

Töö nr: DP-07/05-2021

## **Sirgu külas Hundiuru maaüksuse detailplaneering**

**Asukoht:**

Hundiuru maaüksus, Sirgu küla, Luunja vald, Tartu maakond

**Huvitatud isik:**

Edvard Narits  
edvardnarits@msn.com

**Planeerija:**

Triin Kask  
+372 55968821  
triin.kask@ruumi.ee

Tartu 2022

**SISUKORD**

|      |  |    |
|------|--|----|
| A    | SELETUSKIRI  | 3  |
| 1.   | Detailplaneeringu koostamise alused ja eesmärk   | 3  |
| 2.   | Lähtedokumendid  | 3  |
| 3.   | Planeeritava maa-ala lähiümbruse ja ehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüs  | 4  |
| 3.1  | Planeeringuala ja selle mõjuala maastiku- ja kultuuriväärtuste analüüs   | 5  |
| 3.2  | Vastavus liigilt üldisematele planeeringutele  | 6  |
| 3.3  | Planeeringulahenduse kirjeldus ruumilise arengu eesmärkide saavutamiseks, valitud planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused. | 9  |
| 4.   | Olemasoleva olukorra iseloomustus  | 10 |
| 5.   | Planeeritava ala kruntideks jaotamine  | 11 |
| 6.   | Krundi ehitusõigus   | 11 |
| 7.   | Krundi hoonestusala piiritlemine   | 11 |
| 8.   | Ehitistele olulisemate arhitektuurinõuete seadmine   | 12 |
| 9.   | Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus   | 13 |
| 10.  | Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad  | 14 |
| 10.1 | Tuletõrjeevarustus   | 15 |
| 10.2 | Kanaliseatsioon, veevarustus ja sademevesi   | 15 |
| 10.3 | Elektrivarustus ja välisvalgustus  | 16 |
| 10.4 | Soojavarustus  | 17 |
| 10.5 | Sidevarustus   | 17 |
| 11.  | Haljastuse ja heakorra põhimõtted  | 17 |
| 12.  | Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks  | 18 |
| 13.  | Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded  | 19 |
| 14.  | Servituutide vajaduse määramine  | 19 |
| 15.  | Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused   | 20 |
| 16.  | Planeeringu elluviimise võimalused   | 20 |
| B    | KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE  | 22 |
| C    | PLANEERINGU JOONISED   | 23 |

## A SELETUSKIRI

### 1. Detailplaneeringu koostamise alused ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Luunja Vallavolikogu 21. mai 2020 otsus nr 24 „Sirgu külas Hundiuru maaüksuse detailplaneeringu algatamine, planeeringuala piiri ja suuruse ning lähtetingimuste kinnitamine“.

Planeeringu esialgne eesmärk oli kaaluda võimalusi planeeringualale kuni kahe üksikelamumaa krundi moodustamiseks ja kruntidele ehitusõiguse andmist üksikelamutele ja abihoonetele. Planeeringu koostamise jooksul selgus, et kinnistu jagamine ei ole võimalik, seega antakse ehitusõigus ühele krundile, lisaks antakse põhimõtteline lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, liikluskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele. Tulenevalt asjaolust, et kahe krundi asemel moodustatakse üks, esineb planeeringus veel kaks kõrvalekallet lähtetingimustega kinnitatud nõuetest: suurendatud on krundi maksimaalset ehitisealust pinda ning maksimaalset hoonete kõrgust.

Planeeringuala hõlmab Luunja vallas Sirgu külas Hundiuru kinnistut katastritunnusega 43201:002:0136. Planeeringuala suurus on 12397 m<sup>2</sup>.

Hundiuru katastriüksuse sihtotstarve on 100% elamumaa. Käesoleval ajal puudub kehtiv katastriüksust hõlmav detailplaneering. Planeeritava alal kehtib Luunja Vallavolikogu 26.06.2008. a määrusega nr 8-1 kehtestatud Luunja valla üldplaneering, mis määrab planeeritava maa-ala juhtotstarbeks elamumaa ja metsamajandusmaa. Planeeringuala asub detailplaneeringu koostamise kohustusega alal. Planeeringuala asub miljööväärtusega alas „Kastre mnt ja Suure-Emajõe vaheline ala“.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on geodeetiline alusplaan täpsusastmega M 1:500. Koostaja Geodeesia OÜ (MTR reg nr EEG000078; geodeetilise mõõdistamise litsents 606 MA), töö nr: GE-2767 (31.05.2021).

### 2. Lähtedokumendid

- ◆ Luunja valla üldplaneering (kehtestatud Luunja Vallavolikogu 26. juuni 2008.a määrusega nr 8-1);
- ◆ Tartumaa maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud 27.02.2019 käskkirjaga nr 1.1-4/29);
- ◆ Planeerimisseadus ja selle rakendusaktid (jõustunud 01.07.2015);
- ◆ Ehitusseadustik (jõustunud 01.07.2015);
- ◆ Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded (Riigihalduse ministri

17.10.2019 määrus nr 50);

- ◆ Muud standardid, määrused ja seadused.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud Rahandusministeeriumi poolt 2013. aastal koostatud juhendiga „Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013 – DP leppemärgid, 17.05.2015“ ning lisainfot maa-ala kitsenduste kohta on saadud Maa-ameti kitsenduste kaardilt.

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

Planeeringuala jääb riigitee 22250 Luunja-Kavastu-Koosa ja Emajõe vahelisele alale. Kontaktvööndi maanteeäärsete kinnistute struktuur on üsna korrapäratu. Kinnistud on valdavalt suured 3-6 ha suurused maaüksused, mis ulatuvad maanteest kuni jõeni välja. Esineb ka väiksemaid alla 1 ha suuruseid elamukrunte (vt joonised 1 ja 2). Piirkonna maaüksused on valdavalt hoonestatud ning sihtotstarbelt maatulundusmaad. Planeeringuala kontaktvööndi analüüs on esitatud joonisel 2. Planeeringuala piirinaabrite info on esitatud tabelis 1.

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

| Tunnus  | Katastriüksuse sihtotstarve | Katastriüksuse suurus |
|---|-----------------------------|-----------------------|
| Andsina (43201:002:0395)                        | maatulundusmaa 100%         | 2,05 ha               |
| 22250 Luunja-Kavastu-Koosa tee (43201:002:0410) | transpordimaa 100%          | 5,93 ha               |
| Sonni (43201:002:0155)                          | maatulundusmaa 100%         | 4,86 ha               |
| Sirgu (43201:002:0137)                          | maatulundusmaa 100%         | 3,51 ha               |

Planeeringuala lähiümbruses on üldplaneeringuga määratud olulisemad maakasutuse juhtfunktsioonid reserveeritud elamumaa ja metsamajandusmaa, mis kuulub ühtlasi ka rohevõrgustikku. Planeeringualast kirdesuunas, ca 400 m kaugusel asub Urmas Saksa ratsatalu, mille koosseisu jäävad treeningualadega rohumaad ulatuvad kuni planeeritava katastriüksuseni. Muud olulisemad sotsiaalobjektid nagu näiteks kool, lasteaed, raamatukogu, mitmed ettevõtted ja poed paiknevad planeeringualast ca 2 km kaugusel Luunja alevikus. Kagu/lõuna suunas ca 200 m kaugusel on Suur Emajõgi.

Lähimad ühistranspordipeatused on Kalda ja Sirgu bussipeatused, mis asuvad planeeringualast ca 0,5 km kaugusel 22250 Luunja-Kavastu-Koosa tee ääres: Kalda peatus

edela suunas, Sirgu peatus kirde suunas (joonis 2). Muust liiklusest eraldatud kergliiklusteede lahendus lähipiirkonnas käesoleval hetkel puudub.

Planeeringualal ja selle lähiümbruses puuduvad kehtestatud ning koostamisel olevad planeeringud millega arvestada. Planeeringualast ca 1 km kaugusel kirde suunas Tamme kinnistul on algatatud detailplaneering, mille eesmärgiks on kinnistu jagamine kaheks üksikelamumaa krundiks, tehnovõrkude, juurdepääsude, ehitusõiguse ja haljastuse lahendamine. Samuti antakse lahendus perspektiivse kergliiklustee võimaldamiseks maantee äärde.

Juurdepääs Hundiuru kinnistule on võimalik püsi kattega Luunja-Kavastu-Koosa maanteelt olemasoleva mahasõidu kaudu, mis paikneb planeeritava katastriüksuse kirdepoolses nurgas.

Kontaktvööndis on elamute arhitektuur üldiselt lihtne/traditsiooniline: ca 40° kaldega viilkatusega väikesed kuni kahekorruselised hooned, mille välisfassadis on kivi (nii tellis kui maakivi) või puit (nii laudis kui palk). Katuseharjasuund on tee suhtes valdavalt kas horisontaalselt või vertikaalselt, aga esineb ka tee suhtes vaba paiknemisega hoonestust. Erinevate kinnistute hoonestus teekatte servast varieerub 7 m-88 m (vt joonis 2), mis arvestades katastriüksuste kujude ja suurustega, moodustab üsna selge ehitusjoone maanteeäärsele küljele, jõesst vähemalt 250 m kaugusele. Põhihooned paiknevad riigtee servast valdavalt 60-80 m kaugusel. Elamute ümbruses esineb kõrghaljastust ning privaatsuse eesmärgil kasutatakse kohati kõrgeid hekke. Hoonestatud katastriüksustel paiknevad piirdeaia vahetult õuealade ümber või mõnel juhul puuduvad. Ratsatalu on ulatuslikumalt ümbritsetud kas elektrikarjuse või puitaiaga.

### **3.1 Planeeringuala ja selle mõjuala maastiku- ja kultuuriväärtuste analüüs**

Planeeringuala paikneb piirkonnas, mis on maakonnaplaneeringuga määratud väärtuslikuks maastikuks ja üldplaneeringuga määratud miljööväärtuslikuks alaks. Liigilt üldisematest planeeringutest tulenevad olulisemad tingimused on loetletud järgnevas peatükis (ptk 3.2).

Väärtuslik maastik, kuhu ka käesoleva detailplaneeringu ala kuulub, paikneb Emajõe ja 22250 Luunja-Kavastu-Koosa maantee vahelisel alal. Miljööväärtuslikku maastikku iseloomustavaks omaduseks antud alal on selle asundustaludele omane rütmiline asustusstruktuur. Asundustalud moodustati arvestusega, et iga talu lähikonnas on talu põllud, heina- ja karjamaad. Talud paiknesid avaral põllumaastikul, mida piiritlesid metsatukad. Planeeringuala kontaktvöönd on asustatud ahelküla stiilis (Kasepõllu miljööväärtuse ekspertiishinnang. Mart Hiob. 13.02.2022).

Ahelküla erinevus sarnasest ridaja ülesehitusega ridakülalt seisneb eelkõige tiheda hoonestusega külaala puudumises. Kui ridakülas paiknevad õued üsna tihedalt üksteise kõrval, siis ahelkülas asuvad õued üksteisest kaugemal ning nende vahele jäävad suuremad ja väiksemad põllu- ja heinamaatükid ja koplid. Ahelküla ei ole siiski nii hõre nagu hajaküla. Ahelkülad kujunesid eelkõige 19. ja 20. sajandil, varem esines neid harva (Gea Troska. Eesti külad XIX sajandil. Eesti Raamat 1987). Paljudel kinnistutel on jõe poolses osas oma tiik (vt joonis 1).

Loodusväärtuste mõttes on oluline ka jõeäärne metsavöönd, mis on selles asukohas kasvama hakanud juba I Vabariigi perioodil, mistõttu võsastunud heinamaa asemel on välja kujunenud metsakooslus (Luunja valla väärtusliku maastiku „Emajõgi Luunjast Kastreni“ täpsustamine ning kaitse ja kasutustingimuste väljatöötamine. Minea Kaplinski-Sauk. 2022). Metsaala moodustab ca 2/3 maantee ja jõe vahelisest alast, sealne pinnas on kohati liigniiske ja lisaks puistutele esineb võsastunud alasid ning lagedamaid niidu/lammialasid.

Planeeringuala asub Sirgu Maaparandusühistu maaparandussüsteemi alal (väline tunnus 80420265). Planeeringuga tagatakse süsteemi toimimine planeeringualal ja piirnevatel kinnistutel (täpsustatud ptk 10.2).

Planeeringualale ega lähiümbrusesse ei jää muinsuskaitseobjekte, kultuurimälestisi, kaitstavaid loodusobjekte ega natura 2000 alasid.

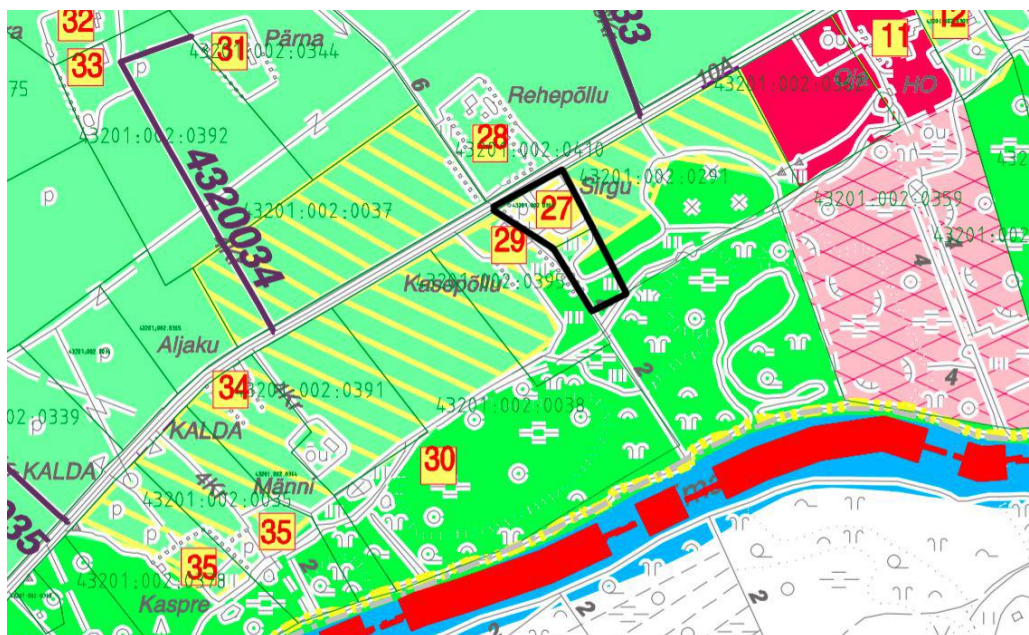
Pärandkultuuriobjektidest paiknevad planeeringuala vahetus läheduses kunagise Sirgu karjamõisa hoonete säilmed (Rehepõllu katastriüksusel Sirgu karjamõisa laut ja ait, Andsina katastriüksusel Sirgu karjamõisa moonakamaja ja Sirgu karjamõisa kõrvalhooned ning Hundiuru katastriüksusel paikneb Sirgu karjamõisa tall (allikas Maa-ameti pärandkultuuri kaardirakendus). Planeeringuala põhjapoolsesse osasse maantee äärde jäävast pärandkultuuriobjektist „Sirgu karjamõisa tall“ (432:LAU:007) on alles ainult madal maakivist vundamendi osa.

Vastavalt Maa-ameti definitsioonile mõistetakse pärandkultuuri all eelmiste põlvkondade poolt pärandunud inimtekkelisi objekte maastikus, mis omavad mingit pärimuslikku taustateavet ja kultuurilist väärtust eeskätt kohalikule kogukonnale. Pärandkultuuri objektid ei ole riikliku kaitse all, nende säilimine on eeskätt maaomanike otsustada.

### **3.2 Vastavus liigilt üldisematele planeeringutele**

**Üldplaneering.** Planeeritava alal kehtib Luunja valla üldplaneering. Üldplaneering määrab planeeritava maa-ala juhtotstarbeks elumumaa ja metsamajandusmaa (skeem 1). Planeeringuala asub detailplaneeringu koostamise kohustusega alal. Planeeringuala asub

miljööväärtusega alas „Kastre mnt ja Suure-Emajõe vaheline ala“, kus ehitustegevuses peab järgima kohalikke hoonestus- ja ehitustavasid. Minimaalseks moodustatava krundi suuruseks on 5000 m<sup>2</sup> ja minimaalne lubatud krundi laius või pikkus on 50 m.



**Skeem 1.** Väljavõte üldplaneeringu maakasutusplaanist (planeeringuala on märgitud musta joonega; kollane viirutus tähistab reserveeritud elamumaa, mis on ühtlasi ka detailplaneeringu koostamise kohustusega ala ja roheline värvus tähistab metsamajandusmaad, mis on ka rohevõrgustiku ala) (Allikas: Luunja valla veebileht)

Planeeritav katastriüksus jääb üldplaneeringujärgselt osaliselt metsamajandusmaa juhtotstarbega alale ja rohevõrgustiku alale, aga kuna tegemist on elamumaa sihtotstarbega katastriüksusega, millel käesoleval hetkel metsa ei ole ning maastik on juba inimtegevusest mõjutatud, ei kaasne detailplaneeringu elluviimisel täiendavat negatiivset mõju rohevõrgustiku toimimisele. Üldplaneeringujärgsed ehitusalad ja rohevõrgustik on määratud põhimõttel, et kavandatav asustus ei lõikaks läbi roheline võrgustiku koridore ja et roheline võrgustik jääks toimima. Hundiuru detailplaneeringuga kavandatav elamukrundi hoonestusala jääb samale joonele väljakujunenud õuealadega ning uushoonestus ei lõika ühelgi moel läbi rohevõrgustiukku kuivõrd jääb rohekoridori elamualade poolsele äärel. Eelnevast tulenevalt ei toimu üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe muutmist ja planeerimisseaduse § 142 lg 1 p 1 mõistes ei muudeta käesoleva detailplaneeringuga kehtivat üldplaneeringut.

Üldplaneeringuga seatud ja käesoleva detailplaneeringuga arvesse võetud olulisemad tingimused on järgnevad:

- ◆ tegemist on miljööväärtusliku alaga „**Kastre mnt ja Suure-Emajõe vaheline ala**“, millest tulenevalt moodustatava krundi suuruseks on minimaalselt 5000 m<sup>2</sup> ja minimaalne lubatud krundi laius või pikkus on 50 m;
- ◆ ehitustegevuses miljööväärtuslikul hoonestusalal peab järgima kohalike hoonestus- ja ehitustavasid (kinnistute suurus, ehitusjoon, hoonete korruselisus, paigutus ja mastaap, traditsioonilised ehitusmaterjalid ja kujundusvõtted, haljastustavad, piirete olemasolu või puudumine jms) ning moodustama hoonestusala terviklikkuse säilimist ja taastamist;
- ◆ roheline võrgustiku üksteisega seotud elementides toimub inimtekkeliste mõjude pehmenemine, kõrvaldamine, ennetamine ja koosluse areng looduslikkuse suunas;
- ◆ uued asumid, elamugrupid ja teised kompaktsed hoonestusega alad planeerida väljapoole rohevõrgustiku elemente;
- ◆ säilitada roheline võrgustiku aladel looduslike alade osatähtsusest 90 %;
- ◆ elamumaadele võib paigutada üksnes ühepere- või kahepere elamuid, mille korruselisus on kuni 2;
- ◆ tegemist on ka väärtusliku maastikuga „**Emajõgi Luunjast Kastreni**“, millest tulenevalt peavad uued hooned kandma endas piirkonnale iseloomulikke arhitektuurseid suundumusi;
- ◆ väärtuslikel maastikel vältida luhtade ja põllumaade võsastumist;
- ◆ keelatud on metsamaade raadamine ja lageraie;
- ◆ säilitada traditsioonilist maakasutust ja maastikustruktuuri (ka asustusstruktuur ja teedevõrk);
- ◆ 22250 Luunja-Kavastu-Koosa tee äärde on ette nähtud perspektiivne jalgrattatee.

**Maakonnaplaneering.** Planeeringualal kehtib Riigihalduse ministri 27.02.2019 käskkirjaga nr 1.1-4/29 kehtestatud Tartumaa maakonnaplaneering 2030+. Maakonnaplaneering määrab ala maakondliku tähtsusega väärtusliku maastiku „Emajõgi Luunjast Kastreni (M4)“ koosseisu. Maastik „Emajõgi Luunjast Kastreni“ on määratud väärtuse järgi I klassi: kõige väärtuslikumad, valdavalt hästi hooldatud või säilinud alad. Maastiku kategooriaks on määratud maakondliku tähtsusega ala. Maastiku väärtuse tüübiks on määratud identiteediväärtus: maastiku ja/või seal leiduvate loodusobjektide või ajalooliste ehitiste olulisus kohalike elanike arvates.

Maakonnaplaneeringuga seatud tingimused maastikuliste väärtuste tagamiseks, mida tuleb käesolevas detailplaneeringus arvesse võtta:

- ◆ maastikusse sobivust tagavate arhitektuurinõuete seadmine ning harmoneeruvate heakorrastuse ja haljastuse põhimõtete määramine detailplaneeringutes;
- ◆ lagunenuid ja kasutuskõlbmatute hoonete ja rajatiste lammutamine;
- ◆ kohaliku omavalitsuse väljastatavates projekteerimistingimustes ehitiste maastikulise sobivuse nõuete sätestamine;
- ◆ hajaasustuses uute hoonete ehitamine eelkõige endiste taluõuede alale.

Eeltoodust tulenevalt vastab Hundiuru maaüksuse detailplaneering üldplaneeringule ning planeeringu koostamisel järgitakse kehtiva Luunja valla üldplaneeringu ning Tartumaa



maakonnaplaneeringu suuniseid maastikuliste väärtuste säilimise tagamiseks.

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

Käesoleva planeeringu eesmärk on olemasolevale elamumaa sihtotstarbega katastriüksusele ehitusõiguse määramine, tehnovõrkude, juurdepääsu ja haljastuse lahendamine.

Planeeringu eesmärgid vastavad piirkonna arengu eesmärkidele ning planeeringuga ei toimu üldplaneeringu muutmist.

Planeeritud ehitusõigus arvestab Sirgu külas väljakujunenud hoonestuspõhimõtetega, st lähtutakse lähipiirkonna ehitusmahtudest, arhitektuurist ja looduse säästmise põhimõttest. Visuaalselt on mõju positiivne, sest seniste lagunenud hoonete asemele ehitatakse kaasaegsed ja piirkonda sobituvad hooned ning püsielanikud hoiavad ka ala pidevalt korrastatuna.

Arvestades, et juurdepääs tagatakse olemasoleva mahasõidu kaudu, ei kaasne täiendava mahasõidu rajamise/algse mahasõidu rekonstrueerimise vajadust ning riigiteel liiklejatele tee-ehituse käigus tekkivad häiringud on minimaalsed. Nähtavuskolmnurgast eemaldatakse võimalikud nähtavust piiravad objektid, seega ei kaasne negatiivset mõju liiklusohutusele.

Antud lahenduses on määratud, et krundi hoonestusala jääb jõe poolt 50 m kaugusele, et olulisem inimtegevus jääks rohevõrgustiku alast võimalikult suurel määral välja.

Vesi ja kanalisatsioon lahendatakse lokaalselt, planeeritud on uus puurkaev ja biopuhasti. On arvestatud, et puurkaevu ja puhasti vahele jääb võimalikult suur vahemaa ning põhjavesi ei saa reostatud.

Planeeringuala näol on tegemist kvaliteetse elukeskkonnaga nii püsiva elukoha kui suvekodu rajamise puhul, sest planeeritud krunt paikneb looduskaunis kohas jõe läheduses. Ala on määratud miljööväärtuslikuks alaks ja väärtuslikuks maastikuks, mis kinnitab, et tegemist on ka väärtusliku elukeskkonnaga. Samas on planeeringuala püsikattega riigimaantee ääres, mis loob hea ühenduse sotsiaalse taristuga.

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.

## 4. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala asub Luunja vallas Sirgu külas Emajõe ja 22250 Luunja-Kavastu-Koosa maantee vahelisel alal. Planeeringuala asukoht on näidatud situatsiooniskeemil (joonis 1) ning olemasolev olukord on kajastatud olemasoleva olukorra joonisel (joonis 3).

Planeeritav Hundiuru katastriüksus on hoonestatud. Ehitusregistri andmetel asub kinnistul neli hoonet: 1940. a rajatud elamu (42 m<sup>2</sup>) ja küün (27 m<sup>2</sup>), 1900. a rajatud laut (36 m<sup>2</sup>), 1977 rajatud kuur (35 m<sup>2</sup>). Hooned on kõik amortiseerunud, laudast on alles ainult vundament. Maantee ääres asuvad Sirgu karjamõisa talli varemed – 680 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga hoone maakivist vundament, mida on juba kirjeldatud käesoleva seletuskirja eelmistes peatükkides.

Juurdepäas planeeringualale on olemas 22250 Luunja-Kavastu-Koosa maanteelt planeeringuala keskosa ja kirdepoolsesse nurka jäävate mahasõitude kaudu (joonis 3). Olemasolevad juurdepääsuteed on:

- ◆ Keskosas ca 2,7 m laiune pinnastee pikkusega 20 m, seisukorralt pigem hävinud/kinni kasvanud;
- ◆ Kirdepoolses nurgas ca 3 m laiune kruuskattega 60 m pikkune teelõik, heas seisukorras, ei vaja ümber ehitamist.

Hundiuru katastriüksuse sihtotstarve on 100% elamumaa. Kinnistu suurus on 12397 m<sup>2</sup>, mis jaotub kõlvikuliselt järgmiselt: looduslik rohumaa 6024 m<sup>2</sup>, õuema 5924 m<sup>2</sup>, muu maa 449 m<sup>2</sup>. Planeeringuala on üsna lauge reljeefiga, kerge languga planeeritava ala kagu/lõuna ehk jõe suunas. Maapinna absoluutkõrgused planeeringualal jäävad vahemikku 33,11-39,73 m. Kinnistul kasvab rohke kõrghaljastus, mis jääb maantee pooleks külge ja kinnistul paikneva maaparandussüsteemi eesvoolu kraavi äärde.

Planeeringualale ulatuvad seadusest tulenevad kitsendused ja kitsendusi põhjustavad objektid (Allikas: Maa-ameti kitsenduste kaart):

- ◆ Planeeringuala keskosa läbib sidetrass, tunnus 9367627, omanik Telia Eesti AS. Liiniga kaasneb kaitsevöönd 1 m kummalgi pool liini telge;
- ◆ Elektriõhuliin alla 1 kV, tunnus M21735091, objekti nimi Teppor, omanik Elektrilevi OÜ. Planeeringualale ulatub trassi 14 m lõik. Kaasneb elektripaigaldise kaitsevöönd 2 m kummalgi pool liini telge;
- ◆ 22250 Luunja-Kavastu-Koosa riigimaantee kaitsevöönd, mille ulatus on 30 m mõlemal pool äärmise sõiduraja telge. Kaasneb planeeringu ja ehitustegevuse Transpordiametiga kooskõlastamise nõue;
- ◆ Osaliselt planeeringualale jääv maaparandussüsteemi kraav (Avatud eesvool valgalaga kuni 10 km<sup>2</sup>, tunnus 21023600102400011). Kaasneb eesvoolu kaitsevöönd 12 m kummalgi pool kraavi ja ranna või kalda veekaitsevöönd 1 m kummalgi poolel kraavi;
- ◆ Sirgu Maaparandusühistu tegevuspiirkonna ala kogu katastriüksuse ulatuses (tunnus 80420265). Kaasneb planeeringu ja ehitustegevuse Põllumajandus- ja Toiduametiga

kooskõlastamise nõue;

- ◆ Riigikaitse ehitise Luunja linnaku piiranguvöönd. Kaasneb planeeringu ja ehitustegevuse Kaitseministeeriumiga kooskõlastamise nõue.

## 5. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringuga kaaluti esialgu elamumaa sihtotstarbega Hundiuru katastriüksuse jagamist kaheks üksikelamumaa otstarbega krundiks, aga planeeringu koostamisega paralleelselt läbi viidud uuringute (Luunja valla väärtusliku maastiku „Emajõgi Luunjast Kastreni“ täpsustamine ning kaitse ja kasutustingimuste väljatöötamine. Minea Kaplinski-Sauk. 2022 ning „Kasepõllu miljööväärtuse ekspertiishinnang“. Mart Hiob. 13.02.2022) tulemustest selgus, et kinnistu jagamine ei taga piirkonnas väljakujunenud väärtuste säilimist. Sellest tulenevalt katastriüksuse jagamist kaheks elamukrundiks ette ei nähta ning ehitusõigus, tehnovõrkude varustus, juurdepääs ning haljastuse lahendus määratakse ühele krundile (joonisel 4 POS 1).

Kinnistust jagatakse välja transpordimaa sihtotstarbega krunt perspektiivse kergliiklustee rajamise võimaldamiseks (joonisel 4 POS 2).

## 6. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõiguse tabel on esitatud joonisel 4. Ehitusõigusega on määratud krundi kasutamise sihtotstarve, hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, hoonete suurim lubatud arv ning hoonete lubatud maksimaalne kõrgus.

Krundi maksimaalse ehitisealuse pindala määramisel on lähtutud planeeritava krundi hoonestuse mahtudest läbi aegade (vt ptk 4) ning ümbritsevate kinnistute ehitusmahtudest.

Lisaks ehitusloakohustuslikele hoonetele võib vastavalt Ehitusseadustikule ehitada rajatisi ja hooneid, mis on kuni 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga ja kuni 5 m kõrgusega (nt mängumajad, kasvuhoone vms väiksed abihooned). Selliseid rajatisi/hooneid võib ehitada kuni 4 ning need peavad jääma hoonestusala piiridesse.

Lubatud krundi kasutamise otstarve on üksikelamu maa. Hoonete paiknemine üksteise suhtes ja tuleohutuskujud on kirjeldatud ptk 13.

## 7. Krundi hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. Väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud. Hoonestusala

kavandamisel on lähtunud olemasolevatest kitsendustest ja piirkonna eripäradest.

- ◆ Lääne suunast on hoonestusala kaugus krundi piirist 30 m;
- ◆ Ida suunast 7 m;
- ◆ Maanteest kaitsevööndi piiril ehk 30 m teekatte servast;
- ◆ jõe poolt 50 m (sest seal on üldplaneeringujärgne metsamajandusmaa)

Kavandatud hoonestusala piiritlemine ja selle sidumine krundi piiridega ning hoonestuse illustreeriv paiknemine on näidatud joonisel 4. Hoonete lõplikud asukohad ja mahud määratakse projekteerimise staadiumis.

## 8. Ehitistele olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Planeeringuga on määratud ehitistele põhilised arhitektuurinõuded. Arhitektuurinõuete seadmisel on lähtunud lähipiirkonnas olemasolevast hoonestusest ja üldplaneeringust.

Arhitektuur peab olema planeeritavasse avalikku ruumi sobiv, piirkonnale iseloomulikke arhitektuurseid lahendusi tagav, heatasemeline ja keskkonda rikastav. Tagada tuleb hoonestuse tasakaalustatud välisviimistluse lahendus (peab sobima ümbritsevasse keskkonda ja harmoneeruma väljakujunenud arhitektuurse olukorraga). Hooned tuleb projekteerida ja ehitada hea ehitustava ja üldtunnustatud põhimõtete järgi.

Hooned tuleb projekteerimise käigus mahult ja proportsioonidelt maastikku sobitada, rikkumata traditsioonilist külamiljööd ja –arhitektuuri.

Hoonete projekteerimisel tuleb eelistada looduslikke viimistlusmaterjale. Keelatud on imiteerivad materjalid. Lubatud olulisemad arhitektuurinõuded (korruselisus, katusekalle, katusetüüp, katusekatte materjalid- ja värvid, välisviimistluse materjalid) on esitatud joonisel 4 tabelina. Rajatavad hooned, piirdeaed ja teised rajatised peavad olema visuaalselt terviklikud ja sobituma põhihoone arhitektuuriga.

Nõuded piirdeaedadele:

- ◆ piirde rajamine pole kohustuslik;
- ◆ piiretena eelistada võrkaedu või puidust latt- ja lippaedu;
- ◆ piirete maksimaalne kõrgus kuni 1,6 m;
- ◆ piirdeaedade lahendus esitada hoonete ehitusprojektide mahus;
- ◆ piirdeaedade maksimaalne lubatud paiknemine: maantee poolt maanteekaitsevööndi piiril (käesoleval hetkel 30 m teekatte servast); kraavi kaldast min 7 m kaugusel

tagamaks kraavi hooldamiseks vajaliku vaba ala; teistel külgedel krundi piiril.

Täpne hoonete ja väikevormide arhitektuur ja viimistlus määratakse iga konkreetse ehitusprojektiga eraldi.

## 9. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeritavale elamukrundile on planeeritud maanteelt olemasoleva mahasõidu kaudu, mis asub planeeritava katastriüksuse kirdepoolses nurgas. Olemasolev ristumiskoht ei vaja rekonstrueerimist. Tee peab vastavalt 01.03.2021 jõustunud siseministri määrusele „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ tagama ligipääsu päästeameti tehnikale (kandevõime 26 000 kg). Katastriüksuse keskosas olev mahasõit tuleb likvideerida.

Joonisel 4 on näidatud teede olemasolevad lahendused ja põhimõtteline tee pikendus kuni Sonni kinnistu piirini. Krundisisesed hoonetevahelised teed koos parkimisega täpsustatakse edaspidise projekteerimisega lähtudes hoonestuse lõplikust paiknemisest. Parkimine tuleb lahendada krundisiseselt vastavalt Eesti Standardile „Linnatänavad“ EVS 843:2016. Riigiteel parkimine, sh manööverdamine on keelatud. Planeeritud parkimiskohtade arv vastavalt standardile: elamukrundil 3 parkimiskohta.

Kõik riigitee kaitsevööndisse jäävad projektid tuleb kooskõlastada Transpordiametiga. Nähtavuskolmnurga asukoht on määratud perspektiivse kergliiklustee asukohaga arvestates. Nähtavuskolmnurga suurus ristumisel on 5x130 m (joonis 4). Nähtavuskolmnurga alasse ei või jääda nähtavust piiravaid esemeid ega haljastust, nähtavuskolmnurga alasse ulatuvad puude oksad tuleb eemaldada.

Perspektiivse kergliiklustee asukoht on määratud 7 m kaugusele riigitee katte servast. Kergliiklustee laiuseks on arvestatud 3 m. Kergliiklustee jaoks moodustatakse eraldi transpordimaa krunt, mille laiuseks on eelnevalt kirjeldatud ala + veel 1 m lumelükkamise ja teehoolduse võimaldamiseks (joonis 4). Krunt tuleb tasuta võõrandada vallale. Krundi võõrandamine on hoonetele ehituslubade saamise aluseks. Kergliiklustee väljaehitamine on valla kohustus.

Planeeritav ala külgneb riigiteega nr 22250 Luunja – Kavastu – Koosa km 2,6-2,75. Transpordiamet on teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi leevendusmeetmete rakendamiseks. Liiklusmüra sihtväärtused II kategooria aladel (haridusasutuste, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekande asutuste ning elamu maa-alad, rohealad) on 55 dB päeval ja 50 dB öösel.

Riigitee keskmine ööpäevane liiklussagedus on 732 sõidukit, planeeringualaga piirneval

lõigul on kiirusepiirang 70 km/h.

Planeeringu koostamise jooksul ei ole läbi viidud spetsiaalset mürauringut, sest arvestades külgneva maantee madalat liiklussagedust ja planeeritava hoonestusala kaugust maanteest, ei ületa eeldatavasti antud piirkonnas müratasemed ette nähtud norme. Järeldus on tehtud analüüsid 2021. aastal koostatud Tartu-Räpina-Värskas mnt mürakaarti (Luunja valla välisõhu mürakaart. Akukon Eesti OÜ. 9.11.2021), millelt nähtub, et kordades suurema liiklussagedusega teel algab elamumaa-alale sobilik 55 dB tsoon päevasel ajal ca 85-90 m kaugusel teekatte servast, öisel ajal ca 35-40 m kaugusel. Analüüsitud lõigus on ööpäevane liiklussagedus 6310 autot/ööp, päevase aja liiklussagedus moodustab 77% ööpäevasest sagedusest, öise aja liiklussagedus 8%. Planeeringualaga külgneval 22250 Luunja – Kavastu – Koosa teel on analüüsitud teega valdavalt sarnased või leebemad tingimused (sama teekate, müratõkked puuduvad, kiirusepiirang 90 km/h asemel 70 km/h), aga võttes arvesse ööpäevase liiklussageduse 732 sõidukit, jääb antud asukohas päevane müratase eeldatavasti ligikaudu samale tasemele nagu mürauringuga hõlmatud teel öine müratase. Kuna planeeritud hoonestusala lähim punkt asub maanteest 30 m kaugusel ja kõige kaugem punkt 112 m kaugusel, ei ole antud olukorras täiendava mürauringu koostamine planeeringu raames otstarbekas, sest kindlasti on võimalik elamule leida asukoht, kus müratasemed jäävad normide piiridesse.

Juhul kui elamu kavandatakse siiski maanteele lähemale kui 40 m, viia mürauring läbi hoonete ning välisruumi projekteerimise käigus ning siis arvestada nii olemasolevast kui perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste) ja häiringute minimeerimine näha ette hoonete projekteerimisel (helikindlad seinad, tubade ja hoonete paigutus maantee suhtes vms). Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust tuleb projekteerimisel hinnata vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016. a. määrusele nr 32 ning kavandada vajadusel leevendavad meetmed häiringute, sealhulgas keskkonnaministri 16.12.2016. a. määruses nr 71 lisas 1 toodud müra normtasemetega, tagamiseks.

## 10. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Planeeringualal on olemas liitumine elektriga ning veevarustus on olemas salvkaevust (joonis 3). Olemasolev salvkaev tuleb enne uue puurkaevu rajamist likvideerida (nõuetekohaselt tamponeerida). Planeeringuga esitatakse tehnovõrkude põhimõtteline lahendus (joonis 4), mida täpsustatakse edasise projekteerimise käigus.

### 10.1 Tuletõrjerveearustus

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. Sellest tulenevalt ei ole vaja uut välist tuletõrjerveevõtukohta rajada. Hoone projektis peab olema kirjeldatud lähima toimiva tuletõrjerveevõtukohta asukoht. Käesoleval hetkel paikneb lähim tuletõrjerveevõtukoht Luunja alevikus.

Tuletõrje veevajaduse võib siiski tagada ka tehisveekogu rajamisega katastriüksusele. Tiigi pindala ja sügavus peavad olema piisavad, et tagada aastaringselt vähemalt 30 m<sup>3</sup> vett. Veevõtukohta rajamine toimub eraldi projekti alusel.

Võimalik illustreeriv tiigi asukoht on esitatud detailplaneeringu põhijoonisel (joonis 4). Tiigi täpne paiknemine ja suurus määratakse vastava projektiga.

### 10.2 Kanalisatsioon, veevarustus ja sademevesi

Ala ei ole hõlmatud reoveekogumisalaga. Reovee puhastamise protsessi tehnoloogiliseks viisiks on planeeritud biopuhasti, mis tähendab, et bioloogiliselt puhastatud heitvesi immutatakse pinnasesse või juhitakse veekogusse. Ärajuhitava reovee hulk jääb alla 5 m<sup>3</sup>/ööp. Põhijoonisel on näidatud biopuhasti võimalik asukoht arvestusega, et puhasti kuja on 5 m ja et heitvesi immutatakse planeeritud puurkaevust (ja olemasolevatest kaevudest) 60 m kaugusele. Lubatud on kaks varianti: heitvee suunamine olemasolevasse kraavi või heitvee immutamine imbväljakul (mõlemad võimalused illustreeritud joonisel 4, teostada tuleb neist üks). Nii puurkaevu kui biopuhasti lõplikud asukohad määratakse edaspidise projekteerimise käigus (põhijoonisel näidatud asukohad illustreerivad rajatiste põhimõttelisi ruumivajadust ja omavahelisi keelualasid).

Konkreetsed lahendused lähtuvalt reoveekäitlussüsteemi reovee koormusest, asukohast,

ehituslikest tingimustest ja suublast tuleb süsteemide vastava erialaspetsialistist projekteerijaga enne puhastussüsteemi rajamist läbi arutada ja analüüsida, kas on võimalik antud piirkonnas biopuhasti rajada. Juhul kui selgub, et antud lahendus pole siiski võimalik, tuleb reovee kogumine lahendada kogumismahutitega.

Vältimaks suurkaevude ohustamist pindmise reostuse poolt, peab võimalike reostusallikate (immutusala, käimlad, prügikastid jne) asukoht suurkaevu suhtes olema põhjaveevoolu suunas allavoolu ja neist võimalikult kaugel (heitvee immutamine mitte vähem kui 60 m, prügikastid, hoonesised 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.

Tegemist on piisavalt suure krundiga, kus võimalikud liigveed juhitakse maapinna planeerimisvõtteid kasutades hoonestusest kaugemale haljasalale. Sademeveett ei tohi juhtida riigitee alusele maaüksusele. Vertikaalplaneerimine lahendatakse hoonete projekteerimise käigus selliselt, et kalded oleks hoonetest eemale ning samas ei kahjustata naaberkrunte saju- ja pinnaseveega. Maapinda võib muuta määral, mis on vajalik reovee isevoolse liikumise tagamiseks. Heitvee immutussügavus peab olema aasta ringi vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ning jääma 1,2 m kõrgemale aluspõhja kivimitest. Sademevee pinnasesse juhtimine suurkaevu veehaarde sanitaarkaitsealal ja hooldusalal on keelatud.

Planeeringuala asub Sirgu maaparandusühistu maaparandussüsteemi alal (väline tunnus 80420265). Süsteemist paikneb kinnistul osaliselt ainult kraav ja sellega kaasnev kaitsevöönd (12 m). Drenaažitorustik ja muud maaparandusrajatised puuduvad. Planeeringuga tagatakse süsteemi toimimine planeeringualal ja piirnevatel kinnistutel. Hoonestusala, piirdeaed ja muud rajatised on planeeritud eesvoolukraavi servast vähemalt 7 m kaugusele, et oleks vajadusel tagatud piisava laiusega juurdepääs eesvoolukraavi hooldamiseks mehhanismidega. Sirgu maaparandusühistust on saadud nõusolek, et 7 m on nimetatud tegevusteks piisav. Maaomanik on kohustatud tagama vee vaba voolamise kraavis ning keelatud on kraavi täitmine, paisutamine või muul moel kahjustamine. Krundi ehitusprojektid tuleb täiendavalt kooskõlastada Põllumajandus- ja Toiduametiga.

### 10.3 Elektrivarustus ja välisvalgustus

Elektrivarustuse lahendamiseks on Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilised tingimused nr 382734. Kuna tingimused väljastati kahe krundi jaoks, aga vahepeal selgus, et võimalik on planeerida ainult üks krunt, ei võeta tingimusi täielikult arvesse. See tähendab, et jääb alles olemasolev elektriliitumispunkt ning uut kahekohalist kilpi ei pea rajama.

Arvesse võetud tingimused: olemasolev liitumiskilp paikneb Sirgu:(Tartu M) alajaama fiider



F4 mastil M18 (asukoht näha põhijoonisel). Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav.

Elektritoide liitumiskilbist objektini nähakse ette maakaabliga. Elektri kaablite planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektri kaablite kaitsetsoonidesse.

Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus on tagatud servituudialana trasside ja rajatiste kaitsevööndi ulatuses (joonis 4). Ka väljaspool detailplaneeringu ala kulgevate kaablite trasside servituudi alad ühtivad kaablite kaitsevöönditega.

Päikesepaneelide paigaldamine on lubatud vahetult hoonete katuse tasapinnale hoone lõunapoolsele küljele või maapinnale kinnistu lõunapoolsele osale.

#### 10.4 Soojavarustus

Planeeringuala ei kuulu kaugküttepiirkonda. Soojavarustus on planeeritud lahendada lokaalküttena. Lubatud on kõik lokaalse kütmise viisid ja kütused, mille kasutamine on keskkonnanormidega kooskõlas. Keelatud on keskkonda saastavate raskeõlide ja kivisöe kasutamine. Lubatud on taastuenergia kasutamine kooskõlastatult naaberkruntidega. Päikesepaneelide paigaldamine on lubatud hoone katusele või kinnistule lõunapoolsele küljele.

#### 10.5 Sidevarustus

Käesolevas detailplaneeringus uute kruntide sidevarustust ei käsitleta, krundi omanikel jääb seega võimalus ise valida, kas sidevarustus nähakse ette kaabliga või üle õhu.

## **11. Haljastuse ja heakorra põhimõtted**

Maaüksuse olemasolev kõrghaljastus säilitatakse maksimaalselt, et oleks tagatud kvaliteetne elukeskkond ning et looduskeskkonna muutmine oleks minimaalne. Vähemalt 20% krundi kogupinnast peab olema kõrghaljastatud. Rajatised nagu biopuhasti või krundisisesed teed projekteerida võimalusel kohtadesse, kust ei ole vaja puid raiuda.

Maanteelt tulenevate häiringute (müra, vibratsioon, õhusaaste) leevendamiseks võib igakordne krundi omanik maantee ja hoonestusala vahelisele alale rajada lisahaljastust. Seejuures arvestada, et nähtavuskolmnurga alasse haljastust mitte rajada (nähtavuskolmnurk esitatud joonisel 4). Tee omanik (Transpordiamet) ei ole kohustatud leevendusmeetmete rakendamiseks. Võimalik uushaljastus lahendatakse edaspidiste

projektidega.

Ehitise igakordne omanik on kohustatud tagama temale kuuluva ehitise ning selle juurde kuuluva krundi korrashoiu ja ohutuse ehitamise ajal, ehitise kasutamisel ja selle lammutamisel.

Jäätmekäitlus lahendada vastavalt kehtivatele normatiividele ning seadusandlusele. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse prügikonteineritesse. Rakendada tuleb jäätmete sorteerimist. Prügikonteinerite asukohad lahendatakse projekteerimise käigus. Järgida valla jäätmehoolduseeskirja.

Heakorra tagamisel tuleb järgida kehtivat Luunja valla heakorra eeskirja. Piirdeaedade kavandamisel järgida ptk 8 esitatud tingimusi.

## 12. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks

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 või pinnase saastumist, õhusaastatust, jäätmeteket, müra, vibratsiooni või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostust. Samuti ei sea see ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ja vara.

Eesti radooniriski levilate kaardi alusel paikneb planeeringuala alal, kus kohati võib esineda kõrge radoonisisaldusega pinnaseid. Kohati võib sellistel aladel olla radoonisisaldus majade siseõhus kõrge. Selgitamiseks pinnase radoonisisaldust on soovitatav teostada ehitusprojektide koostamisel pinnase radoonisisalduse mõõtmine, mis aitaks täpsustada radooniohtu ning vajadusel võimaldaks ette näha ehituslikud meetmed vältimaks kõrgendatud radoonitasemete tekke võimalust siseruumides.

Planeeringualal ei paikne kultuurimälestisi, kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt ja ökoloogiliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada.

Arvestades planeeritava tegevuse väikest mahtu, ei saa käsitleda kavandatavat tegevust elamurajooni arendusena, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust.

Vee-elustikule mõju ei avaldu, kuna pole planeeritud tegevusi, mis võiksid põhjavee kvaliteeti mõjutada. Reoveesüsteemide rajamine saab toimuda ainult läbi erialaste

teadmistega inimeste poolt teostatava projekti, mis tagab reovee nõuetekohase käitlemise ning põhjavee kaitse.

Piirkonna visuaalsele olukorrale erilist mõju ei avaldu, sest ligipääs planeeringualale nähakse ette juba olemasoleva mahasõidu kaudu ja kinnistu on juba hoonestatud. Visuaalne mõju võib avalduda naaberkinnistutele, aga arvestades, et planeeringueelselt on alal hooldamata ja deformeerunud hoonestus, on tegemist pigem positiivse mõjuga. Lubatud on üks üksikelamu koos kolme abihoonega, mis oma mahu poolest sobituvad piirkonda ning ei mõju visuaalselt võõrkehana.

Pidades kinni kõikidest detailplaneeringus esitatud nõuetest, tekib planeeringu elluviimisel ajutine negatiivne mõju: algab ehitustegevuse alustamisega ja lõpeb peale tegevuste lõpetamist. Kavandatav tegevus toimub maanteeäärsel alal, mis kehtiva üldplaneeringuga on enamjaolt määratud perspektiivseks elamumaaks, seega on tegevus kooskõlas piirkonna arengu eesmärkidega.

### **13. Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded**

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega, lähtudes siseministri 01.03.2021 jõustunud määrusest „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Hoonetevaheline kuja peab olema vähemalt 8 meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui 8 meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega (nt tulemüüri). Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tulelevikut.

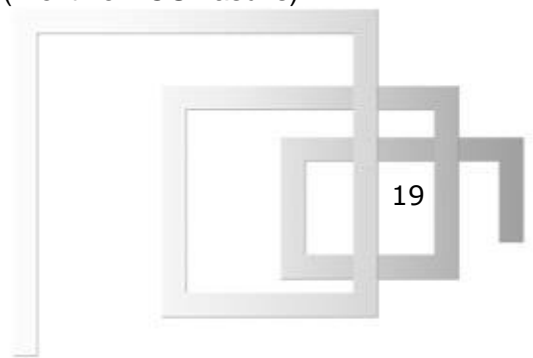
Kuja arvestamisel võib ühe kinnistu piires lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist ja hoonete ehitisealune pind kokku on alla 400 m<sup>2</sup>.

Ehitise tuleohutusest lähtuvalt on planeeritav elamu I kasutusviisiga hoone. Hoonete minimaalne tulepüsivusklass on vastavalt hoone kasutusviisile, kõrgusele ja korruselisusele määratud TP3.

### **14. Servituutide vajaduse määramine**

Servituudid seatakse elektrirajatistele kaitsevööndi ulatuses (Elektrilevi OÜ kasuks).

Joonisel 4 on kujutatud vajalikud servituudid.



## 15. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmisel on lähtutud standardist „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1 : Linnaplaneerimine.” EVS 809-1:2002.

Piirkonna keskkonna turvalisuse tõstmiseks tuleks rakendada järgmisi meetmeid:

- ◆ üksikelamu krundid eraldada soovituslikult piirdeaedadega (ei ole kohustuslik);
- ◆ eraautode parkimine vahetult elamu ees vähendab autodega seotud kuritegude riski;
- ◆ ehitusmaterjalidest kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid ehitusmaterjale, vastupidavate ukse- ja aknaraamide, lukkude jms kasutamine vähendab sissemurdmiste riski;
- ◆ tagada ala hea hooldus ja korrashoid, vajalik on pidev järelevalve.

## 16. Planeeringu elluviimise võimalused

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Käesolev detailplaneering on kehtestamise järgselt aluseks planeeringualal teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad vastama kehtivatele projekteerimismäärdele ja heale projekteerimistavale ning peavad olema kooskõlastatud ja kontrollitud ehitusseadustikus sätestatule tuginedes.

Planeeritud ehitusõigus realiseeritakse igakordse krundivaldaja poolt. Krundisiseste juurdepääsuteede, parkimisalade ehitamise ja haljastuse rajamise kohustus on samuti krundi valdajal.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) tuleb taotleda nõuded projektile Transpordiametilt. Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naaberkinnistute kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Igakordne krundi omanik peab tagama vastavate meetmetega ehitusseadustiku täitmise, mis nõuab, et ehitus ei või ohustada selle kasutajate ega teiste inimeste elu, tervist või vara ega keskkonda. Samuti tuleb vältida müra tekitamist ning vee või pinnase saastumist ning ehitisega seonduva heitvee, suitsu ja tahkete või vedelate jäätmete puudulikku ärajuhtimist. Ehitamise või ehitise

kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada kohehelt.

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Luunja vallale kohustust detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks. Kergliiklustee krundi võõrandamine vallale on eelduseks planeeringukohaste hoonete ja tehnovõrkude ehituslubade ja kasutuslubade saamiseks. Kergliiklustee väljaehitamine ei ole huvitatud isiku kohustus ning pole ka eelduseks planeeringukohaste ehituslike lubade saamiseks.

Krundi hoonetele ligipääsu ja tehnovõrkude rajamine on huvitatud isiku kohustus. Planeeringu joonisel likvideerimisele määratud objektide reaalse likvideerimise üle otsustab igakordne krundiomanik, puudub likvideerimise kohustus, kui selleks puudub tegelik vajadus. Kohustuslik on likvideerida ainult kinnistu keskosas olev mahasõit (vt joonis 4).

## B KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

Detailplaneeringu koostamisel on tehtud koostööd riigiametite, tehnovõrgu valdajate ja naaberkruntide omanikega.

Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõtte on toodud tabelis 2. Täpsemad ära kirjad on esitatud lisade kaustas.

**Tabel 2.** Koostöö ja kooskõlastuste kokkuvõte

| Kuupäev | Asutuse või ettevõtte nimetus | Kooskõlastuse number, tingimused või seisukoht | Kooskõlastaja/koostaja nimi |
|---------|-------------------------------|--|-----------------------------|
|         |                               |  |                             |
|         |                               |  |                             |
|         |                               |  |                             |

## C PLANEERINGU JOONISED

---

|   |            |
|---|------------|
| Joonis 1. Situatsiooniskeem   | M 1:15 000 |
| Joonis 2. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed                              | M 1:4000   |
| Joonis 3. Olemasolev olukord  | M 1:500    |
| Joonis 4. Põhijoonis planeeritud tehnovõrkude, maakasutuse ja kitsendustega | M 1:500    |