



TERAV KERA OÜ

Sarapuu 2, Tartu 50705
tel. 555 481 55
reg. nr. 11319822
e-post: teravkera@gmail.com
a/a: EE702200221034629731

Töö nr: DP-16-22

TARTU MAAKOND, LUUNJA VALD, LUUNJA ALEVIK

UUS TN 10 MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING

I KÖIDE-PLANEERING

Detailplaneeringu koostamise korraldaja

Luunja Vallavalitsus

Planeeringu koostamisest huvitatud isik

Heli Paal

Projekti juht, maastikuarhitekt

Jane Asper

Maastikuarhitekt-planeerija

Merit Naruskberg

Tartu 2023

SISUKORD

SELETUSKIRI.....	3
1. Ülesande koostamise alus.....	3
2. Detailplaneeringu koostaja	3
3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta	3
4. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja uuringud.....	3
5. Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	4
5.1. Planeeringuala maakasutus.....	4
5.2. Juurdepääsud ja teed	4
5.3. Haljastus ja maastik.....	4
5.4. Tehnovõrgud.....	4
5.5. Kitsendused.....	5
6. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	5
7. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused	6
8. Planeeringu lahendus.....	6
8.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine	6
8.2. Kruntide ehitusõigus.....	6
8.3. Arhitektuurinõuded ehitistele	7
8.4. Krundi hoonestusala piiritlemine.....	8
8.5. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	9
8.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	9
8.7. Ehitistevahelised kujad.....	9
8.8. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	10
8.8.1. Veevarustus ja tuletõrjevesi	10
8.8.2. Kanalisatsioon ja sademevesi.....	10
8.8.3. Elektrivarustus ja välisvalgustus	11
8.8.4. Soojavarustus.....	12
8.8.5. Sidevarustus.....	12
8.9. Planeeringulahendusega kaasnevad mõjud	12
8.10. Keskkonnatingimuste seadmine.....	13
8.11. Servituutide vajaduse määramine	14
8.12. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine.....	14
8.13. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	14
8.14. Tingimused planeeringu elluviimiseks	15
9. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte	17
JONISED	
1. Situatsiooniskeem	18
2. Olemasolev olukord.....	19
3. Planeeringuala mõjuala funktsionaalsete ja ehituslike seoste joonis	20
4. Planeeringu põhijoonis	21
5. Tehnovõrkude planeering.....	22
6. Planeeritud maakasutus ja kitsendused	23

SELETUSKIRI

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Luunja Vallavolikogu 30.11.2022.a. otsus nr 52 Luunja alevikus Uus tn 10 maaüksuse detailplaneeringu algatamise, planeeringuala piiri ja suuruse ning lähtetingimuste kinnitamise kohta.

Planeeringu koostamise korraldajaks on Luunja Vallavalitsus. Planeeringu koostamisest huvitatud isikuks on Heli Paal.

2. Detailplaneeringu koostaja

Algatamise taotluse esitaja valikul koostab detailplaneeringut Terav Kera OÜ, projekti juht, maastikuarhitekt Jane Asper (dipl. BD 002361) ja maastikuarhitekt-planeerija Merit Naruskberg (dipl. MD 002126).

3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta

Planeeringu eesmärk on kaaluda võimalusi planeeringuala jagamiseks kuni kaheks üksikelamu maa krundiks ja kruntidele ehitusõiguse andmist üksikelamutele ja abihoonetele.

Planeeringuala suurus on 11212 m².

Planeeringualal kehtib Luunja Vallavolikogu 26.06.2008. a määrusega nr 8-1 kehtestatud Luunja valla üldplaneering. Üldplaneeringu kohaselt on tegemist elamumaa juhtotstarbega alaga ning tiheasustusalaga. Planeeringulahendus on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga.

Andmed planeeritava maaüksuse kohta:

- nimi- **Uus tn 10** (katastriüksus nr 43202:003:0030);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% elamumaa;
- pindala- 11212 m².

4. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja uuringud

- Luunja valla üldplaneering (Luunja Vallavolikogu 26. juuni 2008.a määrus nr 8-1);
- Luunja valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava 2018-2029;
- Tartu Maakorralduse OÜ (litsents nr 462 MA) poolt 16.09.2022.a. koostatud geodeetiline alusplaan, töö number KE-8436/2.

5. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala asub Luunja vallas Luunja alevikus ja hõlmab Uus tn 10 maaüksust. Planeeringuala asukoht on näidatud joonisel 1 *Situatsiooniskeem*.

5.1. Planeeringuala maakasutus

Uus tn 10 maaüksuse maakasutuse sihtotstarve on elamumaa 100%. Maaüksusel asub üks aiamaja ja mõned väikesemahulised rajatised (kuivkäima, kuur, teisaldatav soojak jm).

5.2 Juurdepääsud ja teed

Uus tn 10 maaüksusele on juurdepääs kahesuunalise liiklusega Uus tänavalt, mille asfaltkattega sõidutee on 4,1 kuni 5,4 meetri laiune. Mõlemal pool sõiduteed on haljasribad, kõnniteed puuduvad.

5.3 Haljastus ja maastik

Planeeringuala kõrghaljastuse moodustavad krundi keskosas üksikult kasvav lehtpuu ja kagupiiril reas kasvavad lehtpuud. Maaüksuse kirdeosas asub põld ning ülejäänud ala on heinamaa.

Planeeringuala lääneosas asub tiik. Läänes ulatub osaliselt üle krundi piiri ka naaberkrundi tiik. Maaüksuse lõuna- ja edelapiiril ning keskosas asub kraav. Maaüksuse idapiiril kulgeb maaparandussüsteemi Papisaare maaparandussüsteemi eesvoolukraav.

Planeeringuala reljeef langeb loodest kagu suunas, maapinna absoluutkõrgused jäävad detailplaneeringualal vahemikku 37.38 (põhjaservas) ja 32.05 meetrit (lõunaservas). Maaüksuse põhjapoolses keskosas on süvend, mis on ümbritsevast maapinnast madalam (põhja kõrgus 34.37 meetrit). Maaüksusel asuvad tiigid ja kraavid on samuti ümbritsevast maapinnast madalamad (tiigi veepiir 33.06 meetrit ja kraavi põhi 30.69 meetrit).

Planeeringuala asub üleujutusohuga alal. Planeeringuala asub Maa-ameti põhjavee kaitstuse kaardi alusel nõrgalt kaitstud põhjaveega alal. Eesti radooniriski levilate kaardi alusel paikneb Uus tn 10 maaüksus alal, kus kohati võib esineda kõrge radoonisisaldusega pinnaseid ja hoonete siseõhus võib olla radoonisisaldus kõrge.

5.4 Tehnovõrgud

Planeeringuala jääb Luunja valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni piirkonda. Uus tn 10 maaüksusel on vee- ja kanalisatsioonivarustuse ühendus Uus tänaval asuvast ühisorustikust. Uus tn 10 maaüksusel on olemasolev elektrivarustuse liitumine, liitumiskilp asub maaüksuse põhjapiiri ääres.

Läbi planeeringuala lõuna- ja idaosa kulgeb keskpinge elektriõhuliin ning läbi planeeringuala põhjaosa kulgeb madalpinge elektriõhuliin.

5.5 Kitsendused

Planeeringuala idapiiril kulgeb Papisaare maaparandussüsteemi eesvool valgalaga kuni 10 km², mille 1 meetri laiune eesvoolu kalda veekaitsevöönd ja 7 meetri laiune eesvoolu kaitsevöönd ulatuvad planeeringualale.

Planeeringualale ulatuvad elektri õhuliini kaitsevööndid, mis on maa-ala ja õhuruum, mida piiravad mõlemal pool piki liini telge paiknevad 2 meetri ja 10 meetri laiused mõttelised vertikaaltasandid.

Olemasoleva olukorra graafiline kujutis ja andmed planeeringuala naaberkinnistute kohta on ära toodud joonisel 2 *Olemasolev olukord*.

6. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Luunja vald on Tartumaa idaosas Emajõe põhjakaldal asuv omavalitsus. Suuremateks keskusteks on Lohkva küla, Luunja alevik ja Kavastu küla. Planeeringuala paikneb Luunja valla edelapoolses lõunaosas Luunja alevikus, ca 6,7 kilomeetri kaugusel Tartu linna piirist.

Lähim bussipeatus (Luunja kool) asub planeeringualast põhjasuunas, ca 430 meetri kaugusel. Lähim kauplus, kool ja lasteaed asuvad Luunja alevikus planeeringualast ca 570 meetri kuni 1,2 kilomeetri kaugusel. Lisaks asuvad Luunja alevikus kultuuri- ja vabaajakeskus, raamatukogu, jõesadam ja park.

Planeeringuala piirneb põhjast 4320058 Uus tänav L3 maaüksusega, idast Uus tn 8 maaüksusega, lõunast ja läänest Uus tn 12 maaüksusega.

Planeeringuala asub Luunja aleviku tiheasustuselal. Planeeringuala piirneb põhjast, idast ja läänest pereelamutega, lõunast põldudega ning kirdest ja kagust üldkasutatavate maadega. Piirkonnas ei ole välja kujunenud ühtset ehitusjoont. Uus tänav ääres asuvad elamud paiknevad tänavapoolse krundipiiri suhtes valdavalt paralleelselt, esifassaadiga 4 kuni 11 (21) meetri kaugusel krundipiirist.

Maaüksuste suurused kontaktvööndis on varieeruvad. Planeeringuala ümbritsevad maatulundusmaa maaüksused jäävad vahemikku 12806 m² kuni 382743 m². Kontaktvööndis asuvate elumaa maaüksuste suurused jäävad vahemikku 1305 kuni 14755 m². Üldkasutatava maa maaüksuste suurused jäävad vahemikku 1654 m² kuni 97047 m².

Piirkonnas on valdavalt ühe- kuni kahekorruselised viilkatusega elamud ning ühekorruselised ühepoolse kaldkatusega või viilkatusega abihooned. Hoonete välisviimistluses on kasutatud põhiliselt krohvi, puitlaudist ja fassaadikivi. Katusekattematerjalideks on valdavalt eterniit, plekk ja katusekivi.

7. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud Luunja valla üldplaneeringuga, mille kohaselt jääb planeeringuala elamumaa juhtotstarbega alale ja tiheasustusalale. Elamumaa sihtotstarbega kruntide loomise eelduseks planeeringualale on Luunja aleviku ja Tartu linna lähedus, kus kõik vajalikud teenused on kergesti kättesaadavad. Lisaks asub planeeringuala looduskaunis kohas, kuhu elamute rajamine on atraktiivne. Detailplaneeringu realiseerimisel tõstetakse olemasoleva aleviku kompaktsust ja tihedust, uusehitised muudavad piirkonda ilmekamaks ja elanike arvu kasv mõjutab positiivselt majandust.

Detailplaneeringu realiseerimisel jälgitakse üldplaneeringus välja toodud nõudeid. Liikluskorralduse seisukohast asub planeeringuala hästi ligipääsetavas kohas, kuna kontaktvöõndisse jäävad kohalikud teed ja riigitee nr 22251 Põvvatu-Luunja tee. Planeeritud kruntidele on tagatud juurdepääs Uuelt tänavalt.

Planeeringuga kavandatud elamumaa krundid sobituvad oma suuruse ja kujuga piirnevate olemasolevate elamumaade suuruslega. Kruntimisel on tagatud maatükkide terviklikkus ja otstarbekas kuju ning juurdepääs avalikult teelt. Planeeritud elamumaa krundid on kooskõlas piirkonnale omase õuema suurusega ja kavandatav haakub juba lähipiirkonnas olemasolevate elamumaade üldasetuse põhimõtetega. Kavandatav hoonestus on proportsionaalses mahus piirkonna hoonestusega. Hoonete arhitektuursete tingimuste määramisel on silmas peetud piirkonna hoonestuslaadi ja ehitustavasid.

8. Planeeringu lahendus

8.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine

Planeeringuga moodustatakse kolm krunti:

- 2 üksikelamu maa krunti suuruslega 6554 ja 4568 m²;
- Uue tänava laienduseks tee ja tänava maa krunt suuruslega 90 m².

Kruntide piirid on esitatud joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis*. Andmed planeeritavate kruntide kohta on esitatud joonisel 6 *Planeeritud maakasutus ja kitsendused*.

8.2. Kruntide ehitusõigus

Kruntide ehitusõigusega on määratud: 1) krundi kasutamise sihtotstarve; 2) hoonete suurim lubatud arv krundil; 3) hoonete suurim lubatud ehitisealune pind; 4) hoonete lubatud maksimaalne kõrgus; 5) hoonete suurim lubatud sügavus. Planeeritud kruntide ehitusõigus on esitatud joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis*.

Kruntidele POS 1 ja POS 2 on lubatud ehitada 1 põhihoone ja 2 abihoonet, mis sisaldab nii ehitusloa kui ka ehitusteatise (ehitisealuse pindalaga 20-60 m² ja kuni 5 m kõrge) kohustuslikke hooneid. Lisaks ehitusõigusega määratud hoonetele võib kruntidele POS 1 ja POS 2 ehitada 2 kuni 20 m² ehitisealuse pindalaga hoonet.

Ehitiste kasutamise otstarbe määramise aluseks on võetud „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ majandus- ja taristuministri 02.06.2015. määrus nr 51.

POS 1 ja POS 2 kruntide ehitiste lubatud kasutamise otstarbed on:

- 11101 üksikelamu;
- 12744 elamu abihoone.

8.3. Arhitektuurinõuded ehitistele

Hoonete projekteerimisel planeeritud kruntidele POS 1 ja POS 2 arvestada joonisel nr 4 *Planeeringu põhijoonis* toodud arhitektuursete tingimustega. Uute hoonete lõplik asukoht, mahuline liigendatus ja välisviimistlus määratakse konkreetse hoone arhitektuur-ehitusliku projektiga.

Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele:

- Hoonete arhitektuurne lahendus peab kandma endas piirkonda sobiva hoonestuse põhimõtteid ja arhitektuurseid suundumusi. Järgida tuleb kohalikke hoonestus- ja ehitustavasid.
- **Elamu asukoht krundil peab järgima Uus tänava hoonestuse rütmi. Elamu peab paiknema Uus tänava suhtes eespool abihoonet. Hoone esifassaad tuleb projekteerida Uus tänava poole.**
- Arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline, keskkonna arhitektuurset kvaliteeti parandav.
- Planeeritavad hooned peavad oma suuruse, kõrguse ja asukohaga moodustama ruumilise rütmi.
- Ühele krundile projekteeritavad hooned peavad olema sarnase arhitektuurse käekirjaga ning sobima piirkonna üldise arhitektuurse ilmega, kasutada ühesuguseid materjale ning kokku sobivat värvilahendust.
- Välisviimistlusmaterjalid peavad olema väärrikad, kvaliteetsed, ajas vastupidavad ning esinduslikud.
- Päikesepaneelid sulandada arhitektuursesse terviklahendusse. Paneelid või nendega kaetavad osad kavandada osaks arhitektuursetest elementidest või fassaadist.

Keelatud on:

- Imiterivad materjalid (nt kiviimitatsiooniga fassaadiplaat, plastiklaudis jms);
- Keelatud on vooderduseta palkmaja ehitamine.
- Intensiivsed ja „ultra“ -värvitoonid.

Krundi piirile piirde ehitamine ei ole kohustuslik, kuid krundi piirid tuleb looduses visuaalselt markeerida (omandi piiride märgistamine, avalikkusele suunatud info).

Piirete rajamisel kruntidele tuleb arvestada järgnevaga:

- Piirded peavad moodustama hoonetega ühtse terviku.
- **Tänavapoolsele krundi piirile on lubatud rajada 1,2 m kuni 1,5 m kõrgune läbipaistev piire.** Tänavapoolsetel piiretel on lubatud kasutada kuni 20 cm kõrguseid betoonsokleid. Jalg- ja sõiduvärvate kujunduses on lubatud kasutada üksikelamuga sobivaid müürifragmente.
- **Krundiipiiride vahelise piirde rajamisel on lubatud võrkaed- või võrkaed (sh võrkpaneelaed) kombineeritud hekiga kõrgusega 1,2 m kuni 1,5 m maapinnast.**
- Krunti võib piirata ka ainult hekiga.
- Kruntidele rajatavad piirded peavad tüübilt ja värvitooni(de)lt sobima ümbritseva keskkonnaga, hoonete tüübi, värvitooni(de)ga ja välisviimistlusmaterjalidega.

8.4. Krundi hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud kruntidele POS 1 ja POS 2 hoonestusalad, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooned. **Väljapoole hoonestusalasid on ehitusõiguses toodud hoonete püstitamise keelatud**, kuid lubatud on maapealsete rajatiste ehitamine arvestades tehnovõrkude ja eesvoolukraavi kaitsevööndeid (nt prügimaja, jalgrataste varjualune). Hoonestusalade piires on lubatud ka teede, parklate ja haljasalade kavandamine. Planeeritud hoonestusalad on seotud kruntide piiridega. Joonisel nr 4 *Planeeringu põhijoonis* näidatud hoonestusalad on kruntidel suuremad, kui tegelik lubatud suurim ehitisealune pind. Suurem hoonestusala lubab vabamalt valida projekteerimise käigus hoonete kuju ja konfiguratsiooni, arvestades hoonetevahelise vähima lubatud kaugusega. Hoonete vahelised vähimad lubatud kaugused on esitatud pkt. 8.7. Planeeringu joonisel 4 on toodud planeeritavate hoonete võimalik illustratiivne paiknemine hoonestusalades.

Kruntide kohustusliku ehitusjoone planeerimisel arvestati, et planeeringuala jääb Uus tänava kurvi peale ja üle tänavapoolse krundiosa kulgevad põiki tehnovõrgud. **Kruntidele POS 1 ja POS 2 on määratud kohustuslik ehitusjoon 15,0 m kaugusele tänava poolsest krundi piirist. Kohustuslikul ehitusjoonel peab paiknema elamu domineeriva seina maht**, lisamahud võivad paikneda ehitusjoone suhtes taanduvana. Varikatused ja trepid ja muud väiksemad hoonemahud võivad ulatuda üle kohustusliku ehitusjoone, kuid peavad paiknema hoonestusalas.

Lisaks ehitusõigusega määratud hoonetele on kruntidele POS 1 ja POS 2 lubatud ehitada hoonestusalasse kaks kuni 20 m² ehitisealuse pindalaga ja kuni 5 m kõrgust hoonet (nt grillmaja, kasvuhuone jms) arvestades tehnovõrkude kaitsevööndeid ja tuleohutuskujasid. Kuni 20 m² hoonete asukoht peab haakuma elamu ja abihoonetega ning nende **asukoht ja visuaalne lahendus peab olema kooskõlastatud omavalitsusega.**

8.5. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Uus tänava teekoridori laiendamiseks 8,0 meetrini on ette nähtud eraldada planeeringuala põhjaosast transpordimaa krunt. Krunt POS 3 on planeeritud tee ja tänava maa sihtotstarbega krundiks ja kavandatud avalikku kasutusse jääva alana, mille avalikult kasutatavaks teeks määramine toimub seadusandluses sätestatud korra alusel ja võõrandatakse vallale tasuta. POS 3 krundi vallale võõrandamine on hoonetele ehituslubade väljastamise eeltingimuseks. Krunt POS 3 on lubatud liita 4320058 Uus tänav L3 maaüksusega.

Planeeringuala kruntidele POS 1 ja POS 2 on planeeritud juurdepääs Uus tänavalt. Kruntidel on joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis* näidatud krundi külg, kust on lubatud rajada juurdepääsutee. Krundi POS 2 kirdepiirile on juurdepääsutee rajamine keelatud. Juurdepääsuteede täpne asukoht lahendatakse projekteerimise käigus.

Parkimine tuleb lahendada krundisisesele, tee maa-alal parkimine, sh manööverdamine on keelatud. Planeeringuala kinnistute minimaalne parkimiskohtade arv on arvutatud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ parkimishormidele, mille järgi peab elamu krundil väike-elamute alal olema tagatud vähemalt 3 parkimiskohta. Täpne lahendus antakse edasise projekteerimise käigus.

Sõidusuunad ning juurdepääsud kruntidele on esitatud joonisel nr 4 *Planeeringu põhijoonis*.

8.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Kruntidele POS 1 ja POS 2 haljastuse rajamisel tuleb arvestada järgnevaga:

- Krundid peavad olema heakorrastatud.
- **Kruntide kõrghaljastuse osakaal peab olema vähemalt 20% krundi pinnast** (täiskasvanud puude võra pindala järgi).
- Soovitav on osa krundi pinnast säilitada looduslikuna. Looduslike alade olemasolu on oluline ka kliimamuutustega kaasnevate mõjude leevendamiseks ja sademevee pinnasesse immutamiseks.
- Haljastuses kasutada eelistatult kodumaiseid liike ja looduspõhiseid lahendusi, lisaks puudele ja murule ka põõsaid-puhmaid.
- Tagatud peab olema nähtavus kruntidelt väljasõidul.
- Soovitav on tagada, et puud jäävad hoonetest vähemalt puu maksimaalse võralaiuse võrra eemale.
- Kõrghaljastuse rajamisel tuleb arvestada tehnovõrkude tegeliku paigutusega. Haljastamisel ei tohi tehnovõrgu peale ja selle kaitsevööndisse istutada kõrghaljastust.

8.7. Ehitistevahelised kujad

Ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Siseministri 30. märts 2017.a. määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Detailplaneeringualal lubatud naaberkiinnistute hoonetevaheline tuleohutuskujad peab olema

vähemalt 8 m. Kui naaberkinnistute hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Ehitiste täpne tulepüsisivusklass määratakse projekteerimise käigus.

8.8. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel 5 *Tehnovõrkude planeering*.

Planeeringuga esitatakse tehnovõrkude põhimõtteline lahendus, mida täpsustatakse projekteerimise käigus.

8.8.1. Veevarustus ja tuletõrjevesi

Veevarustus on lahendatud vastavalt AS Emajõe Veevõrk poolt 12.04.2023 väljastatud tehnilistele tingimustele nr TT-23-00095.

POS 1 krundi veevarustuse ühendus on planeeritud kinnistu piiril asuvast olemasolevast liitumispunktist. POS 2 krundi veevarustuse tagamiseks on planeeritud uus ühendustorustik alates Uus tänava peaveetorustikust. Liitumispunktiks on toru ja kinnistu piiri ristumiskoht.

Vee-ettevõtte tagab liitumispunktis veetorustikus normidele vastava veekvaliteedi (Sotsiaalministri 31. juuli 2001.a. määrus nr 82). Prognoositav arvutuslik veetarbimine planeeringualale kokku on ca 1,0 m³/d (ühe kinnistu kohta 0,5 m³/d, 0,60 l/s).

Tuletõrjevee tagamisel tuleb arvestada siseministri 18.02.2021 a. määrusega nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“, mille § 7 lg 6 alusel I kasutusviisiga hoonel loetakse veevõtukoha veeallikas piisavaks veekoguseks vähemalt 30 m³. Tuletõrje veevarustuse lahendamiseks on planeeritud krundile POS 2 sõidutee vahetusse lähedusse maa-alune tuletõrje veemahuti mahutavusega 30 m³. Tuletõrje veemahuti koos kuivhüdrandiga tuleb välja ehitada ja tähistada vastavalt kehtivale seadusandlusele.

8.8.2. Kanalisatsioon ja sademevesi

Kanalisatsioonivarustus on lahendatud vastavalt AS Emajõe Veevõrk poolt 12.04.2023 väljastatud tehnilistele tingimustele nr TT-23-00095.

Krundi POS 1 reovesi juhitakse kinnistu piiril asuvasse olemasolevasse liitumispunkti. Krundi POS 2 reovesi on ette nähtud juhtida Uus tänaval asuvasse ühiskanalisatsioonitorustikku. Ühendus olemasoleva kanalisatsioonitorustikuga on planeeritud olemasoleva kaevu asukohas. Liitumispunktiks on toru ja kinnistu piiri ristumiskoht.

Planeeritav arvutuslik maksimaalne reoveehulk on nagu arvestuslik veetarbiminegi kokku ca 1,0 m³/d (ühe kinnistu kohta 0,5 m³/d, 1,2 l/s).

Sademe- ja dreneaživee juhtimine olmekanalisatsioonitorustikku ei ole lubatud.

Planeeringuala asub üleujutusohuga alal, Emajõe 1% üleujutustõenäosusega veetase on planeeringualal ligikaudu abs. 33,1 m. Hoonestusalade planeerimisel on arvestatud Emajõe üleujutusohu ja hoonestusalad on planeeritud antud tasemest kõrgemale. Planeeritud hoonestusalade madalaim osa jääb maapinna absoluutkõrgusele ca 34 m. Antud piirkonnas tuleb hoonete null-tasandi planeerimisel lähtuda Emajõe 1% üleujutustõenäosusega veetasemest, mis on planeeringualal ligikaudu abs. 33,1 m. Kuna planeeritud hoonestusala jääb antud absoluutkõrgusest kõrgemale, on planeeringualal antud nõue tagatud.

Krundil olevad kraavid ja tiik on ette nähtud säilitada. Papisaare maaparandussüsteemi eesvool peab jääma toimima ja igakordsele kinnistu omanikule jääb hoiukohustus (MaaParS § 51 lg 5 p2 ja lg 6). Eesvoolu kaitsevööndis peab hoiduma tegevusest, mis võib kahjustada eesvoolu ja sellel paiknevat rajatist, takistada selle nõuetekohast toimimist või maaparandushoiutöö tegemist, sealhulgas ei tohi rajada kõrghaljastust ega püsivat piirdeaeda ning tõkestada juurdepääsu eesvoolule ega selle rajatisele (alus: maaeluministri 10.12.2018 määrus nr 64 „Eesvoolu kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord).

Suuremahuline maapinna tõstmine alal on keelatud, et vältida maapinna täitmise ja tihendamise mõju piirkonna veerežiimile. Kruntide vertikaalplaneerimine lahendatakse projekteerimise käigus. Vajadusel on lubatud reljeefi korrigeerida hoonet ümbritsevatel aladel, juurdepääsuteedel ja parkimisaladel, et oleks tagatud sademevee äravool. Kruntide maapinna kõrguste muutmine ja üleujutusohu vähendavate leevendusmeetmete rakendamine ei tohi halvendada naaberkruntide olukorda. Sademevesi immutatakse kruntide siseselt või juhitakse planeeringualal asuvasse kraavi ja tiiki. Sademevee immutamiseks kasutada looduslähedasi immutusviise (nt kasutada väikese äravooluteguriga pinnakatteid, kokkuvooluaega pikendavat vertikaali, nõva, puhverriba vm lahendusi).

Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimiseks vajalikud kalded lahendatakse ehitusprojektiga. Projekti koostamisel tuleb tagada sademe- ja lumesulamisvee mittevalgumine kõrvalmaaüksustele.

Ehitusloa või muu loa andja kooskõlastab Põllumajandusametiga ehitusprojekti või taotluse, mille kohaselt soovitakse juhtida väljaspool maaparandussüsteemi koondatud vesi (edaspidi lisavesi) eesvoolukraavi. Väljaspool ehitusloa või muu loa menetlust võib lisavett eesvoolu või kuivenduskraavi juhtida üksnes Põllumajandus- ja Toiduameti loal (MaaParS §53 lg 1).

8.8.3. Elektrivarustus ja välisvalgustus

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 443894.

Kruntide POS 1 ja POS 2 elektrivarustus on planeeritud „Säga:(Tartu M)“ alajaama fiidri F1 baasil. Kinnistu piiril Uus tänava ääres asuvad olemasolevad liitumiskilbid. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Elektritoide liitumiskilbist objekti peajaotuskilpi on

ette nähtud maakaabliga. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi projekteerib ja ehitab Tarbija oma vajadustele vastava liini. Kaablite kaitsetsooniks on 1,0 m kaablist mõlemale poole.

Kruntide sisene välisvalgustus lahendatakse edasise projekteerimise käigus.

8.8.4. Soojavarustus

POS 1 ja POS 2 kruntidele on määratud lokaalne soojavarustus.

Võimalikud kütteallikad on elektri-, soojuspump- (sh maakütte tüüpi soojuspump), õli- või tahkeküte ja päikesepaneelid (lubatud ainult hoone seina ja katuse tasapinnal, maapinnale paigaldatavate päikesepaneelide kasutamine on keelatud). Maaküttelahenduste valikul, projekteerimisel ja ehitamisel tuleb arvestada dokumentatsiooniga „Maaküte Tartus“ (Maves OÜ, 2019). Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvad küteliigid nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi.

8.8.5. Sidevarustus

Planeeringuga ei nähta ette uut ühendust, kuna liitumine Telia sidekaabliga on antud asukohas ebaoproportsionaalselt kallis. Sidevarustus lahendatakse mobiilside kaudu.

8.9. Planeeringulahendusega kaasnevad mõjud

Majanduslikud mõjud

Detailplaneeringu realiseerimisel tõstetakse olemasoleva aleviku kompaktsust ja tihedust, uusehitised muudavad piirkonda ilmekamaks. Piirkond muutub atraktiivsemaks uutele elanikele ning seeläbi tõuseb keskmine kinnisvara väärtus. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

Kultuurilised mõjud

Planeeringualal ja selle vahetus läheduses puuduvad muinsuskaitsealused mälestised või nende kaitsevööndid, mistõttu ei ole planeeringulahenduse realiseerimisel otsest negatiivset kultuurilist mõju. Planeeringulahendus on kooskõlas piirkonnas välja kujunenud asustusstruktuuriga. Detailplaneeringuga on määratud antud piirkonda sobivad arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks. Negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

Sotsiaalsed mõjud

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju on piirkonda uute elanike lisandumine. Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale avaldub eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele, suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Kuid tegemist on ajutise loomuga tegevusega, seetõttu võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

Looduskeskkonnale avalduvad mõjud

Detailplaneeringuga ei kavandata "Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus" §6 lg 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi ega muud olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamist, sh vee, pinnase, õhu saastamist. Planeeritavate tegevuste realiseerimisel ei ole ette näha olulist keskkonnamõju, samuti ei seata ohtu inimeste tervist, kultuuripärandit või vara.

Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal, on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga. Ehitustegevuse ajal on võimalik mõningane vibratsioon ja tolm ning tavalisest suuremas koguses jäätmete teke. Ehitiste valmimise järgselt negatiivsed mõjud vähenevad oluliselt. Planeeritud hoonete ja rajatiste ehitamine ei põhjusta eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks pikaajaline keskkonnaseisundi kahjustumine, sealhulgas vee, pinnase, õhusaastatuse, olulise jäätmetekke või mürataseme suurenemine. Planeeritava tegevusega kaasneb mõningane liiklusköormuse, mürataseme ja õhusaaste suurenemine, kuid oodata ei ole ülenormatiivsete tasemete esinemist. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju looduskeskkonnale puudub.

8.10. Keskkonnatingimuste seadmine

Jäätmekäitlus lahendada planeeringualal kinniste kogumismahutite abil, kus eri liiki olmejäätmed kogutakse eraldi konteineritesse. Orgaanilised jäätmed komposteerida omal krundil kinnises kompostris. Jäätmete käitlemine korraldatakse vastavalt Luunja valla jäätmehoolduseeskirjale. Prügikonteineri(te) paiknemine lahendatakse täpsemalt edasise projekteerimise käigus.

Tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel arvestada, et tehnoseadmete müra ei ületaks keskkonnaministri 16.12.2016 a. määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ Lisa 1 normtasemeid. Projekteerimisel tuleb vältida võimalikke mürahäiringuid ja tagada, et paigaldatavate tehnoseadmete müra levik oleks tõkestatud.

Eesti radooniriski levilate kaardi alusel paikneb planeeringuala alal, kus võib esineda kõrge radoonisisaldusega pinnaseid. Kohati võib sellistel aladel olla radoonisisaldus hoonete siseõhus kõrge. Selgitamiseks pinnase radoonisisaldust teostada projekteerimise käigus pinnase radoonisisalduse mõõtmine, et täpsustada radooniohtu. Kõrgendatud radoonitaseme korral tuleb hoonete projekteerimisel kasutusele võtta õhu radoonisisaldust vähendavad meetmed. Tagada tuleb ruumides Ettevõtlus- ja infotehnoloogia ministri 28.02.2019 määruse nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteerivast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase“ kohane õhu radoonisisalduse viitetase. Soovituslik on projekteerimisel järgida EVS-s 840:2017 “Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ sätestatud nõudeid.

Planeeringualale ulatava eesvoolu kalda veekaitsevööndi mõiste ja piirangud on toodud Veeseaduses §-s 118 ja §-s 119 (RT I, 22.02.2019, 1). Maaparandussüsteemi eesvoolu kaitsevööndi mõiste ning kitsendused on toodud maaeluministri 10.12.2018 määruses nr 64 „Eesvoolu kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord“ §-s 3 ja §-s 4. Sademevesi juhtida pinnasesse ja veekogusse vastavalt Veeseaduse §-s 129 nõuetele.

8.11. Servituutide vajaduse määramine

Detailplaneeringuga määratakse vajadus servituutide seadmiseks. Servituut seatakse kehtestatud planeeringu alusel vastavalt asjaõigusseadusele. Servituudi seadmise vajadusega alad on näidatud planeeringu joonisel 6 *Planeeritud maakasutus ja kitsendused*.

Vajadus on seada järgmised servituudid:

- Läbi POS 1 ja POS 2 kruntide põhjaosa kulgevale madalpinge elektriõhuliinile tehnovõrguvaldaja kasuks.
- Läbi POS 1 ja POS 2 kruntide lõunaosa kulgevale keskpinge elektriõhuliinile tehnovõrguvaldaja kasuks.
- POS 2 krundi kirdeossa planeeritud tuletõrje veevõtukohtale krundi POS 1 kasuks.

8.12. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Planeeringut koostades on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine);

Lisaks antud nõuetele tuleb edasisel projekteerimisel ning ekspluatatsioonil tagada:

- jälgitavus (naabrivalve, võimalusel nt ka videovalve);
- teealade korrashoid;
- võõrastele piiratud juurdepääs eraalale;
- kinnistuiseste juurdepääsuteede ja parkimisalade valgustatus;
- vastupidavate ja kvaliteetsete ehitismaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, piirded).

8.13. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

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

8.14. Tingimused planeeringu elluviimiseks

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

- Planeeringu koostamise algatamisega 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.
- Detailplaneeringuga kavandatava ehitusõiguse realiseerimiseks vajalike krundiväliste taristute rajamise või ümberehituse mõistlikud kulud detailplaneeringuga määratavates mahtudes ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud rajatiste väljaehitamiseks kannab planeeringust Huvitatud Isik. Luunja Vallavalitsuse ja planeeringust Huvitatud isiku vahel on rajatiste väljaehitamiseks sõlmitud 16.11.2022 leping nr 24-1/31.
- Detailplaneeringuga ette nähtavate ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni ning sademeveekanaliseerimise väljaehitamise kulud kannab planeeringuala siseselt kui ka planeeringuala väliselt planeeringust huvitatud isik koostöös võrguvaldajaga.
- Tuletõrjeevee mahuti ja veevõtukohta ehitab välja huvitatud isik.
- Huvitatud isik on kohustatud teostama omal kulul detailplaneeringukohased maakorralduslikud toimingud ja tagama omal kulul detailplaneeringuga ettenähtud servituutide seadmise ja kandmise kinnistusraamatusse.
- Planeeritud hoonete ehituslubade väljastamise eeltingimused:
 - planeeringukohaste kinnistute moodustamine;
 - detailplaneeringukohaste servituutide seadmine ja kandmine kinnistusraamatusse;
 - detailplaneeringujärgsete veevarustus- ja kanalisatsioonitorustike väljaehitamine;
 - detailplaneeringu kohase tuletõrjeevee mahuti ja tuletõrje veevõtukohta väljaehitamine;
 - Uus tänava maa-ala laiendamiseks kavandatud transpordimaa krundi POS 3 tasuta Vallale võõrandamine.
- Planeeritud kruntide POS 1 ja POS 2 ehitusõigused realiseeritakse krundi valdaja poolt. Krundi igakordne omanik kohustub ehitise välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel koos kinnistusesise haljastuse, juurdepääsutee ja krundisese parkimisalaga. Vastavad tegevused toimuvad igakordse krundiomaniku kulul. Ühendused tehnovõrkude liitumispunktidega rajab krundi omanik kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega vastavalt hoone tegelikule paigutusele hoonestusallas.
- Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Ehitusseadustikule, Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele, standarditele ja heale projekteerimistavale.

- 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 tehnovõrgud.
- Planeeringualale kavandatud keskkonna välja ehitamine peab toimuma võimalikult terviklikuna ning kooskõlas detailplaneeringus sätestatuga.

9. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte

Planeeringu on kooskõlastanud:

Planeeringu on läbi vaadanud ja heaks kiitnud: