



## 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-03-22

TARTU MAAKONNAS, LUUNJA VALLAS

# RÕÖMU KÜLAS ENELA MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING

*I KÖIDE-PLANEERING*

Detailplaneeringu koostamise korraldaja

Luunja Vallavalitsus

Planeeringu koostamisest huvitatud isikud

Eva-Liisa Arro

Projekti juht, maastikuarhitekt

Jane Asper

Maastikuarhitekt-planeerija

Merit Naruskberg

Tartu 2022

---

## 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.....	4
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 kontaktvõõndi funktsionaalsed seosed.....	5
7. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused .....	6
8. Planeeringu lahendus.....	6
8.1. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine .....	6
8.2. Kruntide ehitusõigus.....	6
8.3. Arhitektuurinõuded ehitistele .....	7
8.4. Kruntide hoonestusala piiritlemine.....	8
8.5. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus .....	8
8.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	9
8.7. Ehitistevahelised kujad.....	9
8.8. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad .....	9
8.8.1. Veevarustus ja tuletõrjevesi .....	9
8.8.2. Kanalisatsioon ja sademevesi.....	10
8.8.3. Elektrivarustus ja välisvalgustus .....	10
8.8.4. Soojavarustus.....	11
8.8.5. Sidevarustus.....	11
8.9. Planeeringulahendusega kaasnevad mõjud .....	11
8.10. Keskkonnatingimuste seadmine.....	12
8.11. Servituutide vajaduse määramine .....	12
8.12. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine.....	13
8.13. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	13
8.14. Planeeringu rakendamise võimalused .....	13
9. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte .....	15
JOONISED	
1. Situatsiooniskeem .....	16
2. Olemasolev olukord.....	17
3. Planeeringuala mõjuala funktsionaalsete ja ehituslike seoste joonis .....	18
4. Põhijoonis .....	19
5. Tehnovõrkude planeering.....	20
6. Planeeritud maakasutus ja kitsendused .....	21

## SELETUSKIRI

### 1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Luunja Vallavolikogu 27. jaanuar 2022.a. otsus nr 2 Rõõmu külas Enela maaüksuse detailplaneeringu koostamise lõpetamise, Luunja Vallavolikogu 27.04.2017 otsuse nr 26 „Rõõmu külas Enela maaüksuse detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“ kehtetuks tunnistamise ning uue detailplaneeringu koostamise algatamise Rõõmu külas Enela maaüksusele, planeeringu lähtetingimuste, planeeringuala piiri ja suuruse kinnitamise kohta.

Planeeringu koostamise korraldajaks on Luunja Vallavalitsus. Planeeringu koostamisest huvitatud isikuks on Eva-Liisa Arro.

### 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 planeeringualale võimalusi kahe üksikelamukrundi moodustamiseks ja ehitusõiguse seadmist üksikelamute ja abihoonete püstitamiseks. Lisaks antakse lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsuteedele, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele.

Planeeringuala suurus on 7072 m<sup>2</sup>.

Planeeringualal kehtib Luunja Vallavolikogu 26. juuni 2008. a määrusega nr 8-1 kehtestatud Luunja valla üldplaneering. Üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav ala tiheasustusosal, maakasutuse juhtotstarbeks on elamumaa. Planeeringulahendus on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga.

Andmed planeeritava maaüksuse kohta:

- nimi- **Enela** (katastriüksus nr 43201:001:0652);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% elamumaa;
- pindala- 7072 m<sup>2</sup>.

#### 4. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja uuringud

- Luunja valla üldplaneering (Luunja Vallavolikogu 26. juuni 2008.a määrus nr 8-1);
- Kalda ja Palla kinnistute detailplaneering;
- Leedri kinnistu detailplaneering;
- Padila maaüksuse ja lähiala detailplaneering;
- KG-Büroo OÜ (litsents nr EEG000197) poolt 09.02.2022.a. koostatud geodeetiline alusplaan, töö number 978-22GEO.

#### 5. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala asub Luunja vallas Rõõmu külas ja hõlmab Enela maaüksust. Planeeringuala asukoht on näidatud joonisel 1 *Situatsiooniskeem*.

##### 5.1. Planeeringuala maakasutus

Enela maaüksuse maakasutuse sihtotstarve on elamumaa 100%. Enela maaüksusel olemasolev hoonestus puudub.

##### 5.2 Juurdepääsud ja teed

Enela maaüksusele on juurdepääs kahesuunalise liiklusega Lennu teelt, mille kruusakattega sõidutee on 3,0 kuni 3,4 meetri laiune. Mõlemal pool sõiduteed on haljasribad, kõnniteed puuduvad. Tee koridori laius on 4,7 kuni 5,9 m.

##### 5.3 Haljastus ja maastik

Planeeringualal kasvab harvik.

Planeeringuala reljeef langeb idast lääne suunas, maapinna absoluutkõrgused jäävad detailplaneeringualal vahemikku 67.46 (lääneosas) ja 69.44 meetrit (kirdeosas).

Planeeringuala asub Maa-ameti põhjavee kaitstuse kaardi alusel nõrgalt kaitstud põhjaveega alal. Eesti radooniriski levilate kaardi alusel paikneb planeeringuala normaalse radooniriskiga alal.

##### 5.4 Tehnovõrgud

Enela maaüksusel puuduvad ühendused tehnovõrkudega.

Enela maaüksuse lääne- ja põhjapiiri ääres kulgevad madalpinge elektriõhuliinid.

Luunja valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava 2018-2029 kohaselt on Rõõmu küla määratud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise piirkonnaks asudes vee-ettevõtja Tartu Veevärk AS teenusepiirkonnas. Planeeringuala lähipiirkonnas ühisveevärki ja -kanalisatsiooni välja ehitatud ei ole.

### 5.5 Kitsendused

Planeeringualale ulatub 0,4 kV pingega elektriõhuliini kaitsevöönd, mis on maa-ala ja õhuruum, mida piiravad mõlemal pool piki liini telge paiknevad 2 m laiused mõttelised vertikaaltasandid.

Planeeringualale ulatub üldplaneeringujärgne kohaliku maantee kaitsevöönd 20 m (arvestatuna äärmise sõiduraja teljest).

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 läänepoolses osas Rõõmu külas ca 2,3 km kaugusel Tartu linna piirist.

Lähim bussipeatus (Lennu tee) asub planeeringualast lõunasuunas, ca 230 m kaugusel. Lähim kauplus ja kool asuvad Tartu linnas, planeeringualast ca 2,6-2,7 km kaugusel. Lähim lasteaed jääb planeeringualast ca 2 km kaugusele (22253 Rõõmu-Viira tee ääres).

Planeeringuala asub tiheasustusosalal. Vastavalt üldplaneeringu maakasutuse juhtostarvetele piirneb planeeringuala elamumaadega. Veidi kaugemal põhjasuunas asuvad tootmismaad ning kaugemal ida- ja läänesuunas asuvad põllumajandusmaad. Planeeringuala piirneb põhjast Lennu tee 7 ja Kingu maaüksustega, idast Padila tee 6, Sõstra, Leedri tee 3 ja Leedri tee 4 maaüksustega, lõunast Lennu tee 3 maaüksusega ning läänest 4320074 Lennu tee maaüksusega.

Maaüksuste suurused kontaktvööndis on varieeruvad. Planeeringuala ümbritsevad elamumaa maaüksused jäävad vahemikku 1530 m<sup>2</sup> kuni 14056 m<sup>2</sup>. Kontaktvööndis asuvate matulundusmaa maaüksuste suurused jäävad vahemikku 2,18 ha kuni 6,25 ha.

Planeeringualal kehtib Luunja Vallavolikogu 29.05.2003 otsusega nr 5-15 kehtestatud Kalda ja Palla kinnistute detailplaneering, millega on kavandatud üksikelamute ehitamine. Kehtestatud detailplaneeringuga on üksikelamu kruntidele lubatud ühe üksikelamu ja ühe abihoone ehitamine. Elamutel on lubatud kuni 2 korrust ja abihoonetel 1 korrus. Elamute suurim lubatud kõrgus on 8 meetrit ja abihoonetel 5 meetrit. Hoonete lubatud katusekalded on vahemikus 30-45 kraadi. Käesolevaks hetkeks on krundid valdavalt hoonestatud.

Piirkonnas on ühe- ja kahekorruselised viil- ja ühepoolse kaldkatusega elamud ning ühekorruselised kald- või viilkatusega abihooned. Hoonete välisviimistluses on kasutatud põhiliselt krohvi ja puitu. Katusekattematerjalideks on valdavalt plekk ja kivi, kasutatud on ka eterniiti.

## 7. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud Luunja valla üldplaneeringuga, mille kohaselt on planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks elamumaa. Planeeringualal kehtib Luunja Vallavolikogu 29.05.2003 otsusega nr 5-15 kehtestatud Kalda ja Palla kinnistute detailplaneering, mille kohaselt on Enela maaüksuse alale kavandatud üks üksikelamu krunt. Detailplaneeringuga kavandatakse planeeringualale kaks uut üle 3000 m<sup>2</sup> suurust elamukrunti üksikelamu ja abihoonete rajamiseks ning lisaks üks ehitusõiguseta krunt, mis soovitakse liita naaberkiinnistuga. Taotletud tegevusega soovitakse kehtivat detailplaneeringut kattaval alal muuta.

Planeeringuala naaberkiinnistud on suuruses liigkaudu 1500-3000 m<sup>2</sup> ja need on hoonestatud üksikelamute ja abihoonetega, seega ei kaasne kavandatud tegevusega piirkonna ebaproportsionaalset tihenemist ega piirkonnale mitteomast krundistruktuuri ja hoonestuslaadi. 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 hoonestus- ja ehitustavasid. Detailplaneeringu realiseerimisel tõstetakse olemasoleva küla kompaktsust ja tihedust, uusehitised muudavad piirkonda ilmekamaks. Detailplaneeringu realiseerimisel jälgitakse üldplaneeringus välja toodud nõudeid.

Liikluskorralduse seisukohast asub planeeringuala hästi ligipääsetavas kohas, kuna planeeringualale on olemasolev juurdepääs Lennu teelt, mis viib riigiteele nr 22253 Rõõmu-Viira.

## 8. Planeeringu lahendus

### 8.1. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga moodustatakse kokku kolm krunti:

- lõunaosas üksikelamu maa krunt suurusega 3081 m<sup>2</sup>,
- põhjaosas üksikelamu maa krunt suurusega 3452 m<sup>2</sup>
- ja kirdeosas üksikelamu maa krunt suurusega 539 m<sup>2</sup>, mis on ette nähtud liita Padila tee 6 kinnistuga.

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

### 8.2. Kruntide ehitusõigus

Kruntide ehitusõigus on määratud: 1) krundi kasutamise sihtotstarve; 2) hoonete suurim lubatud arv krundil; 3) hoonete suurim lubatud ehitisealune pind; 4) hoonete lubatud

maksimaalne kõrgus. Planeeritud kruntide ehitusõigus on esitatud joonisel 4 *Põhijoonis*.  
**Hoonetele maa-aluse korruse rajamine ei ole lubatud.**

### 8.3. Arhitektuurinõuded ehitistele

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

Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele:

- Kavandatavate hoonete 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 kokkusobivat värvilahendust.
- Välisviimistlusmaterjalid peavad olema väärivad, kvaliteetsed, ajas vastupidavad ning esinduslikud.
- Päikesepaneelid sulandada arhitektuursesse terviklahendusse. Paneelid või nendega kaetavad osad kavandada osaks arhitektuursetest elementidest või fassaadist.
- Hoone välismõjuga tehnilised seadmed (soojuspumba-, konditsioneeride välisagregaadid jms) peavad olema paigaldatud selliselt, et need ei oleks tänavatelt vaadeldavad ja ei eraldaks möödujale mõjutusi (õhu puhumine, heitgaaside või vedelike väljutamine, jää teke jms). Seadmete eelistatud asupaik on maapind. Seadmed peavad olema varjестatud.

Keelatud on:

- Imiteerivad materjalid (nt kiviimitatsiooniga fassaadiplaat, plastiklaudis jms);
- Keelatud on vooderduseta ümarpalkmaja ehitamine. Lubatud on freespalkmaja ehitamine, kui ei kasutata seinast üleulatuvaid nurgaseotisi;
- 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 1,5 m kõrgune läbipaistev piire.** Tänavapoolsetel piiretel on lubatud kasutada kuni 20 cm kõrguseid betoonsokleid.

Jalg- ja sõiduvärvate kujunduses on lubatud kasutada üksiklamuga sobivaid müürifragmente.

- **Krundipiiride vahelise piirde rajamisel on lubatud võrkaed- või võrkaed (sh võrkpaneelaed) kombineeritud hekiga kõrgusega 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. Kruntide hoonestusala piiritlemine**

Detailplaneeringuga on määratud POS 1 ja POS 2 kruntidele hoonestusalad, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. **Väljapoole hoonestusalasid on ehitusõiguses toodud hoonete püstitamise keelatud**, kuid lubatud on maapealsete rajatiste ehitamine arvestades tehnovõrkude kaitsevööndeid (nt prügimaja, mänguväljak). Hoonestusalade piires on lubatud ka teede, parklate ja haljasalade kavandamine.

Planeeritud hoonestusalad on seotud kruntide piiridega. Joonisel nr 4 *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.

POS 1 ja POS 2 kruntidele on lubatud ehitada lisaks ehitusõiguses toodud hoonetele kaks kuni 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pindalaga ning kuni 5 m kõrgusega väikeehitist (nt kasvuhoone, grillmaja jms) hoonestusalasse või väljapoole hoonestusala arvestades tuleohutuskujasid. Juhul kui kuni 20 m<sup>2</sup> hoone jääb naaberkinnistu piirile lähemale kui 4 m peab hoone asukohta kooskõlastama vastava naaberkinnistu omanikuga. Antud tingimus ei kehti teepoolsete krundipiiride suhtes, hoonestusalast krundi esipiiri suunas ei ole lubatud kuni 20 m<sup>2</sup> hoonete ehitamine. Kuni 20 m<sup>2</sup> hoonete asukoht peab haakuma elamu ja abihoonega ning nende **asukoht ja visuaalne lahendus peab olema kooskõlastatud omavalitsusega**. Ehitiste paigutus kruntidel peab olema selline, et see ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise tingimusi ja keskkonda.

#### **8.5. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus**

POS 1 ja POS 2 kruntidele on planeeritud juurdepääs Lennu teelt, mis kulgeb riigiteeni nr 22253 Rõõmu-Viira. Üldplaneeringu alusel on Lennu tee kohalik maantee, mille teekaitsevöönd on 20 m äärmise sõiduraja teljest. Joonisel 4 *Põhijoonis* on näidatud krundi külg, kust on lubatud rajada juurdepääsutee. Juurdepääsutee täpne asukoht lahendatakse projekteerimise käigus.

Parkimine tuleb lahendada krundisisiselt, tee maa-alal parkimist, sh manööverdamist mitte ette näha. Täpne lahendus antakse edasise projekteerimise käigus. Planeeringuala kruntide



minimaalne parkimiskohtade arv on arvatud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ parkimismääradele, mille järgi peab elamu krundil väike-elamute alal olema tagatud vähemalt 3 parkimiskohta.

Sõidusuunad ja juurdepääsud kruntidele on esitatud joonisel nr 4 *Põhijoonis*.

### **8.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted**

Kruntidel tuleb olemasoleva haljastuse likvideerimisel ja uue rajamisel arvestada järgneva:

- Krundid peavad olema heakorrastatud.
- **Kruntide kõrghaljastuse osakaal peab olema vähemalt 20% krundi pinnast** (täiskasvanud puude võra pindala järgi).
- Kruntidel tuleb säilitada maksimaalselt väärtuslik kõrghaljastus. Lubatud on likvideerida otseselt juurdepääsuteedele, parkimisaladele, hoonete ja tehnoarajatiste ehitusele ette jäävad puud, samuti ohtlikud puud.
- Tagatud peab olema nähtavus kruntidelt väljasõidul.
- Soovitav on, et puud jäävad hoonetest vähemalt puu maksimaalse võralaiuse võrra eemale.
- Kõrghaljastuse likvideerimisel ja rajamisel tuleb arvestada tehnovõrkude tegeliku paigutusega. Haljastamisel ei tohi tehnovõrgu peale ja selle kaitsevööndisse istutada kõrghaljastust.

### **8.7. Ehitistevahelised kujud**

Ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Siseministri 30. märts 2017.a. määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Detailplaneeringualal lubatud hoonetevaheline tuleohutuskuja peab olema vähemalt 8 m. Kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Ehitiste täpne tulepüsimisklass määratakse projekteerimise käigus.

### **8.8. Tehnovõrkude ja –raajatiste asukohad**

Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel 5 *Tehnovõrkude planeering*.

Planeeringuga esitatakse tehnovõrkude põhimõtteline lahendus, mida täpsustatakse edasise projekteerimise käigus.

#### **8.8.1. Veevarustus ja tuletõrjevesi**

Kruntide POS 1 ja POS 2 veevarustus on lahendatud Sõstra kinnistul asuva olemasoleva puurkaevu baasil (väline tunnus PRK0016933). Vastavalt Veeseaduse § 154 lg 3 on puurkaevu hooldusala 10 m (vett võetakse alla kümme kuupmeetri ööpäevas). Vastavalt Veeseaduse §154 lg 5 on puurkaevu hooldusalal põhjavee saastumise vältimiseks keelatud

kanalisatsiooni või reovee kogumissüsteemi rajamine ja heitvee või saasteainete pinnasesse juhtimine. Veeseaduse § 127 lg 1 alusel heitvee ja saasteainete pinnasesse juhtimine ei ole lubatud veehaarde hooldusalal ning lähemal kui 50 meetrit hooldusala välispiirist. Olemasoleva puurkaevu ja planeeritud imbsüsteemi omavaheline kaugus vastab Veeseaduse § 127 lg 1 nõutule.

**Juhul, kui tulevikus ehitatakse välja ühisveevõrk, on kruntidel POS 1 ja POS 2 kohustus sellega liituda.**

Planeeritav arvutuslik veetarbimine ühe kinnistu kohta on maksimaalselt 0,45 m<sup>3</sup>/d.

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 m<sup>3</sup>.

Tuletõrje veevarustuse lahendamiseks on planeeritud krundile POS 1 sõidutee vahetusse lähedusse maa-alune tuletõrje veemahuti mahutavusega 30 m<sup>3</sup>. Tuletõrje veemahuti tuleb välja ehitada ja tähistada vastavalt kehtivale seadusandlusele.

### **8.8.2. Kanalisatsioon ja sademevesi**

Tegemist on nõrgalt kaitstud põhjaveega alaga, kus reostuseohtlikkuse tase on kõrge. Lisaks on tegemist alaga, kus on ca 10 m paksune moreenikiht ja pinnase veetase on kõrge. Kuna imbväljaku rajamiseks on ebasoodsad tingimused, siis kruntide POS 1 ja POS 2 reovesi on ette nähtud juhtida reoveekogumismahutitesse. Joonisel 5 Tehnovõrkude planeering on esitatud kogumismahutite orienteeruvad asukohad, mida on lubatud edasise projekteerimise käigus täpsustada.

**Juhul, kui tulevikus ehitatakse välja ühiskanalisatsioonivõrk, on kruntidel POS 1 ja POS 2 kohustus sellega liituda.**

Kruntide vertikaalplaneerimine lahendatakse projekteerimise käigus. Kruntide maapinna kõrguste muutmine ei tohi halvendada naaberkruntide olukorda. Sademevesi immutatakse kruntide siseselt. Sademevesi juhtida pinnasesse vastavalt Veeseaduse §-s 129 nõuetele. Sademevett ei tohi juhtida naaberkinnistutele. Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimiseks vajalikud kalded lahendatakse ehitusprojektiga. Projekti koostamisel tuleb tagada sademevee mittevalgumine kõrvalkinnistutele.

### **8.8.3. Elektrivarustus ja välisvalgustus**

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 40173.

Kruntide POS 1 ja POS 2 elektrivarustus on planeeritud „8835:(Tartu M)“ alajaama olemasoleva fiidri baasil. Kinnistute elektrivarustuseks on planeeritud teealasse sõidutee

äärde kruntide piirile 0,4 kV liitumiskilp. Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav. Liitumiskilbi toide on planeeritud olemasoleva õhuliini mastist 0,4 kV maakaabelliiniga. Elektri- ja 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.

Krundisisene 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 (katusel katuse tasapinnas, maapinnal kõrgusega kuni 2,0 m). Maaküttelahenduste lõplikul valikul ja ellu viimisel tuleb arvestada dokumentatsiooniga „Maaküte Tartus“ (Maves OÜ, 2019), tulenevalt kohalike omavalitsuste kontaktsoonist ning ühiselt kasutatavatest põhjaveevarudest ja nende kvaliteedi hoidmiskohustusest. Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvad kütteliigid nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi.

#### **8.8.5. Sidevarustus**

Planeeringuga ei nähta ette uut ühendust. Sidevarustus lahendatakse mobiilside kaudu.

### **8.9. Planeeringulahendusega kaasnevad mõjud**

#### **Majanduslikud mõjud**

Detailplaneeringu realiseerimisel tõstetakse olemasoleva küla 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. 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. 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. Soovitav on varjata konteiner(id) variseina või haljastuse abil nii, et need jääks märkamatuks.

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.

Sademevesi juhtida pinnasesse vastavalt Veeseaduse §-s 129 nõuetele.

### **8.11. Servituutide vajaduse määramine**

Detailplaneeringuga määratakse vajadus servituutide seadmiseks.

Servituudid seatakse kehtestatud planeeringu alusel vastavalt asjaõigusseadusele. Servituudi seadmise vajadusega alad on näidatud planeeringu joonisel 6 *Planeeritud maakasutus ja kitsendused*.

Detailplaneeringualal on vajadus seada järgmised servituudid:

- Läbi POS 1 ja POS 2 kruntide lääneserva kulgevale olemasolevale madalpinge elektriõhuliinile ning planeeritud liitumiskilbile ja madalpinge elektriakaablile võrguvaldaja kasuks;
- POS 2 ja POS 3 krundi põhjaserva juures kulgevale madalpinge elektriõhuliinile võrguvaldaja kasuks;
- POS 1 krundile planeeritud tuletõrje veevõtukohtade kruntide POS 1 ja POS 2 kasuks;
- Sõstra (kü tunnus 43201:001:0654) maaüksusel asuvale ühiskasutatavale puurkaevule kruntide POS 1 ja POS 2 kasuks;
- Läbi POS 2 krundi kaguosa kulgevale veetorule POS 1 krundi 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;
- kinnistusesse juurdepääsuteede ja parkimisalade valgustus;
- vastupidavate ja kvaliteetsete ehitusmaterjalide 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. Planeeringu rakendamise võimalused**

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

- Huvitatud isik on kohustatud teostama omal kulul detailplaneeringukohased maakorralduslikud toimingud ja tagama omal kulul detailplaneeringuga ettenähtud servituutide seadmise ja kandmise kinnistusraamatusse. Kavandatavatele hoonetele ehitusloa väljastamise eelduseks on planeeringukohaste kinnistute moodustamine ja servituutide kanded kinnisturaamatusse.

- Nõuetekohase tuletõrje veevõtukohta väljaehitamine on planeeringuala hoonete ehituslubade väljastamise eeltingimuseks. Tuletõrjeveevõtukohta rajamine on Huvitatud isiku kohustus.
- Vastavalt tuleohutuse seadusele § 23 lg 3 tagab veevõtukohta korrashoiu veevõtukohta valdaja, välja arvatud juhul, kui veevõtukohta korrashoiu tagamine on kokku lepitud või korraldatud teisiti. Tuletõrje veevõtukohta (sh tuletõrjemahuti) korrashoiu tagavad POS 1 ja POS 2 krundi igakordsed omanikud ühiselt.
- Planeeritud kruntide POS 1 ja POS 2 ehitusõigused realiseeritakse krundi valdaja poolt. Krundi igakordne omanik kohustub ehitise välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel koos kinnistusisese haljastuse, juurdepääsutee ja krundisisese parkimisalaga. Vastavad tegevused toimuvad igakordse krundiomaniku kulul.
- Planeeringuga ette nähtud ehitusõigused, juurdepääsuteed ja tehnovõrgud rajab planeeringust huvitatud isik või kinnistu igakordne omanik.
- 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.
- 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: