVÕRKUDE JA -RAJATISTE ASUKOHAD

Käesoleva detailplaneeringuga on esitatud tehnovõrkude ja -rajatiste põhimõttelised lahendused, mille asukohti tuleb täpsustada vastavate projektidega. Tehnovõrkude põhimõtteline paiknemine on toodud planeeringu tehnovõrkude joonisel (joonis 5).

3.8.1. Sademevee ärajuhtimine

Planeeringualal paiknev maaparandussüsteem, mis jääb planeeritud hoonestusalale kavandatakse likvideerida ning krundi POS 1 põhjaosast planeeringualale juhitud drenaaživeed nähakse ette suunata krundi lääneservas paiknevasse olemasolevasse maaparandussüsteemi kollektorisse. Planeeritud ja likvideeritavad drenaažitorustikud on näidatud tehnovõrkude joonisel, mille asukohti tuleb täpsustada edasisel projekteerimisel. Arvestades, et geodeetilisel mõõdistusel näidatud maaparandussüsteemi

torustike asukohad on orienteeruvad, siis on soovitatav enne projekteerimistööd drenide ja kollektori täpse paigutuse ja sügavuse määramiseks teha ka maaparandussüsteemi uurimistööd.

Krundil POS 1 kuivendussüsteemi vee ümber suunamise projekteerimisel tuleb tagada naaber-maaüksuste maaparandussüsteemide toimivus.

Planeeringuala läbivad drenaažitorud, mida mööda juhitakse naabermaaüksustel säiliva maaparandussüsteemi vett, määratakse planeeringuga eesvooludeks, millele rakendub eesvoolu kaitsevöönd (vastavalt Maaeluministri 10.12.2018 määrusele nr 64). Uus kollektoreesvoolu kaitsevöönd on näidatud planeeringu tehnoorkude joonisel.

Planeeritavalt teelt ja krundilt koondatud sademevett ja muud vett, sealhulgas heitvett ei tohi olemasolevasse drenaažitorustikku suunata ilma Põllumajandus- ja Toiduameti loata (MaaParS § 47 lg 4). Maaparandussüsteemi vee ümbersuunamise projekt tuleb tellida vastavat pädevust (kutsetunnistust) omavalt projekteerijalt ning projekt tuleb kooskõlastada Põllumajandus- ja Toiduametiga.

Arvestades, et planeeritud hoonete katuse pindade ja kõvakattega alade osakaal krundist on väike ning hooned ümbritseb suur muruala, siis on krundi sademeveed planeeritud immutada krundi siseselt. Vajadusel saab ala kuivendamiseks rajada krundi sisesid nõvasid või piirdekraave.

Planeeringu joonis ei kajasta hoonete drenaaži ega vertikaalplaneerimist, mis tuleb krundiomanikul lahendada edasisel projekteerimisel.

Arvestades, et planeeringujärgselt ei kasutata krundi POS 1 enam maaviljeluse eesmärgil, siis pärast planeeringu kehtestamist loeb Põllumajandus- ja Toiduamet maaparandussüsteemi kasutusotstarbe planeeringuala piires lõppenuks (vastavalt MaaParS § 51 lg 4).

3.8.2. Reoveekanaliseatsioon

Veevarustus ja reoveekäitlemine projekteerida vastavalt veeseadusele, Keskkonnaministri määrusele 31.07.2019 nr 31 „Kanaliseatsiooniehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanaliseatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus¹” ja keskkonnaministri määrusele 08.11.2019 a nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasle juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused¹” ning Luunja Vallavolikogu 25.10.2018 määrusele nr 58 „Reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskirja kinnitamine”. Vastavalt Luunja Vallavolikogu 25.10.2018 määrusele nr 58 § 2 lg 2 on Luunja vallas lubatud immutada ainult bioloogiliselt puhastatud reovett.

Planeeritud krundi POS 1 reovee kogumiseks on võimalik paigaldada kinniseid puhastussüsteeme (septik, kogumiskaev) või bioloogiline puhasti, mille valikul lähtuda vett tarbivate inimeste arvust ja puhastatavast reoveehulgast (m³/d) ning konsulteerida oma ala ekspertidega.

Planeeringu põhi- ja tehnoorkude joonisel on näidatud planeeritud bioloogilise omapuhasti võimalik asukoht koos kujaga ning bioloogiliselt puhastatud heitvee immutamine krundisiseselt. Bioloogilise omapuhasti asukohta krundil on lubatud täpsustada edasisel projekteerimisel.

Planeeringualale kavandatud puurkaev ja reoveesüsteemid ei tohi põhjustada kitsendusi väljapool planeeringuala, v.a kokkuleppel naaberkinnistu omanikuga. Planeeringu tehnoorkude joonisel toodud lahendus arvestab, et planeeritud ehitiste/rajatiste kujad ja hooldusalad jäävad planeeritud krundi piiresse.

3.8.3. Veevarustus, sh tuletõrje veevarustus

Planeeringuala veevarustuseks on kavandatud rajada kas uus puurkaev või salvkaev krundile POS 1.

Veehaarde valikul arvestada, et puurkaevu puhul võetakse vett maapinna sügavamast põhjaveekihi, kuid salvkaevu puhul ülemistest kihtidest. Salvkaevu puhul on joogivee reostusohu suurem ning suvisel põuaperioodil sõltuvalt asukohast võib olla vett kaevus piiratud hulgal.

Puurkaev tagab stabiilsema veevõtu ning puurkaevu konstruktsioon võimaldab isoleerida reostunud maapinnalähedased veekihi.

Planeeritud elamu eeldatav veetarbimine jääb alla 10 m³/d, seetõttu sanitaarkaitseala ei moodustata, kuid veehaardel on ette nähtud 10 m laiune hooldusala.

Puurkaevu / salvkaevu rajamisel peab arvestama, et see peab asuma võimalike reostusallikate (puhastid, kogumiskaevud, käimlad, prügikastid vms) suhtes kõrgemal ja neist krundi piires piisavalt kaugel. Puurkaevu / joogivee salvkaevu ja heitvee immutussüsteemi omavaheline kuja peab olema vähemalt 60 m (vastavalt Veeseaduse § 127 lg 1). Heitvee pinnasesse juhtimine ei ole lubatud veehaarde hooldusalal ega sellele lähemal kui 50 meetrit veehaarde hooldusala välispiirist arvates.

Lähim nõutele vastav tuletõrje veevõtukoht asub planeeringualast läänes ca 1,6 km kaugusel Palmako tootmishoone läheduses 4320006 Parve põik (43201:001:1880) ja Parve põik 5 (43201:001:1341) katastriüksuste piiril (vt skeemi 9).



Skeem 9. Lähima tuletõrje veevõtukohta asukoht planeeringualast edelas Parve põik ja Parve põik 5 katastriüksuste piiril (aluskaart Maa-ameti ortofoto).

Planeeritud hoonestusala on määratud põhjapoolsest ja idapoolsest krundipiirist 20 m kaugusele ning olemasolevad hooned Tasa (43203:002:0083) kinnistul jäävad planeeritud hoonestusala 57,3 m kaugusele. Selliselt on tagatud, et erinevatel kinnistutel olemasolevad ja planeeritavad hooned asuvad üksteisest kaugemal kui 40 meetrit, seetõttu vastavalt EVS 812-6:2012+A1+A2 „Ehitiste tuleohutus“ täiendavat tuletõrje veevõtukohta planeeringualale rajada ei ole kohustuslik.

3.8.4. Elektrivarustus, sh välisvalgustus

Elektrivarustus on planeeritud vastavalt Elektrilevi OÜ 27.02.2024 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 468561. Selle kohaselt tuleb planeeritud kruntide elektrivarustus lahendada Tasa:(Tartu) alajaama baasil, mis asub Vahtra (kü tunnus 43203:002:0024) kinnistul. Nimetatud alajaama fiidril F1 on planeeritud eraldi 0,4 kV maakaabelliin mööda 4320002 Kantsi tee põhjapoolset serva kuni Nurme maaüksuseni (kü tunnus 43203:002:0084). Liitumiskilp on kavandatud krundi POS 1 kinnistu piirile planeeritud krundile POS 3 (tee- ja tänavamaa laiendusele). Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus on planeeritud servituudialana (vt ptk 3.10 tabelit 2).

Planeeringu tehnovõrkude joonisel (joonis 5) on toodud põhimõtteline lahendus. Elektrikaablite ja liitumiskilbi täpne asukoht täpsustatakse edasisel projekteerimisel. Tööjoonised tuleb Elektrilevi OÜ-ga täiendavalt kooskõlastada.

3.8.5. Soojavarustus

Planeeritavate kruntide soojavarustus lahendatakse lokaalselt.

Keelatud on kasutada rohkelt tahmavaid kütelliike (näiteks kivisüsi) ja kütteõli. Soovitav on kütelliike kombineerida ning eelistada elektrikütte kasutamise korral soojusvahetuspumpade (näiteks õhksoojuspumbad) kasutamist, et võimalikult vähese elektritarbimise läbi vähendada keskkonda lisanduvat saastekoormust. Samuti võib kasutada maakütet ning paigaldada päikesepaneele.

Päikesepaneelide rajamine on planeeringuga lubatud üksnes hoonete katustele või fassaadide tasapinnas oma majapidamise tarbeks. Projekteeritava hoone arhitektuur peab võimaldama päikese otsekasutust ja vältima ebatõhusaid lahendusi.

Maakütte valimisel tuleb selle täpne asukoht ja ulatus täpsustada edasise projektiga. Maakütte rajamisel tuleb arvestada, et kasutamiseks sobivad eelkõige kinnised horisontaalsed ja vertikaalsed maasoojussüsteemid.

Maasoojussüsteemi paigaldamise tingimused:

- maasoojussüsteemide soojuskandevedelikus võib kasutada veekeskkonnale ohutuid aineid. Kasutatava soojuskandevedeliku kohta peab olema ohutuskaart (*safety data sheet*);
- reostunud (saastunud) pinnase või veekihiga alale maasoojussüsteemide rajamine enne ala viimist vastavusse keskkonnanõuetega on keelatud. Pinnase reostuskahtluse korral tuleb lasta võtta kontrollproovid, kunagise reostusallika olemasolul teha reostusuuring;
- horisontaalse maasoojuskontuuriga alal peab olema välditud uute ehitiste rajamine ja ehitamisega kaasnevad kaevettööd;
- haljastuses tuleb horisontaalse maasoojuskontuuriga alal piirduda madala juurestikuga taimedega, et need ei kahjustaks maasoojussüsteemi; maasoojussüsteemi planeerimisel ja projekteerimisel tuleb tagada kõrghaljastusele piisav ala krundil vastavalt planeeringus sätestatud haljastuse nõuetele;
- maasoojussüsteemi projekteerimisel tuleb tagada minimaalsed kaugused:
 - lahtise soojussüsteemi puurkaevu hooldusala on 10 m ja see ei tohi kattuda lähima puurkaevu sanitaarkaitseala ega hooldusalaga;
 - soojuspuurangu kaugus kinnistu piirist 10 m. Seda kauguse piirangut võib vähendada 5 meetrini piirinaabri nõusolekul. Kinnistu piires oleva soojuspuuraukude grupi puuraukude vahekaugused määratakse vastava arvutuse teel;
 - soojuspuurangu kaugus 3 m hoone välispiirist;
 - horisontaalse soojuskontuuri kaugus hoonest ja kinnistu piirist 2 m;
 - horisontaalse soojuskontuuri kaugus maa-alustest torustikest ja kaabelliinidest vastavalt nende kaitsevööndile;

- horisontaalse soojuskontuuri kaugus 2 m säilitatava puu vertikaalprojektsioonist maapinnal.

3.8.6. Sidevarustus

Planeeringu koostamise ajal küsiti sidevarustuse planeerimiseks tehnilisi tingimusi, kuid Telia Eesti AS soovitus oli sidevarustust antud asukohas mitte kavandada, kuna lähim optilise kaabli liitumispunkt jääb ebamõistlikult kaugemale ning olemasolev sidekaabel 4320002 Kantsi teel liitumiseks ei sobi. Seetõttu on planeeritud kruntide sideühendus kavandatud läbi õhu leviva mobiilsidevõrgu abil.

Juhul, kui planeeringu elluviimisel kavandatakse tegevusi olemasolevate sideehitise kaitsevööndis, siis tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitise kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast.

3.9. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS

Hoonete projekteerimisel arvestada sotsiaalministri määrusega nr 42 "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid".

Planeeringuala jääb territooriumile, kus võib esineda kõrge radoonisisaldusega pinnaseid. Standardis EVS 840:2017 ehitistealusele pinnaseõhule kehtestatud radooniohtliku pinnase tase on 50 kBq/m². Sellest kõrgema sisalduse korral tuleks ehitamise käigus rakendada radooni sissepääsu tõkestavaid meetmeid. Radooni taseme mõõtmine tuleb teostada soovitatavalt enne projekteerimistööd, et välja selgitada, kas ja milliseid tõrjemeetodeid tuleks/on vajadus kasutada. Maja asukoha pinnase kõrge radoonisisalduse korral tuleb rakendada ehitamisel kehtestatud radoonikaitse nõudeid, et vähendada radooni sisaldust majade siseõhus miinimumini.

Ehitised peavad olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava järgi ning hoonete projekteerimise käigus tuleb tagada nende vastavus tuletõrje nõuetele.

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte, ka ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke rajatisi ja tegevusi. Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Olmejäätmete äravedu tuleb korraldada jäätmekäitlusluba omavate firmade kaudu. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele.

Ehitamise perioodil peab olema võimaldatud jalakäijate ja sõidukite juurdepääs kruntidele.

Planeeringulahenduse realiseerimisel tuleb tagada naaberalade maaparandussüsteemide toimivus, mis läbivad planeeringuala.

Maapinna planeerimine on lubatud vaid ehitiste alla jääval alal, mujal elamukrundi piires säilitatakse olemasolev reljeef.

Detailplaneeringuga ei kavandata tegevusi, mis oleks olulise keskkonnamõjuga.

3.9.1 Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine

Planeeringualal ei asu muinsuskaitsealuseid hooneid ega kinnismälestisi, mis vajaksid säilitamist või kaitset, mistõttu puudub antud kontekstis käesoleva detailplaneeringuga avalduv kultuuriline mõju.

Küll aga asub planeeringuala maakondlikult väärtuslikul maastikul (miljööväärtuslikul alal), kus väärtustatakse vanu talukohti ning nende kompaktsed õuealad. Planeeringuala on kasutusel haritava maana, seega taluõuede säilitamine antud alal ei kohaldu.

Üldplaneering aga kohustab väärtuslikul maastikul (miljööväärtuslikul alal) ehitustegevuse kavandamisel järgima kohalikke hoonestus- ja ehitustavasid ning soodustama hoonestusala terviklikkuse säilimist ja taastamist. Samuti ütleb maakonnaplaneering, et maapiirkonnas (väljaspool tiheasumeid) väärtustatakse Eesti maaelule kohast ja maastikupilti sobivat ehitiste arhitektuuri.

Käesoleva detailplaneeringu algatamisel ja lähteseisukohtade koostamisel on Luunja vald lähtunud kontaktvööndis kehtestatud elamumaade detailplaneeringutest (vt joonis 2 - kontaktvööndi funktsionaalsed seosed), seega on käesolev detailplaneering koostatud naaberkinnistutega sarnastel tingimustel.

Planeeringu ehitusõiguse määramisel (ptk 3.5 arhitektuurinõuded ehitistele) on arvestatud kohalike hoonestus- ja ehitustavadega (korruselisus, katusekalle jm näitajad). Seetõttu on planeering ka algatatud ainult ühe uue üksikelamu krundi moodustamiseks, et tagada suur krunt ja uue hoovi (hoonestusala) paigutamine selliselt, et maapiirkonnale iseloomulik olemus säiliks.

Arvestades, et lähiümbruse elanikud on harjunud, et Kantsi tee äärsetel maadel elab ka teisi inimesi (rajatud talukohti), siis ühe pereelamu lisandumine ei too kaasa tuntavat sotsiaalset mõju teiste elanike jaoks.

Lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta uue üksikelamu püstitamine ning sihtotstarbeline kasutamine antud asukohas olulist keskkonnamõju.

Samuti puudub vajadus elamumaal inimeste tavapärase elamisega kaasnevaid mõjusid leevendada, sest planeeringus on hoonestusala kavandatud naaberkinnistutest 20 meetri kaugusele (Tasa naaberkinnistul paiknev olemasolev elamu jääb krundi POS 1 hoonestusala piirist enam kui 40 m kaugusele). Lisaks on planeeringus kohustus 20% planeeritud elamukrundist kõrghaljastada, et krundil POS 1 täna visuaalselt täiesti avatud ala muutub pärast planeeringu elluviimist vähem avatuks, vaheldusrikkamaks ning väheneb ka läänepoolsete tuulte mõju Tasa kinnistule. Nimetatud tingimused aitavad eeldatavalt kaasa naabrite vahelise privaatsuse ja eraldatuse tagamisele.

Ehitustegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on ehitusaegsed, nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga. Avariolukordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu tingimusi ning õigusaktide nõudeid. Planeeringus kavandatud tegevus ei põhjusta looduskeskkonna vastupanuvõime ega loodusvarade taastumisvõime ületamist, sest planeeringu elluviimisega ei kaasne olulist mõju looduskeskkonnale. Maa-ameti andmebaasi kohaselt ei paikne planeeringualal Natura 2000 võrgustiku alad, hoiualad, püsielupaikad, kaitsealuseid parke, mida planeeringuga kavandatud tegevus võiks mõjutada.

Planeeringu elluviimine on seotud ptk 3.13 toodud elluviimise kokkulepete osana seatud tingimuste ja nõuetega, s.t eelkõige planeeringu koostamisest huvitatud isiku majanduslike võimalustega. Planeeringu koostamisest huvitatud isik peab teadvustama planeeringulahendusest tulenevate kohustustega (kuludega) vastavalt oma vastutusalale seoses tulevaste hoonete ning tehnovõrkude ja -rajatiste ehitamise ja hooldamisega.

Luunja vallal ei lasu kohustust tegeleda antud detailplaneeringuga seoses avalike alade arendamisega seotud küsimuste ja kulude katmisega, sest planeeringuga ei kavandata avalike rajatiste ehitamist.

3.10. MUUD SEADUSEST JA TEISTEST ÕIGUSAKTIDEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED JA SERVITUUDI ETTEPANEKUD

Planeeringualale seavad kitsendusi tehnovõrgud ja -rajatised. Tehnovõrkude kaitsevööndis ja puurkaevu hooldusalal lubatud tegevusi reguleerib Ehitusseadustik.

Moodustatavad tee- ja tänavamaa krundid POS 2 ja POS 3 on määratud avalikult kasutatavaks teemaaks ning võõrandatakse pärast kruntide moodustamist ja enne hoonetele ehitusloa andmist tasuta Luunja vallale.

Servituutide seadmise vajadust kajastab tabel 2.

Tabel 2. Servituutide seadmise vajadus

Servituut	Teeniv kinnisasi / isik	Valitsev kinnisasi / isik
Elektrikaabli talumise servituut	Vahtra (43203:002:0024), 4320002 Kantsi tee L3 (43201:001:1851) ja krunt POS 3	Krunt POS 1

Tehnovõrgu talumise servituudiala on näidatud tehnovõrkude joonisel (joonisel 5).

3.11. KURITEGEVUSE RISKI VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Planeeringualal moodustatava krundi õuealal võib rajada krundisest välisvalgustust, mis tagab hea nähtavuse ja vähendab sellega kuritegevuse riske. Soovituslik on planeeritud hooned varustada signalisatsiooniga ja videovalvesüsteemidega.

Kuritegevuse riskide vähendamiseks on soovituslik rajada piirdeaiaid koos suletavate väravatega. Piirete ehitusel tuleb kasutada kvaliteetseid ja vastupidavaid materjale.

3.12. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

Kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama seda tekitanud krundi igakordne omanik.

3.13. PLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED

Huvitatud isik on kohustatud teostama omal kulul detailplaneeringukohased maakorralduslikud toimingud.

Huvitatud isik on kohustatud tagama omal kulul detailplaneeringuga ettenähtud servituutide seadmise ja kandmise kinnistusraamatusse. Servituudi kokkulepped seatakse pärast maakorraldustoimingute läbiviimist ja enne mistahes hoonele ehitusloa andmist planeeringualal.

Avalikku kasutusse määratud tee- ja tänavamaa krundid POS 2 ja POS 3 tuleb eraomandist tasuta vallale võõrandada enne hoonetele ehituslubade väljastamist.

Kruntide ehitusõigused realiseeritakse kruntide valdajate poolt. Vastava krundi igakordne omanik kohustub ehitise välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel koos kinnistusese haljastuse, juurdepääsutee ja krundisese parkimisalaga. Vastavad tegevused toimuvad krundiomaniku kulul.

Ühendused tehnovõrkudega rajab krundi omanik kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega vastavalt hoone tegelikule paigutusele hoonestusalas.

Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Ehitusseadustikule, Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele, standarditele ja heale projekteerimistavale.

Detailplaneeringu elluviimise kava:

1. Planeeringujärgsete katastriüksuste moodustamine;
2. Servituutide ja isiklike kasutusõiguste seadmine;
3. Elektrivarustuse, puurkaevu, veetorustiku ja reoveelahenduse rajamise projekteerimine, ehitamine.
4. Hoonete projekteerimine ja ehitus.

Enne hoonete kasutuselevõttu taotleb kinnistute igakordne omanik või hoonestusõiguse omanik vajalikud kasutusload või esitab kasutusteatised vastavalt Ehitusseadustikule.

Hoonete ehituslubasid ei väljastata enne:

- a) maakorraldustoimingute läbiviimist;
- b) detailplaneeringus ette nähtud servituutide seadmist ja kandmist kinnistusraamatusse;
- c) Kruntide POS 2 ja POS 3 maa-ala väljamõõtmist ja vallale võõrandamist.

3.14. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

Kokkuvõtte kooskõlastustest ja koostööst planeeringu ajal on esitatud tabelis 3.

Tabel 3. Kooskõlastused ja koostöö

Asutuse / isiku nimi	Kooskõlastuse / arvamuse kuupäev ja nr	Kooskõlastuse / arvamuse sisu (kokkuvõtlikult)	Vajadusel Luunja Vallavalitsuse seisukoht kooskõlastusele / arvamusele
VALITSUSASUTUSED			
Päästeameti Lõuna päästekeskus			
Põllumajandus- ja Toiduamet			
TEHNOVÕRKUDE VALDAJAD			
Elektrilevi OÜ			
ARVAMUSE AVALDAJAD			