

LUUNJA VALD

**PILKA KÜLA SAARE MAAÜKSUSE JA LÄHIALA  
DETAILPLANEERING  
eskiis**

PLANEERIJA :

**Stuhh Arhitektuur OÜ** (äriregistri kood 12571647)  
Võistluse 21-27 10132 Tallinn Harjumaa  
MTR reg. nr. EEP002923

**Stina Metsis**  
tel: 56669729  
e-mail: [stina.metsis@gmail.com](mailto:stina.metsis@gmail.com)  
Kutsetunnistus 173608 (Volitatud arhitekt 7)

## SISUKORD

### I Detailplaneeringu menetlusedokumentide loetelu

1. Luunja Vallavalitsuse kirjad detailplaneeringu algatamise kohta puudutatud isikutele;
2. Ajalehe väljavõtted detailplaneeringu algatamise kohta;
3. Luunja Vallavalitsuse 22.detsember 2022 korraldus nr 59 „Pilka külas Saare maaüksuste detailplaneeringu algatamine, planeeringuala piiri ja suuruse ning lähtetingimuste kinnitamine“;
4. Leping detailplaneeringu koostamise rahastamiseks.

### II Lisad

1. Geodeetiline alusplaan Geoalus OÜ töö nr 23-G007 (01.02.2023).

### III Seletuskiri

1.	Sissejuhatus ja eesmärk.....	4
1.1.	Detailplaneeringu koostamise alused.....	4
1.2.	Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud.....	5
2.	Planeeritava maa-ala lähiümbruse ja ehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüs.....	5
2.1.	Planeeringuala ja selle mõju maastiku- ja kultuuriväärtuste analüüs.....	5
2.2.	Vastavus liigilt üldisematele planeeringutele.....	8
2.3.	Planeeringulahenduse kirjeldus ruumilise arengu eesmärkide saavutamiseks, valitud planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused.....	10
3.	Olemasoleva olukorra kirjeldus.....	11
3.1.	Asend.....	11
3.2.	Tehnovarustus.....	12
3.3.	Kehtivad kitsendused.....	12
3.4.	Haljastus.....	12
4.	Planeeringuga kavandatud.....	12
4.1.	Maakasutus ja planeeritav krundistruktuur.....	12
4.2.	Hoonestustingimused ja kitsendused.....	12
4.3.	Arhitektuurilised tingimused.....	13
4.4.	Tänavavõrk, liikluskorraldus, parkimine.....	14
4.5.	Keskkonningimused.....	15
4.6.	Vertikaalplaneerimine.....	17
4.7.	Meetmed tuleohutuse tagamiseks ja tuletõrje veevarustus.....	17
4.8.	Energiatõhusus ja –tarbimise nõuded.....	18
5.	Tehnovõrkude lahendus.....	18
5.1.	Vee-, kanalisatsiooni- ja sademeveelahendus.....	18
5.2.	Elektrivarustus.....	20
5.3.	Sidevarustus.....	20
5.4.	Soojavarustus.....	20
6.	Planeeringulahenduse elluviimisega kaasnevad asjakohased mõjud.....	21
6.1.	Mõju majanduslikule keskkonnale.....	21
6.2.	Mõju sotsiaalsele keskkonnale.....	22
6.3.	Mõju kultuurilisele keskkonnale.....	22
6.4.	Mõju looduskeskkonnale.....	22

7.	Keskkonnatingimused .....	23
7.1.	Avariolukorrad .....	23
7.2.	Võimalik keskkonnamõju hindamine .....	24
8.	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	25
9.	Planeeringu elluviimise tegevuskava.....	25

#### **IV Joonised**

DP-01	Kontaktvööndi analüüs/ Situatsiooniskeem	M1:5000/ 1:50000
DP-02	Tugiplaan	M 1:1000
DP-03	Põhijoonis	M 1:1000
DP-04	Illustratsioon	

#### **V Kooskõlastuste koondtabel ja kooskõlastused**

### III Seletuskiri

#### 1. Sissejuhatus ja eesmärk

Planeeringuala hõlmab Pilka külas Saare (43201:002:0358) maaüksust suurusega 2.44 ha. Katastriüksuse lõunapoolne osa on hoonestatud ühe majapidamisega, mis koosneb ühest elamust ja vähemalt kolmest abihoonest. Ehitusregistris hooneid registreeritud ei ole. Katastriüksuse põhjapoolne osa on osaliselt haritav maa, osaliselt looduslik maa ja osaliselt metsamaa. Kinnistu idapoolsel piiril kulgeb kruusakattega eratee: Supsi tee (4320041). Planeeringu eesmärk on kaaluda võimalusi planeeringuala ühe täiendava elamukrundi planeerimiseks ja ehitusõiguse määramist üksikelamule ja abihoonetele.

Planeeritav ala asub vastavalt üldplaneeringule detailplaneeringu koostamisega kohustusega alal hajaasutuses. Detailplaneeringu koostamine on kohustuslik vastavalt Planeerimisseaduse §125 lg 2: detailplaneeringu koostamine on nõutav üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alal või juhul.

##### 1.1. Detailplaneeringu koostamise alused

- Planeerimisseadus;
- Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus;
- Maakatastriseadus;
- Tuleohutusseadus;
- Luunja valla üldplaneering (2008);
- Luunja valla välisõhu mürakaart;
- Luunja valla liikuvus- ja liiklusuuring;
- Tartumaa maakonnaplaneering 2030+
- Luunja valla jäätmehoolduseeskiri (Vastu võetud 29.04.2021 nr 8)

##### Muud õigusaktid ja projekteerimisnormid (näiteks):

- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus 1.1-1/50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.
- Eesti Standard EVS 809:1:2002 Kuritegevuse ennetamine, linnaplaneerimine ja arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine;
- EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooni nõuded. Kaitse müra eest;
- Sotsiaalministri 04.03.2002 määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“
- Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.03.2007 määrus nr 19 „Elektripaigaldiste kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord“;
- Majandus- ja taristuministri 03.06.2015 määrus nr 55 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“;
- Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrus nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“;
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- Siseministri 01.03.2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“.
- EVS 840:2017 Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes

## 1.2. Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud

1. Geodeetiline alusplaan Geolus OÜ töö nr 23-G007 (01.02.2023).

## 2. Planeeritava maa-ala lähiümbruse ja ehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüs

### 2.1. Planeeringuala ja selle mõju maastiku- ja kultuuriväärtuste analüüs

Planeeringuala jääb riigiteede 22253 Rõõmu-Viira tee ja 44 Aovere-Luunja tee vahelisele alale. Kontaktvööndi kinnistute struktuur on üsna korrapäratu. Maa-alal vahelduvad suured metsa- ja põllukõlvikud õuealadega. Hoonestatud kinnistud on ~1,0-1,5 ha suurused või tunduvalt suuremad põllu-

**Joonis 1.** Olemasolevate elamukohtade paiknemine kontaktalal



ja metsakõlvikutega maaüksused, kus hoonestatud õueala on sarnaselt ~1,0ha suurused. Erandi moodustavad Valguse ja Pämaõie maaüksused, mis on välja jagatud ~5000m<sup>2</sup> suurusena ja ei lähtu ajaloolisest krundistruktuurist asudes kõrvuti üksteise taga põhimaantee ääres. Elamukohad paiknevad eraldid või 2-3 elamukohast koosnevates gruppides. Kõik hooned on üksikelamud koos abihoonetega. Reeglina on õuealal keskmiselt 2-4 abihoonet.

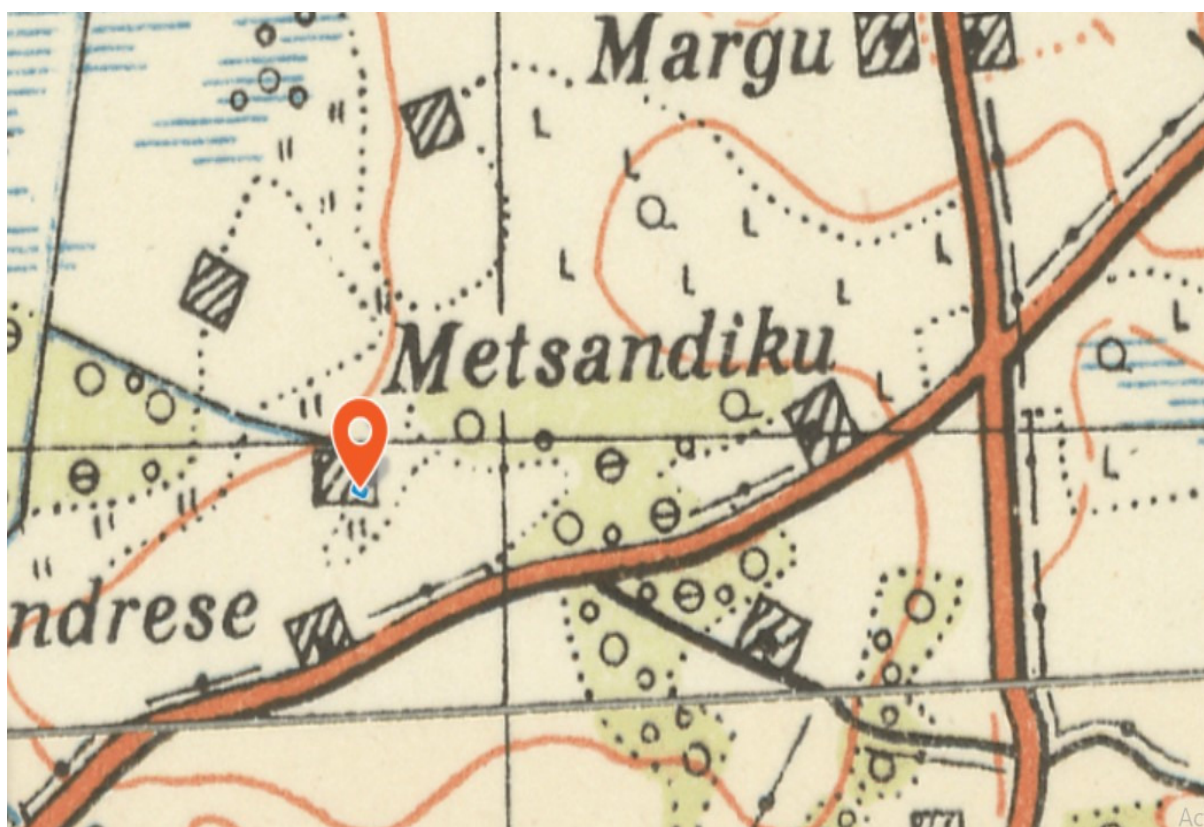
Õuealad on valdavalt ümbritsetud kõrghaljastusega ehk hoonestus ei ole teelt hästi tajutav. Hooned on reeglina risti või paralleelselt teedega või naaberhoonestusega väikeste eranditega. Hoovialal

moodustavad hooned omavahel ansambli ja on omavahel samuti risti või paralleelselt. Hooned on viil- või kelpkatusega.

### Ajalugu

Luunja küla vaadeldav piirkond on hoonestatud hajakülana. See on külatüüp, kus taluõued paiknevad maastikul hajusalt ja nende vahel laiuvad põllud, metsad ja karjamaad. Külas esineb hajakülale iseloomulikuna 2-3 taluhoonestust koosnevaid gruppe. Hoonestuse ja gruppide vahekaugus on ~200-650 meetrit. Külas on tänaseni säilinud piirkonnale iseloomulik hajaküla struktuur – metsade, põllumaade ja hoonestusalade vahelduvus. Eestiaegselt kaardilt on näha, et taluõued on esialgu üksikult tekkinud suhteliselt võrdsete vahekaugustega. Hilisematel perioodidel on tihenenud pigem juba hoonestus 2-3 taluõuest koosnevatesse gruppidesse. Külastruktuur ei ole väga oluliselt ja ebaloosult tihenenud, pigem ongi uus hoonestus tekkinud juba olemasoleva juurde.

**Joonis 2.** Väljavõte ajaloolisest EV topo kaardist 1935-1939 (Allikas: Maa-amet)



### Hoonestus

Hoonestuses domineerivad traditsioonilised kuni 2-korruselised viil- või kelpkatusega (vähem) elamud. 2.korrus on viilualune, see tähendab et räästas on reeglina maapinnast ca 3,5 m kõrgusel. Abihooned on samuti reeglina viilkatusega, vähesel määral on ühepoolse kaldega katust. Välisviimistluses on valdavaks laudis, kuid uuemat hoonestust on kaetud ka krohviga. Katusekattematerjal on plekk-, kivi- või eterniitkatust. Abihooned (laut, küün) on ajaloolistes talukohtades pigem põhihoonega sarnasema



suurusega, mitte tänapäevasele kohaselt oluliselt väiksemad. Hoonete alused pinnad krundil kokku on vahemikus 300...600m<sup>2</sup>.



### Ühendused ja teenused

Ühistranspordi bussipeatused asuvad 300m kaugusel juurdesõidutee Supsi tee ja 22253 Röömu-Viira tee ristmikul. Buss väljub peatusest 2x päevas. Jalgratta- ja jalgtee ühendused piirkonnas puuduvad. Samas asustus – ja liiklustihedus piirkonnas on väike. Sotsiaalobjektid nagu näiteks kool, lasteaed, raamatukogu, mitmed ettevõtted ja poed paiknevad planeeringualast ca 7km kaugusel Luunja alevikus, samas asub sarnasel kaugusel ka Tartu linn, mille teenuseid on samuti võimalik tarbida.

Planeeringualal ja selle lähiümbruses puuduvad kehtestatud ning koostamisel olevad detailplaneeringud millega tuleb arvestada.

**Tabel 1. Planeeritava maaüksuse piirinaabrid (Allikas: Maa-amet)**

Aadress	Pindala m <sup>2</sup>	Katastritunnus	Sihtotstarve
Ristiku	6,17 ha	43201:002:0300	Maatulundusmaa
Supsi	14.14 ha	43201:002:0210	Maatulundusmaa
Madala	15973 m <sup>2</sup>	43201:002:0421	Elamumaa
Soosaare	2.05 ha	43201:002:0191	Maatulundusmaa

## 2.2. Vastavus liigilt üldisematele planeeringutele

Vastavalt Tartumaa maakonnaplaneeringule asub planeeringualast läänes rohevõrgustik, mis säilib ja mis asub planeeringualast väljaspool.

Lisaks asub ala väärtuslikul põllumajandusmaal (helekollane). Maakonnaplaneeringus määratud väärtuslikud põllumajandusmaad on planeeritud väga suure üldistusastme alusel ja arvesse on võetud vaid maa boniteeti. Arvesse pole 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.

Väärtusliku põllumajandusmaa määramise ning sellele kaitse- ja kasutustingimuste seadmise üldine eesmärk on kasutada maid sihipäraselt põllumajanduslikuks tegevuseks ning tagada kõrge mullaviljakusega maade säilimine võimalikult suures ulatuses.

Kinnistu ei ole kasutusel põllumajandusmaana ja see ei ole suurema haritava põllumaa osa. Ala on võsastunud, puudegrupid vahelduvad rohumaaga. Samuti ei soosi ala aktiivset kasutusele võttu põllumaana selle krundi kuju ning planeeringuala läbiv kõrgepingeliin.

**Joonis 3.** Väljavõte Tartumaa maakonnaplaneeringust 2030+



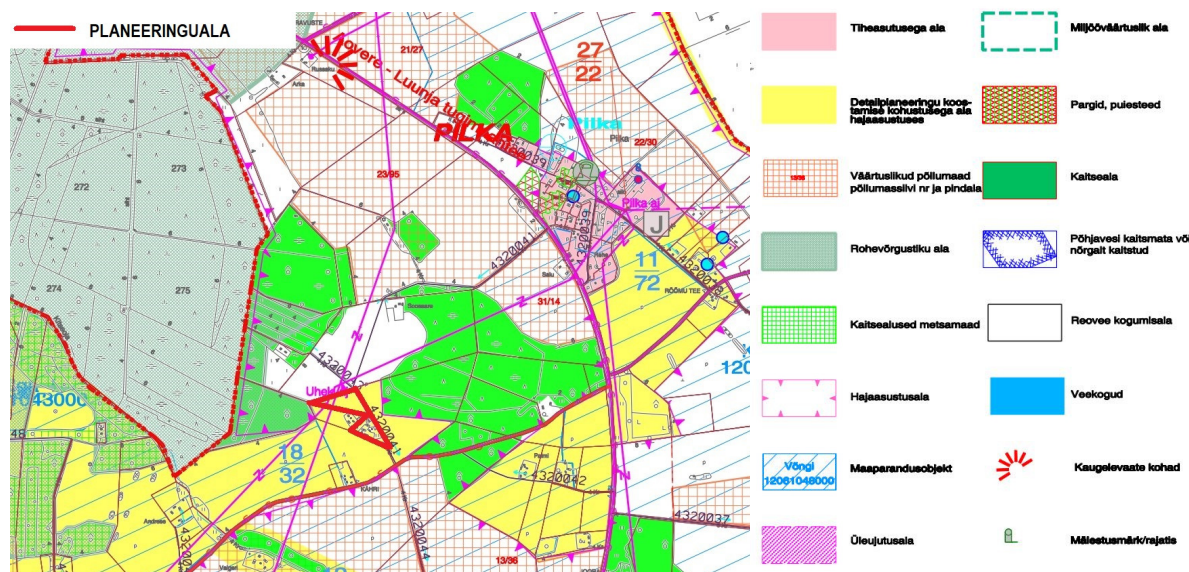
Luunja valla üldplaneeringus ei ole ala määratud väärtusliku põllumaa osana (pruun ruudustik). Üldplaneering oma olemuselt on täpsem planeeringudokument, mis on maakasutuse planeerimise aluseks. Kuna maakonnaplaneering ei muuda üldplaneeringut kehtetuks ja see ei määra ära, et nimetatud muudab automaatselt üldplaneeringut, siis kehtib antud aspektis detailplaneeringu

8



koostamise alusdokumendina üldplaneering. Eelkõige on üldplaneering kui täpsem haldusakt ja täitmiseks kohustuslik.

**Joonis 5** Väljavõte Luunja valla üldplaneeringu ehitustingimuste kaardist



Kehtiv Luunja valla üldplaneering määrab detailplaneeringu ala maakasutuse juhtotstarbeks põllumajandusmaa. Üldplaneeringu ehitustingimuste kaardil on maa-ala määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alana hajaasustuses. Keskkonnatingimuste kaardil on määratud ala planeeritud väärtuslikuks maastikuks (hajaasustusega ala). Seletuskiri ptk 4 sätestab maakasutus- ja ehitustingimused detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel hajaasustuses, kus seisab, et: maa kasutamismõimalused, planeeritavate hoonete tüüp ja korruselisus on määratud maakasutuse kaardil. Korruselamuid võib paigutada vaid üldplaneeringu maakasutuskardil tähistatud (EK) aladele. Muudele elamumaadele võib paigutada üksnes ühepere- või kahepere elamuid, mille korruselisus on kuni 2.

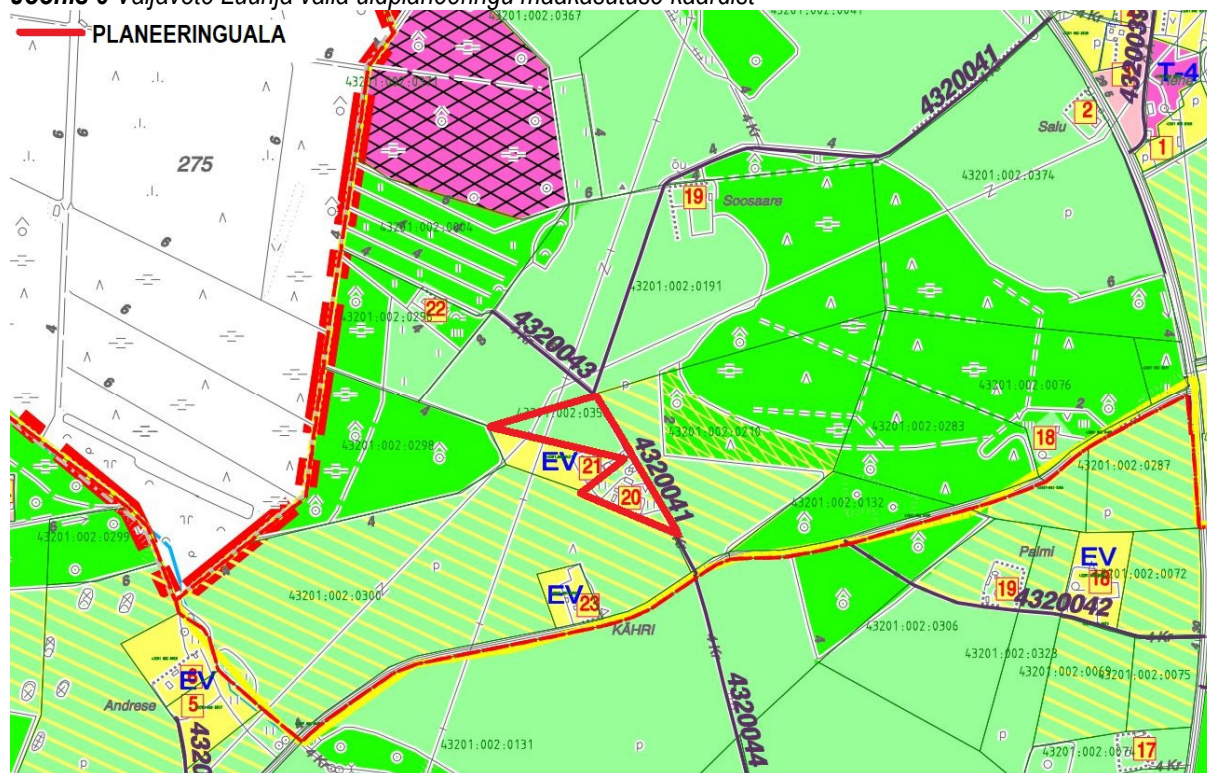
Üldplaneeringu maakasutuse kaardil on ala osaliselt määratud põllumajandusmaana ja olemasoleva talu maadel elamumaana. Põllumajandusmaale, mis ei ole määratud väärtuslikuks põllumaaks, täpsemaid ehitustingimusi ei määra. Põllumajandusmaa on reeglina maa, kus saab kasvatada põllumajandussaadusi või loomi pidada, rajada põllumajandusehitisi. Maatulundusmaale lubatakse tavaolukorras ehitada üks eramu koos abihoonetega. Ühe uue elamukoha rajamine on seega üldplaneeringu kohane.

Planeeringuala on määratud üldplaneeringu keskkonnatingimuste kaardil väärtuslikuks maastikuks – hajaasustusala. See tähendab, et piirkonna väärtus on olemasolevale piirkonnale iseloomuliku hajaküla säilimine. Hajakülale on iseloomulik hoonete hajus paiknemine üksteisest enamvähem võrsetel kaugustel, hooned võisid ka asuda kuni 3st talukohast koosnevas grupis. Asundustalud moodustati arvestusega, et iga talu lähikonnas on talu põllud, heina- ja karjamaad. Talud paiknesid põllumaastikul, mida piiritlesid metsatukad.

Planeeringualale ja selle lähikonnas ei jää muinsuskaitseobjekte, kultuurimälestisi, kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 alasid.

Ühe täiendava elamukrundi kavandamine katastriüksuse eraldiseisvale osale sobitub olemasoleva maakasutus- ja hoonestuslaadiga ja moodustab sellega ühtse terviku. Detailplaneeringu on kooskõlas üldplaneeringuga.

**Joonis 6** Väljavõte Luunja valla üldplaneeringu maakasutuse kaardist



### **2.3. Planeeringulahenduse kirjeldus ruumilise arengu eesmärkide saavutamiseks, valitud planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused**

Planeeringuga on ette nähtud kahe elamukrundi rajamine olemasoleva talu õuealale ja sellest väljapoole jääval alal rohumaa. Tegemist on nõ olemasoleva asustatud ala tihendamise. See tähendab, et otseselt ei rajata looduskeskkonna arvelt uut elukeskkonda. Uut hoonestust ei rajata väärtuslikule põllumajandusmaale, vaid alale mis on põllukasutamisest väljas olev rohumaa. Samuti jäävad elamukrundid jäävad välja rohevõrgustiku alast ja ei sekku olemasolevale metsasele alale.

Krundistruktuuri moodustamisel on lähtutud krundi iseloomulikust kahest kolmnurgast koosnevast kujust ning piirkonnas valdavast õueala suuruselt, mis on ca 1ha. Kaks elamumaa krunti on planeeritud suurustega POS 2: 8 600 m<sup>2</sup> ja POS 3 – 13 435 m<sup>2</sup>, mis vastab piirkonnas valdavale elamumaa või õueala suurustele.

Planeering vastab piirkonna ruumilise keskkonna kriteeriumitele nõ hajaküla säilimisele ja arvestab piirkonnas väljakujunenud keskkonnaalaseid ja funktsionaalseid tegureid. Uue talukoha asukoht vastab piirkonna hajaküla säilimise tingimustele ja ei mõjuta üldise miljöö muutumist või teisenemist.

Planeeritud ehitusõigus arvestab piirkonnas valdavalt väljakujunenud hoonestuspõhimõtetega, st lähtutakse lähipiirkonna ehitusmahtudest, arhitektuurist ja looduse säästmise põhimõttest.

Planeeritavad hooned on väikesemahulised väikeelamud – üksikelamud. Hoonestus on planeeritud kuni 2-korruselisena ja kuni 9m kõrge. Hooned planeeritakse viilkatusega ja 2.korrus on viilualune, räästa kõrgus maapinnast maksimaalselt kuni 4,0m. Lubatud abihoonete arv lähtub olemasolevast ja piirkonnas valdavast, see on krundil 2-4. Kuna tegemist on pigem maapiirkonnaga, siis on võib siin ka abihoonete vajadus olla suurem. Kui hoonete arhitektuurne ilme arvestab olemasoleva juba väljaehitatud keskkonnaga, saab uue majapidamise mõju olla positiivne, sest senise rohumaa asemele rajatakse uus kaasaegne korrastatud elukeskkond.

Arvestades, et juurdepääs tagatakse olemasoleva Supsi tee kaudu ja selle äärde, ei kaasne täiendava mahasõidu rajamise vajadust või täiesti uue teekoridori planeerimist ligipääsuks. Sellest tulenevalt on teedel liiklejatele ehituse käigus tekkivad häiringud minimaalsed. See tähendab, et lahendus arvestab maksimaalselt olemasolevate tingimustega ja sekkub minimaalselt looduskeskkonna muutmisse. Supsi tee osa jagatakse eramaast välja avalikuks kasutuseks, mis väärtustab piirkonna elanike elukeskkonda ja tekib kindlus olemasoleva juurdepääsu säilimise osas.

Planeeringu realiseerimine toob piirkonda uued elanikud, mis on positiivne mõju majandusele. Maksujõulise elanikkonna kasvuga suureneb nõudlus mitmete teenuste osas ja seega luuakse eeldused uute teenuste pakkumiseks. Olemasoleva ühistranspordipeatuse olemasolu lähedal annab võimaluse ka eratranspordist sõltumatute liikumistele ja töö võimalusele nt Tartu linnas. Siiski ei taga 2x päevas liikuv buss päevaseid või lühiajalisi liikumisi. Täiendavate elanike lisandumine annab lootust tarbijate nõudluse suurendamisele, mis tähendab, et tulevikus võib olla võimalik tihedam ühistranspordi liiklus.

Kokkuvõtvalt ei mõjuta ühe uue elamukoha planeerimine negatiivselt olemasoleva hajaküla säilimist, sobitub antud alale oma olemuse, suuruse ja asukoha poolest. Planeeringu lahenduse eesmärk on tihendada ja elavdada elukeskkonda seal, kus on seda toetav keskkond juba olemas või piisavalt lähedal.

### 3. Olemasoleva olukorra kirjeldus

#### 3.1. Asend

Planeeritava ala moodustab:

Address	Pindala m <sup>2</sup>	Katastritunnus	Sihtotstarve
Saare	2,44 ha	43201:002:0358	Maatulundusmaa

Saare kinnistul asuvad elamu koos abihoonetega (4tk), mis ei ole ehitisregistris.

Tegemist on ajalooliste hoonetega, mis on ehitatud enne 1999. aasta 1. aprilli. Sellisel juhul loetakse hooned õiguspäraselt ehitatuks, olenemata nende kohta käivate andmete puudumisest või puudulikkusest ehitisregistris. Ehitiste kontrollimisel lähtutakse ehitise ehitamise ajast. Hoonete kandmiseks ehitisregistrisse tuleb esitada hoonete mõõdistusprojekt ja andmete esitamise teatis kohalikule omavalitsusele.

### 3.2. Tehnovarustus

Kinnistu piirkonnas ei asu tsentraalseid vee- ja kanalisatsioonitrasse.

Planeeringualal või selle vahetuslähenduses paiknevad järgmised tehnovõrgud:

- Elektriõhuliin 35-110kV(Kõrgepingeliin);
- Elektriõhuliin 1-20 kV (Keskpingeliin);
- Elektriõhuliin alla 1 kV;
- Puurkaev (PRK0022627) Madala kinnistul;
- POS 2 olemasoleva elamu salvkaev.

### 3.3. Kehtivad kitsendused

Planeeringualal kehtivad vaid tehnovõrkudest tulenevad kitsendused:

- Elektriõhuliin 35-110kV(Kõrgepingeliin) 25m;
- Elektriõhuliin 1-20 kV (Keskpingeliin) 10m;
- Elektriõhuliin alla 1 kV 2m;
- Puurkaevu (PRK0022627) veehaarde sanitaarkaitseala 50m (võimalik vähendada).

### 3.4. Haljastus

Kinnistul on väljakujunenud õueala elamu ja abihoonetega. Kõrghaljastust asub krundil õueala ulatuses nii puude, puudegruppide kui ka viljapuudena. Teine pool krundist on rohumaad, kus vahelduvad omavahel niidu- ja puudegrupid. Suures osas on krunt elektriliini kaitsevööndis, mis tuleb hoida kõrghaljastuse vaba.

## 4. Planeeringuga kavandata

### 4.1. Maakasutus ja planeeritav krundistruktuur

Detailplaneeringuga on ette nähtud jagada kruntideks olemasolev Saare kinnistu 100% maatulundusmaad:

- 2 ühepere elamumaa krunti;
- 1 teemaa krunt (avalikuks kasutuseks).

### 4.2. Hoonestustingimused ja kitsendused

Hoonestustingimuste väljatöötamisel on arvestatud piirkonnas valdavalt väljakujunenud ja üldplaneeringuga määratud hoonestustiheduse ja -tingimustega.

Planeeritavate kruntide ehitusõiguse hulka on arvestatud kõik ehitised, kaasa arvatud kuni 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga väikeehitised. Ehitisealuse pinna moodustavad kõik krundil olevate ehitusloa kohustuslike hoonete ja ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste ehitisealuste pindade summa. Keelatud on hoonete, sh ka alla 20 m<sup>2</sup> ja alla 5 m kõrgete muude ehitiste, püstitamine teekaitsevööndisse ja väljapoole hoonestusala;



### **Kruntide ehitusõigus:**

Krunt positsioon1: 2 391 m<sup>2</sup>

- Krundi sihtotstarve – 100% transpordimaa
- Hoonete arv krundil – -

Krunt positsioon 2: 8 600m<sup>2</sup> Saare

- Krundi sihtotstarve – 100% elamumaa
- Hoonete arv krundil – 1 põhihoone + 4 abihoonet
- Lubatud maksimaalne maapealne ehitisealune pindala – 480 m<sup>2</sup>
- Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus – põhihoonel 9 m, abihoonel 6m
- Hoonete lubatud sügavus – 3m

Krunt positsioon 3: 13 435 m<sup>2</sup> Ploomi

- Krundi sihtotstarve – 100% elamumaa
- Hoonete arv krundil – 1 põhihoone + 3 abihoonet
- Lubatud maksimaalne maapealne ehitisealune pindala – 500 m<sup>2</sup>
- Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus – põhihoonel 9 m, abihoonel 6m
- Hoonete lubatud sügavus – 3m

### **4.3. Arhitektuurilised tingimused**

- Katusekalle 30-45°, kahepoolse kaldega katus: kelpkatus, viilkatus
- Põhihoone suurim lubatud maapealne korruste arv on 2 (2.korrus on katusealune), abihoonel 1. Lubatud on 1 maa-alune korrus;
- Krundilel POS 2 on lubatud rajada 4 abihoonet ja POS 3 3 abihoonet. Lisaks on lubatud krundile projekteerida rajatisi. Planeeritavate kruntide ehitusõiguse hulka on arvestatud kõik ehitised, kaasa arvatud kuni 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga väikeehitised ja rajatised. Ehitisealuse pinna moodustavad kõik krundil olevate ehitusloa kohustuslike hoonete ja ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste ehitisealuste pindade summa. Keelatud on hoonete, sh ka alla 20 m<sup>2</sup> ja alla 5 m kõrgete muude ehitiste, püstitamine teekaitsevööndisse ja väljapoole hoonestusala;
- Hoone kõrguse projekteerimisel tuleb kinni pidada detailplaneeringus ette antud kõrgusmärgist;
- Põhihoone lubatud suurim kõrgus ümbritsevast maapinnast on 9,0m, abihoonel 6m. Rajatiste kõrgus ei tohi ületada abihoonete lubatud kõrgust.
- Hoonete lubatud sügavus on 3m.
- Räästa kõrgus maapinnast kuni 4,0 m.
- Põhihoone ±0.00 vahemikus +55.50...+56.80. Põhihoone maksimaalne absoluutne kõrgus +65,50;
- Ehitised peavad asuma hoonestusallas.
- Projekteeritavad ehitised peavad moodustama visuaalselt ühtse arhitektuurse ansambli, sobitudes ümbritsevasse keskkonda. Ehitised tuleb projekteerimise käigus mahult ja proportsioonidelt maastikku sobitada, rikkumata traditsioonilist külamiljööd ja –arhitektuuri.
- Ehitusmaterjalina kasutada naturaalseid ja looduslikke materjale: laudis (puit), krohv, kivi, valtsplekk. Lähtuda taluarhitektuurist.

- Eelistatud on täispuithooned, imiteerivad materjalid on keelatud (nt plastikust või komposiitmaterjalist puitu meenutavad või kivi imiteeriv plekk-katus). Mitte projekteerida palkhooneid, kaaremotive, reljeefe, torne vms;
- Piirded: Kruntide piiramine ei ole kohustuslik. Piirde rajamisel on DP-03 Põhijoonis tähistatud piirdeaia asukoht. Piirde võib rajada märgitud asukohta või sellest krundi sissepoole.
- Kruntide piirded lubatud rajada 1,5m kõrgusena, min. läbipaistvus 10%. Materjalina eelistada lipp- või lattaeda.  
Sissesõidutee poolisel küljel peab piire materjalikäsituselt haakuma hoonete arhitektuuriga/materjalikäsitlusega, ülejäänud piirded (elamukruntide vahelised) võib rajada traatvõrkmaterjalist. Autovärvateks võib kasutada sissepoole avanevaid tiibväravaid või külgsuunas kulgevaid lükandväravaid. Täpne piirdeaedade lahendus anda hoone eelprojekti staadiumis.
- Abihooned/rajatised ja piire peavad sobima materjalikasutuselt ja värvivalikult põhihoone arhitektuuriga.

#### 4.4. Tänavavõrk, liikluskorraldus, parkimine

##### 4.4.1. Tänavavõrk

Juurdepääs planeeritavale alale on ette nähtud Supsi tee kaudu. Supsi tee on kruusakattega tee, mis säilib olemasolevana. Teele on planeeritud transpordimaa sihtotstarbeline krunt POS 1, mis on ette nähtud avaliku kasutusega ja üle anda tasuta vallale.

Planeeritav teemaa on 8m laiune, va tiigiga külgneval alal, kus see on kõige kitsamas kohas 6,3m. Samas asub tee selles asukohas krundi teisel serval ja perspektiivselt saab selles asukohas tee laienduse ette näha võimalusel tee teiselt poolelt. Sõidutee on 3,5-3,8m laiune ja kruusakattega. Teekatet on vajalik hõõveldada ja katta tolmutõkkega.

Sõidutee rekonstrueerimisel tuleb lähtuda Majandus- ja taristuministri 03.08.2015 määrusest nr 101 „Tee ehitamise kvaliteedi nõuded“.

Teelt on planeeritud krundile mahasõidud, mille asukohti on lubatud ehitusprojektide käigus muuta. Tee peab vastavalt 01.03.2021 jõustunud siseministri määrusele „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ ja tagama ligipääsu päästeametite tehnikale.

##### 4.4.2. Parkimine

Elamute parkimine on ette nähtud ainult oma krundi siseselt. Parkimise planeerimisel on arvestatud Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad nõudeid.

Igale elamisühikule (ühepereelamu) on planeeritud minimaalselt 2 parkimiskohta. Igale krundile tuleb lisaks veel ette näha parkimiseks külalistele koht või planeerida sillutatud ala laiemalt.

Parkimine lahendatakse koos hoonete ehitusprojektiga.

## 4.5. Keskkonnatingimused

### 4.5.1. Radoon

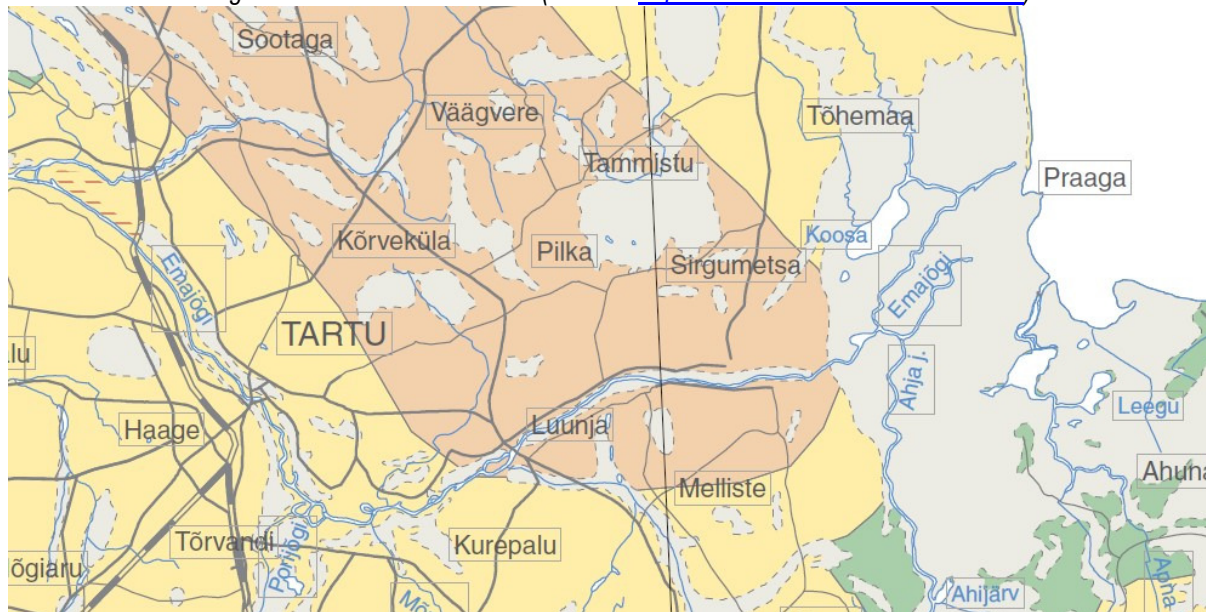
Lähtuvalt Eesti esialgsest pinnase radooniriski kaardist võib alal kohati olla kõrge radoonisisaldusega pinnas (50-150 kBq/m<sup>3</sup>). Kohti võib olla radoonisisaldus hoone siseõhus kõrge. Uute hoonete projekteerimisel arvestada Eesti Standardi EVS 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine“ esitatud nõuete ja soovitudetega. **Eluhoonete ehitusprojekti koostamisel teostada radooniuring.**

Radooni hoonesse sattumise vältimine





- Radooniohtlikele aladele rajatavate hoonete asukohas tuleks radoonisisaldus täpsustada mõõtmise teel.
- Piirkondades, kus on radoonisisaldus pinnases kõrge, on ehitustegevus piiratud, sest kasutusele tuleb võtta meetmed radooni hoonesse sattumise vältimiseks.
- Valitud ehitusmaterjalide eriaktiivsuse indeks peab vastama ette antud tingimustele.
- Radooni hoonesse sattumise vältimiseks hoonealusest pinnasest tuleb hoone projekteerimisel silmas pidada järgnevat:
  - 1) Hoone esimese korruse põrand ja sokkel peavad moodustama ühtse õhutiheda radoonitõkke.
  - 2) Radoonitõkke kihti läbivate tarindite ning kommunikatsioonitorude ja juhtmete liitekohad peavad olema õhutihedad
  - 3) Tuleb ette näha meetmed võimalike pragude (temperatuurikahanemisest tekkida võivad praod jm) tekkimise vältimiseks radoonitõkkes.

Hoonete ehitusel tuleb jälgida radooniohutu elamu ehitamise üldnõudeid.

**Joonis 7.** Eesti esialgne radooniriski leviala kaart ( Allikas: <https://kliimaministerium.ee/radoon>)



## Leppemärgid Legend

	Madala radooniriski ala, madala looduskiirgusega pinnased (peamiselt liivad ja aleuriidid). Kõrge radooni tase majade siseõhus esineb harva. <i>Low radon risk area. Soils, mainly sands and silts, with low radioactivity. Unusual with high radon levels in houses.</i>
	Normaalse radooniriski ala, normaalse looduskiirgusega pinnased. Lokaalselt võib esineda kõrge ja madala radoonisisaldusega pinnaseid. <i>Normal radon risk area. Soils with normal radioactivity. Small areas with low and high radon ground can occur.</i>
	Alad, kus kohati võib esineda kõrge radoonisisaldusega pinnaseid. Valdavalt moreen ja liustikuvee (jäajärvede ja glatsiofluviaalsed) setted. Kohati võib olla radoonisisaldus majade siseõhus kõrge. <i>Areas with local occurrences of high radon ground. Areas, dominated by till or glaciofluvial and glaciolacustrine sediments, with locally enhanced radioactivity. Areas where some houses may have high radon levels.</i>
	Kõrge radooniriski alad, kus avanevad uraani rikkad Dictyonemakilt, fosforiit ja oobolusliivakivi ning pinnastes esineb rohkesti nende kivimite fragmente. Radoonisisaldus majade siseõhus on sageli kõrge. <i>High radon risk area. Areas where uranium-rich Dictyonema shale, Obolus sandstone, and phosphorite occur in soils and outcrops. High radon levels in houses are common.</i>

### 4.5.2. Haljastus ja heakord

Saare kinnistu õuealal paikneb kõrghaljastust üksikute puudena, viljapuudena ja puuderividena. Õuealast välja jääv teine kolmnurkne maa-ala, kuhu nähakse ette uus elamukoht, on võsastunud rohumaal. Sellel alal asub eelkõige korrapäratuna ja hooldamata puudegrupe.

Detailplaneeringuga tuleb säilitada kõik elujõulised, väärtust omavad ja eraldiseisvad puud. Säilitada puude- ja põõsasgruppe hoonestusalast väljapoole jääval alal privaatsuse, samuti müra ja saaste eemale hoidmiseks teede poolsetel külgedel.

Elektriliinide alune ala tuleb täies ulatuses hoida võsast ja puudest vaba.

Nõuded olemasoleva haljastuse säilitamiseks, hoolduseks ja täiendamiseks:

- Detailplaneeringualal kasvavad terved ja elujõulised puud kuuluvad säilitamisele. Säilitatavatele puudele on ette nähtud oskuslik võrade hooldusloikus ja kuivanud okste eemaldamine vastavalt liigile;
- Isekülvsed, kuivanud ja allasurutud puud on lubatud likvideerida;
- Alla 10cm rinnasdiameetriga lehtpuud võib likvideerida;
- Väheväärtuslikud ja likvideeritavad puud on lubatud likvideerida raieloa alusel. Väheväärtuslikud puud tuleb asendada väärtuslikuma puuga.
- Kõrg- ja madalhaljastuse juurdeistutamist tuleb ette näha eelkõige Supsi tee ja Rõõmu-Viira tee poolsetele külgedele;
- Mahavõetavat/säilitatavat/juurdeistutatavat kõrghaljastust täpsustada hoone ehitusprojekti käigus. Hoone eelprojekt peab sisaldama krundile rajatavat madal- ja kõrghaljastuse lahendust.
- Likvideeritava kasvupinnase käitlemine peab toimuma vastavalt jäätmehoolduseeskirjadele.
- Hoonete ja tehovõrkude projekteerimisel tuleb tagada säilitatavate ja istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt EVS 843:2016 Linnatänavad nõuetele.

### 4.5.3. Jäätmekäitlus

Jäätmekäitlus korraldada vastavalt Luunja valla jäätmehoolduseeskirjale ja jäätmeseadusele.

Olmejäätmete kogumine toimub kinnistesse tühjentatavatesse konteineritesse, mille tühendamise ja prügi äravedu valida selliselt, et prügiautodel oleks tagatud hea ligipääs. Prügikonteineri täpne asukoht määratakse hoone ehitusprojekti asendiplaanil.

Jäätmete mahuteid tuleb tühendada sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ja ümbruskonna reostuse. Jäätmete kogumist tuleb läbi viia sorteeritult, et võimaldada jäätmete



taaskasutamist ja kõrvaldamist (viimist keskkonda) ning luua võimalus ohtlike jäätmete kogumiseks ja äraveoks spetsiaalsetesse ladustamiskohtadesse. Prügi äravedu peab toimuma vastavat kvalifikatsiooni omava ettevõtte poolt.

#### 4.5.4. Müra

Planeeringualast lõuna suunas jääb kõrvalmaantee 22253 Rõõmu-Viira tee, millel olev liiklus on piirkonnas suurim müraallikas. Samas asuvad olemasolev elamu Saare kinnistul ca 200m kaugusel ja planeeritav elamu 300m kaugusel teest, seega ei ületa liiklusest tulenev müra lubatud sihtväärtust. Liikluse müra sihtväärtused II kategooria aladel (haridusasutuste, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekande asutuste ning elamu maa-alad, rohealad) on 55 dB päeval ja 50 dB öösel.

Siiski on müra inimesele tajutav mürana varem kui nõutud sihtväärtus, seega tuleb arvestada minimaalselt järgmiste nõuetega:

- Rõõmu-Viira tee poolisel krundi küljel säilitada maksimaalselt kõrghaljastust. Sellel küljel oleva haljastuse eemaldamisel, näha ette asendamine uue ja mitmerindelisana.
- Projekteeritavatel eluhoonetel näha ette ruumipaigutus nii, et enamus magamistoad asuksid hoone hoovipoolsel või põhjaküljel.
- Planeeritavate hoonete tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja välisosade paigutamisel arvestada naaberhoonete paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisa 1 normtasemeid.

#### 4.6. Vertikaalplaneerimine

Detailplaneeringuga haaratud hoonestusaladel maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku abs ~+55.10–56.40 m. Peale hoonete ehitamist krundi maapind tasandada ja krundisisene vertikaalplaneerimine lahendada hoone ehitusprojekti koosseisus. Hoonete suhtelise kõrguse  $\pm 0.00$  määramisel lähtuda juurdesõidutee kõrgusmärkidest, hoone põrand peaks jääma kõrgemale tee pinnast. Põhihoone  $\pm 0.00$  vahemikus +55.50....+56.80. Põhihoone maksimaalne absoluutne kõrgus +65,50;

Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada sademevee mitte valgumine naaberkinnistutele. Sademevesi immutada pinnasesse.

#### 4.7. Meetmed tuleohutuse tagamiseks ja tuletõrje veevarustus

Planeeringulahenduses on aluseks võetud ja ehitusprojekti koostamisel peab järgima Siseministri 30.03.2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ ja Siseministri 18.02.2021. a määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ ning Majandus- ja taristuministri määrus nr 97 "Nõuded ehitusprojektile".

Planeeritavate hoonete minimaalseks tuleohutuse tasemeks on määratud TP 3.

Detailplaneeringu lahenduses on kruntidele määratud võimalik hoonestusala arvestades tulekaitse norme.

Päästemeeskonnale on tagatud päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs

ettenähtud päästevahenditega.

Igal ehitisel peab olema tulekahju kustutamiseks vajalik tuletõrje veevarustus, mis rajatakse tuleohutuse seaduse kohaselt. Tuletõrje veevarustus projekteeritakse ja ehitatakse nii, et tulekahju korral on tagatud kustutusvee kättesaadavus, on arvestatud vahemaaga ehitise ja hüdrandi ning ehitise ja muu veevõtukohta vahel, on arvesse võetud vajaminevat vooluhulka ja kustutusaega. Nimetatud parameetrid on sätestatud tuleohutuse seaduse § 24 lõike 4 alusel siseministri 01.03.2021 määruses nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“. Tuletõrje veevõtukohta maksimaalne kaugus I kasutusviisiga hooneni on kuni 400 m, aga mitte vähem kui 30 m.

Uus hoonestusala on planeeritud hajaasustuse põhimõttel. Vastavalt EVS 812- 6:2012+A1+A2 „Tuletõrje veevarustus“ loetakse hajaasustusalaks piirkond, kus hoonekompleksid paiknevad teineteisest vähemalt 40 m kaugusel. Lisaks on määratud erisus „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ §6lg 5<sup>1</sup> p2 Ehitise veevõtukohtana võib käsitada lähimat nõuetele vastavat veevõtukohta juhul, kui erinevatel kinnistutel olevad esimese kasutusviisiga või nendega võrdsustatud hooned asuvad üksteisest kaugemal kui 40 meetrit. Sellest tulenevalt ei ole vaja uut välist tuletõrjevõetukohta rajada. Hoone projektis peab olema kirjeldatud lähima toimiva tuletõrjevõetukohta asukoht. Käesoleval hetkel paikneb lähim tuletõrjevõetukoht Luunja alevikus ca 7 km kaugusel.

Tuletõrje veevajaduse võib siiski soovi korral tagada ka tehiseveekoguga. Saare kinnistul Supsi tee ääres asub olemasolev tiik. Tiigi pindala ja sügavus peavad olema piisavad, et tagada aastaringsest vähemalt 30m<sup>3</sup> vett. Veevõtukohta (nt kuivhüdrant) rajamine toimub eraldi projekti alusel.

#### **4.8. Energiatõhusus ja –tarbimise nõuded**

Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määrus nr 63 “Hoone energiatõhususe miinimumnõuded” järgi ehitise soojustus ning kütte-, jahutus- ja ventilatsioonisüsteemid peavad tagama ehitises tarbitava energiahulga vastavuse ehitise asukoha kliimatilistele tingimustele ning ehitise kasutamise otstarbele. Sisekliima tagamisega hoone konstruktsioonid ja tehnosüsteemid peavad olema projekteeritud ja ehitatud hoonete energiakasutuse tõhustamise miinimumnõuete kohaselt. Energiatõhususe miinimumnõuded on olemasolevate ja ehitatavate hoonete summaarse energiatarbimise piirmäärad, lähtudes hoonete kasutamise otstarbest ja arvestades nende tehnilisi näitajaid, või tehnosüsteemidele esitatavad nõuded, et mõõta nende efektiivsuse ja toimimisega seotud näitajaid.

### **5. Tehnovõrkude lahendus**

#### **5.1. Vee-, kanalisatsiooni- ja sademeveelahendus**

##### **5.1.1. Veevarustus**

Olemasolev elamu on varustatud veega olemasoleva salvkaevu baasil, mis võib säilida soovi korral olemasolevana.

Uus veevarustus on ette nähtud mõlemale elamukohale krundile POS 3 planeeritava puurkaevu baasil. Puurkaevu sanitaarkaitseala on 10m. Puurkaev on ette nähtud ühine POS 2 ja 3 kinnistute tarvis ja asukohana on see planeeritud Supsi tee äärde, tähistatud DP-03 Põhijoonisel. Puurkaevust alates ehitada kinnistusesed trassid.

POS 2 olemasolevale elamukohale uue veeühenduse rajamiseks ehitada eraldi veetrass, millele näha ette servituudi ala ja liitumispunkti asukoht krundi piirile. Kohustust selle trassi väljaehitamiseks ja puurkaevu lahendusega ühinemiseks ei ole, siis säilib joogivee allikana olemasolev salvkaevu ühendus.

Vältimaks puurkaevude ohustamist pindmise reostuse poolt, peab võimalike reostusallikate (immutusala, käimlad, prügikastid jne) asukoht puurkaevu suhtes olema põhjaveevoolu suunas allavoolu ja neist võimalikult kaugel (heitvee immutamine mitte vähem kui 60 m, prügikastid, hoonesisesed WC-d jne mitte vähem kui 10 m). Planeeritud on ühepereelamu, valdavalt peaks üks leibkond saama hakkama veevajadusega ca 1-5 m<sup>3</sup>/ööpäevas.

Tehnilised näitajad vooluhulkadele ühe elamisühiku (ühepereelamu/ kahepereelamu pool) kohta:  
Vajalik majandus-joogivesi : 0,5 m<sup>3</sup>/ööp

### 5.1.2. Kanalisatsioon

Ala ei ole hõlmatud reoveekogumisalaga. Planeeringuala paikneb keskmiselt kaitstud põhjaveega alal. Keskkonnaministri 08.11.2019 määruse nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevanus-, karjääri- ja jahutusvee juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ kohaselt võib kaitstud, suhteliselt kaitstud ja keskmiselt kaitstud põhjaveega alal pinnasesse juhtida kuni 5m<sup>3</sup> reovett ööpäevas, kasutades vähemalt reovee mehaanilist või bioloogilist puhastamist.

Reovee puhastamise protsessi tehnoloogiliseks viisiks on lubatud kasutada septikut ja biopuhastit. Ärajuhitava reovee hulk jääb alla 5m<sup>3</sup>/ööp. Lubatud on heitvee immutamine imbväljakul. Põhijoonisel on näidatud immutusala võimalik asukoht alana, kuhu seda on lubatud rajada. Täpne asukoht määratakse konkreetse ehitusprojekti käigus. Lisaks on lubatud olemasolevale elamule rajatud septiku seadustamine olemasolevas asukohas projekti alusel, kui keskkonnatingimused ja lubatud vahekaugused joogivesüsteemiga seda võimaldavad.

Põhijoonisel esitatu illustreerib seadmete võimalikke asukohti ja vajalikke omavahelisi vahekaugusi. Heitvesi immutatakse planeeritud ja olemasoleva naaberkinnistul asuva puurkaevu veehaarde sanitaarkaitsealast ning olemasolevatest salvkaevudest 50 m kaugusele.

Heitvee immutussügavus peab olema aasta ringi vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ning jääma 1,2 m kõrgemale aluspõhja kivimitest.

Isevoolsete kanalisatsioonitorustike kalde määramisel arvestada EVS 848:2021 esitatud nõuetega: kanalisatsioonitorustikus peab olema tagatud isepuhastus, s.o. voolukiirus peab olema vähemalt kord ööpäevas  $\geq 0,7$  m/s. Projekteerimisel ja ehitamisel lähtuda EVS 848 Väliskanalisatsioonivõrk.

Reoveekanaliseerimise lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse ehitusprojektiga. Kui ehitusprojektiga leitakse et geoloogiline eripära ja asukoht ei võimalda immutussüsteemi rajamist, tuleb reovee ärajuhtimine rajada kinnise kogumismahutiga. Kogumismahuti võib paigutada hoonestusalasse.

### 5.1.3. Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine

Tegemist on piisavalt suurte kruntidega, kus võimalikud liigveed juhitakse maapinna planeerimisvõtteid kasutades hoonestusest kaugemale haljasalale ja immutatakse pinnasesse. Vertikaalplaneerimine tuleb lahendada hoonete projekteerimise käigus selliselt, et kalded oleks

hoonetest eemale ning samas ei juhita vett teemaale ja ei kahjustata naaberkrunte saju- ja pinnaseveega. Planeeritav ala jääb välja maaparandussüsteemide alalt.

Tingimused sademevee edasiseks projekteerimiseks:

- Hoonestatavate kinnistute sademeveesüsteemi rajamisel tuleb arvestada vooluhulkadega ning kõik käänakud, üleminekud ja ristumiskohad tuleb lahendada puhastus- ja seirekaevudega.
- Katusele ja kõvakatttega pindadelt kogutavat kinnistu sademevett ei tohi otse mahutisse või imbsüsteemi juhtida, rajada ühendused läbi kaevude.
- Kinnistu vertikaalplaneeringuga vältida sademevee valgumist naaberkinnistutele.
- Kirjeldada sademevee lahendus hoone eelprojekti või eraldi kinnistu vee- ja kanalisatsiooni projektis.

Valgala äravoolutegur on madaltihehoonestusega alal 0.3. Arvutusvihma intensiivsus  $q = 86.2$  l/s  
Arvestades nimetatud näitajatega, on arvutuslik vooluhulk elamumaa alalt:

$$Q = q \cdot k \cdot A$$

$$Q = 86,2 \cdot 0,3 \cdot 2,44 = 63,1 \text{ l/s}$$

## 5.2. Elektrivarustus

Detailplaneeringu elektrivarustuse osa lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ poolt 29.04.2020 väljastatud tehnilised tingimused nr 463375

Detailplaneeringu ala toide on ette nähtud olemasoleva alajaama Sookõrva:(Tartu M) fiidri F2 baasil. Nimetatud alajaam asub detailplaneeringu ala kõrvalkinnistul Sookõrva (43201:002:0191).

Nimetatud alajaama fiider F2 läbib 0,4 kV õhuliinina detailplaneeringu ala. POS 3 krundile on ette nähtud liitumiskilbi paigaldus kinnistul asuvale õhuliini mastile. Arvestada, et liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav. Elektritoide liitumiskilbist hooneteni näha ette maakaabliga.

Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus on tagatud servituudialana, liitumiskilp on planeeritud piirdeaiast väljapoole.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele.

Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

## 5.3. Sidevarustus

Telekommunikatsioon lahendatakse detailplaneeringu järgmises staadiumis peale Telia AS tehniliste tingimuste väljastamist.

Telekommunikatsioon on võimalik lahendada lisaks nn traadita süsteemi kaudu.

## 5.4. Soojavarustus

Soojavarustus on võimalik lahendada individuaalküttena, kõik kütteleahendused on lubatud. Soovituslik on taastuvenergia kasutamine. Hoonete soojavarustuse süsteemi valik teha ehitusprojekti staadiumis.

Kavandatavate hoonete soojusvarustus on võimalik lahendada näiteks:

1. Maasoojussüsteemide (horisontaalse või vertikaalse) baasil:



- Horisontaalsete maasoojussüsteemide puhul tuleb arvestada, et vajaliku energiakoguse ammutamiseks on vajalik piisavalt suure vaba krundipinna olemasolu. Rusikareegel ütleb, et 1 m<sup>2</sup> eramu köetavat pinda vajab vähemalt 3,6 m<sup>2</sup> vaba maapinda (nõue võib muutuda olenevalt seadmest).
  - Horisontaalne maasoojussüsteem peab asuma vähemalt 2 m kaugusel kinnistu piirist, 2 m kaugusel puu vertikaalprojektsioonist ning ei või asuda kõvakattega ala, tee, parkla või hoone all.
  - Kuna vertikaalse maasoojussüsteemi puuraugust veevõttu ei toimu st tegemist on kinnise soojussüsteemi puurauguga, siis ei kohaldu sellisele puurkaevule ka veeseaduse § 151 ja § 154 kohased sanitaarkaitseala või hooldusala nõuded.
  - Soojuspuuraukude rajamisel tuleb samuti lähtuda keskkonnaministri 09.07.2015 määruse nr 43 nõuetest. Kinnise soojussüsteemi puuraugu soojuskontuuris võib kasutada üksnes keskkonnale ohutut soojuskandevedelikku ning kasutatava soojuskandevedeliku kohta peab olema ohutuskaart. Soojuskontuuris ei ole lubatud kasutada etüleenglükooli.
  - Puuraukude rajamisel on väga oluline tagada korralik tamponaaž, et hoida ära mantelтору taha jäänud tühemike või vett juhtiva pinnase kaudu maapinnalt pärinevate saateainete sattumine sügavamatesse põhjaveekihtidesse.
2. Õhksoojuspumpade (eelistatult õhk-vesi soojuspumpade) baasil:
- Hoonetele paigaldatavate tehnoseadmete (sh soojuspumpade) müra ei tohi ületada Keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 sätestatud müratasemeid. Mürähäiringute ennetamiseks tuleb põhjalikult planeerida seadmete paigutust teiste hoonete suhtes. Seadmete tehnoloogiline lahendus peab teostuma selliselt, et häiriv müra ei leviks hoone konstruktsioonide kaudu või muul viisil hoone siseruumidesse või ümberkaudsete hooneteni/kinnistuteni.
  - Õhksoojuspumpade välisagregaate ei ole soovitatav paigutada hoone tee poolsele esifassaadile ja selle äärde, vastasel juhul tuleb tagada nende varjestamine.
3. Päikesepaneelide baasil:
- Päikesepaneelide paigutamisel on eelistatud elamute ning nende abihoonete katused, integreeritud fassaadimaterjalide puhul vajadusel ka fassaadil. Maapinnale võib päikesepaneeli paigutada asukohas, mis on tee pealt ja hoonestatud naaberkiinnistult varjatud asukohas.

Kavandatavate hoonete lõplik soojusvarustuse lahendus selgub ehitusprojekti koostamisel. Lubatud on kasutada erinevate kütteviiside kombinatsioone, ka neid mida siin nimetatud ei ole.

## **6. Planeeringulahenduse elluviimisega kaasnevad asjakohased mõjud**

### **6.1. Mõju majanduslikule keskkonnale**

Igasugune oluline majanduslik mõju ühe uue elamukoha planeerimisel piirkonda on väga väike. Läbi keskkonna heakorrastamise, kus olemasolevate elamumaade kõrval asuv võsastuv ala kasutusele võetakse tõstab pigem teiste olemasolevate elamukohtade väärtust. Samuti avaldub mõningane positiivne majanduslik mõju ühe uue pere asumisel siia, kelle tulumaksu osa hakkab laekuma valda. Samas võib kaasneda elanike lisandumisel väga vähene mõju piirkonna sotsiaalsele taristule (lasteaiad, koolid), mis avaldab omakorda negatiivset majanduslikku mõju valla eelarvele.

Kui olemasoleva Supsi tee äärsele alale lisandub elanikke võib eeldada, et see tee saab suurema kasutuse ja parendatakse tee olukorda. Tee on olemasolev, seega puudub vajadus täiendavate kulutuste tegemiseks nii tee otseseks ehituseks kui hoolduseks.

Oluline negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale.

## **6.2. Mõju sotsiaalsele keskkonnale**

Koostatava detailplaneeringuga kavandatav peab silmas kõiki olulisi aspekte meeldiva ja turvalise keskkonna loomiseks. Detailplaneeringu mõju sotsiaalsele keskkonnale on pigem positiivne, sest heakorrastatakse olemasolevate elamumaade vahel asuv võsastuv endine põllumaa ning olemasolev Supsi tee antakse üle kohaliku omavalitsuse bilanssi, mis on positiivne sest avaliku kasutusega tee tagab kindluse selle tee korrashoiule ja kasutusele piirkonnas.

Kuna piirkonnas on juba olemas ühistransport, kuid selle teenindustase on madal, kuna bussiühendus on tagatud vaid mõned korrad päevas. Kui piirkonda lisandub elanikke, võib eeldada selle kasutuse väikest kasvu ja perspektiivis teenusaseme tõusu.

Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale võib avalduda eelkõige ehitusperioodil lähikümbruse elanikele. Mõningaid ebamugavusi (müra, ehitusmaterjalide vedu jne) on ajutiselt lähialal oodata eelkõige uue hoonestuse ja kommunikatsioonide rajamise ajal. Ehitamine toimub aga konkreetse projekti alusel ning tööde käigus tuleb kinni pidada kehtivatest tööohutuse-, tuletõrje-, keskkonnakaitse- ja tervisekaitsemeetmetest. Sealhulgas tuleb jälgida, ehitusaegsed müratasemed ei ületaks läheduses asuvatel elamualadel ajavahemikul 21.00-07.00 keskkonnaministri määruse nr 71 lisas 1 toodud II kategooria tööstusmüra normtaseme. Täiendavalt tuleb tähelepanu pöörata sellele, et ehitusaegsed vibratsioonitasemed ei ületaks sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtuseid.

Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

## **6.3. Mõju kultuurilisele keskkonnale**

Planeeringualal kinnismälestisi ning pärandkultuuri objekte ei asu.

Planeeringuala on määratud üldplaneeringu keskkonnatingimuste kaardil väärtuslikuks maastikuks – hajaasustusala. See tähendab, et piirkonna väärtus on olemasolevale piirkonnale iseloomuliku hajaküla säilimine Hajakülale on iseloomulik hoonete hajus paiknemine üksteisest enamvähem võrsetel kaugustel, hooned võisid ka asuda kuni 3st talukohast koosnevas grupis. Asundustalud moodustati arvestusega, et iga talu lähikonnas on talu põllud, heina- ja karjamaad. Talud paiknesid põllumaastikul, mida piiritlesid metsatukad.

Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

## **6.4. Mõju looduskeskkonnale**

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevad mõjud ei ole ulatuslikud, kuna lähipiirkonnas on juba kujunenud vähesel määral hoonestatud ja inimtegevuse poolt mõjutatud keskkond. Planeeringulahendus näeb alale ette ühe uue elamukoha, kus ühele krundile on lubatud rajada elamu koos abihoonetega. Valdav osa piirkonnas olemast looduskeskkonnast säilib puutumatusena. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee, pinnase või

õhusaastatus, jäätmeteke, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit, looduskaitsealuseid objekte ega vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub.

Lähtudes detailplaneeringu ala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta ehitiste rajamine ning sihtotstarbeline kasutamine antud asukohas olulist negatiivset mõju looduskeskkonnale.

## 7. Keskkonnatingimused

### 7.1. Avariolukorrad

Planeeringu lahendus näeb ette eluhooned (ühepereelamud). Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne. Kavandatava tegevusega kaasnev tõenäosus avariolukordade esinemiseks ei erine tavapärasest.

1. Oht inimese tervisele avaldub hoonete rajamise ehitusprotsessis. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega. Samuti on oluline, et ehitustöid ja nende järelevalvet teostatakse kõiki õiguseid omavate ettevõtete poolt.

2. Reostusohu pinnasele, pinna- ja põhjaveele võib põhjustada suurem avarii reoveetrassidega. Sel juhul on oluline, et avarii likvideeritakse võimalikult kiiresti.

3. Tulekahjude ennetamiseks projekteerida ja ehitada hooned vastavalt kehtivatele tuleohutusnõuetele. Planeeritud tuletõrje veevärgi nõuetekohane olemasolu ja päästekomando suhteline lähedus tagab võimaliku tulekahju kiire likvideerimise.

4. Müra: Planeeringu koostamisel on arvestatud olemasolevast liiklusest ja tootmistegevusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Planeeritavad hooned asuvad 200-300m kaugusel teest ning tee ja planeeritud hoonete vahele on juba kõrghaljastust. Haljastusel ei ole olulist reaalselt mürasummutavat efekti, kuid sellel on teatav psühholoogiline müratunnetust vähendav toime. Ehituslike võtetega on võimalik tagada head akustilised tingimused siseruumides. Vähendamaks müratasemeid siseruumides tuleb rakendada edasisel projekteerimisel ja ehitamisel Eestis kehtiva standardi EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest" nõudeid.

Edasisel projekteerimisel rakendada järgmisi leevendavaid meetmeid:

- Eestis kehtiva standardi EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest" tabeli 6.3 "Välispiiretele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välismüratasemest" kohaselt tuleks maantee äärde projekteeritavate hoonete välispiirded projekteerida minimaalselt selliselt, et mitmest erineva heliisolatsiooniga elemendist välispiirde ühisiisolatsioon oleks vähemalt  $R'w+Ctr \geq 35$  dB. Teiste hoonete puhul  $R'w+Ctr \geq 30$  dB.  $R'w$  (dB) on õhumüra isolatsiooni indeks - arv, mille abil hinnatakse õhumüra isolatsiooni ehitise ruumide vahel (iseloostub heli ülekannet läbi vaadeldava piirdekonstruktsiooni ja sellega külgnevate konstruktsioonide).  $Ctr$  on transpordimüra spektri lähendustegur vastavalt

standardile EVS-EN ISO 717, mida kasutatakse ehitiste välispiirete heliisolatsiooni hindamisel ja üksikelementide valikul.

- Hoone ruumide paigutusel arvestada kõrgendatud müratasemeid ja kavandada vaiksemat siseruumi nõudvad ruumid suuremate aknapindadega sisehoovi poolsetele külgedele.
- Hoone projekti raames anda lahendus tee poolsele piirdele ja haljastuslahendus (liik, kõrgus, kujundus, kasvutingimused jne). Illustratiivne kohustusliku okaspuu heki paiknemine on toodud DP-04 Põhijoonis.

**5. Radoon:** Lähtuvalt Eesti esialgsest pinnase radooniriski kaardist võib alal kohati olla kõrge radoonisaldusega pinnas (50-150 kBq/m<sup>3</sup>). Uute hoonete projekteerimisel arvestada Eesti Standardi EVS 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine“ esitatud nõuete ja soovustega. Ehitusprojektide koostamisel teostada radooniuuring. Radooni hoonesse sattumise vältimiseks ehituse käigus tagada eriti hoolikas ehituse teostus ning rakendada komplektseid radoonikaitse meetmeid

6. Ala planeeritud kasutuselevõtt toob endaga kaasa olmevee kasutamise hoonetes. Joogivee kvaliteet on otseselt mõjutatud maapinnalt infiltreeruva vee kvaliteedist. Seepärast võib esineda oht bakterioloogiliseks saastumiseks. Joogivesi loetakse tervisele ohutuks, kui mikrobioloogilisi, radioloogilisi ja teatud keemilisi piirsisaldusi ei ole ületatud. Puurkaev ja reoveesüsteem tuleb projekteerida ja ehitada vastava ala spetsialistide poolt jälgides ptk 5.1 nõutud kujasid. Enne joogivee kasutuselevõttu tuleb kontrollida laboris joogivee kasutuskõlblikkust.

**7. Jäätmekäitlus** korraldada vastavalt Luunja valla jäätmehoolduseeskirjale (Vastu võetud 29.04.2021 nr 8) ja jäätmeseadusele.

Olmejäätmete kogumine toimub sorteeritult kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse. Prügikonteiner paigutatakse soovituslikult sõidutee lähedusse. Jäätmete mahuteid tuleb tühendada sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ja ümbruskonna reostuse. Jäätmete kogumist tuleb läbi viia sorteeritult, et võimaldada jäätmete taaskasutamist ja kõrvaldamist (viimist keskkonda) ning luua võimalus ohtlike jäätmete kogumiseks ja äraveoks spetsiaalsesse ladustamiskohtadesse. Prügi äravedu peab toimuma vastavat kvalifikatsiooni omava ettevõtte poolt.

## 7.2. Võimalik keskkonnamõju hindamine

Kavandatav tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi, ei sea eeldatavalt ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub. Võttes aluseks, et detailplaneeringuga kavandatakse ühe uue elamukoha rajamist, võib planeeringuga kaasnevaid keskkonnamõjusid lugeda väheoluliseks, mistõttu puudub vajadus keskkonnamõju strateegilise hindamise menetluse algatamiseks detailplaneeringu alal.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik:

- Detailplaneeringu kontekstis ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid.
- Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmetekke, müra, vibratsioon või valgus-, soojus- ja lõhnareostus.
- Ehitusperioodil esinevad ajutiselt müra, vibratsioon ja jäätmetekke, kuid need on ajutise iseloomuga.
- Kavandatav tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.

## 8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“. Planeeritaval alal on planeerimise ja strateegiate rakendamine võimalik teatud piires, rakendatavad võimalused on vastavalt heale tavale ja soovitatavalt järgmised:

- hea valgustus tänavale, hoonetele ja sissepääsudele;
- territooriumi korrashoid;
- vastupidavate ukse- ja aknaraamide, lukkude, uste, akende ja klaaside kasutamine;
- tulekindlate materjalide kasutamine;
- paigaldada tuletõrje- ning valvesignalisatsioon;
- uute elamute teke piirkonnas suurendab kogukonna- ja kohatunnet, naabrivalvet.

## 9. Planeeringu elluviimise tegevuskava

Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal maakorralduslike toimingute tegemisel ja teostatavatele ehitus- ja rajatiste projektidele. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Ehitusseadustikule, Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele, standarditele ja heale projekteerimistavale. Planeeringualale kavandatud keskkonna välja ehitamine peab toimuma võimalikult terviklikuna ning kooskõlas detailplaneeringus sätestatuga.

Detailplaneeringu elluviimine toimub etappide järjekorras ning iga järgmise etapi tegevuste alustamise eelduseks on, et eelmise etapi tegevus on realiseerunud. Etapid:

- 1) Detailplaneeringukohaste kruntide (katastriüksuste) moodustamine ja servituutide seadmine;

Huvitatud isik on kohustatud teostama omal kulul detailplaneeringukohased maakorralduslikud toimingud ja tagama omal kulul detailplaneeringuga ettenähtud servituutide seadmise ja kandmise kinnistusraamatusse.

- 2) Avalikult kasutatava teemaa krundi (POS 1) tasuta võõrandamine kohalikule omavalitsusele;

Planeeringu elluviimisega ei kaasne planeeringu koostamise korraldajale kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud teede ja nendega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamiseks/ ümberehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks.

- 3) Detailplaneeringukohaste hoonete ja tehnovõrkude projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine;

Planeeritud kruntide POS 2 ja POS 3 ehitusõigused realiseeritakse krundi valdaja poolt. Krundi igakordne omanik kohustub ehitise välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel koos kinnistuse haljastuse, juurdepääsutee ja krundisise parkimisalaga. Vastavad tegevused toimuvad igakordse

krundiomaniku kulul. Ühendused tehnovõrkude liitumispunktidega rajab krundi omanik kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega vastavalt hoone tegelikule paigutusele hoonestusalas.

4) Hoonetele kasutuslubade väljastamine.

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

Enne ei väljastata hoonetele kasutuslubasid kui on välja ehitatud kinnistusesised tehnovõrgud.

Koostas:

*Stuhh Arhitektuur OÜ*

*Stina Metsis, Volitatud arhitekt 7*