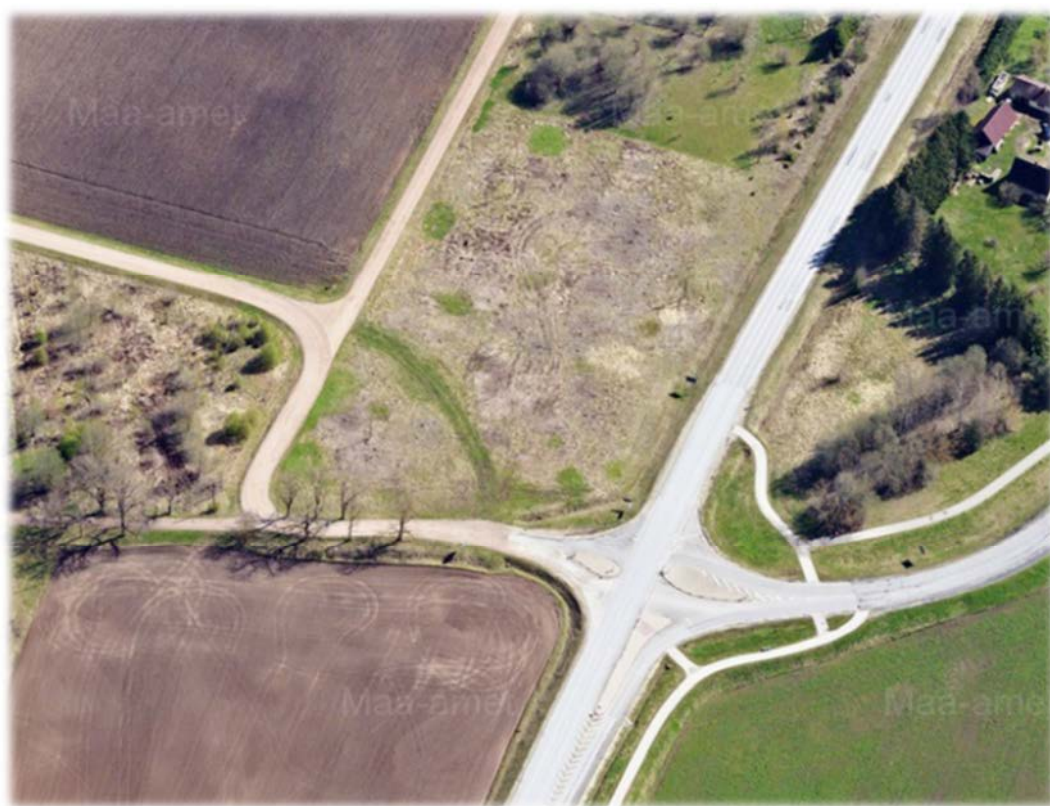


AB Artes Terrae OÜ
Reg kood 12978320
Küütri 14, Tartu 51007
Tel 742 0218
artes@artes.ee
www.artes.ee

Põvvatu külas Pihlapuu maaüksuse ja lähiala detailplaneering

Põvvatu küla, Luunja vald



Töö nr: 25017DP1

Huvitatud isik: Äripark OÜ
Planeeringu koostamise korraldaja: Luunja vallavalitsus
Projekti juht, ruumilise keskkonna planeerija tase 7: Mart Hiob
Koostaja, volitatud maastikuarhitekt-ekspert tase 8: Tanel Breede
planID: 128692

Esikaane foto: maa- ja ruumiameti kaldaerofoto 2024.



Sisukord

1. Üldosa	5
1.1. Sissejuhatus	5
1.2. Planeeringu lähtedokumendid	5
1.3. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid	5
1.4. Olemasoleva olukorra iseloomustus ja kontaktvööndi analüüs	5
2. Planeeringulahendus	9
2.1. Planeeringulahenduse põhjendus	9
2.2. Planeeringuala kruntideks jaotamine	9
2.3. Krundi hoonestusala ja ehitusõigus	9
2.4. Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused	10
2.5. Liikluskorralduse põhimõtted	10
2.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	10
2.7. Tehnovõrgud	11
2.7.1. Üldosa	11
2.7.2. Sidevarustus	11
2.7.3. Elektrivarustus	11
2.7.4. Vee- ja tuletõrjeverustus ning reoveekanalistasioon	11
2.7.5. Sademevee ärajuhtimine	12
2.7.6. Soojavarustus	13
2.8. Tuleohutus	13
2.9. Kuritegevuse riski vähendavad tingimused	13
2.10. Müra-, vibratsiooni- ja muud keskkonnatingimused	14
2.11. Servituutide seadmise vajadus	14
2.12. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude kirjeldus	14
2.13. Planeeringu elluviimine	15
3. Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte	17
4. Joonised (esitatud eraldi failidena)	19



1. Üldosa

1.1. Sissejuhatus

Planeeringuala hõlmab Põvvatu külas Pihlapuu (katastritunnus 43201:001:1632), 22254 Põvvatu-Sahkapuu tee T1 (katastritunnus 43201:001:2067) ning osaliselt 45 Tartu-Räpina Värskas tee (katastritunnus 43201:001:0615), 22254 Põvvatu-Sahkapuu tee (katastritunnus 43201:001:0608), 4320258 Põdra tee (43201:001:1971) ja Väike-Rehemäe (katastritunnus 43201:001:0376) maaüksust. Planeeringuala pindala on ligikaudu 2,4 ha.

Planeeringu eesmärk on Pihlapuu maaüksuse jagamine ja ehitusõiguse määramine äri- ja/või tootmisotstarbeliste hoonete püstitamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringuga lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsudele, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele.

1.2. Planeeringu lähtedokumendid

Planeeringu lähtedokument on Luunja vallavolikogu 28.08.2025 otsus nr 1-3/20 „Põvvatu külas Pihlapuu maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“.

Detailplaneeringu koostamisel on kasutatud 2025. a jaanuaris WeW OÜ mõõdistatud geodeetilist alusplaani täpsusastmega 1:500, töö nr GEO-019-25. Maa-ala on mõõdistatud riigi koordinaatide süsteemis L-EST97 ja kõrgused EH2000 kõrguste süsteemis.

1.3. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

- Luunja valla üldplaneering (Luunja vallavolikogu 26.06.2008 määrus nr 8-1);
- Tartumaa maakonnaplaneering 2030+ (riigihalduse ministri 27.02.2019 käskkirj nr 1.1 4/29);
- Luunja vallavolikogu 30.01.2025 määrus nr 1-2/2 „Luunja valla sademevee majandamise kava 2024-2035 kinnitamine“;
- transpordiameti 13.03.2025 kiri nr 7.2-2/25/24205-3;
- planeerimisseadus;
- ehitusseadustik;
- muud asjakohased õigusaktid ja normatiivid.

1.4. Olemasoleva olukorra iseloomustus ja kontaktvööndi analüüs

Planeeringuala hõlmab Põvvatu külas järgmisi maaüksusi:

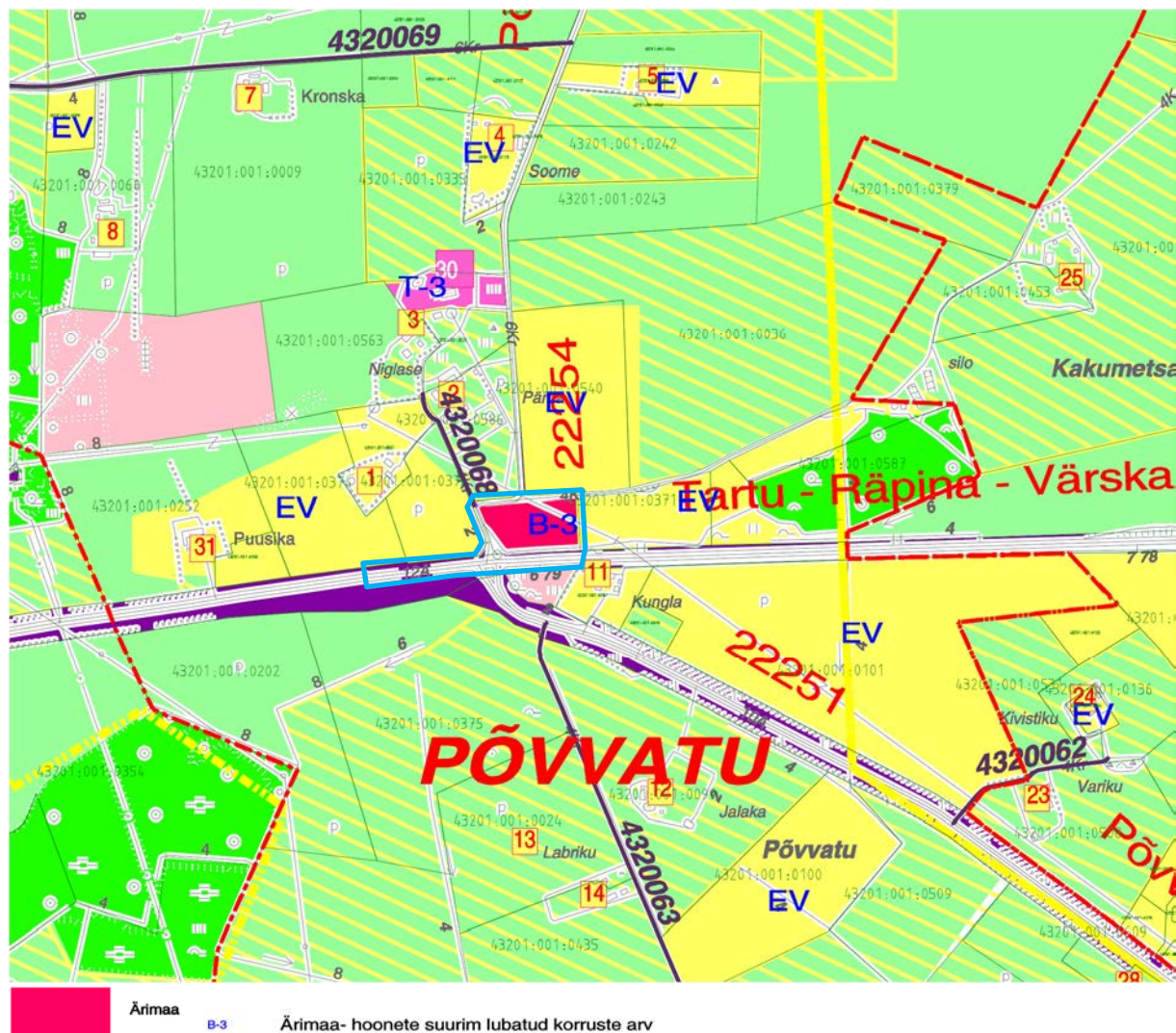
- Pihlapuu (katastritunnus 43201:001:1632);
- 22254 Põvvatu-Sahkapuu tee T1 (katastritunnus 43201:001:2067);
- osaliselt 45 Tartu-Räpina Värskas tee (katastritunnus 43201:001:0615);
- osaliselt 22254 Põvvatu-Sahkapuu tee (katastritunnus 43201:001:0608);
- osaliselt 4320258 Põdra tee (43201:001:1971);
- osaliselt Väike-Rehemäe (katastritunnus 43201:001:0376).

Planeeringuala pindala on ligikaudu 2,4 ha.

Planeeringualal kehtiv detailplaneering puudub.

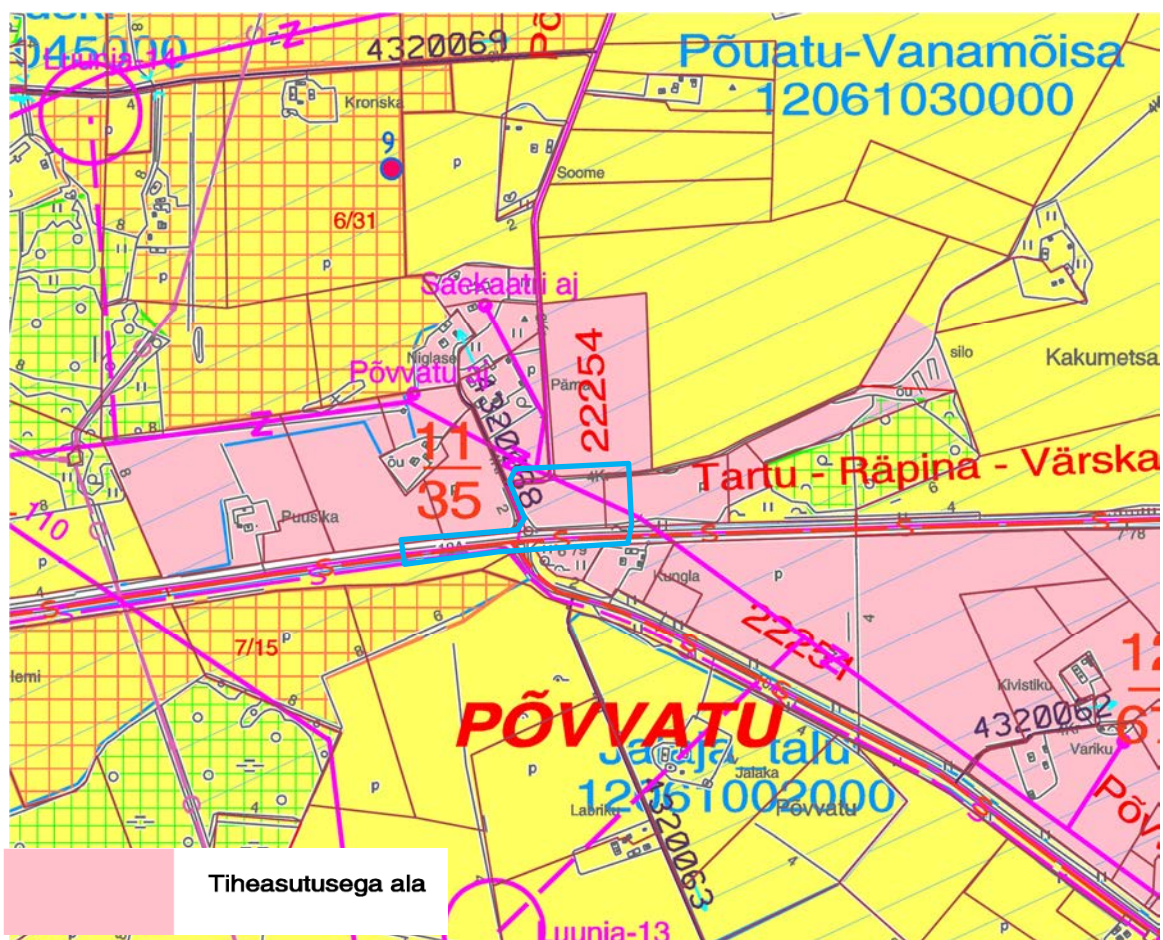
Planeeringualal kehtib Luunja vallavolikogu 21.06.2008 määrusega nr 8-1 „Luunja valla üldplaneeringu kehtestamine“ kehtestatud Luunja valla üldplaneering (edaspidi üldplaneering, vt Skeem 1 kuni Skeem 3 allpool). Üldplaneeringu kaart nr 1 "Maakasutus" kohaselt on Pihlapuu maakasutuse juhtotstarve ärimaa (tähistus B-3 lubatud kuni 3-korruseliseid hooneid). Üldplaneeringu kaart nr 2 "Ehitustingimused" kohaselt on tegemist tiheasutusega alaga, kus on detailplaneeringu koostamise

kohustus. Üldplaneeringu kaart nr 5 "Liikluskorraldus" kohaselt on maaüksusele kavandatud tankla. Üldplaneeringu seletuskiri ptk 3 on kirjas: „Tiheasustatud aladele ehitise rajamiseks tuleb keskkonnakaitselistel kaalutlustel enne hoone kasutuselevõtmist liituda ühisveevärgi- ja reoveesüsteemiga. Kui piirkonnas ei ole vee- ja kanalisatsioonivõrk välja ehitatud, siis ei saa sinna ka tootmis- ja äritegevust või eluaset luua, üldplaneering välistab ka ajutised lahendused.“ AS Emajõe Veevõrk on teada andnud, et liitumine on võimalik Ratsu teel olemasolevate ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni rajatistega (planeeringualast u 1400 m kaugusel).



Skeem 1. Väljavõte Luunja valla üldplaneeringu maakasutuse kaardist. Planeeringuala on tähistatud sinise joonega.



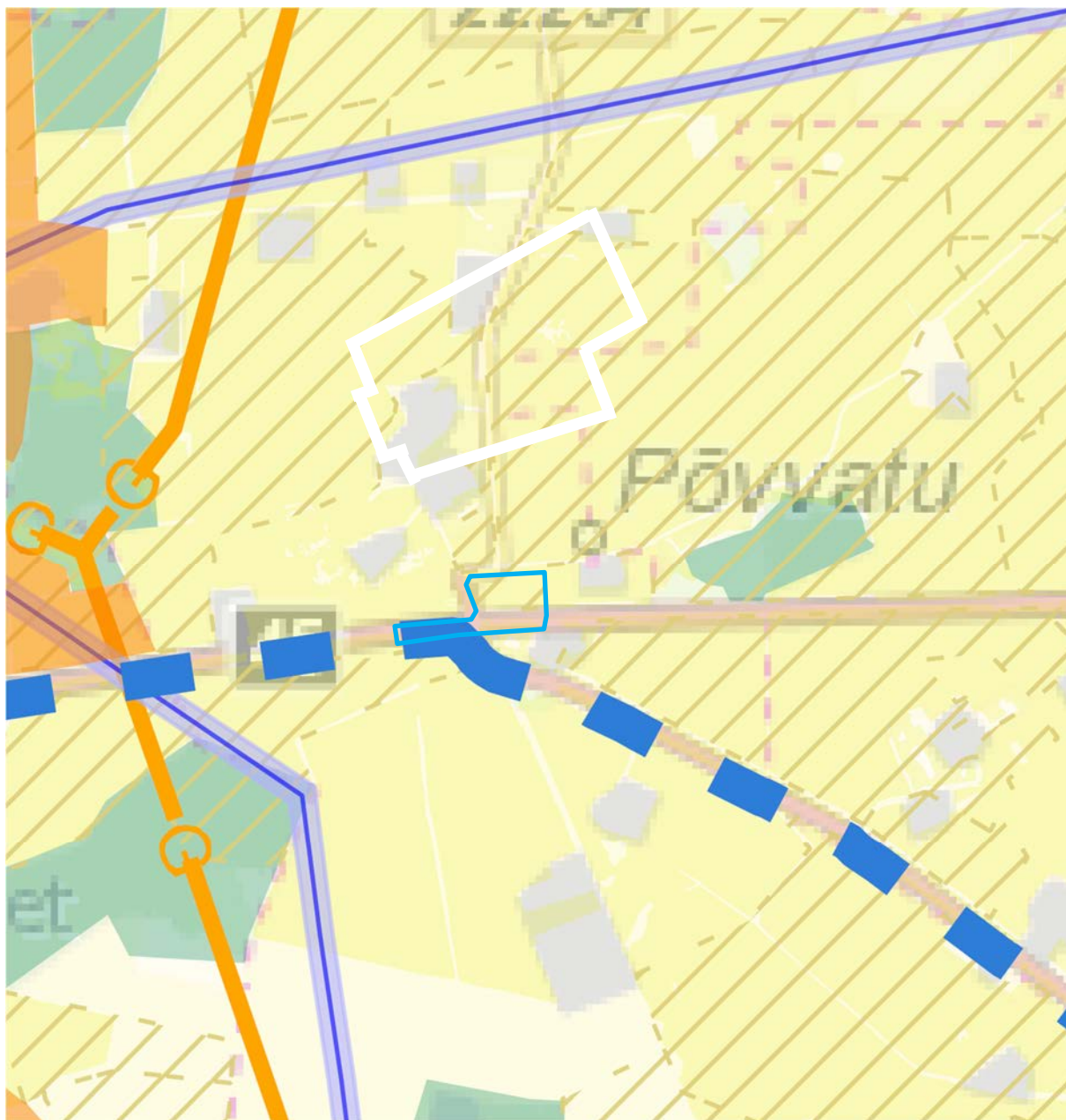


Skeem 2. Üldplaneeringu kaart nr 2 "Ehitustingimused" kohaselt asub planeeringuala tiheasutusega alal. Planeeringuala tähistatud sinise joonega.



Skema 3 Üldplaneeringu kaart nr 5 "Liikluskorraldus" kohaselt on maaüksusele kavandatud tankla. Planeeringuala tähistatud sinise joonega.

Tartumaa maakonnaplaneeringu 2030+ (edaspidi maakonnaplaneering) kohaselt asub planeeringuala väärtuslikul põllumajandusmaal hajaasustuses.



Skeem 4. Väljavõte Tartumaa maakonnaplaneeringu 2030+ joonisest. Kollane ala tähistab väärtuslikku põllumaad tegelikku ja planeeritud maakasutust arvestamata. Tumekollane viirus tähistab maaparanduse ala. Planeeringuala tähistatud sinise joonega.

Planeeringuala külgneb maatulundusmaadega põhjast ja läänest. Idas asub elumumaa ning lõunas on transpordimaa – Tartu-Räpina-Värskatugimaantee. Juurdepääs planeeringualale on Põvvatu-Sahkapuu kõrvalmaantee kaudu kohalikult Põdra teelt. Planeeringualale ulatub Tartu-Räpina-Värskatugimaantee ja Põvvatu-Sahkapuu kõrvalmaantee kaitsevöönd ja Põdra tee kaitsevöönd. Riigiteedel on 30 m laiused kaitsevööndid ja kohalikul Põdra teel 10 m.

Jalgsi ja jalgrattaga on hea ühendus nii Tartu linna kui Luunja alevikuga. Tartu-Räpina-Värskat tee ja Põvvatu-Luunja tee ääres asuvad eraldiseisvad kergliiklusteed. Käesoleva detailplaneeringuga on kavandatud jalgratta- ja jalgteepikendamine planeeringualale.

Tartu linna piir asub u 2,3 km kaugusel, Luunja alevik u 3,5 km kaugusel.

Planeeringuala läbivad elektri õhuliinid ning alal asub maaparandussüsteemi drenaažitorustik.

2. Planeeringulahendus

2.1. Planeeringulahenduse põhjendus

Üldplaneeringu kohaselt jääb detailplaneeringala Põvvatu küla tiheasustusalasse nr 11/35 ärimaa juhtotstarbega. Maakasutuse planeerimisel ehk funktsionaalsel tsoneerimisel on arvestuslik põhisihotstarbe osakaal vähemalt 75% kogu maakasutusest. Käesoleva detailplaneeringuga viiakse ellu üldplaneeringus kavandatud võimaldamaks ärihoonete ehitamist. Kuna ei ümbritsevat piirkond ega üldplaneering ei sea tingimusi kruntide struktuuri kavandamiseks, siis tuleneb planeeritud kruntide lahendus maaomaniku äriplaanist. Krundi ehitusõiguse määramisel on lähtutud kehtivast üldplaneeringust, omaniku ootusest ja asjaolust, et tegemist on perspektiivse ärimaaga. Krundi suurim kavandatud ehitisealuse pinna osakaal on 26...40%.

2.2. Planeeringuala kruntideks jaotamine

Planeeringuga on kavandatud muuta olemasolevate katastriüksuste piire ning moodustada kolm äri- (vähemalt 75%) ja tootmismaa (kuni 25%) krunti ning transpordimaa krundid teedele. Planeeritud kruntide piirid, kruntide suurus ja krundi kasutamise sihtotstarbed on esitatud joonisel 4.

Kõrvuti asuvaid krunte Pos 1 kuni Pos 3, millel on ühine krundipiir, on lubatud ilma uut detailplaneeringut koostamata kokku liita.

Krunt Pos 4 on planeeritud jalgratta ja jalgteele, Pos 5 tee võimalikuks laiendamiseks. Krunt Pos 6 eraldatakse Väike-Rehemäe maaüksusest maanteeäärse kraavi tarvis.

2.3. Krundi hoonestusala ja ehitusõigus

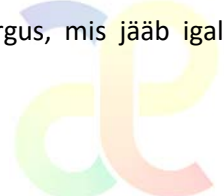
Krundi hoonestusala ja ehitusõigus on esitatud joonisel 4.

Kruntidel Pos 1...Pos 3 on lubatud ehitada ehitisi, mille kasutamise otstarve ei eelda suurendatud kergliiklejate juurdepääsuvajadust. Vastavalt majandus- ja taristuministri 02.06.2025 a määrusele nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ on lubatud:

- 12311 kaubandushoone, millega ei kaasne suurt kergliiklejate juurdepääsuvajadust;
- 12332 sõidukite teenindushoone (lubatud on automaattankla, kuid mitte kauplusega tankla);
- 12520 hoidlad ja laohooned;
- 12430 garaažid.

Hoonete ehitamine on lubatud joonisel esitatud hoonestusala piires vastavalt ehitusõigusele. Hoonestusala piires on lubatud lisaks hoonete ehitamisele ka teede, parkla, haljasala ning erinevate krundi toimimiseks vajalike rajatiste ehitamine. Planeeritud haljasala tingmäärgiga tähistatud alal on lubatud ehitada ka teid, parklaid, (tehno-)rajatisi jms. Joonisel 4 on esitatud näitlik hoonete asukoht, mida võib hoonestusala tingmäärgiga tähistatud ala piires projekteerimisel täpsustada ja muuta arvestades kõiki planeeringus sätestatud nõudeid.

Kõrvuti asuvaid krunte Pos 1 kuni Pos 3, millel on ühine krundipiir on lubatud ilma uut detailplaneeringut koostamata kokku liita, mistõttu on ka nimetatud kruntidel planeeritud hoonestusala kuni krundi piirini. Kui krunte kokku ei liideta, tuleb hooned ehitada naaberkrundi piirist vähemalt 4 m kaugusele, kirjalikul kokkuleppel naaberkrundi omanikuga ning tuleohutuse nõudeid järgides on lubatud hoonete ehitamine hoonestusala siseselt ka krundipiirile lähemale. Kruntide liitmise korral liidetakse ka liidetavate kruntide ehitusõigus (liidetavate kruntide suurim lubatud ehitisealune pind ning hoonete arv liidetakse), va hoonete suurim lubatud kõrgus, mis jääb igal planeeritud hoonestusalal vastavalt joonisel 4 määratule.



2.4. Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

Uushoonestuse arhitektuurne lahendus peab olema kaasaegne ning sobituma tiheda liiklusega maantee (Tartu-Räpina-Värskä) äärde, millelt on planeeringualale väga hea vaade. Maantee poolsed hoonefassaadid tuleb lahendada esinduslikud. Hoonemahud peavad olema liigendatud, vältida monotoonset seinapinda. Suurim lubatud korruste arv on kolm. Tulenevalt piirkonna eriilmelisest hoonestusest ei seata täiendavaid piiranguid hoonete arhitektuursele ja kujunduslikule lahendusele. Detailplaneeringuga ei piirata ehitusprojektide koostamisel muid hoonete ehituslikke tingimusi – lubatud on kõik lahendused, mis sobivad kokku kavandatavate hoonete arhitektuuriga ja hoonetele esitatavate ohutusnõuetega. Tulepüsilusklass määratakse projekteerimisel lähtuvalt ehitise kasutamise otstarbest ja sellele seatud nõuetest.

Piirdeaiad lahendatakse arhitektuurse projekti koosseisus.

2.5. Liikluskorralduse põhimõtted

Planeeritud kruntidele autoga juurdepääs on kavandatud Põdra teelt, mis on kohalik tee. Põvvatu-Sahkapuu kõrvalmaanteelt ja Tartu-Räpina-Värskä tugimaanteelt ei ole lubatud kruntidele autoga juurdepääsu rajada. Kergliiklusele on lubatud juurdepääs ka teistelt külgedelt.

Tartu-Räpina-Värskä tugimaantee ja Põvvatu-Sahkapuu kõrvalmaantee ristmik on planeeritud ümber ehitada nii, et tugimaanteelt mahapööramisel tekiks eraldi vasakpöörderada. Lisaks on muudetud kergliiklustee teeületuskoha asukohta nii, et seda oleks võimalik ohutult ühendada planeeringualale kavandatud kergliiklusteedega. Detailplaneeringus on kavandatud uued kergliiklusteed nii Põvvatu-Sahkapuu maantee äärde kui Tartu-Räpina-Värskä maantee äärde. Muudetud on kergliikluse teeületuskoha asukohta – olemasolev teeületuskoht likvideeritakse ning rajatakse uus, mis ühendub ohutumalt paneeritava ala kergliiklusteedega. Ristmiku ümberehituse lahenduse on koostanud Roadplan OÜ (töö nr 25038).

Kergliiklusteede tarvis on moodustatud transpordimaa krunt Pos 4 ning Põdra tee ja Põvvatu-Sahkapuu laienduseks transpordimaa krunt Pos 5.

Parkimine tuleb lahendada kruntide siseselt projekteerimisel lähtuvalt hoone täpsest asukohast ja parkimiskohtade vajadusest. Joonisel 4 on esitatud näitlik võimalik kõvakattega ala asukoht, mille ulatuses saab parkimist lahendada. Suuremad kui 20-kohalised parkimisalad tuleb liigendada haljastusega. Täpsem vajaminev parkimiskohtade arv ja paiknemine selgub hoonete projekteerimise käigus, vastavalt ruumide otstarbele ja töötajate arvule.

Kuna Pos 1...Pos 3 on planeeritud vähese külastajate ja arvuga äri- ja tootmishoonestus, siis ei ole planeeringu joonisel esitatud eraldi krundisiseid jalgratta- ja jalgteid ning krundisise liiklus toimub õueala põhimõttel. Vajadusel võib projekteerimisel ette näha krundisiseid jalgratta- ja jalgteid, mis on võimalik ühendada teede äärde planeeritud jalgratta- ja jalgteedega.

2.6. Haljastuse ja heakorralduse põhimõtted

Planeeringus on ette nähtud vajadus Põvvatu-Sahkapuu tee ääres kasvavate vanade puude asendamiseks uutega, kuna need asuvad teele väga lähedal ning nende tervislik seisukord ei ole kasvutingimuste ja eluea lõpulejõudmise tõttu enam hea. Uued puud istutatakse teest kaugemale, et oleks tagatud puudele parem kasvuruum.

Kruntide Pos 1...Pos 3 hoonestuse tugimaanteepoolsesse serva on kavandatud kõrghaljastusega haljasalad. Krundi Pos 3 idapiirile vastu olemasolevat elamumaad on kavandatud puuderida.

Joonisel 4 on esitatud näitlik kõrghaljastus, mida täpsustatakse projekteerimisel. Igal ärimaa krundil peab vähemalt 10% krundi pindalast olema kõrghaljastatud.

2.7. Tehnovõrgud

2.7.1. Üldosa

Detailplaneeringus on määratud tehnovõrkude ja -rajatiste näitlik asukoht, planeeritud tehnovõrkude asukohta on lubatud projekteerimisel täpsustada ja muuta koostöös maaomanike ja puudutatud tehnovõrkude valdajatega.

2.7.2. Sidevarustus

Sidevarustuse lahenduse aluseks on Telia Eesti AS 09.12.2025 a tehnilised tingimused nr 40025876 ning Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutus (ELASA) 22.12.2025 a tehnilised tingimused nr TT5263.

Planeeritud kruntide sidevarustus on kavandatud ELASA-le kuuluvast sidekaevust nr 080K83. Uus sidekaev on planeeritud krundile Pos 4, millest on igale krundile planeeritud eraldi mikrotoru.

Täpne lahendus määratakse projektis vastavalt tehnilistele tingimustele.

2.7.3. Elektrivarustus

Elektrivarustuse lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ 16.12.2025 a tehnilised tingimused nr 507654.

Planeeritud kruntide elektrivarustuse tagamiseks on kavandatud krundile Pos 2 uus alajaam. Alajaama rajamiseks on vajalik seada servituut, alajaamale peab jääma ööpäevaringne vaba juurdepääs. Alajaama toide on kavandatud 10 kV maakaabelliinidega.

Planeeritud krunte läbivad õhuliinid on kavandatud asendada maakaabelliinidega vastavalt põhijoonisele.

Täpne lahendus määratakse projektis vastavalt tehnilistele tingimustele.

2.7.4. Vee- ja tuletõrjeveevarustus ning reoveekanalistasioon

Vee- ja kanalisatsioonivarustuse lahenduse aluseks on AS Emajõe Veevärk 22.12.2025 a tehnilised tingimused nr TT-25-00191.

Planeeritud kruntide veega varustamiseks on ette nähtud alates olemasolevast AS Emajõe Veevärk ühisveevärgi torustikust 22251 Põvvatu-Luunja teel kuni planeeritavate kinnistuteni uued veetorustikud. Ühenduskoht olemasoleva veetoruga vt alljärgneval skeemil. Planeeringuala igale planeeritavale krundile on ette nähtud eraldi veevarustuse liitumispunkt. Liitumispunktiks on toru ja kinnistu piiri ristumiskoht. Kinnistu ühendustorustikule, kinnistu piirist ca 0,3-1,0 m väljapoole tuleb ette näha maakraan.

Planeeritud kruntide reovee ärajuhtimiseks on ette nähtud uus reoveekanalistasioonitorustik alates planeeritud kruntidest kuni AS Emajõe Veevärk ühiskanalisatsioonitorustikuni 22251 Põvvatu-Luunja teel. Ühenduskoht olemasoleva reovee survekanalisatsioonitoruga vt alljärgneval skeemil. Igale planeeritud krundile on ette nähtud eraldi reoveekanalistasiooni liitumispunkt. Liitumispunktiks on toru ja kinnistu piiri ristumiskoht. Kuna detailplaneeringualalt ei ole võimalik reovett isevoolselt ära juhtida, siis on planeeritava ala reovee ärajuhtimiseks ette nähtud reoveekanalistasioonipumpla krundile Pos 1. Pumpla kuja on 20 m, kuna eeldatav reoveekogus on 15 m³/d. Planeeritud kruntide reovesi juhitakse pumplasse isevoolselt. Kinnistule projekteeritud reoveepumplale peab olema tagatud vaba juurdepääs avalikult kasutatavalt maalt. Reoveepumpla ei tohi jääda piirdeaia sisse. Detailplaneeringu ala liitumisel ühisveevärgi ja/või -kanalisatsiooniga lähtutakse kohaliku omavalitsuse ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumise ja kasutamise eeskirjast ning Konkurentsiameti poolt kooskõlastatud liitumistasude arvutamise meetodikast.

Lisaks eelnevale tuleb Liitujal (arendajal) arvestada järgmiste asjaolude ja kulutustega:

a) selleks, et tagada detailplaneeringus kavandatud kinnistutele vajalik veekogus tuleb AS-il Emajõe Veevärk laiendada veehaaret;

b) selleks, et tagada detailplaneeringus kavandatud kinnistutelt tekkiva reovee puhastamine tuleb AS-il Emajõe Veevärk laiendada olemasolevat reoveepuhastit

Kõik vajalikud kulutused, mis on vaja teha detailplaneeringuala kinnistute veega varustamiseks ja reovee ärajuhtimiseks ning puhastamiseks tasub Liituja (arendaja) AS-ile Emajõe Veevärk liitumistasuna.



Väljavõte tehnilistest tingimustest ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni torustike ühendamise kohta.

2.7.5. Sademevee ärajuhtimine

Sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveekanaliseerimisvõrgist on keelatud. Samuti ei ole lubatud juhtida sademevett kinnisesse drenaažisüsteemi.

Vastavalt Maa- ja Ruumiameti 08.09.2025 kirjale nr 6.2-2/33492 asub Pihlapuu maaüksusel olemasolev drenaažisüsteem, mis teenindab vaid Pihlapuu maaüksust ning süsteemi kahjustamise või likvideerimisega ei mõjutata naaberalade maaparandussüsteemi. Planeeringualal on lubatud drenaažisüsteem asendada uuega, mis arvestab kavandatud hoonetusega. Uut drenaažisüsteemi ei loeta pärast maaparandussüsteemi kasutusotstarbe lõppenuks lugemist maaparandussüsteemi osaks ja seda ei tohi ühendada olemasoleva maaparandussüsteemiga. See tähendab, et ehitusdrenaaži tuleb käsitleda sademeveesüsteemi osana.

Pihlapuu maaüksuselt välja juhtida olemasoleva maaparanduse drenaažitorustiku tuleb settetihedalt sulgeda, et vältida liiva ja setete kandumist maaparandussüsteemi võrku.

Olemasolev drenaažitoru lõikumisel tuleb need terves planeeringuala ulatuses likvideerida. Juhul kui drenaažitoru terves ulatuses ei likvideerita tuleb need ümber ehitada. Mittetöötavate torude likvideerimine või ümberehitamine on vajalik, kuna need koguvad liigvett edasi ning võivad tekitada ala liig-niiskumist.

Sademevesi tuleb nõuetekohaselt puhastada ja suunata sademevee viibekraavidesse. Kraavid on planeeritud kruntide põhjapoolse piiri äärde. Sademevee viibekraavidele on kavandatud piiratud ülevool 10l/s olemasolevatesse kraavidesse lõunas ja läänes. Ärajuhitav sademevesi peab vastama keskkonnaministri 15.11.2019 määruses nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ kehtestatud nõuetele.

Täpne sademeveelahendus määratakse projektis.

2.7.6. Soojavarustus

Hoonete soojavarustus on planeeritud lokaalküttega. Lubatud on kasutada elektrikütet ning taastuvatel allikatel põhinevaid kütelliike (sh päikesepaneelid- ja kollektorid, maaküte), lubatud ei ole kivisüsi, ahiküte ja muud oluliselt jääkaineid eraldavad küttematerjalid. Võimalusel on lubatud ka kaugküttega liitumine. Päikesepaneelide paigaldamine on lubatud hoonete katusele. Päikesepaneelid peavad jääma suurima lubatud hoone kõrguse piiresse.

2.8. Tuleohutus

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevahelise kujaga vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Hoonetevaheline kuja peab olema vähemalt 8 m – kui hoonetevaheline kuja on vähem kui 8 m, piiratakse võimaliku tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tulelevikut. Hoonete minimaalseks tulepüsivusklassiks on planeeritud TP2.

Võimaliku tankla lubatud suurimad kütusekogused on:

- LPG – kuni 5,5 tonni
- Bensiin – kuni 35 tonni
- Diisel - kuni 50 tonni

Planeeritud suurimate kütusekoguste alusel ei liigitu ettevõtte ohtlikuks ettevõtteks.

Tuletõrje veevarustus lahendatakse lokaalselt nõuetekohase veevõtukohta baasil vastavalt siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“. Veevõtukoht kavandatakse planeeringualale selliselt, et sellele on tagatud päästetehnika aastaringne juurdepääs. Veevõtukoht peab üldjuhul paiknema ehitisest vähemalt 30 m kaugusel ning ehitise sissepääsust kuni 200 m kaugusel, kusjuures kaugust mõõdetakse mööda päästetehnikaga sõidetavaid teid. Kuna kustutusvett ei ole võimalik tagada ühisveevärgist nõutavas mahus, tagatakse puuduv veehulk mahuti baasil. Mahuti on planeeritud krundile Pos 1 ja kuivhüdrant on viidud tee äärde. Minimaalne mahuti suurus on 108 m³ kui ehitis on kaitstud AKS-iga. Mahuti täpne lahendus ja suurus täpsustada projektis.

2.9. Kuritegevuse riski vähendavad tingimused

Planeeringut koostades on väliruum kavandatud selliselt, et on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala (õueala) selge eristamine ja piiramine);
- hea vaade ühiskasutatavatele aladele;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.



Kuritegevusriski on võimalik vähendada ka hoonetel vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamisega (uksed, aknad, lukud). Turvalisuse tagamiseks on hoonete projekteerimiseks ette nähtud järgmised nõuded:

- hea valgustus hoonele, sissepääsudele ja parklatele;
- territooriumi korrashoid;
- vastupidavate ukse- ja aknaraamide, lukkude, uste, akende ja klaaside kasutamine;
- tulekindlate materjalide kasutamine;
- paigaldada tuletõrje- ning valvesignalisatsioon.

2.10. Müra-, vibratsiooni- ja muud keskkonnatingimused

Luunja valla välisõhu mürakaardi kohaselt (Akukon Eesti OÜ 2021 a töö nr 201533-1-C) on planeeringualal päevane liiklusrüü müra tase 60-65 dB ning öine müratase 50-55 dB.

Planeeringuga ei kavandata müratundlikke kasutusotstarvetega hooneid, millele on seatud müra normtasemeid. Siiski tuleb hoonete projekteerimisel ja ehitamisel arvestada olemasoleva liiklusrüü müraga ning vajadusel kasutada hoonete ehitamisel müra summutavaid ehitismaterjale.

Planeeritud hoonestuse ehitamise ja kasutamise ajal tekkiv võimalik müra ei tohi olla ülenormatiivne läheduses asuvatel elamukruntidel ja elamutes. Selleks tuleb rakendada vastavad meetmed, muu hulgas tuleb isoleerida ja suunata elamutes eemale hoonete tehnosüsteemidest (nt ventilatsiooniagregaatide välistest osadest) lähtuv müra.

Planeeritud alale ei ole kavandatud keskkonnoahtlikke objekte. Krundile Pos 1 on kavandatud selline tankla, mis ei liigitu ohtlike ettevõtete alla.

Planeeringualal tekkivad jäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõte. Jäätmekonteinerite asukoht määratakse projekteerimisel lähtuvalt hoonete ja teede täpsest paigutusest.

Eesti pinnase radooniriski kaardi järgi asub planeeringuala kõrge või väga kõrge radooniriski piirkonnas. Hoonete ehitamisel ja kasutamisel järgida EVS 840:2023 "Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes" radoonitõkkemeetmeid.

2.11. Servituutide seadmise vajadus

Pos 1 ja Pos 2 kruntidele on planeeritud teeservituudi või isikliku kasutusõiguse seadmise vajadus ühise juurdepääsutee ühiseks kasutamiseks.

Krundile Pos 1 tuleb seada servituut reoveepumpla rajamiseks ja kasutamiseks pumpla valdaja kasuks.

Krundile Pos 2 tuleb seada servituut alajaama rajamiseks ja kasutamiseks valdaja kasuks.

2.12. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude kirjeldus

Detailplaneering rakendab üldplaneeringu ärimaa juhtotstarvet, võimaldades kruntidel vähese kergliiklejate koormusega teenuseid (nt kaubandus ilma suure külastusvajaduseta, automaattankla jne) ja tootmis-/laofunktsioone; seega paraneb kohalike teenuste kättesaadavus ning tekivad töökohad ja investeeringud. Positiivse majandusmõju kõrval on peamine negatiivne risk suurenenud liiklusköormus ristmikule ning krundi juurdepääsudele. Planeeringuline lahendus maandab neid mõjusid sellega, et autoga ligipääs toimub ainult Põdra teelt, riigiteelt otsepöördeid ei lisandu ning ristmikule lisatakse vasakpöörde rada; lisaks on kavandatud uued kergliiklusteed, millega paraneb jalajäijate juurdepääs. ÜVK-ga liitumise kohustus vähendab olmeköormuse keskkonnariske ja halduskulusid ning toetab ettevõtluse püsivust.

Avaliku ruumis seisukohast on seatud planeeringuga maanteeäärsetele fassaadidele tavapärasest esinduslikuma fassaadi nõuded, millele lisandub maantee-äärnekõrghaljastuse võõnd. Planeeringuala ja selle lähedused ei paikne planeeringualal kultuurimälestisi, seega ei ole eeldada otsest negatiivset mõju kultuuripärandile.

Teenuste lisandumine maanteeäärsesse asukohta parandab ümbruskonna kasutajate ja läbisõitjate ligipääsu teenustele, kuid toob kaasa ka jalakäijate liikumise kasvu, sh ületamisvajaduse maanteekoridorides. Planeering käsitleb seda uute kergliiklusteede ja ohutuma teeületuse lahendustega ning välistab suure külastajate arvuga funktsioonid. Negatiivsed mõjud võivad avalduda eeskätt idas asuvale elamumaa kinnistule (visuaalne mõju, vaadete muutus, potentsiaalne müra ja valgustuse häiring). Nende leevendamiseks on ette nähtud puuderida elamumaa suunal, tehnosüsteemide müra suunamine/isolatsioon ning liiklusrahustavad võtted krundi sees; ehitusfaasis vähendavad häiringuid tööde ajastamine päevasele ajale, tolmutõrje ja eelnevad teavitused naabritele. Kokkuvõttes on sotsiaalne tasakaal positiivne tänu ligipääsetavusele ja ohutusele, juhul kui nimetatud tingimusi projekteerimisel ja ehituses rakendatakse.

Looduskeskkonna võtmeriskid seonduvad sademevee kvaliteedi ja hulga juhtimise, müra ning õhukvaliteediga. Planeering keelab sademe- ja drenaaživee juhtimise reoveekanaliseerimise ja kinnisesse drenaaži. Sademevesi tuleb puhastada ja suunata kraavidesse ning/või immutada/taaskasutada vastavalt nõuetele — nii maandatakse negatiivseid mõjusid veekeskkonnale. Hoonete lokaalne soojaavarustus (lubatud elekter ja taastuvenergia; keelatud kivisüsi ja ahiküte) hoiab hoonest tulenevad heited madalal. Ülenormatiivne müra elamualal on välistatud, tehnosüsteemide müra tuleb suunata ja/või isoleerida. Negatiivsed jääkmõjud (nt valgusreostus ja servaeft) on juhitavad valgustuse suunamise ajagraafiku ja haljastuse abil; haljastusnõuete täitmisel jääb looduskeskkonna kogumõju väikeseks kuni mõõdukaks.

2.13. Planeeringu elluviimine

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

Planeeringust huvitatud isiku kohustus on rajada planeeringuala siseste teede sõidutee (ristmiku ümberehitus), jalgratta- ja jalgteed ning tänavavalgustus. Pos 4 ja Pos 5 planeeritud teemaad võõrandatakse peale kruntide moodustamist ja projekti kohast väljaehitamist tasuta Luunja vallale või transpordiametile.

Planeeringust huvitatud isiku kohustus on projekteerida ja ehitada välja planeeringuala siseselt Tartu-Räpina-Värskas tugimaantee ja Põvvatu-Sahkapuu kõrvalmaantee ristmiku ümberehitus, Pos 4 planeeritud Põvvatu-Sahkapuu tee äärde planeeritud jalgratta- ja jalgteed, koos sellega seotud sademeveekraavide rekonstrueerimisega. Sealhulgas olemasolev teeületuskoht likvideeritakse ning rajatakse uus, mis ühendub ohutumalt planeeritava ala kergliiklusteedega.

Tartu-Räpina-Värskas maantee äärde kavandatud jalgratta- ja jalgteed on reserveeritud asukoht ning selle väljaehitus on perspektiivne.

Planeeringu koostamise algatamisega ei kaasne planeeringu koostamise korraldajale kohustust mistahes teede ja nendega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamiseks/ümberehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks. Avalikult kasutatavate rajatiste väljaehitamise tingimused on kokku lepitud 17.07.2025 a sõlmitud kohaliku omavalitsuse ja arendaja vahelises lepingus nr 6-1/504-1.

Detailplaneeringuga kavandatava ehitusõiguse realiseerimiseks vajalike krundiväliste taristute rajamise või ümberehituse kulud detailplaneeringuga määratavates mahtudes kannab planeeringust

huvitatud isik lepingu alusel (leping nr 6-1504-1, 17.07.2025), mis on sõlmitud vastavalt planeerimisseaduse §-le 131 lg 2 ning halduskoostöö seaduse § 3 lõikele 2 detailplaneeringukohaste ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud ja toimivate avalikuks kasutamiseks ette nähtud teede ja nendega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste (sh sademeveekanaliseerimine või sademeveekraavid ja –trübid, ühisveevärk ja -kanaliseerimine) (lepingus nimetatud ka avalikult kasutatavad rajatised) väljaehitamise ning vallale võõrandamise tagamiseks olukorras, kus Huvitatud isik on nimetatud avalikult kasutatavate rajatiste omanik.

Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

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

Peale planeeringu kehtestamist esitab huvitatud isik Transpordiametile taotluse koostöölepingu sõlmimiseks teede ümberprojekteerimiseks ja ehitamiseks. Teed peavad olema ümber ehitatud (sh transpordimaad võõrandatud vallale ja Transpordiametile) enne hoonete/rajatiste ehituslubade väljastamist.

Enne hoonete kasutuselevõttu taotleb kinnistu igakordne omanik või hoonestusõiguse omanik vajalikud kasutusload või esitab kasutusteatised vastavalt ehitusseadustikule.

Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel või kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis tuleb kaasata Transpordiametit menetlusse.

Transpordiamet osaleb riigitee ümberehituse projekteerimises ja ehituses huvitatud isiku või kohaliku omavalitsusega (vastavalt PlanS § 131 lg 1 kohasele halduslepingule) sõlmitud kokkuleppe alusel. Kokkuleppe järgi kohustub huvitatud isik või kohalik omavalitsus korraldama ja finantseerima planeeringuala juurdepääsutee, ristumiskoha ning sellega seotud tehnovõrkude ja –rajatiste projekteerimise ja ehitusega seotud kulud. Huvitatud isikul palume esitada taotlus riigiteede ristmiku ümberehitamiseks koostöölepingu sõlmimiseks maantee@transpordiamet.ee.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahju. Võimalik ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahju tuleb krundi igakordsel omanikul hüvitada kohe ja õiglaselt.



3. Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte

Täiendatakse planeeringu edasise koostamise käigus.

KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOONDTABEL

Asutuse / isiku nimi	Kooskõlastuse / arvamuse kuupäev ja nr	Kooskõlastuse / arvamuse sisu (kokkuvõtlikult)	Vajadusel Luunja Vallavalitsuse seisukoht kooskõlastusele / arvamusele
VALITSUSASUTUSED			
Päästeamet			
Maa- ja Ruumiamet	31.03.2026 nr 6.2-2/11041	<p>Tingimustega kooskõlastus:</p> <ol style="list-style-type: none"> Näha ette detailplaneeringu ulatuses olemasoleva maaparanduse drenaažitorustike likvideerimine hoonestusalalt ning pöörata tähelepanu, et drenaažitorustike lõhkumisel tuleks need täies ulatuses maaüksuse piires likvideerida. Nende täies ulatuses mittelikvideerimisel tuleks näha ette drenaažitorustike ümberehitamine (sealhulgas uue suudme ehitus sademevee puhverkraavi), kuna torustikud koguvad liigvett edasi ja üsna tõenäoliselt tekitab see maa-ala liigniiskumist. Detailplaneeringus tuleb ette näha ka Pihlapuu maaüksuselt väljuva olemasoleva maaparanduse drenaažitorustiku settetihedalt sulgemine, et vältida liiva ja setete kandumist maaparandussüsteemi võrku. Sulgemislahendus peab tagama, et torustiku kaudu ei satuks maaparandussüsteemi sademevesi, ehitusdrenaaži vesi ning muu soovimatu. Täpsustada seletuskirjas peatükki "2.7.5 Sademevee ärajuhtimine", et planeeringualal on lubatud küll drenaažisüsteemi asendamine uuega, aga seda ei loeta pärast maaparandussüsteemi kasutusotstarbe lõppenuks lugemist maaparandussüsteemi osaks ja seda ei tohi ühendada olemasoleva maaparandussüsteemiga. See tähendab, et ehitusdrenaaži tuleb käsitleda sademeveesüsteemi osana. Pärast detailplaneeringu kehtestamise järgset maa sihtotstarbe muutmist ja detailplaneeringu sademeveetorustike välja ehitamist (sealhulgas tuleb ette näha olemasoleva maaparandussüsteemi drenaažitorustike likvideerimine ja Pihlapuu maaüksuselt väljuva maaparandussüsteemi drenaažitorustiku sulgemine) loeb Maa- ja Ruumiamet planeeringualal maaparandussüsteemi ehitise Põuatu-Vanamõisa (maaparandussüsteemi/ehitise kood 2104590020050/002) kasutusotstarbe lõpetatuks Pihlapuu maaüksuse ulatuses (MaaParS § 51 lg 4). 	Seletuskirja täiendatud vastavalt tingimustele.
Transpordiamet	24.03.2026 nr 7.2-2/26/24205-7	<ol style="list-style-type: none"> Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel või kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis palume kaasata Transpordiametit menetlusse. Transpordiamet osaleb riigitee ümberehituse projekteerimises ja ehituses huvitatud isiku või kohaliku omavalitsusega (vastavalt PlanS § 131 lg 1 kohasele halduslepingule) sõlmitud kokkuleppe alusel. Kokkuleppe järgi kohustub huvitatud isik või kohalik omavalitsus korraldama ja finantseerima planeeringuala juurdepääsutee, ristumiskoha ning 	<p>Tingimused lisatud planeeringu seletuskirja ptk 2.13. Planeeringu elluviimine.</p> 

		sellega seotud tehnovõrkude ja –rajatiste projekteerimise ja ehitusega seotud kulud. Huvitatud isikul palume esitada taotlus riigiteede ristmiku ümberehitamiseks koostöölepingu sõlmimiseks maantee@transpordiamet.ee.	
TEHNOVÕRKUDE VALDAJAD			
Elektrilevi OÜ	26.01.2026 nr 0472797960	Märkusteta	
Telia Eesti AS	26.01.2026 nr 40091885	Märkusteta	
AS Emajõe Veevärk	02.02.2026 nr 26-02301	Märkusteta	
ELASA	09.02.2026 nr KK5375	Märkusteta	
ARVAMUSE AVALDAJAD			



4. Joonised (esitatud eraldi failidena)

1. Situatsiooni skeem
2. Olemasolev olukord
3. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed
4. Põhijoonis ja tehnovõrgud

