

planID: 124073

**Töö nr:** 145/23

**Asukoht:** Luunja vald Veibri küla

---

## **Veibri külas Nurme tee 8a maaüksuse DETAILPLANEERING**

---

Projektijuht/planeerija

/Karin Raid/

(kutsetunnistus 219539)

Huvitatud isik:

OÜ Nurme Tee Arendus

/Alar Loo/

Planeeringu koostamise korraldaja:

Luunja Vallavalitsus

## SELETUSKIRI

1	PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK .....	3
2	ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID .....	3
3	OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS .....	4
4	PLANEERINGUALA LÄHIPiIRKONNA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSD .....	4
	4.1 Vastavus liigilt üldisematele planeeringutele.....	6
	4.2 Planeeringulahenduse kirjeldus ruumilise arengu eesmärkide saavutamiseks, valitud planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused.....	8
5	PLANEERIMISE LAHENDUS .....	8
	5.1 Planeeritava ala kruntideks jagamine.....	8
	5.2 Krundi ehitusõigus.....	9
	5.3 Krundi hoonestusalade piiritlemine.....	10
	5.4 Tänavate maa-alad, liiklus-ja parkimiskorraldus.....	10
	5.5 Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....	11
	5.6 Ehitistevahelised kujud.....	11
	5.7 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad.....	12
	5.8 Keskkonnatingimused. planeeringuga kavandatava elluviimiseks.....	14
	5.9 Ehitiste olulisemate arhitektuurinõude seadmine.....	16
	5.10 Servituutide vajaduste määramine.....	17
	5.11 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	18
	5.12 Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus.....	19
	5.13 Planeeringulahendusega kaasnevad mõjud.....	19
	5.14 Planeeringu rakendamise võimalused.....	20
	KOOSKÕLASTUSED, ARVAMUSED JA KOOSTÖÖ .....	23

## JOONISED

Situatsiooni joonis .....	24
Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsete ja linnaehituslike seoste joonis .....	25
Olemasolev olukord, M 1:1000 .....	26
Põhijoonis , M 1:1000 .....	27
Tehnovõrgud, M 1:1000 .....	28

## **1 Planeeringu koostamise alused ja eesmärk**

Planeeringu koostamise lähtedokumendiks on Luunja vallavolikogu 26.10.2023 aasta otsus nr 1-3/34 „Veibri külas Nurme tee 8a maaüksuse detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“. Detailplaneeringu ala hõlmab Luunja vallas Veibri külas Nurme tee 8a maaüksust. Planeeringuala suuruseks on ca 1,5 ha.

Detailplaneeringu eesmärk on katastriüksuse jagamine ja ehitusõiguse määramine elamuehituse eesmärgil. Lisaks antakse detailplaneeringuga lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsule, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele. Planeeringualal kehtiv detailplaneering puudub.

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud GEODEESIA OÜ poolt koostatud digitaalne alusplaan täpsusastmega M 1:500 (töö nr GE-3937, 31.07.2023)

## **2 Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid**

Arvestamisele kuuluvad varasemad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid:

- \* Luunja valla üldplaneering (Luunja Vallavolikogu 26.06.2008 määrus nr 8-1);
  - \* Tartumaa maakonnaplaneering 2030+ (riigihalduse ministri 27.02.2019 käskkiri nr 1.1-4/29);
  - \* Vahtramäe kinnistu detailplaneering (Luunja Vallavolikogu 23.09.2004 otsus nr 11-5);
  - \* Nõmme, Ristiku, Nurme kinnistute detailplaneering (Luunja Vallavolikogu 25.05.2000 otsustus nr 5-8);
  - \* Veeriku maaüksuse detailplaneering (Luunja Vallavolikogu 15.08.2013 otsus nr 51);
  - \* Planeerimisseadus;
  - \* Ehitusseadustik;
- ja muud asjakohased õigusaktid ja normatiivid.

### 3 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala asub Luunja vallas Veibri külas. Planeeringuala on tihedalt ümbritsetud juba hoonestatud ja hoonestamisel üksikelamukruntidega. Nurme tee 8a katastriüksuse sihtotstarve on 100% maatulundusmaa.

Detailplaneeringu koostamise hetkel antud maa-alal hoonestus puudub. Maa-alal asub leht- ja okaspuudega noor kõrghaljastus.

Planeeringuala reljeef on langusega põhjast lõunasse. Absoluutkõrgusmärgid jäävad vahemikku 45.00 (põhjas) kuni 40,3 (lõunas), mis teeb planeeringualal suhteliseks kõrguste vaheks ca 5m.

Vaade planeeringualale õhust (2024)

Foto 1



### 4 Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala asub tihedalt asustatud elamupiirkonnas. Lähimatel elamukruntidel varieeruvad kruntide suurused vahemikus 1344 m<sup>2</sup>- 4570 m<sup>2</sup>.

**Planeeringuala piirinaabrid (Allikas: Maa-amet)****Tabel 1**

<b>Maaüksuse nimi</b>	<b>Katastriüksuse sihtotstarve</b>	<b>Katastriüksuse suurus</b>
Nurme tee 4	elamumaa	3229 m <sup>2</sup>
Aasavälja tee 15	elamumaa	1926 m <sup>2</sup>
Aasavälja tee 17a	elamumaa	4570 m <sup>2</sup>
Aasavälja tee 19	elamumaa	1344 m <sup>2</sup>
Aasavälja tee 21	elamumaa	1503 m <sup>2</sup>
Vahtramäe tee 3	elamumaa	1432 m <sup>2</sup>
Vahtramäe tee 5	elamumaa	1888 m <sup>2</sup>
Vahtramäe tee 7	elamumaa	1999 m <sup>2</sup>
Nurme tee 18	elamumaa	2037 m <sup>2</sup>
Nurme tee 10	elamumaa	3070 m <sup>2</sup>
Nurme tee 8	elamumaa	2032 m <sup>2</sup>
Nurme tee	transpordimaa	6367 m <sup>2</sup>
Nurme tee 6a	tootmismaa	167 m <sup>2</sup>

Läheduses paiknev hoonestus on väga erineva arhitektuuriga - valdavalt on elamukrundid hoonestatud erinevate katusetüüpidega kuni 2 korrusteliste elamutega ja nende abihoonetega.

Ühtseid arhitektuurseid tunnuseid, iseloomulikke hoonestuslaadi või ehitustavasid ei ole piirkonna hoonestuses välja kujunenud. Tegemist on kaasaegse viimase 20 aasta jooksul hoonestatud elamupiirkonnaga.

Olulisemad sotsiaalobjektid nagu näiteks koolid, lasteaiad, raamatukogud, mitmed ettevõtted ja poed paiknevad planeeringualast ca 1-2 km kaugusel Tartu linnas ja Lohkva ning Veibri külades. Lähim toidupood Coop asub planeeringualast 500m kaugusel.

Planeeringualale lähimad bussipeatused asuvad planeeringualast ca 250 m kaugusel Kasesalu tee ääres ja veidi kaugemad (ca 600m) Tartu linnas, Ihaste linnaosas.

Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on kujutatud *joonisel 2*.

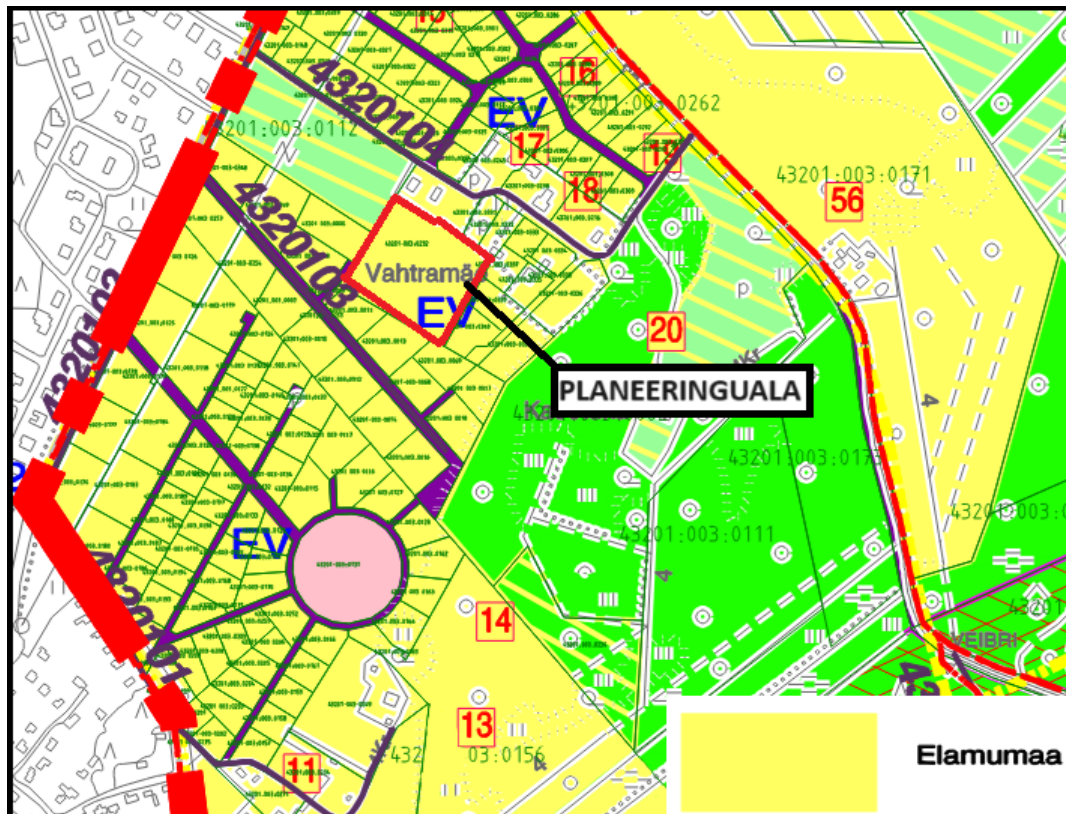
#### 4.1 Vastavus liigilt üldisematele planeeringutele

##### Üldplaneering.

Planeeringualal kehtib Luunja Vallavolikogu 26.06.2008 määrusega nr 8-1 kehtestatud Luunja valla üldplaneering. Üldplaneeringu kaart nr 1 „Maakasutus“ kohaselt on planeeringuala maakasutuse juhtotstarve elumumaa (väikeelamu maa).

Väljavõte üldplaneeringu maakasutuse kaardilt (kaart 1)

Skeem 1

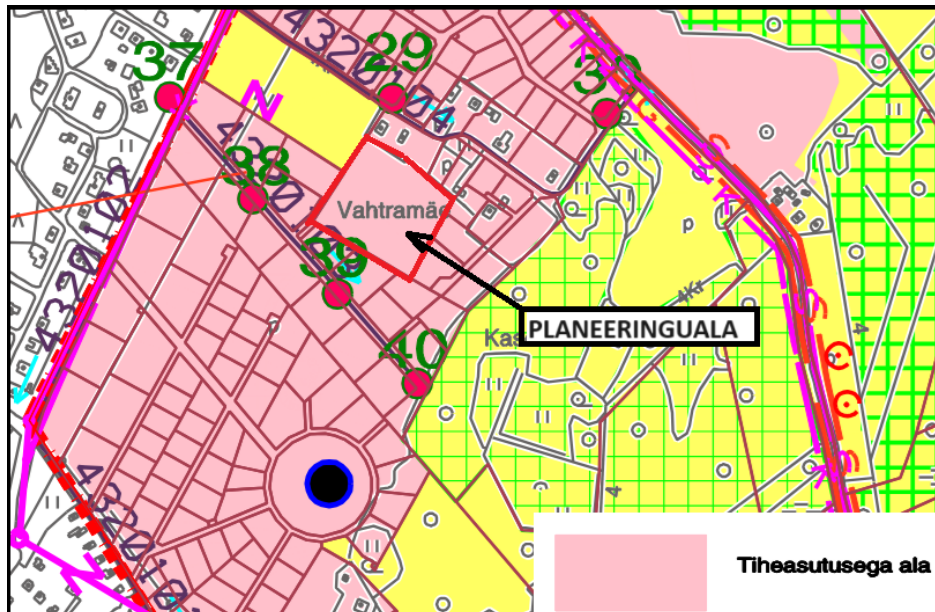


Üldplaneeringu kaart nr 2 „Ehitustingimused“ kohaselt on tegemist tiheasutusega alaga, kus maaüksuste kruntimine ja uute hoonete ehitamine saab toimuda vaid kehtestatud detailplaneeringute alusel. Üldplaneeringu kohaselt on aladel krundi minimaalne lubatud suurus 1000 m<sup>2</sup>, v.a. teede jt tehnorajatiste maa ning alale võib planeerida vaid ühepere- või kahepere elamuid.



Väljavõte üldplaneeringu ehitustingimuste kaardilt (kaart2)

Skeem 2

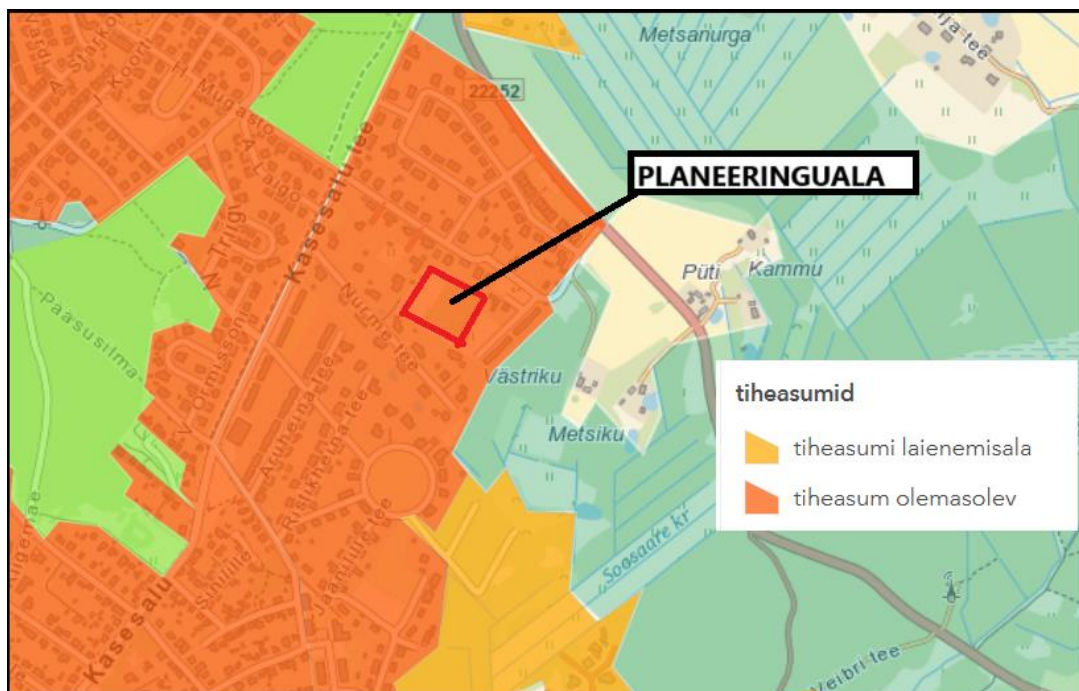


Planeeringuala asub detailplaneeringu koostamise kohustusega alal.

**Maakonnaplaneering.** Planeeringualal kehtib Riigihalduse ministri 27.02.2019 käskkirjaga nr 1.1-4/29 kehtestatud Tartumaa maakonnaplaneering 2030+, mille kohaselt on planeeringuala puhul tegemist olemasoleva tiheasumiga.

Väljavõte Tartumaa maakonnaplaneeringust 2030+

Skeem 3



Detailplaneering vastab kehtivale Luunja valla üldplaneeringule ning Tartumaa maakonnaplaneeringule.

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

Käesoleva planeeringu eesmärk on katastriüksuse jagamine ja ehitusõiguse määramine, tehnovõrkude, juurdepääsu ja haljastuse lahendamine.

Elamumaa sihtotstarbega krundi loomise eelduseks planeeringualale on tiheasustatud Tartu linna ja Luunja aleviku vahel, kus kõik vajalikud teenused on kergesti kättesaadavad. Lisaks asub planeeringuala looduskaunis kohas, kuhu elamu rajamine on atraktiivne. Detailplaneeringu realiseerimisel võetakse kasutusse seni tühjana seisnud krunt, millega tõstetakse olemasoleva tiheasustusala kompaktsust ja tihedust.

Täiendavate üksikelamu kruntide kavandamine sobib aedlinlikku elamupiirkonda ja sellega ei kaasne piirkonna ebaproportsionaalset tihenemist, piirkonnale mitteomast hoonestuslaadi ega ületataks eeldatavalt piirkonna keskkonnataluvust. Hoonete arhitektuursete tingimuste määramisel on silmas peetud piirkonna hoonestuslaadi ja ehitustavasid. Lisanduv hoonestustihedus on valitud tiheasustusse sobivalt. Hoonestamisel jääb piisavalt ruumi kruntidel olemasoleva kõrghaljastuse säilitamiseks ja juurde istutamiseks.

Planeeringuala näol on tegemist kvaliteetse elukeskkonnaga. Piirkonnas on olemas hea infrastruktuur. Planeeringu realiseerimisel lisanduvad piirkonda uued elanikud, millel on positiivne mõju majandusele ja mis aitab kaasa kogukonna suurenemisele.

## **5 Planeerimise lahendus**

### **5.1. Planeeritava ala kruntideks jagamine**

Planeeritavale alale on kavandatud krundid, mille piirid, pindalad ja sihtotstarbed on ära toodud planeeringu põhijoonisel.

Planeeringuga nähakse ette Nurme tee 8a maaüksuse jagamine nii, et moodustuvad- 8 üksikelamu krunti ning 1 transpordi maa krunt tee jaoks.



Maakasutuse koondtabel

Tabel 2

Planeeringu eelne			Planeeringu järgne		
Krundi aadress	Krundi sihtotstarve	Krundi pindala	Krundi aadress/Pos nr	Krundi kasutamise sihtotstarve	Krundi pindala
Nurme tee 8a	100% maatulundusmaa	14 733 m <sup>2</sup>	Pos 1	100% EP	1513m <sup>2</sup>
			Pos 2	100% EP	1527m <sup>2</sup>
			Pos 3	100% EP	1517m <sup>2</sup>
			Pos 4	100% EP	1657m <sup>2</sup>
			Pos 5	100% EP	1801m <sup>2</sup>
			Pos 6	100% EP	1733m <sup>2</sup>
			Pos 7	100% EP	1622m <sup>2</sup>
			Pos 8	100% EP	1656m <sup>2</sup>
			Pos 9	100% LT	1704m <sup>2</sup>

Märkused:

EP-üksikelamu maa;

LT-tee-ja tänava maa-ala;

Kruntide pindalad on planeeringus määratud ligikaudsena ja pindalasid võib mõõtmistäpsuse eesmärgil täpsustada maamõõdutööde teostamisel (lubatud pindalade erinevus +/- 10 m<sup>2</sup>). Moodustatavate kruntide piirid on graafiliselt kujutatud planeeringu põhijoonisel (joonis 4).

## 5.2. Krundi ehitusõigus

Kruntide ehitusõigusega on määratud:

- 1) planeeritud kruntide kasutamise sihtotstarve;
- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil;
- 3) hoonete maksimaalne lubatud kõrgus;
- 4) hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala.

Elamukruntidele antakse ehitusõigus- ühe üksikelamu (kood 11101) ja ühe abihoone (kood 12744) ehitamiseks. Lubatud hoonete arvestuse hulka kuulvad nii ehitusloa kohustuslikud, kui ka ehitusloa kohustuseta hooned.

Lisaks eelnimetatud hoonetele on iga elamukrundi hoonestusalale lubatud ehitada maksimaalselt kaks (kuni 20m<sup>2</sup> suurust ja kuni 5m kõrgust) abihoonet (nt kasvuhooned, laste mängumajad jms ).

Pos 9 tee maa-alale hoonestust ei kavandata.

Detailplaneeringu põhijoonisel (*joonis nr 4*) on esitatud hoonete võimalik asukoht kruntidel planeeritud hoonestusalana, st et planeeritud hooneid võib ehitada ainult joonisel näidatud hoonestusalasasse vastavalt krundi ehitusõigusele.

Planeeringus näidatud võimalike hoonete kuju ja asukoht on illustratiivsed. Hoonete täpne kuju, suurus ja paigutus hoonestusallas antakse projekteerimise käigus.

Kruntide ehitusõigus on ära toodud planeeringu põhijoonisel (*joonis 4*).

### **5.3. Krundi hoonestusala piiritlemine**

Hoonestusala piiritlemisel on lähtutud planeeritud tee asukohast, maaüksuse reljeefist, tuleohutuskujadest ja planeeringu alusdokumentides esitatud nõuetest. Planeeritud hoonestusala omavaheline kaugus min 8m tagab tiheasustuses iseloomuliku hoonete vahelise vahekauguse ning võimaldab luua ühtlase hoonestuse rütmi. Hoonestusala kaugus tänavapoolsest piirist on 7m, see tagab vajadusel mugavad parkimisvõimalused hoonete ees ning võimaldab kujundada planeeringuala sisetänavaaäärde esindusliku hoonestuse.

Uushoonestuslaid on seotud mõõtekettidega krundi piiridest ja näidatud põhijoonisel (*joonis 4*).

### **5.4 Tänavate maa-alad, liiklus ja parkimiskorraldus**

Planeeringualale on kavandatud juurdepääs Nurme teelt olemasolevalt tänavalt.

Pos 9 on kavandatud avalikult kasutatav juurdepääsutee, mis teenindab elamukruntide ja mis võõrandatakse tasuta Luunja vallale.

Planeeringuala sisese teemaa-ala laiuks on ette nähtud 10 m, millest 2m moodustab jalgteed. Arvestades tee kuju ja parameetreid on põhjendatud kiiruse piiramine kuni 30km/h.

Parkimiskorraldus planeeringualal on lahendatud kinnistute siseselt. Parkimiskohtade täpne paigutus ja täpsed juurdepääsud kruntidele määratakse projekteerimise käigus, kui on teada hoonete arhitektuurne lahendus, sissepääsude täpsed asukohad ning garaazide paiknemine. Lähtudes Eesti standardist EVS 843:2016 "Linnatänavad" on uue eramu parkimisnormatiiviks 3 parkimiskohta krundil. Detailplaneering näeb ette, et tagamaks külaliste parkimisvajadust, on elamukruntidele nõuetav antud planeeringualal 4

parkimiskoha rajamine. Parkimiskohad võivad asuda hoonete mahus garaažides, hoonete varjualuste all või avaparklates.

Sõidusuunad, juurdepääsud kruntidele ja parkimiskohtade eeldatav paigutus on näidatud põhijoonisel (joonis 4).

## **5.5 Haljastuse ja heakorra põhimõtted**

Planeeringualal asuv kõrghaljastus tuleb hoonete projekteerimisel konkreetselt üle vaadata. Soovitav on leida hoonete arhitektuurse lahenduse väljatöötamisel sobivaid lahendusi olemasoleva haljastuse säilitamiseks. Hoonete ja tehnovõrkude ehitamisele ette jääv kõrghaljastus likvideeritakse. Lubatud on ka uute istutuste tegemine, seda nii kõrg- kui ka madalhaljastuse näol.

Vähemalt 20 % elumumaa krundi pindlast peab olema kõrghaljastatud.

Kruntide piiramine piirdeaedadega on kohustuslik.

Piirdeaedade arhitektuurne lahendus ja materjali valik tuleb anda koos elamu arhitektuurse projektiga, lubatud ei ole tänavafrendis kasutada võrkaedu ega keevispaneelidest lahendusi.

Täpsustatud tingimused ja parameetrid on toodud seletuskirja punktis 5.9

## **Vertikaalplaneerimine**

Tulenevalt planeeringuala reljeefist on otstarbekas vältida maapinna kõrguste olulist muutmist ning leida hoonete arhitektuurse projektiga lahendusi reljeefierinevuste huvitavamaks lahendamiseks. Maapinna kõrguste olulist muutmist planeering ette ei näe. Lubatud on maapinna kõrguste muutmise hooneid ümbritsevatel aladel, sademevee hoonetest eemale juhtimiseks. Lubatud on kruntidele veesilmade, tiikide ja basseinode rajamine.

## **5.6 Ehitiste vahelised kujud**

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud tuleohutusnõuetega vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ (RT I, 23.02.2021, 6 - jõust. 01.03.2021) ning planeeritud üksikelamute puhul on ette nähtud minimaalseks tulepüsivusklassiks TP-3. Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist kahju. Planeeringuga kavandatud hoonestusalad asuvad teineteisest ja naaberhoonetest kaugemal, kui 8m.

## 5.7 Tehnovõrgud

Käesoleva detailplaneeringuga on lahendatud planeeringuala hoonete tehnovõrkudega varustamine. Tehnovõrkude paiknemise täpne lahendus antakse vastavate projektidega.

### Veevarustus

Planeeringuala on kavandatud varustada veega AS-le Tartu Veevärk kuuluvast ühisveevõrgust vastavalt AS Tartu Veevärk poolt 10.01.2025.a väljastatud tehnilistele tingimustele detailplaneeringu koostamiseks 25ARE-2-DT-1.

Tehniliste tingimuste väljastamisel on AS Tartu Veevärk seadnud järgnevad tingimused:

- Kõik planeeritavad magistraal- ja jaotustorustikud tuleb rajada ühiskasutusse jäävate teede ja tänavate alla (teedevõrk tuleb vastavalt planeerida);
- Kõigile kruntidele tagada juurdepääs avalikult teemaalt ning eraldi ühendustorustike planeerimise võimalus avalikul teemaal asuvatest tänavatorustikest.
- Kõigile peatorustikele, kaevudele, torusõlmedele ning kinnistute liitumispunktile tuleb tagada juurdepääs hooldustehnikaga.
- Kõigile torustikele, mis jäävad AS Tartu Veevärk omandisse ning asuvad eramaal (s.h. eravalduses oleval tänaval), tuleb seada tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus AS Tartu Veevärk kasuks.

Detailplaneeringuala kruntide veega varustamiseks on kavandatud planeeringuala tänavamaale veetoru ning planeeritud veetoru ringistamine. Veetorustik on planeeritud ringistada ühelt poolt Vahtramäe tänava De 110 veetoriga ning teiselt poolt Nurme tee De 90 PE toruga. Nurme tee tupiktänavana olemasolev De 32 veetoru asendada vajalikus ulatuses De 110 veetoriga ning tagada Nurme tee 4 veevarustus.

Igale detailplaneeringuala krundile on planeeritud eraldi veeühendustoru krundiga külgnevast tänavatorustikust. Seatud isiklike kasutusõiguste info on kajastatud ptk.5.10.

### Reoveekanalisatsioon

Planeeringuala on kavandatud varustada veega AS-le Tartu Veevärk kuuluvast ühisveevõrgust vastavalt AS Tartu Veevärk poolt 10.01.2025.a väljastatud tehnilistele tingimustele detailplaneeringu koostamiseks 25ARE-2-DT-1.

Detailplaneeringuala reoveekanalisatsiooni eesvooluks on Uus-Veeriku tee 34a kinnistul asuv reoveepumpla. Täiendava reovee juhtimine olemasolevasse pumplasse ei

ole võimalik. Olemasoleva pumpla asemel tuleb rajada uus AS Tartu Veevärk nõuetele vastav reoveepumpla. Pumpla rajamisel arvestada kogu piirkonna vooluhulgaga. Pumpla tuleb varustada AS Tartu Veevärk nõuetele vastava automaatika- ja elektripaigaldisega ning tagada ligipääs tänavamaalt. Reoveepumpla täpsemad nõuded täpsustatakse ehitusprojekti tingimuste koosseisus.

Planeerida detailplaneeringuala tänavamaale iseoolne reoveekanaliseerimisvõrgustik alates Vahtramäe tee De 200 reoveekanaliseerimisvõrgustikust kuni planeeringuala viimase krundini.

Igale krundile on planeeritud eraldi ühendustoru krundiga külgnevast tänavavõrgustikust. Seatud isiklike kasutusõiguste info on kajastatud ptk.5.10.

Planeeringuala väline tuletoorjaveevarustus on planeeritud planeeringuala lähenduses asuvatest hüdrantidest. Hoonete kaugus lähimast hüdrantist on alla 200m.

Ühisveevõrgust tagatav vooluhulk on 10 l/s.

### **Sademevesi**

Elamukruntide sademevesi juhitakse planeeritud hoonest eemale ja immutatakse või lastakse imbuda maapinda samal krundil. Soovitav on rajada sademevee kogumiseks mahuteid, veesilmasid, tiike vms, et sademevett taaskasutada näiteks põuasel perioodil kastmiseks vms. Sademevett ei ole lubatud juhtida naaberkinnistutele. Lubatud on elamukruntide sademevee juhtimine ka Pos 9 tee maa-ala sademevee võrgustikku.

Sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveekanaliseerimisvõrgustikku on keelatud.

Pos 9 tee maa-ala sademevesi kogutakse ja juhitakse Vahtramäe tee sademevee võrgustikku.

### **Soojavarustus**

Soojavarustus on planeeritud lokaalküttena. Planeeringualal on lubatud kasutada elektri-, vedel-, tahke-, maa-, õhk- ja kõiki alternatiivkütte allikad. Eelistatud on alternatiivkütteallikad- maa-ja õhk soojus, päikesepatareid jms. Täpsustatud tingimused ja parameetrid on toodud seletuskirja punktis 5.9

Keelatud on kasutada õhku saastavaid küteliike nagu raskeõlid ja kivisüsi. Maakütte võrgustikke on võimalik paigaldada horisontaalselt (arvestades seejuures võimalikult palju kõrghaljastuse säilitamisega) või puuraukudena. Maakütte süsteeme ei ole lubatud paigaldada lähemale, kui 2m naaberkrundi piirist. Täpne lahendus valitakse projekteerimise etapis.

**Elektrivõrk**

Vastavalt OÜ Elektrilevi poolt väljastatud tehnilistele tingimustele (nr 457483) on ette nähtud tuua planeeringualale maakaabliga toide Kodumaja 9:(Ülejõe) alajaamast.

Planeeritavate objektide elektrivarustuseks on ette nähtud kruntide piiridele 0,4kV liitumiskilbid, soovitavalt mitme kohalistena. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

**Telekommunikatsioonivõrk**

Vallavalitsus on detailplaneeringu algatamisel seadnud tingimuseks, et side tuleb lahendada operaatorineutraalse sidetaristu baasil, mis peab olema teenusvalmidusega ning võimaldama tarbijal liitumist vähemalt kolme erineva sideoperaatoriga. Planeeringualale rajatakse sidekanalisatsioon, millesse on erinevatel teenuse pakkujatel võimalik paigaldada oma sidetaristut.

Ühe võimaliku variandina on detailplaneeringus planeeringuala sidevarustus lahendatud vastavalt Telia Eesti AS tehnilistele tingimustele nr 38176234. Nurme tee 8a piiril asub optiline kaabel keras. Sidetoru pikendatakse kinnistu piirilt arendusala keskele. Sinna paigaldatakse sidekaev KKS2. Kaevust iga kinnistu piirile paigaldatakse vajalik mahus sidetoru.

**Välisvalgustus**

Planeeringuala tänavale on kavandatud tänavavalgustus.

Kruntide valgustus lahendatakse hoonete projekteerimisel hoonete- ja aia valgustitega.

Kõikide tehnovõrkude lahendusi on lubatud projekteerimisel täpsustada.

Tehnovõrkude paiknemine on näidatud tehnovõrkude joonisel (*joonis 5*).

**5.8 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks****Hoonete energiatõhusus**

Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2010/31/EL hoonete energiatõhususe kohta (Euroopa Parlament, 19.05.2010), ütleb, et pärast 31.12.2020 peavad kõik uusehitised olema liginullenergiahooned. Energiatõhususe nõuded on toodud ehitusseadustikus ja majandus- ja taristuministri 03.06.2015 määruses nr 55 Hoone energiatõhususe miinimumnõuded. Uute hoonete projekteerimisel tuleb tähelepanu pöörata energia säästmisele ja võimalusel lokaalsele tootmisele. Projekteerimisel näha ette võimalusi energiatarbe vähendamiseks.



Planeeritud ehitisealuse pinna suurus suhtes krundi pindalaga (täisehitus) ja kruntide lubatud maksimaalne hoone kõrgus võimaldavad rajada hoonestuse, millega on tagatud piisav päikesevalgus planeeritud hoonetes.

### **Müra**

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.

### **Radoonirisk**

Eesti radooniriski levilate kaardi alusel paikneb planeeringuala alal, kus võib esineda kõrge radoonisisaldusega pinnaseid. Kohati võib sellistel aladel olla radoonisisaldus hoonete siseõhus kõrge. Selgitamaks 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 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ sätestatud nõudeid.

### **Ehitustegevuse korraldamine**

Planeeringualast väljapoole ulatuvat mõju ei ole. Ehitustegevused tuleb käsitletaval maa-alal korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele. Ehitustegevuse ajal on võimalik mõningane vibratsioon ja tolm ning tavalisest suuremas koguses jäätmete teke. Ehitustegevuse ajal peab arvestama, et lahendatud oleks jalakäijate ning sõidukite turvaline liikumine juurdepääsuteel.

### **Jäätmekäitlus**

Alal ei ole keskkonnaohtlikke objekte. Prügi kogumine lahendatakse vastavalt Luunja valla jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse

konteineritesse ning paigutada igale elamukrundile paigaldatavasse konteineritesse, mille asukoht leitakse kõvakattega alal projekteerimise faasis. Jäätmete äravedu tuleb tellida jäätmeluba omavalt ettevõttelt.

Detailplaneeringus on ette nähtud ka elamukruntidele uue kõrg- ja madalhaljastuse istutamise võimalus. Rajatava kõrghaljastuse liigiline koosseis antakse elamute projektidega.

## 5.9 Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline, keskkonna arhitektuurset kvaliteeti parandav. Kõik ehitiste osad (sh väljaulatuvad osad) peavad paiknema hoonestusala piires.

Hoonestusala ja ehitusõigus on näidatud põhijoonisel (joonis 4) ja arhitektuurinõuded tabelis 3.

**Arhitektuurinõuded**

**Tabel 3**

Aadress	Pos 1-8 (elamukruntidel)
Lubatud maa pealne/maa alune korruselisus	Elamutel - kuni 2/ -1 Abihoonetel- 1/-1
Hoonete suurim lubatud arv krundil	Kuni 2 (1 elamu ja 1 abihoone)
Kohustuslik ehitusjoon	Pos 1-3, Pos 6-8 7m kaugusel tänavapoolsest piirist Pos 4-5 ei ole määratud
Katusekalde vahemik (kraadides)	0-15 kraadi
Katuse tüüp	Lamekatuse või madal ühepoolse kaldega pultkatus
Katusekatte materjal	Rullmaterjal vms
Välisviimistluse materjalid	Puit, kivi, krohv, klaas, laudvooder, fassaadivineer jms.
Keelatud välisviimistlusmaterjalid	Plastikvooder, gaasbetoon, värvkatteta plekk, välisviimistluseta palk
+/-0.00 sidumine	ca 50 cm olemasolevast maapinnast
Piirdeaed	Hoone arhitektuuriga sobiv piirdeaed kõrgusega 1,3-1,4m. Lubatud ei ole tänavafrondis kasutada võrkaedu ega keevispaneelidest aedu. Lubatud on metall, puit, betoon ja tellispostidega aiad.  Märkus:

	Piirdeaedade lahendus tuleb eelnevalt kooskõlastada huvitatud isikuga (Nurme Tee Arendus OÜ-ga)
Päikesepaneelid	Päikesepaneeli on lubatud paigaldada üksnes katustele või seintele. Maapinnale päikesepaneelide paigaldamine lubatud ei ole.

Pos 9 krundil hoonestust planeeritud ei ole ja arhitektuurinõudeid ei määrata.

### 5.10 Servituutide vajaduse määramine

Planeeringu realiseerimiseks on eelnevalt seatud isiklikud kasutusõigused, mis on kajastatud tabelis 4.

Seatud isiklikud kasutusõigused

Tabel 4

Isiklike kasutusõiguste sisu	Kinnisasi, millele on seatud isiklik kasutusõigus	Isik kelle kasuks isiklik kasutusõigus on seatud
Isiklik kasutusõigus avalikes huvides <b>vee- ja kanalisatsioonitorustike</b> ehitamiseks, omamiseks, kasutamiseks ja korrashoiuks. (Not. leping 06.02.2020.a nr 390)	Vahtramäe tee 7 (43201:003:0340)	Aktsiaselts Tartu Veevärk
Isiklik kasutusõigus <b>vee-, kanalisatsiooni- ja sadeveetorustike</b> ehitamiseks, omamiseks ja majandamiseks. (Not. leping 17.01.2025.a nr 105)	Vahtramäe tee 7 (43201:003:0340)	Nurme Tee Arendus OÜ
Isiklik kasutusõigus <b>veetorustiku, sademeveekanalisatsioonitorustiku ja reoveekanalisatsioonitorustiku</b> ehitamiseks, omamiseks, kasutamiseks ja korrashoiuks. (Not. leping 30.08.2024.a nr 3038)	Vahtramäe tee (43201:003:0330)	Nurme Tee Arendus OÜ

Kõikidele planeeringualale ehitatavatele tehnovõrkudele seatakse isiklikud

kasutusõigused või servituudid tehnovõrkude valdajate kasuks. Isikliku kasutusõiguse või servituudi ala täpne ulatus määratakse kindlaks tehnovõrkude projekteerimise faasis, kui on selgunud rajatiste täpne asukoht ja lahendus.

Planeeritavate tehnovõrkude kaitsevööndite ulatused on järgmised:

#### **Elektripaigaldiste kaitsevööndid**

\*Maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1m kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

#### **Vee- ja kanalisatsiooni kaitsevööndid**

\*Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste vabavoolsete torustike, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele kaitsevööndi ulatus on 2 m.

#### **Sideehitise kaitsevöönd**

\*Sideehitise kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool sideehitist on 1 m.

Graafilise loetavuse huvides ja arvestades, et projekteerimise käigus võivad tehnovõrkude asukohad muutuda, ei ole joonistele planeeritud tehnovõrkude servituudialasid/ kaitsevööndite ulatusi kantud.

### **5.11 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused**

Planeeringu koostamisel on arvestatud Eesti standardi EVS 809-1:2002 kohaselt planeerimise põhimõtteid. Kuritegevuse riskide vähendamiseks on planeeringulahenduse väljatöötamisel arvestatud järgmiste linnakujunduslike võtetega:

\* oluline on hea nähtavus (krundi valgustatus);

Hoonete projekteerimisel ja hilisemal rajamisel arvestada kuriteohirmu vähendamiseks ja vandalismi ärahoidmiseks lisaks veel järgnevaga:

\*võimalusel paigaldada kohtvalgustid;

\* hoida maa-ala korras;

\* kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad ja lukud).

## 5.12 Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Vastavalt Maaameti kitsenduste kaardi infole ([www.maaamet.ee](http://www.maaamet.ee)) asuvad Nurme tee 8a maaüksusel seadusjärgsed kitsendused, mis on tingitud olemasolevate tehnovõrkude (sideehitise ja elektripaigaldise) talumisest.

Sideehitise kaitsevööndi ulatus on 10,28 m<sup>2</sup> ja elektripaigalduse kaitsevööndi ulatus on 20,8 m<sup>2</sup>. Samuti ulatub planeeringualale olemasoleva tee kaitsevöönd 10m.

Olemasolevad kitsendused säilivad.

## 5.13 Planeeringulahendusega kaasnevad mõjud

### Majanduslikud mõjud

Positiivse mõjuna võib välja tuua, et planeeringu realiseerimisel võetakse kasutusest väljas olev ala aktiivsesse kasutusse. Detailplaneeringu realiseerimisel tõstetakse tiheasustusala kompaktsust, uusehitised ja haljastus muudavad piirkonda ilmekamaks. Kasutamata ala kasutuselevõtuga tõuseb piirkonna turvalisus (naabrivalve paraneb). 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 tolmu 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 müra taseme suurenemine. Planeeritava tegevusega kaasneb mõningane liikluskooormuse, müra taseme ja õhusaaste suurenemine, kuid oodata ei ole ülenormatiivsete tasemete esinemist. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju looduskeskkonnale puudub.

### 5.14 Planeeringu rakendamise võimalused

Planeeringuga ei tohi põhjustada kahju kolmandatele osapooltele. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ja haljastus ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi ei ehitamise ega ka kasutamise käigus. Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse siiski kahju kolmandatele isikutele, kohustuvad planeeringuala kruntide igakordsed omanikud koheselt hüvitama tõendatud kahju.

Huvitatud isiku ja Luunja Vallavalitsuse vahel on sõlmitud „Kokkulepe Veibri külas Nurme tee 8a maaüksuse detailplaneeringu avalikult kasutatavate rajatiste väljaehitamiseks“ (oktoober 2023.a.).

Vastavalt lepingule on planeeringu realiseerimiseks kokku lepitud järgnevates tegevustes:

- Huvitatud isik ehitab omal kulul välja detailplaneeringuga kavandatavad avalikult kasutatavad rajatised viie (5) aasta jooksul detailplaneeringu kehtestamisest arvates;
- Huvitatud isik kohustub kolme (3) kuu jooksul peale avalikult kasutatavate rajatiste väljaehitamist ja vastavate kasutuslubade või kasutusteatiste väljastamist võõrandama vallale tasuta detailplaneeringukohased avalikuks kasutamiseks ette nähtud rajatised ja avalikult kasutatavad kinnistud (transpordimaad). St Pos 9 transpordimaa võõrandatakse



Luunja Vallale avalikuks kasutamiseks tasuta;

- Vald ei väljasta ehituslubasid ja -teatise detailplaneeringualale planeeritud hoonete ehitamiseks enne detailplaneeringujärgsete avalikult kasutatavate rajatiste väljaehitamist, vastavate kasutuslubade ja -teatiste väljastamist ja avalikult kasutatavate rajatiste ja kinnistute vallale võõrandamist olukorras, kus Huvitatud isik on nimetatud avalikult kasutatavate rajatiste ja kinnistute omanik;
- Rajatiste ning teede valmimise hetkeks on neile kasutusloa või kasutusteatiste väljastamise hetk;
- Huvitatud isik kohustub teostama omal kulul detailplaneeringukohased maakorralduslikud toimingud;
- Huvitatud isik kohustub tagama omal kulul detailplaneeringuga ettenähtud servituutide seadmise ja kandmise kinnistusraamatusse;

### **Tingimused planeeringu elluviimiseks**

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

\*Planeeringu koostamisega ei kaasne vallale kohustust avalikult kasutatava tee ja üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja sademeveekanaliseerimise või väljaehitamiseks/rekonstrueerimiseks või vastavate kulude kandmiseks planeeringualal ega väljapool planeeringuala;

\*Huvitatud isik kohustub teostama omal kulul detailplaneeringukohased maakorralduslikud toimingud;

\* Huvitatud isik on kohustatud tagama omal kulul detailplaneeringuga ettenähtud servituutide seadmise ja kandmise kinnistusraamatusse;

\*Planeeritud hoonete ehituslubade väljastamise eeltingimuseks on Pos 9 transpordimaa võõrandamine Luunja Vallale avalikuks kasutamiseks tasuta;

\* Planeeritud hoonete ehituslubade-ja teatiste väljastamise eeltingimuseks on avalikult kasutatavate rajatiste väljaehitamine, vastavate kasutuslubade ja -teatiste väljastamine ja avalikult kasutatavate rajatiste ja kinnistu Pos 9 vallale võõrandamine;

\*Planeeritud elamu kruntide ehitusõigused realiseeritakse krundi valdaja poolt. Krundi igakordne omanik kohustub ehitised välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel koos kinnistusesise haljastuse, juurdepääsutee ja krundisisesse parkimisalaga. Vastavad tegevused toimuvad igakordse krundiomaniku kulul. Ühendused tehnovõrkude liitumispunktidega rajab krundi omanik kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega

vastavalt hoone tegelikule paigutusele hoonestusalas.

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

\*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.

Kruntide piirdeaedade lahendus tuleb kooskõlastada arendajaga (Nurme Tee Arendus OÜ-ga).