

Töö nr: 9/14
Asukoht: Luunja vald Sirgu küla

Kasepõllu maaüksuse DETAILPLANEERING

Projektijuht/planeerija

/Karin Raid/

(kutsetunnistus 163364)

Huvinatad isik:

OÜ Kasepõllu

/Veikko Viks/

SELETUSKIRI

1	PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK	3
2	ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID	3
3	OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	4
4	PLANEERINGUALA LÄHIPÍIRKONNA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED	5
	4.1 Planeeringuala ja selle mõjuala maastiku- ja kultuuriväärtuste analüüs	6
	4.2 Vastavus liigilt üldisematele planeeringutele	7
	4.3 Planeeringulahenduse kirjeldus ruumilise arengu eesmärkide saavutamiseks, valitud planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused	9
5	PLANEERIMISE LAHENDUS	11
	5.1 Planeeritava ala kruntideks jagamine	11
	5.2 Krundi ehitusõigus	12
	5.3 Krundi hoonestusalade piiritlemine	12
	5.4 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	13
	5.5 Haljastuse ja heakorra põhimõtted	14
	5.6 Ehitistevahelised kujud	14
	5.7 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad	15
	5.8 Keskkonnatingimused. planeeringuga kavandatava elluviimiseks	17
	5.9 Ehitiste olulisemate arhitektuurinõudete seadmine	20
	5.10 Servituutide vajaduste määramine	22
	5.11 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	23
	5.12 Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	23
	5.13 Planeeringu rakendamise võimalused	24
6	KOOSKÕLASTUSED, ARVAMUSED JA KOOSTÖÖ	26

JOONISED

Situatsiooni joonis	27
Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsete ja linnaehituslike seoste joonis	28
Olemasolev olukord, M 1:1000	29
Põhijoonis , M 1:1000	30
Tehnovõrgud, M 1:1000	31
.....	

1 Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Planeeringu koostamise lähtedokumendiks on Luunja vallavolikogu 25.05.2006 aasta otsus nr 5-14.1 „Detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine Kasepõllu maaüksusele“. Detailplaneeringu ala hõlmab Luunja vallas Sirgu külas Kasepõllu kinnistut. Planeeringuala suuruseks on ca 8,34 ha.

Detailplaneering algatati eesmärgiga moodustada Sirgu külas, Kasepõllu maaüksusele üksikelandute krundid ja muuta maa sihtotstarvet.

Detailplaneering algatati ja menetlust alustati sh (keskkonnamõju hindamise menetlus) arvestusega, et kahe katastriüksuse (nii Kavastu teelt vasakule kui paremale jäävatele katastriüksustele - 43201:002:0037 ja 43201:002:0038) peale koostatakse tervikuna üks detailplaneering, mille käigus moodustatakse planeeringualale kokku 19 elamukrunti.

Käesolev detailplaneering on koostatud vaid katastriüksuse 43201:002:0038 ulatuses.

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud OÜ BROM Maamöötmise (litsents nr. EG-10009077-0001) poolt 8-10.11.2006 mõõdistatud digitaalne alusplaan täpsusastmega M 1:500 ja täiendav geodeetiline mõõdistus OÜ Maainsener (2016, töö nr 4509)- mõlemad tööd on BK77 kõrgussüsteemis. Planeeringuala kõlvikuline koosseis on mõõdistatud OÜ Maainsener poolt 05.03.2019 (Töö nr MK 5040).

2 Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

Arvestamisele kuuluvad varasemad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid:

- 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 4 17.10.2019 määrus nr 50);

- Kasepõllu kinnistu detailplaneeringuga kaasnevad keskkonnamõjud– Ekspertarvamus, 2008;
 - Kasepõllu kinnistu keskkonnamõju hindamine 2010, Alkranel OÜ;
 - Kasepõllu kinnistu , Sirgu küla, Luunja vald, Tartumaa mullastiku uuring , 2016 OÜ Rakendusgeoloogia;
 - Sirgu külas Kasepõllu maaüksuse detailplaneeringu rohevõrgustiku analüüs ja eksperthinnang (OÜ Lemma töö jaanuar 2022);
 - Kasepõllu maaüksuse miljööväärtusliku maastiku analüüs ja eksperthinnang (AB Artes Terrae OÜ töö nr 21135MT1);
- Nimetatud dokumentide sisu täies mahus käesolevas töös üle ei korrata, tööd on tervikuna lisatud planeeringu lisade kausta.

3 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala asub Luunja vallas Sirgu külas. Maa-ala piirneb põhjast Luunja-Kavastu-Koosa kõrvalmaanteega nr 22250, lõunast Emajõega. Planeeringuala vahetus läheduses paiknevate maaüksuste puhul on tegemist maatulundusmaadega, millel paiknevad üksikelanud ning nende abihooned.

Kasepõllu katastriüksuse sihtotstarve on 100% maatulundusmaa.

Kasepõllu katastriüksuse kõlvikuline koosseis on maakatastri (2019.a) andmetel:

- haritav maa 2,30 ha;
- looduslik rohumaa 0,26 ha;
- muu maa 5,78 ha.

Detailplaneeringu koostamise hetkel antud maa-alal hoonestus puudub. Maa-alal asub osalist kõrghaljastust Emajõe ääres (üksikud lehtpuud), riigi maantee poolne ala on kõrghaljatsuseta. Planeeringuala Emajõe poolne ala on kõrgvee perioodil üleujutatav. Olemasolev maapinna lang on Luunja-Kavastu-Koosa kõrvalmaanteest Emajõe suunas.

Maapinna absoluutkõrgusmärgid jäävad vahemikku 30.00 kuni 38.50, mis teeb planeeringualal suhteliseks kõrguste vaheks 8,5 m. Planeeringualal asub paadikanal (EHR kood 220799472) ja väike tiik.

Maanteelt Emajõe suunas on „Kasepõllu kinnistu juurdepääsutee eelprojekti“ (projekteerija A.Grigorjev,06.04.2015) ja transpordiameti poolt väljastatud teehoiuvälise tegevuse loa nr 15-00074/341 alusel rajatud krundi sisene teelõik.

Vaade planeeringualale õhust (2018)

Foto 1



4 Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala jääb riigitee 22250 Luunja-Kavastu-Koosa ja Emajõe vahelisele alale. Kontaktvööndi riigiteeäärsete kinnistute struktuur on üsna korrapäratu.

Esineb ajaloolisi talukohti, kuid kõrvuti nendega on mitmed väiksemad elamukrundid. Näiteks asuvad Sirgu külas planeeringuala läheduses sarnastel aladel mitmed maaüksused, mille pindalad on väiksemad kui ajaloolistel talukruntidel (nt Jürka mü-2749m², Pärnaõie mü-1701m², Sillaotsa mü-1686m², Nõmme mü-2200m² jne).

Piirkonnas ei ole välja kujunenud väga kindlat krundi suuruse mõõtu, mida pidada piirkonnale ainuomaseks.

Planeeringuala piirinaabrid (Allikas: Maa-amet)

Tabel 1

Maaüksuse nimi	Katastriüksuse sihtotstarve	Katastriüksuse suurus
Andsina	maatulundusmaa	2,05 ha
Sonni	maatulundusmaa	4,86 ha
Aljaku	maatulundusmaa	19 402 m ²
Aiandi	maatulundusmaa	2,22 ha

Hoonestus Emajõe kallastel paikneb väga erinevatel kaugustel. Esineb nii ajaloolisi talukohti ning ka nõukogude perioodil rajatud elamuid ja nende abihooneid. Näiteks

planeeringualast ca 50-100m kaugusel asuvate maaüksuste Männi ja Sirgulaane hoonestus paikneb jõest ca 100m kaugusel.

Läheduses paiknev hoonestus on väga erineva arhitektuuriga - valdavalt viilkatustega elamud ja abihooned. Ühtseid arhitektuurseid tunnuseid, iseloomulikke hoonestuslaadi või ehitustavasid ei ole piirkonna hoonestuses välja kujunenud. Ühise tunnusena võib läheduses asuvate hoonete puhul välja tuua kõrge viiluga (ca 40-45 kraadised) katuste ja looduslike viimistlusmaterjalide kasutusi (puit, kivi jms) .

Olulisemad sotsiaalobjektid nagu näiteks kool, lasteaed, raamatukogu, mitmed ettevõtted ja poed paiknevad planeeringualast ca 2 km kaugusel Luunja alevikus. Kagu/lõuna suunas asub planeeringuala piiril Suur Emajõgi.

Planeeringualale lähim bussipeatus „Kalda“ asub planeeringualast ca 300 m kaugusel. Muust liiklusest eraldatud kergliiklusteede lahendus lähipiirkonnas käesoleval hetkel puudub.

Planeeringualal ja selle lähiümbruses puuduvad kehtestatud ning koostamisel olevad planeeringud millega arvestada. Planeeringualast ca 100m kaugusel kirde suunas Hundiuru kinnistul on 21.12.2022.a kehtestatud detailplaneering, mille eesmärgiks on kinnistule ehitusõiguse määramine, kinnistu jagamine (perspektiivse kergliiklustee võimaldamiseks riigitee äärde), tehnovõrkude, juurdepääsude, ehitusõiguse ja haljastuse lahendamine.

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

4.1 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 4.2).

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 (Artes Terrae OÜ „Kasepõllu maaüksuste miljööväärtusliku maastiku analüüsi ja eksperthinnang“, töö nr 21135MT1).

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 või kanal (vt joonis 2).

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).

Maantee ja Emajõe äärsel ala on pinnas kohati liigniiske ja lisaks puistutele esineb võsastunud alasid ning lagedamaid niidu/lammialasid Emajõe kallastel.

4.2 Vastavus liigilt üldisematele planeeringutele

Üldplaneering. Planeeritaval alal kehtib Luunja valla üldplaneering. Üldplaneering määrab planeeritava maa-ala juhtotstarbeks elamumaa 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.

Väljavõte üldplaneeringu maakasutuse kaardilt (Skeem 1)

Skeemil 1-kollane viirutus tähistab reserveeritud elumaa, mis on ühtlasi ka detailplaneeringu koostamise kohustusega ala ja roheline värvus tähistab metsamajandusmaad, mis on ka rohevõrgustiku ala

Üldplaneeringujärgsed ehitusalad ja rohevõrgustik on määratud põhimõttel, et kavandatav asustus ei lõikaks läbi roheline võrgustiku koridore ja et roheline võrgustik jääks toimima.

Planeeringu koostamisel on läbi viidud mullastiku uuring ning muutunud on ka Kasepõllu katastriüksuse kõlvikute koosseis. Selle tulemusel on (üldplaneeringus fikseeritust erinevalt) selgunud alluviaalsete soomuldade leviku täpne piir ning katastriüksuse kõlvikute koosseis.

Detailplaneering järgib üldplaneeringu põhimõtteid.

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;
- * lagunenud 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 detailplaneering üldplaneeringule ning planeeringu koostamisel **järgitakse** kehtiva Luunja valla üldplaneeringu ning **Tartumaa maakonnaplaneeringu suuniseid maastikuliste väärtuste säilimise tagamiseks.**

4.3 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.

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. Lisanduv hoonestustihedus on valitud hajaasustusse sobivalt, kuna elamukruntide suurus on 10416m²-27246m².

Hoonete vahel on piisavalt ruumi kruntidele kõrghaljastuse rajamiseks. Emajõe kuni ehituskeeluvööndini ei ole kavandatud piirdeid, hooneid jms, sellele alale rajatakse puisniit.

Planeeringuala näol on tegemist kvaliteetse elukeskkonnaga nii püsiva elukoha kui suvekodu rajamise korral, sest planeeritud krundid paiknevad looduskaunis kohas jõe

läheduses. Ala on määratud miljööväärtuslikuks alaks ja väärtuslikuks maastikuks, mis kinnitab, et tegemist on ka väärtusliku elukeskkonnaga.

Samuti asub planeeringuala püsikattega riigimaantee ääres, mis loob hea ühenduse sotsiaalse taristuga. Planeeringu realiseerimine toob piirkonda uued elanikud, mis on positiivne mõju majandusele.

Planeeringu koostamise käigus on planeeringu tööversioonile koostatud Sirgu külas Kasepõllu maaüksuse detailplaneeringu rohevõrgustiku analüüs ja eksperthinnang (OÜ Lemma töö jaanuar 2022). Töös käsitleti detailplaneeringu lahendust, millega oli planeeringualale kavandatud kokku 7 üksikelamu krunti. Planeeringulahenduse edasise välja töötamise käigus arvestati eelnimetatud töös antud soovitusi ning vähendati veelgi planeeritavate elamukruntide arvu ning planeeritavat hoonestust.

Planeeringu lahendus ei katkesta rohekoridori.

Rohevõrgustiku vabaõhu puhke funktsioon on oluline eeskätt linnalise asustusega aladel, nende vahetus läheduses ja traditsioonilistes, väljakujunenud puhkemajandusliku taristuga looduslikes puhke piirkondades. Kasepõllu detailplaneeringute alal olulist puhkemajanduslikku funktsiooni ei ole eelnimetatud eksperthinnangu ega ala puudutavate eelnevate tööde käigus tuvastatud.

Puuduvad avatud vaated teelt jõele või puhkemajanduslik taristu.

Planeering ei halvenda jõe kallasraja toimimist. Kallasrada on planeeringus näidatud säilitatavana ka ümber paadikanali. Slipi kavandamine loob uue võimaliku paatide veeskamise koha piirkonda.

Puhkemajanduslikku väärtust omab kindlasti rohekoridori tuumaks olev Emajõgi, mis on laevatatav veekogu. Samas ei muuda planeeringute elluviimine vaateid jõelt kaldaaladele, sest antud lõigus on jõe kaldad kaetud puudega. Seega ei avalda planeeringu rakendamine mõju rohevõrgustiku puhkemajanduslikule väärtusele.

Planeeringuga on hoonestus kavandatud rohekoridori äärealale ning hoonestusalade ja Emajõe vahelise ala laius on u 100 m. Arvestades, et tegu on veekogu kaldaalaga ning vastaskaldal puuduvad häiringut põhjustavad objektid veekogu ääres, siis on oodata, et koridor jääb sihtliigiks olevate ulukite jaoks toimima ka planeeringu elluviimisel.

Kokkuvõtvalt säilitab käesolev planeeringulahendus tasakaalu olemasoleva asustuse, lisanduvat elamute ning loodusliku keskkonna vahel.

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 Kasepõllu maaüksuse jagamine nii, et moodustuvad 4 üksikelamu krunti, 2 transpordi maa krunti -üks juurdepääsu tee jaoks ja teine perspektiivse riigitee äärse kergliiklustee jaoks, 1 puurkaevu ehitamiseks ette nähtud krunt ja 1 veekogude maa.

Maakasutuse koondtabel

Tabel 2

Planeeringu eelne			Planeeringu järgne		
Krundi aadress	Krundi sihtotstarve	Krundi pindala	Krundi aadress/Pos nr	Krundi kasutamise sihtotstarve	Krundi pindala
Kasepõllu	100% maatulundusmaa	8,34a	Pos 1	100% EP	10504m ²
			Pos 2	100% EP	10416m ²
			Pos 3	100% EP	27246m ²
			Pos 4	100% EP	19863m ²
			Pos 5	100% LT	5282m ²
			Pos 6	100% OV	100m ²
			Pos 7	100% LT	848m ²
			Pos 8	100% V	9101m ²

Märkused:

EP-üksikelamu maa;

LT-tee-ja tänava maa-ala;

OV-vee tootmise ja jaotamise ehitiste maa;

V- veekogude maa.

Kruntide pindalad on planeeringus määratud ligikaudsena ja pindalasid võib mõõtmistäpsuse eesmärgil täpsustada maamöödutööde teostamisel. 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 ehitisealne pindala.

Elamukruntidele antakse ehitusõigus- ühe üksikelamu (kood 11101) ja ühe abihoone (kood 12744) ehitamiseks.

Pos 5, Pos 7 teede maa-aladele ja Pos 8 veekogude maa kruntidele 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 hoonestusalas vastavalt krundi ehitusõigusele.

Lisaks eelnimetatud hoonetele on kruntide hoonestusalaadele lubatud ehitada kuni 20m² suuruseid ja kuni 5m kõrguseid abihooneid (nt kasvuhooneid, laste mängumaju jms).

Hoonestusalaadele hoonete paigutamisel tuleb paigutada põhihooned erinevatel kruntidel üksteise suhtes nihkesse (näiteks mitte vastastikku üle tänava asuvate fassaadidega), tekitades niiviisi parema haljaasustusse sobiva hoonestuse.

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

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

5.3. Krundi hoonestusalaade piiritlemine

Uushoonestusalaade piiritlemisel on lähtutud Luunja-Kavastu-Koosa kõrvalmaantee paiknemisest, kinnistul lasuvatest kitsenduse ulatusest, maaüksuse geoloogilistest eripäradest, reljeefist, tuleohutuskujadest ja planeeringu alusdokumentides esitatud nõuetest ning järeltusest. Olulisimad piirangud maantee pooltes küljes onngi tingitud riigitee mõjudest ning krundi läbiva elektri õhuliini paiknemisest. Pos 1 krundi hoonestusala paigutamisel on arvestatud ka krundi läänepiiril kasvavat väga kõrget kuusehekki, mis tekitab krundile pika varjulisa ala õhtupäikese suunas. Planeeritud hoonestusalaade omavaheline kaugus 40m tagab hajaasustusele iseloomuliku hoonete vahelise vahekauguse ja hoonete hõreda paigutuse. Planeeringuala naaberkruntide

poolsetele külgedele on samuti hoonestusalade planeeritud vahekauguseks kruntide piiridest 20m.

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

5.4 Tänavate maa-alad, liiklus ja parkimiskorraldus

Planeeringualale on kavandatud juurdepääs olemasolevast asukohast.

Planeeritava koormuse lisandumine antud teelõigule ei tekita riigiteele ega selle ristumiskoha läbilaskevõimele koormust, mis tingiks riigiteel ümberehituste vajadusi.

Planeeringualalt väljasõidunähtavused mõlemas suunas on piisavad.

Planeeringuala sisese teemaa-ala laiuseks on ette nähtud 10 m, millest 4,25m moodustavad pinnatud freesasfaldiga kaetud sõidutee ning kõnnitee. Lahenduse koostamisel on võetud aluseks Majandus- ja taristuministri 5.08.2015. a määruses nr 106 „Tee projekteerimise normid“ sätestatud projekteerimismid ning arvestatud asjaolu, et planeeringu menetluse käigus on planeeritud elamukruntide arv vähenenud 4-le ja seeläbi on Pos 5 tee perspektiivsete kasutajate arv seeläbi oluliselt vähenenud.

Tee on kavandatud sõidukite ja jalgsi liiklejatele ühiskasutusse ja tähistatakse hooviala liiklemist reguleerivalt. Parkimiskorraldus planeeringualal on lahendatud kinnistute siseselt. Parkimiskohtade täpne paigutus ja juurdepääsud kruntidele määratakse projekteerimise käigus, kui on teada hoonete arhitektuurne lahendus, sissepääsude täpsed asukohad ning garaazide paiknemine. Detailplaneering näeb ette, et igale elamule tuleb tagada kaks parkimiskohta, mis võivad asuda nii avatud parkimisalal kui ka garaazides.

Luunja-Kavastu-Koosa kõrvalmaanteega paraleelselt on planeeritud Pos 7 liiklusmaakrunt perspektiivse kergliiklustee tarvis. Planeeritud perspektiivne kergliiklustee on ette nähtud laiusega 3,0 m. Planeeringuala arendajal ei ole kohustust antud kergliiklustee väljaehitamiseks.

Pos 5 krundile on kavandatud juurdepääsutee, mis teenindab elamukruntide ning võimaldab samuti ka juurdepääsu ja tagasipööörde Pos 8 krundil asuva sliipi teenindamiseks.

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

5.5 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Jõeäärsel alal säilitatakse väärtuslik kõrghaljastus kallasraja ulatuses ja kahjustunud kõrghaljastus likvideeritakse. Lubatud on ka uute istutuste tegemine, seda nii kõrg- kui ka madalhaljastuse näol. Hoonete ümbruse ja hoovialade piiramine piirdeaedadega on lubatud. Piirdeaedade arhitektuurne lahendus ja materjali valik tuleb anda koos elamu arhitektuurse projektiga.

Emajõe ja ehituskeeluvööndi vahelisele alale rajatakse puisniit, sellele alale piirdeaedu ei ole lubatud püstitada.

Vertikaalplaneerimine

Emajõe üleujutuse tase on kõrgusel abs 32,89m.

Vältimaks planeeritud hoonete ja hoovide üle ujutamist üleujutusriskiga aladel näeb detailplaneering ette Pos 3 ja Pos 4 hoonestatavatel kruntidel maapinna täitmist hoonete ümbruses ja hoovialadel.

Maapinna kõrguse oluline muutmine ei ole lubatud.

Maapinna lubatud kõrguse muutmine

Tabel 3

Pos nr	Lubatud maapinna kõrguse muutmine	Põhimõte	
Pos 1,2	Maapinnamaks kõrgus olemasolev kõrgus kuni + 0,5m		
Pos 3,4	Maapinna maks abs kõrgus - kuni 33.50m	LUBATUD ON: olemasoleva maapinna täitmine hoonete ümbruses ja hoovialadel Maapinna tasandamine puisniidu rajamise ja hooldamise eesmärgil ehituskeeluvööndi alal	KEELATUD ON: olemasoleva loodusliku maapinna täitmine ehituskeeluvööndi alal

5.6 Ehitiste vahelised kujad

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud tuleohutusnõuetega vastavalt

siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ ning planeeritud üksikelamute puhul on ette nähtud minimaalseks tulepüsisivusklassiks TP-3. Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist kahju. Vastavalt standardile EVS 812-6:2012+A1+A2 „Tuletõrje veevarustus“ loetakse hajaasustusalaks piirkond, kus hoonekompleksid paiknevad teineteisest vähemalt 40 m kaugusel ja ei ole vaja rajada tuletõrje veevõtukohta. Planeeringuga kavandatud hoonestusalad asuvad teineteisest 40m kaugusel.

5.7 Tehnovõrgud

Käesoleva detailplaneeringuga on lahendatud antud maa-ala varustatus joogivee, reovee ja elektriga. Vastavalt üldplaneeringule võib kuni ühisveevärgi- ja kanalisatsioonisüsteemi väljaehitamiseni kasutada lokaalseid variante.

Ala planeerides on kavandatud kõik tehnovõrgud maa-alustena. Sademevesi juhitakse kraavidesse ja sealt edasi loomulikult Emajõkke.

Tehnovõrkude paiknemine teede maa-alal ja planeeritud kruntide siseselt antakse täpsemalt projektiga.

Veevarustus

Planeeringualale on ette nähtud puurkaevu rajamine (Pos 6). Vastavalt planeeritule jääb ööpäevane veetarbe hulk kogu planeeringualal alla 5 m³/d. Tulenevalt veetarbe hulgast taotletakse planeeringuga puurkaevu sanitaarkaitseala vähendamist ja hooldusala määramist 10m-le. Vee tarbimisel üle 5m³/ööpäevas on vajalik taotleda veeluba (alus: veeseadus § 187 p 2) .

Planeeringuala asub hajaasustuses. Juhul, kui lähimate hoonete ja planeeringuga kavandatud hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tagatakse vahekaugus, mis on enam, kui 40m, siis on tuletõrje veevõtukohtadena kasutatav loodusliku veevõtu kohana planeeringualal Pos 5 krundil paiknev Emajõe kanal ja tiik.

Reoveekanaliseatsioon

Planeeritavate elamute kanalisatsioon kogutakse ja suunatakse igal krundil asuvasse omapuhastisse (biopuhasti) ja seejärel immutatakse või suunatakse kraavidesse. Kanalisatsiooni täpne lahendus antakse vastava projektiga. Kõik rajatavad

kanalisatsioonisüsteemid peavad vastama esitatavatele nõuetele ning nende lahendus tuleb kooskõlastada enne ehitamist kohaliku omavalitsuse jt pädevate asutustega.

Heitvee juhtimiseks suublasse on vahalik keskkonnaluba (veeseadus §187 p 4).

Sajuvee ja liigniiskuse ärajuhtimine

Planeeringualalt kokku kogutud sajuvesi juhitakse planeeritud kraavidesse. Kokku kogutud sajuvesi liigub mööda sajuveekraave Emajõkke. Heit-ja sademevett ei ole lubatud juhtida pinnasesse puurkaevu hooldusalal ja lähemal kui 50m hooldusala välispiirist.

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. Päikesepaneele on miljööväärtuslikul alal lubatav paigaldada üksnes katuste tasapinnale. Keelatud on kasutada õhku saastavaid kütteallikaid nagu raskeõlid ja kivisüsi. **Maakütte torustikke võimalik paigaldusala on näidatud tehnovõrkude joonisel.**

Elektrivõrk

Vastavalt Eesti Energia AS OÜ Jaotusvõrgu Tartu regiooni poolt väljastatud tehnilistele tingimustele (nr 219189) on ette nähtud planeeringualale uue toitealajaama rajamine. Uus toitealajaam on planeeritud Pos 5 teemaa krundile. Toide alajaama tuuakse olemasolevast planeeringuala läbivast Anne-Pilka 15kV õhuliini mastist. Planeeritavate objektide elektrivarustuseks on ette nähtud kruntide piirile 0,4kV transiitkapid koos liitumiskilpidega. Detailplaneeringuga nähakse ette **üks liitumiskilp kahe elamukrundi kohta.**

Telekommunikatsioonivõrk

Telekommunikatsioonivõrguga liitumise soov puudub. Antud alal on võimalik kasutada mobiilseid telekommunikatsioonilahendusi. Sidevõrguga liitumissoovi tekkimisel lahendatakse sideühendus vastavate projektidega.

Välisvalgustus

Planeering ei näe ette tänavavalgustuskaablite ja tänavavalgustusmastide paigaldamist. 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

Riigiteest tulenevad võimalikud häiringud

Planeeritav ala külgneb riigiteega ning planeeringualale ulatub riigitee kaitsevöönd.

Riigitee äärsetel maa-aladel on tõenäoline normatiive ületavate keskkonnaparameetrite (müra, tolm, vibratsioon) esinemine.

Transpordiamet on teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi leevendusmeetmete rakendamiseks.

Võimalike riigiteeliiklusega kaasnevate negatiivsete mõjude (müra, õhusaaste, vähemal määral ka vibratsioon) vähendamiseks on elamud paigutatud riigi teest võimalikult kaugemale st min 59,9m kaugusele riigitee äärest.

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 analüüsides 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.

Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tuleb võtta kasutusele meetmed riigiteelt lähtuva müra vähendamiseks- nt kavandada riigitee poolsesse külge vähem aknaid, akende kavandamisel rajada need võimalikult helikindlatena. Elamute projekteerimisel tuleb järgida standardi EVS 842:2016 Ehitiste heliisolatsiooninõuded.

Luunja Vallavalitsus ja Transpordiamet ei võta vastutust ega kohustusi seoses müra ja maanteelt lähtuva muu kahjuliku mõju vähendamiseks ette nähtud meetmete rakendamiseks planeeringualal. Vastav vastutus on planeeringust huvitatud isiku kohustus, kes peab tagama, et planeeringu elluviimisel ei ületataks piirkonna jaoks kehtestatud müra normtaset.

Õhusaaste ei ole perspektiivset liikluskoormust ning vahekaugust maanteest arvestades probleemiks.

Emajõe ehituskeeluvöönd

Emajõgi kuulub terves ulatuses suure üleujutusala veekogude hulka, mistõttu on üldjuhul selle ehituskeeluvööndi piir 50m kaugusel tavalisest veepiirist. Antud planeeringus on ehituskeeluvööndi aluseks alluviaalsete soomuldade leviku piir. Käesolevas planeeringus kavandatud ühepereelamud ei asu ehituskeeluvööndis. Hoonete paigutamine planeeringuga kavandatud asukohta (rohkem, kui 100m kaugusele jõest) säilitab sobiva tasakaalu inimestegevuse ja olemasoleva looduskeskkonna toimimise vahel. Planeeringu hoonete paigutus arvestab loodusliku taimestikuga ega muuda oluliselt looduslikku kooslust. Vaadeldes Emajõe kallastel teiste hoonete kaugusi all ja ülevalpool jõge jõe mõlemal kaldal on näha, et hoonestust paikneb (sh ka uuselamute krunt) jõele ka lähemates asukohtades, kui käesoleva planeeringuga kavandatakse.

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.

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 teedel.

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. Planeeritud puude põõsaste liigiline koosseis antakse elamute projektidega.

Vastavalt Keskkonnaseadustiku üldosa seadus §38 lg 2 on Emajõe kallasraja laius 10m. Kallasrajal liikumine on planeeringuga tagatud.

Keskkonnamõjude hindamine

Planeeringumenetluse käigus on koostatud ekspertarvamus Kasepõllu kinnistu detailplaneeringuga kaasnevate keskkonnamõjude hindamiseks (OÜ Alkranel 2008). Täiendavalt on läbi viidud keskkonnamõju strateegiline hindamine, mis algatati Luunja Vallavolikogu 21.05.2009.a otsusega nr 35.

Keskkonnamõju hindamisel on võrreldud 0-alternatiivi ja I,II,III alternatiivi.

Käesoleva planeeringu koostamisel on aluseks võetud keskkonnamõju hindamise alternatiiv III.

Keskkonnamõju hindamisel on asutud seisukohale, et alternatiiv III võib lugeda sobivaks tegevuseks, mis tähendab, et keskkonna taluvuspiire ei ületata.

Tartumaa maakonnaplaneeringu (kehtestatud riigihalduse ministri 27.02.2019 käskkirjaga) ning Luunja valla üldplaneeringu alusel paikneb osa planeeringualast jõeäärsel rohelise võrgustiku alal.

Maakonnaplaneering sätestab, et rohelise võrgustiku toimimise tagamiseks tuleb säilitada rohelist võrgustikku moodustavate maa-alade omavaheline barjäärideta ühendatus ja kalda piiranguvööndis olevale rohevõrgustiku alale rajatavad ehitised, s.h paadikanalid ja tarad ei tohi rohevõrgustiku ala kalda piiranguvööndis tervikuna läbi lõigata. Selle nõude täitmiseks ei ole planeeringuga kavandatud rohevõrgustiku toimimise tagamiseks rohevõrgustiku alale piirdeaedu, hooneid ei ole kavandatud ehituskeeluvööndisse ja säilitatud on kõrghaljastust võrgustiku alal. Rohelise võrgustiku toimimist on käsitletud põhjalikult Kasepõllu maaüksuse detailplaneeringu koostamise käigus koostatud töös „Kasepõllu kinnistu keskkonnamõju hindamine“ 2010, (Alkranel OÜ) (terviklikku sõnastust vt eelnimetatud töös planeeringu lisade kaustas) ja planeeringu koostamisel on eelnimetatud mõju hindamisel antud soovitusi järgitud.

5.9 Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Hoonete arhitektuur peab olema taluarhitektuurile vastav, väärikas ja piirkonda sobiv. Kõik ehitiste osad (sh väljaulatuvad osad) peavad paiknema hoonestusala piires. Hoonestusala ja arhitektuursed põhinõuded on näidatud põhijoonisel (*joonis 4*) ja tabelis 4.

Arhitektuurinõuded hoonetele

Tabel 4

Aadress	Pos 1-4 (elamukruntidel)	Pos 6 (puurkaevu maal)	Pos 5 (tee ja tänava maal- alajaam)
Lubatud korruselisus	Kuni 2 (2.korrus katusekorrusena)	1	1
Hoonete suurim lubatud arv krundil	Kuni 2 (1 elamu ja 1 abihoonet)	1 (puurkaevu hoone)	1
Katusekalde vahemik * (kraadides)	Hoonete põhimahul 40-45 kraadi, väljaehitustel (näiteks vintskappidel jms eenduvatel elementidel) lubatud ka muud lahendusega	0-15	0-15

	sobivad katusekalded Väikesemahulistel abihoonetel lubatud ka 5-15kraadised katusekalded		
Katuse tüüp*	Viilkatus (abihoonetel lubatud ka ühepoolsed madala kaldelised katused)	Lame-või madalakaldeline katus	Lame-või madalakaldeline katus
Vintskapid*	Vintskappide lubatud pikkus kuni 50% hoone katuse pikkusest		
Katusekatte materjal*	Tume kivi, plekk, eterniit, rullmaterjalid vms	Plekk, rullmaterjalid vms	Plekk, rullmaterjalid vms
Välisviimistluse materjalid*	Puit, kivi, krohv, klaas, laudvooder, fassaadivineer, välisvooderduseta palk jms.	Puit, kivi, krohv, laudvooder, fassaadivineer jms	Ei määrata
Keelatud välisviimistlusmaterjalid*	Plastikvooder, viimistluskatteta betoon, gaasbetoon, värvkatteta plekk.	Plastikvooder, viimistluskatteta betoon, gaasbetoon, värvkatteta plekk, algseid materjale imiteerivad materjalid	Ei määrata
+/-0.00 sidumine	Pos 1,2- ca 50 cm olemasolevast maapinnast Pos 3,4- maks abs kõrgus-34.50m	Max abs kõrgus 38.00m	Ei määrata
Piirdeaed	LUBATUD ON: Hoonete ümbruse ja hoovialade piiramine piirdeaedadega. Võrk, kombineeritult igihalja haljastusega või hoone arhitektuuriga sobiv puitaed kõrgus kuni 1,5m KEELATUD ON: piirdeaedade rajamine Emajõe kuni ehituskeeluvööndi piirini. (sh. piirdeaedade	Võrkpiirded lubatud	Võrkpiirded lubatud KEELATUD ON: piirdeaedade rajamine Emajõe kuni ehituskeeluvööndi piirini. (sh. piirdeaedade rajamine kallasraja ulatuses)

	rajamine kallasraja ulatuses)		
--	----------------------------------	--	--

**MÄRKUS: Piirkonna miljöösse sobiva arhitektuurse projektlahenduse sobivuse korral on kohalikul omavalitsusel õigus lubada muudele arhitektuurinõuetele vastavaid lahendusi.*

Pos 7 ja Pos 8 kruntidel hoonestust ei ole ja arhitektuurinõudeid ei määrata.

5.10 Servituutide vajaduse määramine

Planeeritaval maa-alal säilivad olemasolevad kitsendused. Kõikidele ehitatavatele tehnovõrkudele seatakse isiklikud kasutusõigused või servituudid. 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 kaitsevöönd

- * Elektri õhuliini kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool liini telge kuni 1 kV nimipingega (kaasa arvatud) liinide korral 2 meetrit;
- * Alajaama ja jaotusseadmete ümber ulatub kaitsevöönd 2 meetri kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest.

Vee- ja kanalisatsiooni kaitsevööndid

- *Omapuhastite kuja on 10m.

Sideehitise kaitsevöönd

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

Juurdepääsutee ja kanali ning slipi kasutamise tagamiseks seatakse planeeringuala kruntidele juurdepääsu servituut Pos 1,2,3,4,6 kasuks terve Pos 5 ja Pos 8 kinnistu ulatuses.

Planeeringu koostamise ajal asuvad planeeringualal olemasolevad kitsendused. Vastavad kitsendused kustutakse kitsendust põhjustava objekti likvideerimisel.

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) asuvad Kasepõllu maaüksusel seadusjärgsed kitsendused, mis on kajastatud tabelis 5 .

Tabel 5

Piiranguvöönd	Nähtus	Ulatus m2
Ranna või kalda ehituskeeluvöönd	Üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km2 valgalaga veekogud	22071.6
Ranna või kalda veekaitsevöönd	Üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km2 valgalaga veekogud	3459.3
Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	Riigimaantee	6134.1
Elektripaigaldise kaitsevöönd	Elektriõhuliin alla 1 kV	537.4
Sideehitise kaitsevöönd	Sideehitis maismaal	274
Veekogu avalik kasutus	Avalik ja avalikult kasutatav veekogu, laevatatav	870.8
Ranna või kalda piiranguvöönd	Üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km2 valgalaga veekogud	39782.3
Veekogu kallasrada	Avalik ja avalikult kasutatav veekogu, laevatatav	3459.3
Riigikaitse ehitise piiranguvöönd	Riigikaitse ehitise	80559.1

Andmete väljavõte www.maaamet.ee leheküljelt.

5.13 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.

Planeeringu elluviimisega kaasnevad majanduslikud, kultuurilised, sotsiaalsed ja looduskeskkonnale avalduvad mõjud on minimaalsed, kuna planeeritud tegevused on kooskõlas valla üldplaneeringuga ning maa-ala kasutusele võtt elamute rajamise eesmärgil on läbi kaalutletud. Majanduslikud mõjud on positiivsed, võimaldades luua Emajõe äärsetel ja linna lähialadel uusi maastiku ning hajaasustusse sobivaid elukohti. Planeeringu realiseerumisel kujuneb planeeringu alast loomulik jätk piirkonna üldisele tasakaalustatult arenevale hoonestusele.

Uute elanike lisandumine piirkonda soodustab piirkonna elanike omavahelist sotsiaalset ja kultuurilist suhtlust ning aitab kaasa kogukonnatunde hoidmisele. Planeeringuga ette nähtud kruntide haljastusnõuded, suured krundid ja hoovialade vahelised kaugused on kavandatud looduskeskkonnale avalduvate mõjude tasakaalustamiseks ning on piirkonna miljösse sobivad.

Planeeritav ala asub riigitee kaitsevööndis. Riigitee lähedusest tingituna on olemasolevalt ja perspektiivselt ette näha liiklusest põhjustatud häiringute (võimalik müra, õhusaaste, vibratsioon, tolm vms) mõningast ulatumist planeeringualale. Transpordiamet on planeeringu koostamisel teavitanud, et riigitee liiklusest on põhjustatud häiringud ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigitee häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Leevendusmeetmete vajaduse tekkimisel, kannab vastavad kulud planeeringuala elamukrundi igakordne omanik.

Transpordiamet ei võta endale kohustusi seoses planeeringu realiseerimisega. Tee ehitus projekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik. Kõik riigitee teekaitsevööndisse kavandatavad projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Riigitee ristumiskoha rekonstrueerimise projekteerimise nõuded väljastab Transpordiamet.

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks uusehitiste püstitamiseks ning ehitusprojektide koostamisele. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimisnormidele ja heale projekteerimistavale.

Pos 5 planeeritud juurdepääsutee ning riigitee ristumiskoha rekonstrueerimise projekteerimine ja ehitamine ning sellega seonduvate rajatiste ehitamine, puurkaevu rajamine toimub planeeringust huvitatud isiku kulul. **Pos 5 tee jääb erateeks.**

Alajaama ja elektriühenduste loomine toimub maa omaniku tellimusel Elektrilevi OÜ poolt.

Pos 7 maantee äärse kergliiklustee rajamine ei ole seotud käesoleva detailplaneeringuga ning selle rajamine ei ole planeeringuala kruntide omanike kohustus. Kergliiklustee rajamine on võimalik pärast detailplaneeringu kehtestamist. Pos 7 kergliiklustee rajamiseks vajalik maa võõrandatakse Luunja Vallale avalikuks kasutamiseks tasuta ja teostamine on planeeringuala hoonetele ehitusloa väljastamise eeltingimuseks.

Luunja Vallavalitsus ei väljasta kasutuslubasid planeeritavate hoonete kasutamiseks enne detailplaneeringujärgsete elektriühenduste, puurkaevu rajamist ja nendele kasutusloa/kasutusteatis vms saamist.

6 Kooskõlased, arvamused ja koostöö

Kooskõlastava asutuse nimetus	Kuupäev	Kooskõlastaja nimi ja amet	Kooskõlastuse asukoht kaustas	Märkused
Päästeameti Lõuna Päästkeskus				-
Põllumajandusamet	08.09.2020	M.Türk	Lisade kaustas	Vt 08.09.2020 kirja nr 14.2-1/24664
Keskkonnaamet	27.11.2020	E.Poltimäe	Lisade kaustas	Vt 27-11-2020.a kooskõlastuskirja 6-2/20/19114-2
OÜ Elektrilevi				-
Transpordiamet				