

Kavastu külas Haava (43201:001:1793) maaüksuse detailplaneering

Töö nr 001-22
Version 09.02.2023

Jaana Veskimeister

Projektijuht-planeerija

Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7 (nr 163363)

Luunja Vallavalitsus

Planeeringu koostamise korraldaja

Priit Puusepp

Planeeringu koostamisest huvitatud isik

Ruum Raamis OÜ
Mob: +372 5698 3956
ruum.raamis@gmail.com

Sisukord

SELETUSKIRI.....	5
1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK	5
2. OLEMASOLEV OLUKORD JA ANALÜÜS	5
2.1 Olemasoleva olukorra kirjeldus	5
2.2 Planeeringuala mõjuala kirjeldus	7
2.3 Vastavus strateegilistele (planeerimis)dokumentidele	9
2.4 Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ning ruumilise arengu eesmärgid ...	14
3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISSETPANEK	15
3.1 Planeeringuala kruntideks jaotamine	15
3.2 Kruntide hoonestusala.....	15
3.3 Kruntide ehitusõigus.....	15
3.4 Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus	16
3.5 Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused	16
3.6 Haljastus ja heakord ning vertikaalplaneerimine	17
3.7 Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad	18
3.7.1 Veevarustus, reoveekanaliseerimine ja sademevesi	18
3.7.2 Elektrivarustus. Välisvalgustus.....	19
3.7.3. Soojavarustus	19
3.7.4 Telekommunikatsioonivarustus	20
3.8 Tuleohutus.....	20
3.9 Kuritegevuse riske vähendavad tingimused.....	21
3.10 Keskkonnatingimuste seadmine.....	21
3.10.1 Heitvee ärajuhtimine	21
3.10.2 Jäätmed	21
3.10.3 Energiatõhusus.....	22
3.10.4 Radoon	22
3.10.5 Insolatsioon.....	22
3.10.6 Müra ja vibratsioon	22
3.10.7 Tegevus Emajõe kaldal	23
3.10.8 Maaparandus	24
3.11 Servituudi seadmise vajadus	24
3.12 Planeeringu elluviimine	25
3.12.1 Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine	25
3.12.2 Planeeringu elluviimise kokkulepped.....	25
KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTMISEL JA KOOSKÕLASTUSED	27
JOONISED	29

SELETUSKIRI

1. Planeeringu koostamise alus ja eesmärk

Planeeringu koostamisel on lähtedokumendiks Luunja Vallavolikogu 22.12.2022 otsus nr 60 *Kavastu külas Haava maaüksuse (43201:001:1793) detailplaneeringu algatamine* ja otsuse lisana 1 kinnitatud detailplaneeringu lähtetingimused, planeeringuala piir ja suurus.

Lahenduse koostamisel on alusdokumentatsioonina arvestatud ja asjakohasel juhul kasutatud:

- *Tartumaa maakonnaplaneeringut 2030+* (kehtestatud Riigihalduse ministri 27.02.2019 käskkirjaga nr 1.1-4/29);
- *Luunja valla üldplaneeringut* (kehtestatud Luunja Vallavolikogu 26.06.2008 määrusega nr 8-1);
- *Uuringut Luunja valla väärtusliku maastiku „Emajõgi Luunjast Kastreni“ täpsustamine ning kaitse- ja kasutustingimuste väljatöötamine* (Hamletia OÜ, uuring nr U1-22);
- *Projekti Haava kinnistu liitumine madalpingel* (Enersense AS, töö nr LR7849);
- *Planeerimisseadust ning teisi Eesti Vabariigis kehtivaid käesolevale detailplaneeringule kohalduvaid õigusakte ja standardeid.*

Planeeringu koostamisel on aluskaardina kasutatud Geopartner OÜ poolt septembris 2022 koostatud maa-ala geodeetilist alusplaani (töö nr GEO 22-3277). Geodeetilise alusplaani koordinaadid on L-est 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis, mõõtkava M 1:500.

Planeeringualal ei kehti ühtegi varasemalt koostatud ja kehtestatud detailplaneeringut.

Planeeringu juurde kuuluvad lisad, mis sisaldavad teavet planeeringu algatamise taotluse ning planeerimismenetluse käigus tehtud menetlustoimingute ja koostöö kohta, planeeringu elluviimiseks vajalike tegevuste ja vajaduse korral nende järjekorra kohta ning muud planeeringuga seotud ja säilitamist vajavat teavet. Planeeringu juurde kuuluvateks lisadeks loetakse ka planeerimismenetluses sõlmitavad lepingud.

2. Olemasolev olukord ja analüüs

2.1 Olemasoleva olukorra kirjeldus

Planeeringualaks on maaüksus Haava (kt 43201:001:1793) pindalaga 3.28 ha, katastriüksuse sihtotstarve on maatulundusmaa 100%.

Planeeringuala asub Luunja vallas Kavastu külas.

Haava maaüksus piirneb põhjast avalikus kasutuses oleva Kantsi teega (kohalik tee nr 4320002), lõunast Emajõega, idast Vidriku maaüksusega (kt 43203:002:0331, maatulundusmaa, pindala 4.77 ha) ja läänest Vahtra (kt 43203:002:0024, elumumaa, pindala 11 170 m²) ning Sääse (kt 43201:001:2162, maatulundusmaa, pindala 3.67 ha) maaüksustega.

Planeeringualaga piirneva Kantsi tee sõidutee on ca 5,8 m laiune ja asfaltkattega, kõnniteed puuduvad. Juurdepääs (mahasõit Kantsi teelt) Haava maaüksusele puudub.

Emajõgi on avalik veekogu¹, mille valgala on üle 25 km², KKR kood on VEE1023600². Emajõgi on III kategooria kaitsealuste liikide vingerjas (*Misgurnus fossilis*), hink (*Cobitis taenia*), võldas (*Cottus gobio*) ja laiujur (*Dytiscus latissimus*) elupaik ning II kategooria kaitsealuse liigi tõugjas (*Aspius aspius*) elupaik.

Vastavalt EELIS (Eesti looduse infosüsteem), Keskkonnaagentuur andmebaasile on planeeringuala lähipiirkonnas Emajõgi koos seda ümbritseva alaga, sh osaliselt Haava maaüksusel, registreeritud II kaitsekategooria aluse liigi põhja-nahkhiir (*Eptesicus nilssonii*) leiukohana. EELIS andmetel ei ole planeeringualal registreeritud teisi kaitstavate taimeliikide kasvukohti ega loomaliikide leiukohti; planeeritav ala ei asu kaitsealal, hoiualal, püsielupaigas ega kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndis. Küll asuvad Haava maaüksusel ja ulatuvad sellele piirnevast Emajõhest tulenevalt järgmised kitsendused:

- Emajõe kallasraja ulatus³ 10 m veekogu veepiirist. Kui kallasrada on üle ujutatud, on kallasrajaks kahe meetri laiune kaldariba veeseisu piirjoonest⁴;
- Emajõe kalda veekaitsevöönd⁵ 10 m veekogu veepiirist;
- Emajõe kalda ehituskeeluvöönd⁶ 50 m veekogu veepiirist;
- Emajõe kalda piiranguvöönd⁷ 100 m veekogu veepiirist.

Suur-Emajõgi koos vanajõgedega on kogu ulatuses määratud suurte üleujutusalaadega siseveekoguks. Suurte üleujutusalaadega siseveekogudel on kõrgveepiiriks alaliselt liigniiskete alluviaalsete soomuldade (lammi-madaloosmullad) leviala piir veekogu veepiirist arvates⁸. Looduskaitseaduse⁹ kohaselt koosnevad korduva üleujutusega veekogude ranna või kalda piiranguvöönd, veekaitsevöönd ja ehituskeeluvöönd üleujutatavast alast ning eeltoodud vööndi laiusest. Planeeringualal levivad lammi-madaloosmullad.

Haava maaüksus on hoonestamata, osaliselt võsastunud heinamaa, kus kasvavad üksikult ka mõned leht- ja okaspuud (peamiselt remmelgad, kased ja noored kuused).

Emajõe äärde on naabermaaüksuse Vahtra omaniku poolt rajatud ja kasutatav paadisild (ujuksild).

Maapind maaüksuse põhjaosas on tasane (valdav kõrgus on ca 37 m/abs). Maaüksuse keskosast alates hakkab maapind kagusuunas langema (langus on 90-100 m kohta ca 6 m). Emajõe äärse, kraavitusega kaetud ala maapinna kõrgus on ca 31 m/abs. Nimetatud madalamal alal on ka levinud lammi-madaloosmullad, mis viitavad üleujutustele.

¹ Veeseaduse § 23 lg 1 p 9

² EELIS infoleht: <https://infoleht.keskkonnainfo.ee>

³ Keskkonnaseadustiku üldosa seadus § 38 lg 2

⁴ Keskkonnaseadustiku üldosa seadus § 38 lg 3

⁵ Veeseadus § 118 lg 2 p 2

⁶ Looduskaitseadus § 38 lg 1 p 4

⁷ Looduskaitseadus § 37 lg 1 p 2

⁸ Keskkonnaministri 28.05.2004 määruse nr 58 Suurte üleujutusalaadega siseveekogude nimistu ja nendel siseveekogudel kõrgveepiiri määramise kord § 1

⁹ Looduskaitseadus § 35 lg 4

Haava maaüksus paikneb põhja osas umbes pooles ulatuses dreenažkuivendusega maaparandussüsteemi ehitise Lodu (maaparandussüsteemi/ehitisekood 2102360010050/001) ja lõuna poolses osas kraavkuivendusega maaparandussüsteemi ehitise Lodu (maaparandussüsteemi/ehitisekood 2102360010040/001) maa-alal.

Põhjavesi piirkonnas on keskmiselt kaitstud (moreenist, aleuriidist ja saviliivast koosnev pinnakatte paksus on 10-20 m)¹⁰. Muldadest on levinud lammi-madalsoomullad (Emajõe ääres), gleistunud kahkjad leetunud mullad põhaosas ja nende vahele jääval alal rähk- ning gleistunud nõrgalt leetunud mullad.

Tehnovõrkude ühendused planeeringualal puuduvad.

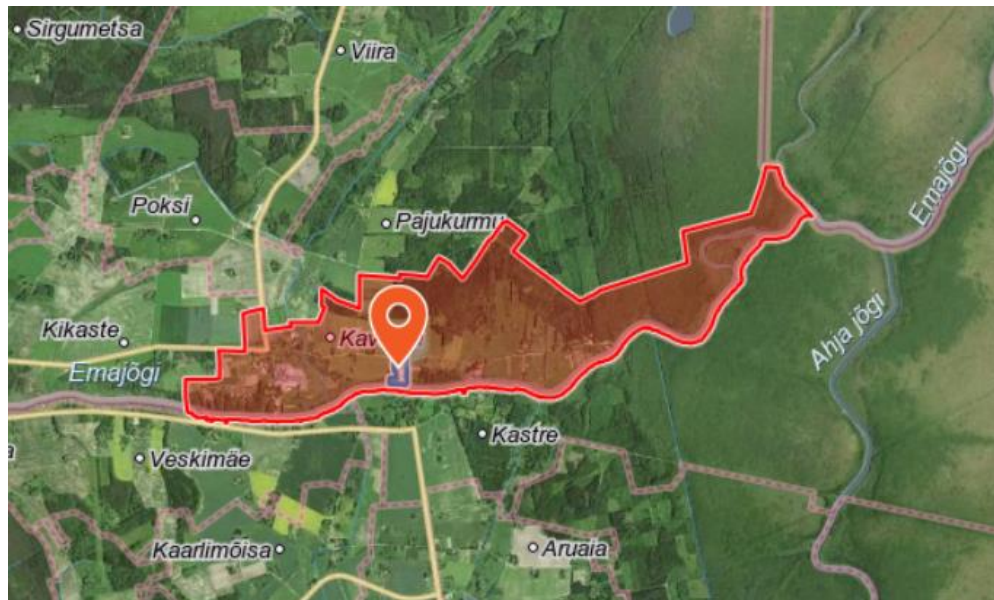
Kantsi tee all asub sidekaabel, kuid see on vana mahajäetud kaabel, millest väljavõtte tegemise võimalus puudub. Lähim sidekaev asub Kavastus, ca 1,6 km kaugusel, mis eeldab suuri investeeringuid ega ole ühe üksikelamu sidevarustusega liitumiseks majanduslikult mõistlik. Piirkonnas on aga üsna heal tasemel üle õhu lahendused (läheduses asuvad sidemastid). Lähipiirkonnas puuduvad ka ühisvee ja -kanalisatsiooni lahendused, mistõttu tuleb joogivee saamine ja reovee juhtimine lahendada lokaalselt.

Haava maaüksuse põhjapoolset ala läbib elektri keskpinge õhuliin, mille kaitsevöönd mõlemale poole liini on 10 m. Lähim alajaam Tasa:(Tartu) jääb Haava maaüksuse naaberkatastriüksusele Vahtra. Elektriühenduse liitumisvõimalused on seega head.

Olemasolev olukord on nähtav joonisel nr 2.

2.2 Planeeringuala mõjuala kirjeldus

Haava maaüksus asub Kavastu küla keskosas Emajõe ääres (vt skeem 1).



Skeem 1. Väljavõtte Maa-ameti kaardirakendusest. Punasega on markeeritud Kavastu küla, asukohamärk suunab sinise kontuuriga markeeritud Haava maaüksusele.

¹⁰ Maa-ameti põhjavee kaitstuse kaardirakendus

Kavastu küla hõlmab suhteliselt suure maa-ala ning koosneb eripalgelise iseloomuga osadest. Kavastu küla keskus, mis jääb planeeringualast läände, on kujunenud ümber ajaloolise Kavastu mõisasüdame, mille maadele I Vabariigi perioodil püstitati asundusküla. Asundusküla alale jääb ka Haava maaüksus. Asundustalude paiknemine on seejuures suhteliselt ebareeglipärane: taluõued on kord ühel, kord teisel pool maanteed, välja ei ole joonistunud selget hoonestusjoont ning taluõuede vahekaugused ei järgi kindlat mustrit¹¹ (vt foto 1 ja joonis nr 1).



Foto 1. Vaade planeeringualale ida poolt. Planeeringuala on tähistatud sinise joonega. Foto: Maa-ameti fotoladu, pildistuse aeg: 2021-06-07.

Planeeringuala lähipiirkonda jääb Hamletia OÜ uuringu nr U1-22 kohaselt enim I Vabariigi aegseid hooneid/talukohti (nt Vahtra, Tasa, Ahervare, Lodi-Jõksi, Jõeääre). Otsa ja Vidriku maaüksustele jäävad eelnimetatud uuringu ohaselt NSVL-aegsed hooned/talukohad ja Saarepauli maaüksusele tsariaegne talukoht.

Ajalooline maastikuline muster (hoonete/taluõuede asetus põldude vahel, juurdepääsuteed, metsamassiivid) on planeeringuala lähipiirkonnas säilinud võrdlemisi hästi, kuna piirkonnas ei ole suuri uusarendusi toimunud. Lähim uushoonestus on rajatud Lodi-Jõksi maaüksusest eraldatud katastriüksusele Kaldapealse (fotol 1 ei kajastu, kuna ehitatud hiljem¹²). Lähipiirkonna hoonete kompleksid paiknevad mõlemal pool küla läbivat Kantsi teed mõnekümne kuni - saja meetri kaugusel teest ja üksteisest, talude vahele jäävad põllumaad. Küla tüübilt on selline hoonestus iseloomulik hagu- ja ahelkülale.

Lähipiirkonna hoonestuses on valdavalt tegemist endiste talukohtadega, mida iseloomustab elamu kõrval abihoonete paljusus (abihooneid keskmiselt 3-4, kohati veelgi enam). Elamud on ehitisealuselt pinnalt pigem väikesed (keskmiselt 70 m² kanti), tihti väiksemad kui abihooned (endised laudad, küünid), kuid abihoonetest siiski kõrgemad. Lähipiirkonna suurimad elamud asuvadki planeeringuala naabruses: Vahtra maaüksuse elamu ehitisealune pind Ehitisregistri andmetel on 101 m² ja kõrgus 7,8 m; Jõeääre elamu ehitisealune pind põhikaardi alusel (andmed Ehitisregistrist puuduvad) on ca 180 m². Hoonete katusetüübiks on

¹¹ Hamletia OÜ, uuring nr U1-22, seletuskiri lk 64

¹² Ehitisregistri andmetel ehitisluba väljastatud 23.08.2021

valdavalt viilkatus ja välisviimistluseks laudis. Hoonete asetus on vabakujuline, seda nii teede suhtes kui omavahel. Hoonete vahelise ala moodustab heakorrastatud õueala. Piirdeid üldjuhul kasutatud ei ole, valdavalt piiritleb privaatsema (õue)ala haljastus (puuderead, hekid jmt).

Kavastu piirkond on seotud ka muinasaegse kihistusega ning küla territooriumile jääb mitu arheoloogilist asulakohta¹³. Planeeringualale lähim, Asulakoht, reg nr 12850, asub ca 170 m kaugusel läänesuunal Parmu, Lodi-Jõksi ja Kaldapealse maaüksustel, mälestise kaitsevöönd ulatub Sääse ja Kaldapealse tee maaüksustele.

Olemasolevad pääsud Emajõe äärde on tagatud Kavastu keskusest (avaliku kasutusega Parve tee); Kantsi maaüksuselt, kus asub RMK lõkkekoht ja Emajõe-Suursoo puhkemaja; lisaks on ajalooliselt välja kujunenud kasutus kalameeste poolt Jõe maaüksuse idapiiril; 2020 kehtestatud *Lodi-Jõksi maaüksuse detailplaneeringuga* on kavandatud juurdepääs kallasrajale Lodi-Jõksi maaüksuse läänepiirilt (ca 550 m kaugusel Haava maaüksusest). Seega on planeeringuala lähipiirkonnas tagatud pääsud Emajõe kallasrajale mõistlike vahemaade tagant ja olemasolevast ligikaudu poole kilomeetri kaugusele täiendava pääsu kavandamine oluliselt vajalik ei ole.

Planeeringuala asukoht ning mõjuala funktsionaalsed ja ehitusliud seosed on kajastatud joonisel nr 1.

2.3 Vastavus strateegilistele (planeerimis) dokumentidele

Detailplaneeringu alal planeeritava tegevusega seotud asjakohased strateegilised planeerimisdokumendid on **Tartu maakonnaplaneering 2030+** (2019) ja **Luunja valla üldplaneering** (2008).

Luunja valla uus üldplaneering on koostamisel, kuid lahendust, millega arvestada, käesoleva detailplaneeringu koostamise ajaks veel valminud ei ole. Üldplaneeringu koostamisel on läbi viidud erinevad uuringud, millest planeeringuala perspektiivset arengut käsitleb *Luunja valla väärtusliku maastiku „Emajõgi Luunjast Kastreni“ täpsustamine ning kaitse- ja kasutustingimuste väljatöötamine* (Hamletia OÜ, uuring nr U1-22). Nimetatud uuringus toodud infot ja tulemusi on käsitletud käesoleva peatüki lõpus ja ptk-s 2.2.

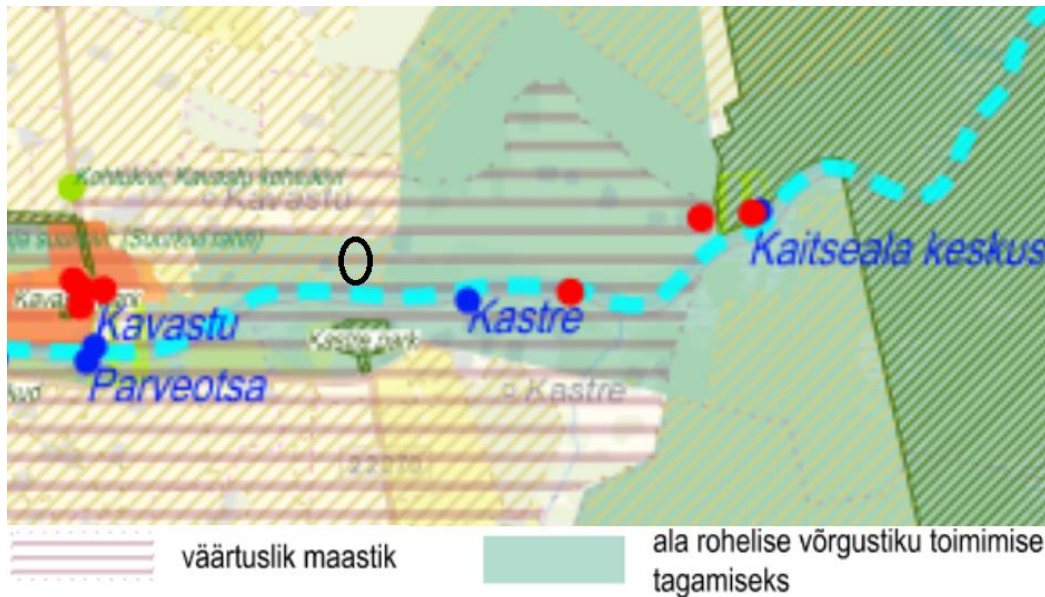
Maakonnaplaneeringu kohaselt, vt skeem 2, jääb planeeringuala roheline võrgustiku toimimise tagamiseks määratud alale ja väärtuslikule maastikule M4 *Emajõgi Luunjast Kastreni*. Planeeringuala piirkond kuulub Tartu kui keskuslinna lähivööndisse.

Maakonnaplaneeringu kohaselt tuleb roheline võrgustiku toimimise tagamiseks säilitada rohelist võrgustikku moodustavate maa-alade omavaheline barjäärideta ühendatus.

Traditsiooniline talutüüpi hajaasustus, kus piiretega üksikmajapidamiste õueaiamaad paiknevad üksteisest lahus ja moodustavad väikese osa tervikmaaüksusest, loetakse maakonnaplaneeringu kohaselt roheline võrgustiku toimimist mittetakistavaks.

¹³Hamletia OÜ, uuring nr U1-22, seletuskiri lk 64

Planeeritud lahendus hoonestusala suuruse (maksimaalse õueala) ja asukoha (kaugus naaberhoonetest) alusel on iseloomulik ajaloolisele talutüüpi hajaasustusele ning seega kooskõlas maakonnaplaneeringu põhimõttega, st roheline võrgustiku toimimine ei ole takistatud.



Skeem 2. Väljavõte Tartu maakonnaplaneeringust 2030+. Planeeringuala orienteeruv asukoht on tähistatud musta ovaaliga.

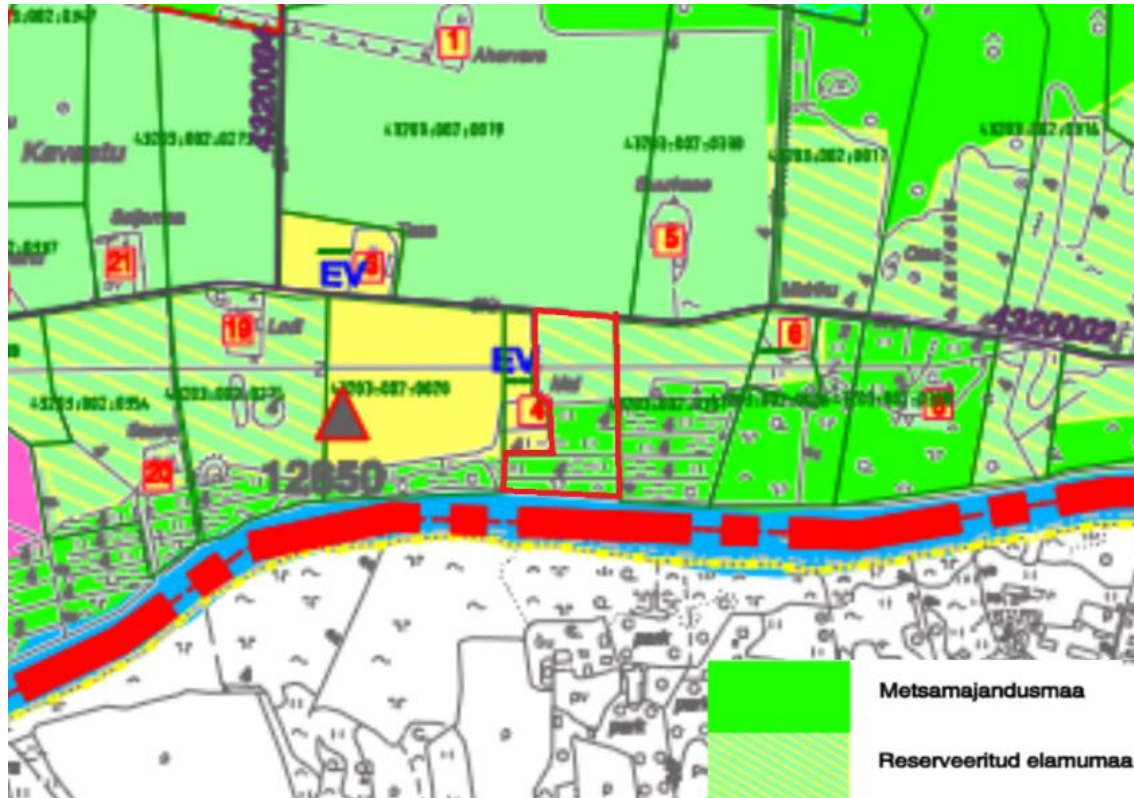
Tartumaa väärtuslikud maastikud ja üldised kasutustingimused nende säilitamiseks määrati 2006 kehtestatud maakonnaplaneeringu teemaplaneeringus *Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnanõuanded* ning need kanti maakonnaplaneeringusse täiendavat menetlust avamata. Konkreetsete maastike detailsed säilimist tagavad meetmed on maakonnaplaneeringu kohaselt ette nähtud ajakohastada koostatavates üldplaneeringutes ning neid maakonnaplaneeringusse ei kantud.

Maastikuliste väärtuste säilimine tuleb maakonnaplaneeringu kohaselt tagada järgmiselt (välja toodud asjakohased):

- Maastikusse sobivust tagavate arhitektuurinõuete seadmisega ning harmoneeruvate heakorrastuse ja haljastuse põhimõtete määramisega detailplaneeringutes;
- Kaldaäärsete alade hoonestuse laienemise planeerimisel veekogule avanevate vaadetega hoonestamata vaatekoridoride ettenägemisega;
- Kaldaäärsete maa-alade detailplaneeringute koostamisel avalikult teelt kaldani viivate avalikult kasutatavate teemaade ette nägemisega.

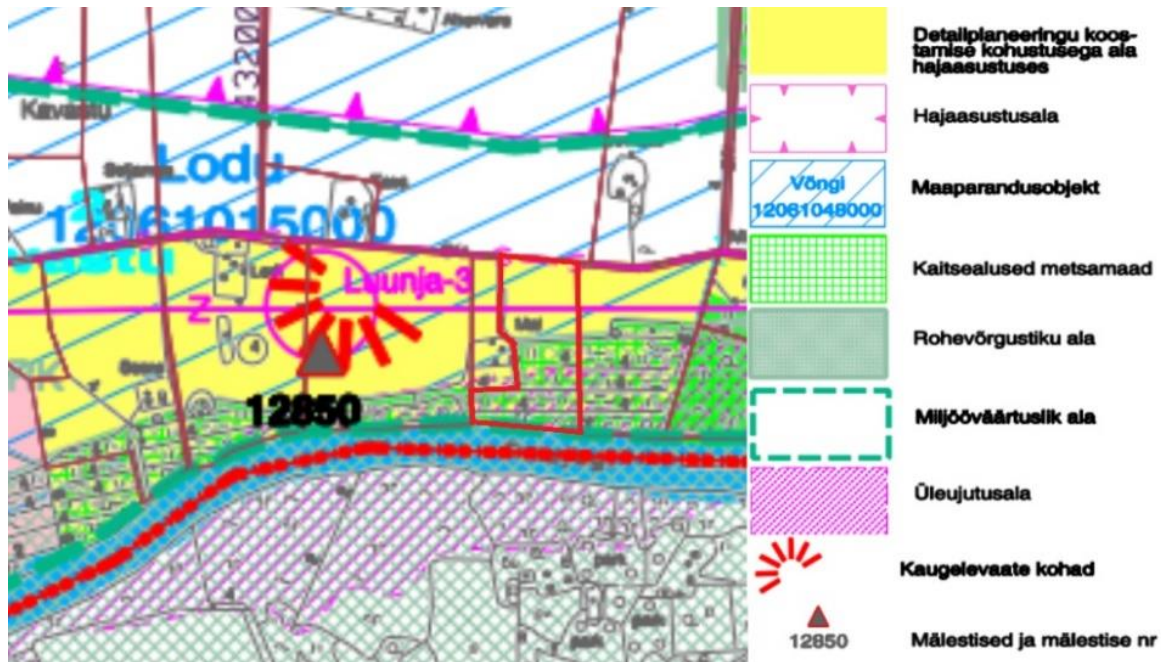
Planeeringulahenduses on hoonestusala määramisel arvestatud naaberhoonete asukohtadega ja piirkonna hoonestuslaadiga, st uusarenduse sobitumisega maastikusse. Samuti on ehitusõiguse määramisel ja arhitektuurinõuete seadmisel tuginedud piirkonna iseloomulikele näitajatele (hoonete arv, katusetüüp jmt) ning haljastuse põhimõtete seadmisel peetud oluliseks maastikusse sobivust, sh vaatesektorit tagamist Emajõe. Avalikult teelt kaldani viivat avalikult kasutatavat teemaad ei ole planeeringus ette nähtud, kuna ei kavandata maaüksuse fihendamist (mitut elamukohta) ning seeläbi piirete rajamist. Maaüksusel on piirdega piiramine lubatud õueala ulatuses, mis tagab kokkuleppel maaomanikuga pääsu Emajõe kaldale. Samuti on mitmed avalikud või välja kujunenud pääsud piirkonnas mõistlike vahemaade tagant juba olemas (vt ptk 2.2).

Luunja valla üldplaneeringu kohaselt (vt skeem 3) on planeeritava maa-ala Kantsi tee poolisel alal juhtotstarbeks reserveeritud elamumaa ja Emajõe ääres metsamajandusmaa.



Skeem 3. Väljavõte Luunja valla üldplaneeringu maakasutuskaardist. Planeeringuala on tähistatud punase joonega.

Ehitustingimuste kohaselt (vt skeem 4) jääb ala reserveeritud elamumaa osas detailplaneeringu koostamise kohustusega alale hajaasustuses, metsamajandusmaa otstarbega alal on tegemist kaitsealuse metsamaaga, mis jääb ühtlasi ka rohelse võrgustiku alale; planeeringuala jääb lisaks ka miljöväärtuslikule ja väärtusliku maastiku alale (vt skeem 5).



Skeem 4. Väljavõte Luunja valla üldplaneeringu ehitustingimuste kaardist. Planeeringuala on tähistatud punase joonega.



Skeem 5. Väljavõte Luunja valla üldplaneeringu keskkonnanähtingimuste kaardist. Planeeringuala orienteeruv asukoht on tähistatud punase ringiga.

Detailplaneeringu koostamise kohustusega aladeks loeb üldplaneering tugeva ehitussurve all olevad Tartu linna lähedasemad ning suuremate valla keskasulate lähedased alad, mis ei vasta üldplaneeringu koostamise ajal tiheasustuskriteeriumitele. Nimetatud aladel ei pea säilitama senist hajaasutustega hajaasustusele iseloomulikke maastikupilti.

Kuigi planeeringualal ei pea säilitama senist hajaasutust, on planeeringust huvitatud isiku soov seda teha. Asudes miljööväärtuslikul ja väärtusliku maastiku alal, on eelnimetatud väärtusi parem tagada ajaloolisele maastikumustrile sarnasema/sobivama lahendusega, mistõttu maa-ala tihendamist (mitut elamukohta) ette ei nähta.

Ehitustegevuses miljööväärtuslikul hoonestusalal peab järgima kohalikke 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.

Detailplaneeringu lahendusega on hoonestusala asukoht, ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused määratud piirkonna hoonestuslaadi ja ehitustavasid arvestavalt, sh on arvestatud ka tänapäevaste nõuete ja vajadustega (nt suurem ehitisealune pind, võimalus rajada kaetud terrasse jmt), st et uushoonesus oleks kaasaegne, kuid mahult ja asetusest piirkonda sobiv.

Minimaalseks moodustatava krundi suuruseks miljööväärtuslikul hoonestusalal on 5 000 m² ja minimaalne lubatud krundi laius või pikkus on 50 m. Nimetatud nõue ei kehti enne üldplaneeringu kehtestamist algatatud detailplaneeringuga moodustatavate kruntide või varem moodustatud kruntide osas.

Detailplaneeringu lahendusega Haava maaüksuse ulatuses tihendamist, st mitme elamukrundi moodustamist, ei kavandata. Lahendus näeb ette maa-ala jaotamise kaheks krundiks, kuid planeeritud krunt nr 2 ei ole iseseisvalt hoonestatav ja moodustatakse eesmärgiga liita see naabermaaüksusega Vahtra. Planeeritakse seega ajaloolisele maastikumustrile võimalikult sarnane lahendus.

Korruselamuid võib paigutada vaid üldplaneeringu maakasutuskaardil tähistatud (EK) aladele. Muudele elamumaadele võib paigutada üksnes ühepere- või kahepere elamuid, mille korruselisus on kuni kaks. Planeeringualal pole EK tähistust antud, mistõttu on elamumaaks reserveeritud alal lubatud ühepere- või kahepere elamute ehitamine.

Detailplaneeringu lahendus näeb ette ühe ühepereelamu kompleksi.

Kuni ühisveevärgi- ja kanalisatsioonüsteemi väljaehitamiseni võib kasutada lokaalseid variante.

Detailplaneeringu lahendus näeb ette lokaalsed lahendused joogiveeks ja reovee kogumiseks ning käitlemiseks.

Üldplaneeringu kohaselt saab metsamaadele ehitustegevuse kavandamine toimuda üksnes kohaliku omavalituse nõusolekul. Nõusoleku andmine toimub projekteerimis-tingimuste või detailplaneerimistingimuste väljastamise teel.

Detailplaneeringu lahendusega ehitustegevust metsamaale ei kavandata.

Mh detailplaneeringu koostamise kohustusega alal asuvatel metsamaade ja miljööväärtuslikel aladel ei toimu metsamaa täiendavat kruntimist (uute ehitamiseks mõeldud maa-alade väljamõõtmist), kui seda ei ole ette nähtud üldplaneeringus (tähistatud maakasutuskaardil elamumaa, ärimaa vms metsamaal). Detailplaneeringu alusel on kruntimine lubatud juhul, kui see on vajalik avalike radade jms avalike rajatiste rajamiseks. Lubatud on rajada olemasolevale kinnistule üks majavaldu või hoonestus, mille paigutamisel tuleb lähtuda looduse säästmisest, ehitus peab saama toimuda nii, et see tekitaks loodusele võimalikult väiksemat kahju ja selle tulemusena ei raadataks rohkem kui 10% kogu kinnistu metsamaast. Metsamaa majandamisel tuleb arvestada selle puhkeväärtusega.

Detailplaneeringu lahendusega kavandatakse küll kahe krundi moodustamist, kuid ainult krunt nr 1 on hoonestatav (üldplaneeringus määratud reserveeritud elamumaa alal). Krunt nr 2 moodustatakse eesmärgiga liita see naabermaaüksusega Vahtra (tagamaks olemasoleva tiigi jäämine Vahtra maaüksusele).

Rohelise võrgustiku toimimist tagavate tingimuste osas sätestab üldplaneering, et uued asumid, elamugrupid ja teised kompaktsed hoonestusega alad tuleb

planeerida väljapoole võrgustiku elemente; roheline võrgustiku aladel tuleb looduslike alade osatähtsusest säilitada 90%.

Detailplaneeringu lahendusega uut asumit, elamugruppe või muud kompaktsel hoonestuse tunnustega arendust ei kavandata. Planeeritud krundile nr 1 suurusega 31 778 m² kavandatakse rajada üks elamukompleks, mis jääb väljaspoole rohevõrgustiku koridori. Rohelise võrgustiku alal on ette nähtud looduslike alade osatähtsuse maksimaalne säilitamine, sh vajadusel nende kujundamine.

Üldplaneeringus on välja toodud väärtuslike maastike säilimist tagavad kasutustingimused. Käesoleva planeeringu lahenduse koostamisel on arvestades asjakohasust tagatud alltoodud nõuete järgmine:

- 1) vältida luhtade ja põllumaade võsastumist;
- 2) keelata metsamaade raadamine ja lageraie;
- 3) säilitada traditsiooniline maakasutus ja maastikustruktuur (ka asustusstruktuur ja teedevõrk);
- 4) jälgimine, et hooned kannaksid endas piirkonda sobiva hoonestuse põhimõtteid ja arhitektuurseid suundumusi või miljööväärtuslikul alal alale iseloomulikke arhitektuurseid suundumusi.

Koostamisel oleva uue üldplaneeringu raames viidi väärtuslike maastike ja miljööväärtuslike alade teemavaldkonna sisendi saamiseks läbi uuring *Luunja valla väärtusliku maastiku „Emajõgi Luunjast Kastreni“ täpsustamine ning kaitse- ja kasutustingimuste väljatöötamine*. Uuringu tulemusel töötati välja ala kaitse- ja kasutustingimused, mis tagaksid selle väärtuste püsimise ja arenemise, tuues välja uute majapidamiste rajamise tingimused ja põhimõtted, näidates ära väärtuslikud vaatekoridorid ning täpsustades maakonnaplaneeringus kehtestatud väärtusliku maastiku piirid. Nimetatud uuringu tulemusel tehti väärtusliku maastiku ja miljööväärtuslike alade piiriettepanekud. Haava maaüksus ühegi miljööväärtusega ala koosseisu ei jää.

2.4 Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ning ruumilise arengu eesmärgid

Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ning tehtavad järeldused põhinevad peatükkides 2.1 ja 2.2 toodud olukorra ülevaatele ning kirjeldusele; vastavus liigilt üldisemale planeeringule on esitatud peatükis 2.3. Planeeringu ruumilise arengu eesmärgid ja analüüsil põhinevad järeldused kokkuvõtlikult on:

- Määrata sobivas asukohas ja suurusel hoonestusala (kui maksimaalne õueala), mis järgib piirkonna maastikumustrit (hoonekomplekside kaugus üksteisest, juurdepääsutee iseloomulikkus);
- Määrata elamuehituse arenduseks piirkonna hoonestuslaadi ja iseloomulikke näitajaid arvestav ehitusõigus ja arhitektuurseid tingimused (hoonete arv ja kõrgus, paigutus ja mastaap, välisviimistlus jmt);
- Tagada Kantsi teelt vaatesektor Emajõeale;
- Määrata piirkonnale iseloomulikud heakorra ja haljastusnõuded.

Planeeringuga taotletud tegevus on kooskõlas üld- ja maakonnaplaneeringuga. Senise Haava maaüksuse hoonestamisel ainult ühe elamukompleksiga tagatakse parem sobivus piirkonna maastikumustriga. Kavandatav elamukompleks koos juurdepääsuteega sobitub ajaloolise hoonestuslaadiga.

3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISSETEPANEK

3.1 Planeeringuala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringu lahendusega moodustatakse Haava maaüksusest kaks krunti: krunt nr 1 eesmärgiga hoonestada ühe elamukompleksiga; krunt nr 2 eesmärgiga liita see naabermaaüksusega Vahtra. Krundi nr 2 moodustamisel on aluseks soov tagada olemasoleva tiigi jäämine Vahtra maaüksuse omandisse.

3.2 Kruntide hoonestusala

Krundi nr 1 hoonestusala (krundi osa, kuhu võib rajada ehitusõigusega lubatud hoonestuse) piiritlemisel on lähtutud eelkõige hajaasustuse (senise maastikumustri) säilitamise soovist, st hoonestusala on määratud naabermaaüksuste piirist 20-40 m kaugusele. Kantsi tee poolsest piirist on hoonestusala määratud 30 m kaugusele ja Emajõe poolsest piirist ehituskeeluvööndit arvestavalt.

Kuna planeeringuala jääb Emajõe kui suurte üleujutusosaladega siseveekogu äärde, tuleb arvestada üleujutusohuga. Planeeringualal levivad lammi-madalsoomullad, mille leviala piiri loetakse suurte üleujutusosaladega siseveekogudel kõrgveepiiriks ja ehituskeeluvööndit arvestatakse nimetatud kõrgveepiirist (vt ptk 2.1). Hoonestusala on määratud väljaspoole ehituskeeluvööndit, kus maapinna kõrgus on vähemalt 35,50 m/abs (valdavalt 37,00 m/abs), millega on välistatud üleujutusohu (1% tõenäosus on absoluutkõrgusel 33,51 m).

Krundi nr 1 hoonestusala on antud suurem kui hoonete suurim lubatud ehitisealne pind, mis võimaldab projekteerimise käigus vabamalt valida hoonestuse ja rajatiste paiknemist ning konfiguratsiooni (moodustada sobiv õueala). Hoonestusala moodustab krundist nr 1 ca 16%.

Krundile nr 2 hoonestust ei kavandata.

Krundi nr 1 hoonestusala sidumine krundipiiridega on näidatud joonisel nr 3.

3.3 Kruntide ehitusõigus

Planeeritud kruntide ehitusõigus on toodud joonisel nr 3 tabelites.

Ehitusõiguse kohaselt nähakse krundil nr 1 ette elamu ja abihoonete ehitamine. Ehitusõiguses toodud suurim lubatud ehitisealne pind on antud kokku elamule ja abihoonetele, sh on elamu suurim lubatud ehitisealne pind lubatud kuni 300 m².

Krundi nr 1 ehitusõiguses toodud hoonetele lisaks on lubatud ehitusloakohustusest väikehoonete (kuni 5 m ja kuni 20 m²) püstitamine ja vajadusel täiendavalt võimalike rajatiste ehitamine (nt laste mänguatraksioonid, jäätmemaja jmt). Väikehoonete ja rajatiste arv ei ole piiratud, kuid jälgima peab arhitektuurse terviklahenduse sobivust.

Krundi nr 2 ehitusõiguse määramisel on arvestatud eesmärgiga liita see naabermaaüksusega Vahtra, st et planeeritud sihtotstarve üksikelumumaa (EP) on antud Vahtra maaüksuse olemasoleva katastriüksuse sihtotstarbe (elamumaa) järgi, kuigi planeeritud krunt ei ole iseseisvalt hoonestatav.

Krundi nr 1 kasutamise sihtotstarve¹⁴ on üksikelamu maa (EP) ja muu looduslik maa (ML); sellele vastav katastriüksuse sihtotstarve on soovitatavalt maatulundusmaa, kuna valdav enamus maaüksusest jääb looduslikuks maaks, millel on põllu- ja metsamajanduslik potentsiaal ning *maakatastriseaduse* kohaselt ei määrata maatulundusmaa sihtotstarbega samaaegselt elamumaa sihtotstarvet¹⁵.

Krundi nr 1 ehitusõigusega lubatud hooned ja võimalikud väikehooned ning rajatised tuleb projekteerida ning ehitada hoonestusala piirides.

Olemasolevale paadisillale lisaks on Emajõe äärde planeeritud täiendav ujuk- ehk pontoonsild. Olemasoleva paadisilla võib säilitada olemasolevas asukohas või ehitada ümber krundiga nr 2 piirnevale alale. Planeeringualale võib seega jääda kuni kaks ujuk- ehk pontoonsilda.

Krundi nr 1 hoonete lubatud kasutamise otstarbed¹⁶ on üksikelamu (11101) ja elamu abihoone (12744).

3.4 Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus

Juurdepääs krundile nr 1 on ette nähtud Kantsi teelt krundiga piirnevalt sobivalt lõigult. Kuna krundile ulatub Emajõe kalda piiranguvöönd, tuleb piiranguvööndis mootorsõidukiga liikumiseks, sh ka parkimiseks, rajada selleks ette nähtud teed ja parkimisala¹⁷.

Parkimine krundil nr 1 tuleb lahendada krundisiselt, nähes ette vähemalt kolm kohta¹⁸. Parkimis- ja manööverdusala peab olema lahendatud krundi siselt selliselt, et puuduks vajadus manööverdada Kantsi teel.

Planeeritud krunt nr 2 on ette nähtud liita maaüksusega Vahtra, millel on juurdepääsutee Kantsi teelt olemas, täiendava juurdepääsu planeerimise vajadus puudub.

Krundi nr 1 juurdepääsu ja sõidutee ning parkimisala põhimõtteline lahendus on graafiliselt nähtav joonisel nr 3. Täpne lahendus tuleb anda projekteerimise käigus koos hoonestuse asendiplaanilise lahenduse väljatöötamisega.

3.5 Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused

Krundile nr 1 planeeritud hoonestuse arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline, kuid ümbritsevat keskkonda arvestav ja piirkonda sobiv, st uute hoonete kavandamisel tuleb lähtuda taluarhitektuurile omastest põhimõtetest nii mahtude kui vormi osas.

¹⁴ Planeeritud krundi kasutamise sihtotstarbed on määratud vastavalt ruumilise planeerimise leppemärkidele 2013

¹⁵ *Maakatastriseaduse* § 18¹ lg 9, § 18 lg 2 ja § 18² lg 1 ja lg 2

¹⁶ Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määruse nr 51 *Ehitise kasutamise otstarvete loetelu* lisa

¹⁷ *Looduskaitseaduse* § 37 lg 3 p 6

¹⁸ Linnatänavate standard EVS 843:2016, elamute parkimisnormatiiv „uus“ ja „väike-elamute alal“

Olulisemad arhitektuurilised ja kujunduslikud nõuded:

- Korruselisus: kuni kaks maapealset korrust ja kuni üks maa-alune korrus;
- Katusetüüp: põhi- ja abihoonetel põhimahus viil-, kelp- või poolkelpkatuse; põhimahutu võib ilmestada muu katusetüübiga; väikehoonetel ja rajatistel vaba;
- Katusekalle: põhi- ja abihoonetel ≥ 40 kraadi, väikehoonetel ja rajatistel vaba;
- Katusekatte materjalid: põhi- ja abihoonetel plekk, kivi, asbestivaba eterniit; väikehoonetel ja rajatistel vaba;
- Välisviimistlusmaterjalid: looduslikud, nt puit, kivi; keelatud on imiteerivad viimistlusmaterjalid;
- Kohustuslik ehitusjoon: ei määrata;
- +/- 0.00 sidumine: lahendada projekteerimise käigus arvestades olemasolevasse reljeefi sobitumisega; sokli kõrgus kuni 60 cm;
- Hoonekompleksi kuuluvad hooned peavad omavahel stiililt sobima (moodustama arhitektuurse terviku).

Projekteerimisel on soovitatav näha ette päikeseenergia kasutamise võimalusi. Paneelide paigaldamine on lubatud üksnes hoonete katuste või fassaadide tasapinnas. Päikesepaneelid sulandada arhitektuursesse terviklahendusse (paneelid või nendega kaetavad osad kavandada osaks arhitektuursetest elementidest või fassaadist või kavandada need hoone osade külge (katuse, fassaad)). Mistahes tüüpi päikesepaneelide kasutamisel peavad olema tagatud järgmised nõuded ja tingimused:

- Päikesepaneelid ei tekita kõrvalolevatele hoonetele valgusreostust;
- Päikesepaneelid ei kahjusta naaberhooneid, väliruumis liiklejaid ja looduskeskkonda;
- Päikesepaneelid ei häiri liiklust, sh veeliiklust.

3.6 Haljastus ja heakord ning vertikaalplaneerimine

Planeeringualal kasvava haljastuse osas ei määrata selle säilitamise või likvideerimise kohustust. Soovitatav on krundil nr 1 hoonestuse ümbruses siiski maksimaalselt säilitada olemasolev kõrghaljastus ja põõsagrupid, mis võrreldes istutatava haljastusega omavad kohest roheefekti. Samuti pakub kohene kõrghaljastus looduskeskkonnale jahutavat mõju (sh inimestele) ja tagab suurema liigirikkuse. Kõrghaljastuse minimaalne osakaal õueala territooriumist peab olema 20%.

Üldplaneeringuga planeeritud rohevõrgustiku ala (nähtav skeemil nr 5 ja joonisel nr 1) jääb krundil nr 1 planeeritud hoonestusala ja Emajõe vahelisele alale, krunt nr 2 jääb täielikult rohevõrgustiku alale. Rohevõrgustikus olev ala tuleb säilitada maksimaalselt looduslikuna. Erandina on lubatud puittaimede likvideerimine krundi nr 1 kaguosas, et võimaldada Kantsi teelt avanev vaade Emajõe ja vastaskaldal asuvale Kastre mõisale. Veekvaliteedi ja jõe kallastel toimuva erosiooni kaitseks tuleb säilitada jõe kaldavööndi puistu. Põõsaste ja puude grupid on ka head pesitsuspaigad lindudele, elupaigaks putukatele ja pakuvad nahkhiirtele potentsiaalseid suviseid varjepaiku ning toitumisala, st toetavad liigirikkust, mistõttu, kui hetkel kõrg- ja madalhaljastust (puude ja põõsaste gruppe) rohevõrgustiku alal ei asu, tuleb võimaldada ala kujunemist puisniidule sarnaseks mosaiikseks koosluseks.

Krundi nr 1 õueala uushaljastus lahendatakse vastavalt maaomaniku soovile. Uushaljastuses kasutada kodumaiseid ja piirkonnas levinud puu, põõsa ja püsikute liike. Väljaspool õueala hoida maastik võimalikult looduslik, st vältida lausniitmist, vajadusel niita kord-paar suve jooksul.

Sõidukite juurdepääsutee ja parkimisala rajamisel tuleb eelistada katet, mis tagab sademevee läbilaskevõime ja on maalisse asustusse sobiv.

Krundi nr 1 lauspiiramine kogu katastriüksuse perimeetril ei ole lubatud. Piirata võib õueala (mis jääb väljaspoole rohevõrgustiku ala) või osa sellest. Piirde kõrgus on lubatud kuni 1,5 m ja piire peab olema läbinähtav, piirkonda ja hoonestuse arhitektuuriga sobiv. Eelistada siiski õueala valdavalt kujundamist/eraldamist ülejäänud maaüksusest puittaimedega (hekid, põõsa- ja puudegrupid).

Olemasoleva maapinna (reljeefi) suuremahuline muutmine on keelatud, säilima peab looduslik piirkonnale iseloomulik reljeef. Lubatud on maapinda tõsta ainult hoonealustes osades kuni 0,5 m. Põhjendatud juhul ja kooskõlas omavalitsusega on lubatud eeltoodust erinevad lahendused.

Täpne vertikaalplaneerimine tuleb lahendada projekteerimise käigus tulenevalt hoonete asukohast. Vertikaalplaneerimisel tuleb arvestada, et sademevesi ei valguks naabermaaüksustele ning tee alale.

3.7 Tehnovõrkude ja -raajatiste asukohad

Detailplaneeringu alal puuduvad tehnovõrkude ühendused. Planeeringualale, planeeritud krundile nr 1 on kavandatud elamukompleks, mis vajab elektri- ja veeühendust ning tagatud peab olema reovee kogumine ning sademevee kogumine/immutamise.

Emajõe kalda ehituskeeluvööndisse ei ole üleujutusohu tõttu lubatud omapuhasti süsteemi (imbväljakut) projekteerida. Heitvee väljalaske suunamisel Emajõkke peab selle tagama lekkekindla torustikuga ja meetodil, mis välistab hilisema torustiku purunemise.

Tehnovõrkude lahendus on kajastatud joonisel nr 3. Planeeritud lahendus on põhimõtteline, mida täpsustatakse projekteerimise käigus.

3.7.1 Veevarustus, reoveekanaliseerimine ja sademevesi

Planeeringuala piirkonnas puudub ühisvee ja -kanaliseerimisüsteem, mistõttu tuleb ette näha lokaalsed lahendused.

Lokaalse vee- ja kanaliseerimiselahenduse kavandamisel on veevajaduseks inimese kohta arvestatud ca 150 l. Arvestades keskmiselt 4 inimest krundi kohta, teeb see ööpäevaseks veevajaduseks üldjuhul/keskmiselt ligikaudu 0,6 m³ (0,15 m³ x 4 in). Veevõtukoht on lubatud rajada kas salv- või puurkaev (eeldatavalt puurkaev).

Põhjavesi piirkonnas on keskmiselt kaitstud (reostusohutuse tase on keskmine). Reoveekäitluse lahenduseks on planeeritud omapuhasti (biopuhasti), millest väljuv vesi suunatakse imbväljakusse (variant 1) või Emajõkke (variant 2). Imbväljakuga omapuhasti projekteerimisel tuleb välja selgitada põhjavee taseme ja aluspõhja kivimite kõrgus ja kui need jäävad kõrgemale kui 1,2 m, tuleb rajada tõstetud imbväljak. Imbväljaku kõrgus projekteerida vastavalt põhjavee taseme ja aluspõhja kivimite kõrgusele (tõsta ulatuses, et oleks tagatud immutussügavus aasta ringi hinnanguliselt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ning jääma hinnanguliselt 1,2 m kõrgemale aluspõhja kivimitest).

Planeeringu joonisel nr 3 on näidatud võimalik veevõtukoht ja omapuhastisüsteemi variantide võimalikud asukohad. Projekteerimisel on lubatud lahendust täpsustada arvestades, et:

- Heitvee pinnasesse juhtimine ei ole lubatud veehaarde sanitaarkaitsealal või hooldusalal ja lähemal kui 50 m sanitaarkaitseala või hooldusala välispiirist ning lähemal kui 50 m veehaardest, millel puudub sanitaarkaitseala või hooldusala. Arvestada tuleb ka võimalike veevõtukohtade ja omapuhastite süsteemidega naabermaaüksustel;
- Veevõtukoht ja reoveesüsteem ei tohi põhjustada kitsendusi väljaspool planeeringuala või tuleb kitsenduste kavandamine vastava maaüksuse omanikuga kooskõlastada¹⁹. Kooskõlastuste mittesaamisel tuleb rakendada planeeritud varianti nr 2;
- Omapuhasti kuja on 5 m;
- Imbväljaku kuja on 10 m;
- Heitvee väljalase veekogusse peab jääma supluskohast või supelrannast 200 m kaugusele.

Sademevee pinnasesse imbumine tuleb võimaldada krundi piires ja/või koguda see kokku ning taaskasutada. Sademevee juhtimine naabermaaüksustele ja teemaa-alale on keelatud.

3.7.2 Elektrivarustus. Välisvalgustus

Haava maaüksuse (krundi nr 1) osas on esitatud liitumistaotlus ja koostatud liitumisprojekt (Enersense AS, töö nr LR7849). Elektrivarustuse lahendus on joonisel nr 3 kajastatud vastavalt projektile.

Elamukompleksi välisvalgustus (õueala valgustus) lahendatakse omaniku enda soovide kohaselt. Valgustuslahendustes kasutada võimalikult energiasäästlikke lahendusi, säilitada maksimaalselt pimedat taeva vaadeldavus ja tekitada minimaalne häiring elusloodusele (nt kasutada n-ö sooja valgustust, ülevalt alla suunatud valgustust, valgustusandureid; kui on vajadus öisel ajal valgustuse kasutamiseks, reguleerida see minimaalsele võimsusele).

3.7.3. Soojavarustus

Planeeringuala hoonete kütmine tuleb lahendada lokaalselt. Kasutada tuleb süsteeme, mis oleksid keskkonnasäästlikud. Võimalikud kütteleahendused on vedel- või tahkeküte ja soojuspumbad, sh maakütte, ning taastuvenergia või muud projekteerimise ajal võimalikud lahendused. Täpne lahendus tuleb anda projekteerimise käigus. Soovitatavalt näha ette erinevad kombinatsioonid, et tagada toasoo ka nt elektrikatkestuste ajal.

Maakütteleahenduste valikul ja ellu viimisel tuleb arvestada dokumentatsiooniga *Maaküte Tartus* (Maves OÜ, 2019), tulenevalt kohalike omavalitsuste kontaktsoonist ning ühiselt kasutatavatest põhjaveevarudest ja nende kvaliteedi hoidmiskohustusest.

¹⁹ Planeeritud illustreeriva reovee lahenduse variandi nr 1 puhul ulatub heitvee pinnasesse juhtimise mõjuala naabermaaüksustele Vahtra (43203:002:0024), Ahervare (43203:002:0019) ja vähesel määral Säase (43201:001:2162). Illustreeriva heitvee immutuslahenduse puhul on arvestatud, et Ahervare maaüksus jääb üldplaneeringu kohaselt põllumajandusmaale, Vahtra maaüksusel on vee- ja kanalisatsioonisüsteemid juba olemas ning Säaste maaüksusele ulatub mõjuala sedavõrd väikeses ulatuses riigitee äärsel küljel, et kitsendus ei takista oluliselt võimalike perspektiivsete lokaalsete vee- ja kanalisatsioonisüsteemide rajamist.

3.7.4 Telekommunikatsioonivarustus

Sideühendus on kavandatud mobiil- või raadioside näol.

3.8 Tuleohutus

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud *tuleohutuse seaduse*, siseministri 30.03.2017 määrusega nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded* ja siseministri 18.02.2021 määrusega nr 10 *Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord*.

Alale planeeritud tegevus liigitub I (eluhooned) kasutusviisi alla.

Määruse nr 10 kohaselt peab veevõtukoht üldjuhul paiknema ehitisest vähemalt 30 m kaugusel, et tagada päästetehnika ohutus ja paiknema ehitise sissepääsust ning tuleohutuspaigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 m kaugusel. Veevõtukoha kaugus ehitisest mõõdetakse mööda päästetehnikaga sõidetavaid teid. Määruse nr 10 kohane vajalik veevooluhulk veevõtukohas on 10 l/s 3 tunni jooksul (tuletõkkeseptsiooni eripõlemiskoormuse 0-600 MJ/m² korral ja kui ei kasutata automaatset tulekustutussüsteemi). I kasutusviisiga ja sellega võrdsustatud hoonel loetakse määruse nr 10 kohaselt veevõtukoha veeallikas piisavaks veekoguseks vähemalt 30 m³. Sama määruse kohaselt võib ehitise veevõtukohana käsitada lähimat nõuetele vastavat veevõtukohta juhul, kui täidetud on vähemalt üks järgmistest tingimustest:

- 1) ehitise ehitisealune pind on kuni 60 m²;
- 2) erinevatel kinnistutel olevad I kasutusviisiga või nendega võrdsustatud hooned asuvad üksteisest kaugemal kui 40 m;
- 3) erinevatel kinnistutel olevad I kasutusviisiga või nendega võrdsustatud hooned asuvad üksteisele lähemal kui 40 m, kuid tuleohutus on analüütiliselt tõendatud;
- 4) eripõlemiskoormus on arvatud projekteerimisel ja see jääb alla 200 megadžauli ruutmeetri kohta.

I kasutusviisiga või sellega võrdsustatud hoonega samal kinnistul asuva abihoone veevõtukohana võib käsitada lähimat nõuetele vastavat veevõtukohta.

Planeeritud hoonestusala jääb olemasolevatest hoonetest ligikaudu 40 m kaugusele, st veevõtukohana võib kasutada lähimat nõuetele vastavat veevõtukohta.

Planeeringualale lähimad olemasolevad veevõtukohad asuvad ligikaudu 2 km kaugusel Parve põik tänava lõpus (veemahuti) ja ligikaudu 2,3 km kaugusel Uue-Kastre linnuse juures (looduslik veevõtukoht). Veevõtukohtade asukohad on nähtavad joonisel nr 1.

Ehitusõiguse ja arhitektuursete tingimuste alusel on hoonestuse minimaalseks tuleohutusklassiks TP-3, mis ei keela kõrgema tuleohutusklassiga hoone projekteerimist.

Vastavalt tuleohutusnõuetele peab vältima tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Selle täitmiseks peab hoonetevaheline kuja olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, tuleb piirata tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tule levikut. Hoonetevahelist kuja mõõdetakse üldjuhul välisseinast. Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduvaid põlevmaterjalist osi, mõõdetakse kuja selle osa välisservast. Eelnimetatud kuja arvestamisel võib ühe kinnistu piires lugeda üheks hooneks

hoonetekompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist. TP 3 klassi hoonete puhul on hoonete kogupindala lubatud kuni 400 m², mil ei pea tule levikut takistama ehituslike abinõudega. Haava maaüksuse suurim lubatud ehitisealune pind on 600 m². Kui projekteerimisel kavandatakse hoonete kogupindala üle 400 m² ja hooned projekteeritakse TP 3 klassis, tuleb hoonete vahekaugusteks näha ette vähemalt 8 m või rakendada tule leviku piiramiseks ehituslikke abinõusid.

Operatiivsõiduki juurdepääs on tagatud olemasolevalt Kantsi teelt.

Projekteerimisel ja planeeringu realiseerimisel tuleb arvestada kehtivate normide ja nõuetega, sh ehitisesisesest tuletõrjeveevärgi lahendamisel.

3.9 Kuritegevuse riske vähendavad tingimused

Kuritegevuse riskide vähendamisel on arvestatud standardi EVS 809-1:2002 põhimõtteid.

Sõidukite parkla on soovitatav kavandada vahetult elamu lähedale, kuhu on hea vaade elamu akendest.

Õueala on soovi korral lubatud piirata. Õuealal on soovitatav kasutada liikumisanduritega välisvalgustust.

Ehituses kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud). Hoone kasutamise ajal hoida oma territoorium, samuti territooriumile kavandatud haljasala alati korras ja teostada kiired parandustööd.

Soovitatav on kasutada ka videovalvet.

3.10 Keskkonnatingimuste seadmine

Detailplaneeringuga ei kavandata objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Kavandatud tegevus ei põhjusta eeldatavalt negatiivset keskkonnamõju kui järgitakse detailplaneeringus ette nähtut ja krundi nr 1 igakordne omanik peab rangelt kinni seadusega sätestatud keskkonnakaitse põhimõtetest. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal, on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringu- ja selle mõjualaga.

3.10.1 Heitvee ärajuhtimine

Planeeringuala asub Maa-ameti põhjavee kaitstuse kaardirakenduse kohaselt keskmiselt kaitstud põhjaveega alal, st reostusohhtlikkuse tase on keskmine. Kui lokaalsete lahenduste projekteerimisel, rajamisel ja kasutamisel peetakse kinni planeeringus ette nähtust ja kehtivatest õigusaktidest, ei ohusta kavandatav tegevus põhja- ega pinnavee seisundit ning Emajõe veekvaliteeti.

3.10.2 Jäätmed

Olmejäätmete kogumine tuleb lahendada vastavalt *jäätmeseadusele* ja *Luunja valla jäätmehoolduseeskirjale*. Jäätmed tuleb koguda sorteeritult. Vähemalt olmeprügile tuleb projektis ette näha suletav kogumiskonteiner. Konteiner peab asetsema tasasel, horisontaalsel ning vastupidaval alusel (lubatud paigutada ka jäätmemajja) ning hoonest ohutus kauguses. Vajadusel tuleb konteiner viia prügiveo päeval Kantsi tee äärde.

3.10.3 Energiatõhusus

Energiatõhususe nõuded on toodud [direktiivides](#), *energiamajanduse korralduse seaduses*, *ehitusseadustikus* ja ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määruses nr 63 *Hoone energiatõhususe miinimumnõuded*¹. Elamu projekteerimisel tuleb tähelepanu pöörata energia säästmisele ja võimalusel lokaalsele tootmisele ning võimalusel näha ette võimalusi energiatarbe vähendamiseks ja alternatiivsete energiaallikate kasutamiseks.

Kuna liginullenergiahoones kompenseeritakse optimeeritud energiakasutust taastuvenergia allikatest lokaalse soojuse ja elektri tootmisega, tuleb hoone kavandamisel arvestada ka vastavate soojuse ja elektri tootmise süsteemidega. Taastuvenergia allikatest soojuse ja elektri tootmise lihtsaimad viisid on soojuspumpade, päikesekollektorite (sooja vee tootmiseks) ja päikesepaneelide (toodavad elektrit) kasutamine.

Päikesepaneelide kasutamise nõuded on välja toodud ptk-s 3.5.

3.10.4 Radoon

Inimese tervise mõjude seisukohalt on oluline piirkonnas olev radoonirisk. Eesti Geoloogiateenistuse poolt koostatud pinnase radooniriski kaardi²⁰ kohaselt on piirkonnas pinnase õhu interpoleeritud Rn-risk 50-100 kBq/m³ (kõrge), lähipiirkonda jääb ka ülikõrge riskiga alasid. Keskkonnaministri 30.07.2018 määruse nr 28 *Tööruumide õhu radoonisisalduse viidetase, õhu radoonisisalduse mõõtmise kord ja tööandja kohustused kõrgendatud radooniriskiga töökohtadel* lisas 1 on Luunja vald nimeatunud kõrgendatud radooniriskiga alana.

Rajatavate hoonete, aga eelkõige elamu siseruumides tuleb tagada radoonihutu keskkond. Projekteerimise käigus, kui on täpsustatud hoonestuse paiknemine, viia läbi radooniuuring. Uuringu tulemuste alusel rakendada vajadusel ehituslikke meetmeid vastavalt EVS 840:2017 *Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutest ja olemasolevates hoonetes* toodule.

3.10.5 Insolatsioon

Arvestades krundile nr 1 määratud ehitisealuse pinna suurust suhtes krundi pindalaga (täisehitus) ja lubatud maksimaalset hoonestuse kõrgust, on võimalik rajada uushoonestus, millega on tagatud normatiivne insolatsioon päevas. Krundi hoonestamine ei muuda insolatsioonitingimusi hoonestatud naabermaaüksuste hoonetes.

3.10.6 Müra ja vibratsioon

Planeeringuala asub maalises piirkonnas, kus liiklussagedus on madal ja läheduses ei asu mürarikkaid tootmis- või tööstusettevõtteid (lähim, AS Palmako, jääb linnulennult ca 1 km kaugusele Kavastu keskusesse). Piirneva Kantsi tee sõidutee on viidud kõvakatte alla. Seega ei ole planeeringualal probleemiks liiklusest tingitud saasteainete kontsentratsioonid ega ka võimalik vibratsioon, samuti ei ole eeldatavalt probleemiks lähipiirkonna maakasutusest tulenev võimalik mürahäiring.

²⁰<https://gis.egt.ee/portal/apps/MapJournal/index.html?appid=638ac8a1e69940eea7a26138ca8f6dcd>

Arvestades, et planeeringuala naabermaaüksusel asub elamukompleks, tuleb planeeringu elluviimisega kaasnevad ehitustegevused korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele. Ehitustegevuse ajal on võimalik mõningane vibratsioon ja tolm ning tavalisest suuremas koguses jäätmete teke. Ehitustööde toimumisel võib ilmuda müra ja tolmamine, mida saab leevendada vastavaid töövõtteid kasutades:

- Soovitav on müra ja vibratsiooni põhjustavaid töid teostada ainult tööpäevadel ajavahemikus kell 8.00 - 18.00 (vältida tavapäraseid puhkeaegasid (varahommik, hilisõhtu, nädalavahetus);
- Tolmuemissioonide vähendamiseks ehitustöödel tuleb vähendada materjalide langemiskõrgust, katta ehitusmaterjalid veol ja ladustamisel, vajadusel niisutada lenduvat materjali, perioodiliselt puhastada ehitusplatsi teid ja seadmeid ning vältida ehitusmaterjalide laadimist tugeva tuulega;
- Ehitustegevuse käigus tuleb vältida vibratsiooni teket, mis ületaks piirnorme. Ehitusprojektiga tuleb valida ehituskonstruksioon ja -viis, mis tagaks vibrokiirenduse väärtused, mis ei põhjusta ohtu ümbritsevatele hoonetele.

Hoone(te)le tehnoseadmete valikul ja paigutamisel tuleb arvestada naaberelamu paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 *Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid* Lisa 1 normtasemeid.

3.10.7 Tegevus Emajõe kaldal

Planeeringualale ulatub Emajõe kalda piirangu-, ehituskeelu- ja veekaitsevöönd, planeeringualale jääb ka jõe kallaste.

Krundil nr 1 on hoonestusala määratud arvestades *looduskaitseaduse* § 38 lg 1 p 4, § 35 lg 4 ja Keskkonnaministri 28.05.2004 määruse nr 58 *Suurte üleujutusalaadega siseveekogude nimistu ja nendel siseveekogudel kõrgveepiiri määramise kord* § 1 toodut, st Emajõe kõrgveepiirist alates, millega on tagatud Emajõe kalda kaitse eesmärgid.

Planeeringulahendus võimaldab soovi korral olemasoleva maaparandussüsteemi rekonstrueerimist, sh drenimist (vt ptk 3.11.8). Võimalikud drenaažitorustikud jäävad Emajõe kalda ehituskeeluvööndisse. *Looduskaitseaduse* § 38 lg 5 p 8 kohaselt ei laiene ehituskeeluvöönd kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud tehnovõrgule ja -rajatisele.

Planeeringulahendus võimaldab heitvee juhtimise Emajõkke. Teadaolevalt planeeringuala lähipiirkonnas olemasolevad supluskohad puuduvad ja supelranda pole strateegiliste planeerimisdokumentidega lähipiirkonda kavandatud. Heitvee Emajõkke suunamise korral peab veenduma, et võimalik supluskoht jääks heitvee väljalaskest vähemalt 200 m kaugusele. Võimalik reoveekanaliseerimine jääb Emajõe kalda ehituskeeluvööndisse. *Looduskaitseaduse* § 38 lg 5 p 8 kohaselt ei laiene ehituskeeluvöönd kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud tehnovõrgule ja -rajatisele.

Looduskaitseaduse § 37 lg 3 p 6 kohaselt on piiranguvööndis mh keelatud mootorsõidukiga sõitmine väljaspool selleks määratud teid, välja arvatud metsa- ja põllumajandustöödeks. Mootorsõidukitega liiklemiseks, kui tegemist ei ole metsa- ja põllumajandustöödega, tuleb rajada selleks määratud teed (vt ptk 3.4).

Kallasrada on kaldariba avalikult kasutatava veekogu ääres veekogu avalikuks kasutamiseks ja selle ääres viibimiseks, sealhulgas selle kaldal liikumiseks²¹. Kohaliku omavalitsuse üksus peab planeeringutega tagama avaliku juurdepääsu kallasrajale²². Detailplaneeringu lahendusega ei ole ette nähtud avalikku kallasrajale pääsu Kantsi teelt, kuna lähipiirkonnas on mitmed võimalused olemas (lähim juurdepääs kallasrajale jääb planeeringualast ligikaudu 550 m kaugusele). Küll peavad kruntide nr 1 ja 2 igakordsed omanikud igaühel lubama kallasrada kasutada. Kuna tegemist on üleujutatava alaga, peavad kruntide igakordsed omanik tagama läbipääsu mujalt oma krundil, kui see ei ole talle ülemäära koormav, kui kallasrada on üle ujutatud (ajutine kallasrada on kahe meetri laiune kaldariba veeseisu piirjoonest).

Kalda omanik või valdaja võib kallasrada tõkestada kohaliku omavalitsuse üksuse või Põllumajandus- ja Toiduameti kirjalikul nõusolekul ja põhjendatud vajaduse korral, nagu seda on loomade karjatamine või maa kuivendamine, kuid ta peab tagama tõkkest üle- või läbipääsu kallasrada mööda liikumiseks.

Planeeringulahendus võimaldab olemasoleva paadisilla säilitada kas olemasolevas asukohas või tõsta ringi krundiga nr 2 piirnevale alale. Krundile nr 1 Emajõe äärde on planeeritud täiendava paadisilla rajamine. *Looduskaitseaduse* § 38 lg 6 kohaselt tohib paadisilda rannale või kaldale rajada, kui see ei ole vastuolus ranna ja kalda kaitse eesmärkidega. Planeeringuga kavandatakse ujuk- ehk pontoonsilda (samasugune on ka olemasolev), mis on teiselaldatav ega eelda suuremahulisi pinnase töid ja ehitust kaldal, v.a kinnitusvaiade maasse löömine. Seetõttu võib eeldada, et paadisilla rajamise ja võimaliku ümbertõstmisega kalda kaitse eesmärkidega vastuollu ei minda.

3.10.8 Maaparandus

Haava maaüksus paikneb olemasolevalt põhja osas umbes pooles ulatuses dreneažkuivendusega maaparandussüsteemi ehitise Lodu (maaparandussüsteemi/ehitisekood 2102360010050/001) ja lõuna pooles osas kraavkuivendusega maaparandussüsteemi ehitise Lodu (maaparandussüsteemi/ehitisekood 2102360010040/001) maa-alal. Põllumajandus- ja Toiduameti tingimuste (11.10.2022 nr 6.2-2/43235) kohaselt ei ole vaja ette näha olemasolevate kuivendusdreenide ja -kraavide säilitamist ega nende rekonstrueerimist, st krundi nr 1 omanikul on võimalus ise otsustada säilitamise või rekonstrueerimise osas.

Juhul, kui maaparandusehitised soovitakse likvideerida või rekonstrueerida (sh dreenida), tuleb eelnevalt teha koostööd naabermaaüksuste omanikega, et vältida võimalikku soovimatut liigvee teket naabermaaüksustel. Kuna põhja-lõuna suunalise Emajõega risti oleva kraaviga on ühendatud naabermaaüksuse Vidriku kuivendus-kraavid ja sinna juhatakse ka Vidriku maaüksuse dreneaž, tuleb nimetatud kraav säilitada seni, kuni Vidriku maaüksuse igakordse omanikuga ei ole kokku lepitud teisiti.

3.11 Servituudi seadmise vajadus

Servituudi seadmise vajadus puudub. Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tuleb vajadusel tagada servituudialana vastavalt kehtivates õigusaktides ette nähtud kaitsevööndi ulatuses.

²¹ Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 38 lg 1

²² Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 38 lg 7

3.12 Planeeringu elluviimine

3.12.1 Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine

Planeeringuala jääb väärtuslikule maastikule M4 Emajõgi Luunjast Kastreni ja miljööväärtuslikule alale. Kuigi planeeringualal ja selle mõjualas puuduvad väärtustatud hooned (riikliku või kohaliku kaitse all olevad hooned), jääb lähipiirkonda mitmeid I Vabariigi aegseid hooned/talukohti. Asudes Emajõe kui olulise ajaloolise veetee kaldal, on Kavastu piirkond seotud ka muinasaegse kihistusega ja küla territooriumile jääb mitu arheoloogilist asulakohta. Üks neist jääb planeeringualast ca 170 m kaugusele läänesuunda (Asulakoht, reg nr 12850). Piirkonna kultuurilis-ajalooline taust on seega rikkalik ja väärib väärtustamist. Väärtuste hoidmiseks on tingimused seatud üld- ja maakonnaplaneeringus, millega käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud. Uushoonestus on kavandatud piirkonna maastikumustrit ja hoonestuslaadi järgides, ette on nähtud ka vaatesektor Emajõe ning seeläbi ka teisel kaldal asuvale Kastre mõisale.

Planeeringu elluviimine muudab küll ruumilist keskkonda, kuid sobitades projektlahenduse maastikumustrisse, ei saa kaasnevat mõju pidada looduskeskkonnale oluliseks. Õueala tuleb vähemalt 20% ulatuses kõrghaljastada, rohevõrgustiku ala, mis moodustab ca poole planeeringualast, peab säilima maksimaalselt looduslikuna, sh tuleb olemasoleva kõrg- ja madalhaljastusega (puu- ja põõsarinde) ala puudumisel võimaldada sellel kujuneda puisniidule sarnaseks mosaiikseks koosluseks. Väljaspool õueala tuleb vältida lausniitmist, millega on võimalik maastik hoida maksimaalselt looduslik, mis aitab tagada looduslikku mitmekesisust.

Kuigi seni hoonestamata alale rajatakse elamukompleks, ei ole eeldada, et sellega halveneks põhja-nahkhiire elutingimused, kuna hoonestus on ette nähtud Emajõest ca 150 m kaugusele. Mida suuremas mahus järgitakse planeeringus toodud nõuet jätta Emajõe äärde osaliselt puude ja põõsaste gruppe, seda paremini säilivad ka nahkhiirte potentsiaalsed suvised varjupaigad ja toitumisala.

Planeeringulahendusel on positiivne mõju uue atraktiivse elukoha loomisele. Järgides piirkonna hoonestuslaadi, väärtustatakse sellega ajaloolist tausta ja aidatakse ühtlasi hoida elu Luunja valla äärealal.

Majanduslikud mõjud on peamiselt seotud planeeringu elluviimisest huvitatud isiku finantsiliste võimalustega, st võimekusega lahendus ellu viia. Kohalikele omavalitsusele eeldatavalt planeeringu elluviimisega kohustusi, ka hilisemaid, ei kaasne. Kantsi tee on juba kõvakatte alla viidud ja toimub ka tee hooldamine. Olenevalt kooliealiste laste lisandumisest, võib kaasneda vajadus bussipeatuse loomiseks ja koolibussi marsruudi laiendamiseks.

3.12.2 Planeeringu elluviimise kokkulepped

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad ehitised ei kahjustaks naaberkinnistute kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab maaüksuse igakordne omanik, kelle poolt kahju põhjustanud tegevus lähtus.

Kehtestatud detailplaneering on aluseks maakorralduslike toimingute tegemisel ja ehitusprojekti koostamisel. Ehitusõigus realiseeritakse krundi nr 1 omaniku poolt tema tahte kohaselt. Kõik edasised tegevused planeeringualal tuleb teostada vastavalt *ehitusseadustikule* ja teistele kehtivatele õigusaktidele ning heale projekteerimistavale.

Planeeringulahenduse elluviimisest huvitatud isikul on kohustus oma kulul välja ehitada detailplaneeringukohane lahendus, sh tehnovõrgud. Kohalik omavalitsus ei võta kohustust rajatiste väljaehitamiseks ja sellega seotud kulutuste kandmiseks.

Planeeringuga seatakse selle elluviimiseks järgmised tingimused (elluviimise etapid):

1. Hoonestuse ja hoonestuse teenindamiseks vajalike tehnovõrkude ning rajatiste projekteerimine.
2. Servituutide seadmine (vajadusel). Servituutide kanded kinnistusraamatusse tuleb teha enne ehituslubade väljastamist.
3. Ehituslubade väljastamine. Mistahes hoone ehitamise alustamise eelduseks on elektriühenduse olemasolu (kasutusluba).
4. Krundi nr 1 on lubatud hoonestada etapiviisiliselt, st ei ole kohustust korraga ehitada välja ehitusõigusega lubatud hooneid.

KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTMISEL JA KOOSKÕLASTUSED

-
-
-
-
-
-

JOONISED

- | | |
|---------------------------------------------------------------------|--------------|
| 1. Situatsiooniskeem. Mõjuala funktsionaalsed ja ehituslikud seosed | M 1 : 10 000 |
| 2. Tugijoonis | M 1 : 500 |
| 3. Põhijoonis | M 1 : 500 |