

Väike-Kabina maaüksuse ja lähiala detailplaneering

Kabina küla Luunja vald



Töö nr: 1820DP3

Tartu 2023

Huvitatud isik: Kabina Kinnisvara OÜ

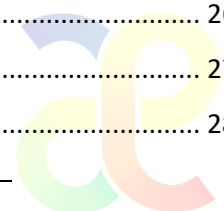
Projekti juht, volitatud maastikuarhitekt-ekspert, ruumilise keskkonna planeerija: Heiki Kalberg

Maastikuarhitekt, koostaja: Karl Hansson, MSc



PLANEERINGU KOOSSEIS - ESIMENE KÕIDE: PLANEERING

1.	Üldosa.....	5
1.1.	Sissejuhatus	5
1.2.	Planeeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus.....	5
1.3.	Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	5
1.4.	Planeeringuala ja kontaktvööndi ehituslikud ning funktsionaalsed seosed.....	6
1.5.	Üldplaneeringu muutmise ettepanek ja põhjendus	9
1.5.1.	Üldplaneeringu muutmise ettepaneku põhjendus	9
1.5.2.	Üldplaneeringu jooniste ja teksti muutmise ettepanek.....	10
2.	Planeerimise lahendus	13
2.1.	Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine	13
2.2.	Kruntide ehitusõigus.....	13
2.3.	Arhitektuurinõuded ja ehituslikud nõuded ehitistele	13
2.4.	Tänavate maa-ala ning liiklus- ja parkimiskorraldus.....	13
2.5.	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	15
2.6.	Ehitistevahelised kujad	15
2.7.	Tehnovõrgud ja rajatised	16
2.7.1.	Olemasoleva olukorra iseloomustus ning üldosa.....	16
2.7.2.	Veevarustus	16
2.7.3.	Kanaliseerimine ja sademevesi	16
2.7.4.	Elektrivarustus ja tänavavalgustus	17
2.7.5.	Soojavarustus	17
2.7.6.	Sidevarustus	17
2.8.	Keskonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks	17
2.9.	Muinsuskaitse tingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks.....	20
2.10.	Servituutide seadmise vajadus	21
2.11.	Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused	21
2.12.	Planeeringu rakendamine.....	22
3.	Joonised.....	23
1	Situatsiooniskeem M 1:10 000.....	24
2	Planeeringuala kontaktvööndi ehituslikud ja funktsionaalsed seosed M 1:3000.....	25
3	Olemasolev olukord ja dendroloogiline hinnang M 1:1000	26
4	Põhijoonis M 1:1000	27
5	Tehnovõrgud M 1:1000	28





1. Üldosa

1.1. Sissejuhatus

Detailplaneeringu ala on vastavalt Luunja vallavolikogu 30. novembri 2017. a otsusele nr 83 Luunja vallas Kabina külas asuv Väike-Kabina maaüksus suurusega 22,86 ha. Planeeringuala hõlmab vallavolikogu otsuse kohaselt lähialana Väike-Kabina (43202:002:0038) maaüksuse ulatuses Lohkva-Kabina-Vanamõisa tee maad ligikaudu 7000 m² ulatuses ja ligikaudu 8000 m² ulatuses jätkuvalt riigi omandis olevat maa-ala teisel pool maanteed. Kokku on planeeringuala pindala ligikaudu 24,5 ha. Planeeringu koostamise käigus on planeeringualast välja arvatud jätkuvalt riigi omandis olev maa-ala, kuna sinna ei ole kergliiklustee planeerimine reljeefi, kaitsealuste taimede ning niiske pinnase tõttu otstarbekas, kergliiklustee on planeeritud eraldada Väike-Kabina maaüksusest.

Planeeringu eesmärk on kaaluda võimalusi maaüksusele planeeringualale üksikelamu kruntide ja puhkeala kavandamiseks.

1.2. Planeeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus

Planeeringu lähtedokument on Luunja vallavolikogu 30. novembri 2017. a otsus nr 83 *Kabina külas Väike-Kabina (43202:002:0038) maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine.*

Detailplaneeringu jooniste koostamisel on aluseks GeoBaltica OÜ poolt 2018. a juunis koostatud digitaalne geodeetiline alusplaan täpsusastmega 1:500, töö nr GEO-18-05 ning GeoBaltica OÜ poolt 2019. a aprillis koostatud digitaalne geodeetiline alusplaan täpsusastmega 1:500, töö nr GEO-19-15, millega on planeeringuala idaosas täpsustatud raiete järgset olukorda.

Planeeringu koostamisel on arvestatud järgnevate töödega:

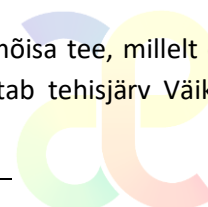
- Alkranel OÜ koostatud detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang (vt planeeringu lisad);
- Tartu Ülikooli ajaloo ja arheoloogia instituudi poolt koostatud arheoloogiline eeluuring asulakohal nr 12849 (vt planeeringu lisad);
- Muinsuskaitseameti koostatud muinsuskaitse eritingimused detailplaneeringule (vt planeeringu lisad);
- AB Artes Terrae OÜ poolt koostatud dendroloogiline hinnang;
- OÜ Liikluslahendus poolne hinnang;
- Alkranel OÜ koostatud detailplaneeringu ajakohastatud lahenduse keskkonnamõjude eksperthinnang (vt planeeringu lisad).

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikutega ning muud materjalid asuvad planeeringu lisades.

1.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringualal asuvad katastriüksused, nende pindala ja sihtotstarbed on esitatud joonisel 3 *Olemasolev olukord*. Hooneid planeeringualal ei ole.

Planeeringuala piirneb põhjast kõrvalmaanteega nr 22252 Lohkva-Kabina-Vanamõisa tee, millelt on planeeringualale kolm juurdepääsu. Ligikaudu poole planeeringualast moodustab tehisjärv Väike-



Kabina järv (Keskkonnaregistri kood VEE2084890), mis on tekkinud kaevandamise järgselt (mäeeraldis kaevandamiseks määrati 1967. a). Planeeringuala piirneb lõuna poolt Emajõega.

Planeeringuala idaosas asub vastavalt Eesti põhikaardile u 1,3 hektaril mets, väiksemad metsakõlvikud asuvad ka planeeringuala põhjaosas kõrvalmaantee ääres ning lõunaosas Väike-Kabina järve ning Emajõe vahelisel poolsaarel. Olemasolevate puistute dendroloogiline hinnang on esitatud joonisel 3. Ülejäänud planeeringuala katab väheväärtuslik peamiselt remmelga liikidest koosnev võsa ning rohumaa. Järve kaldaalal on 2019. a toimunud võsa ning metsa raie. Planeeringuala lõunaosa Emajõe ja Väike-Kabina järve vahelisel alal on liigniiske üleujutatav ala. Planeeringuala maapind on kõrgem kirdeosas langedes järve ning jõe suunas, suurim pinnakõrguste vahe on ligikaudu 8 m.

Planeeringuala lääneserva läbib kõrgepinge õhuliin, planeeringuala kaguosa liigniiske ala on kraavitatud, muid tehnovõrguliine planeeringualal ei ole.

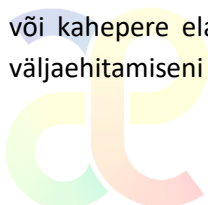
Planeeringualale ulatub kõrvalmaantee nr 22252 teekaitsevöönd ning Emajõe ja Väike-Kabina järve veekaitsevöönd, ehituskeeluvöönd ja piiranguvöönd. Emajões on II ja III kategooria kaitstavate liikide elupaigad. Planeeringuala idaservas asub riikliku kaitse all olev arheoloogiamälestis „Asukakoht“ (mälestise registri number 12849) ning selle kaitsevöönd.

1.4. Planeeringuala ja kontaktvööndi ehituslikud ning funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Luunja valla edelaosas Kabina külas. Tartu linna lhaste linnaosa jääb u 2 km kaugusele lääne suunas ning Luunja alevik u 3 km kaugusele ida suunas. Planeeringuala piirneb lõunast Emajõega, mis on piiriks Luunja ja Kastre valla vahel. Planeeringuala piirneb põhjast kõrvalmaanteega nr 22252 Lohkva-Kabina-Vanamõisa tee, millelt on planeeringualale kolm juurdepääsu. Lähim bussipeatus asub planeeringualast 250 m kaugusel lääne suunas. Planeeringualal ja selle lähinaabruses puuduvad kergliiklusteed.

Planeeringualast lääne pool asub Roosi elamurajoon u 1000 m² suuruste kruntidega, kus asuvad 1...2-korruselised elamud. Planeeringualast ida pool asub metsamaa.

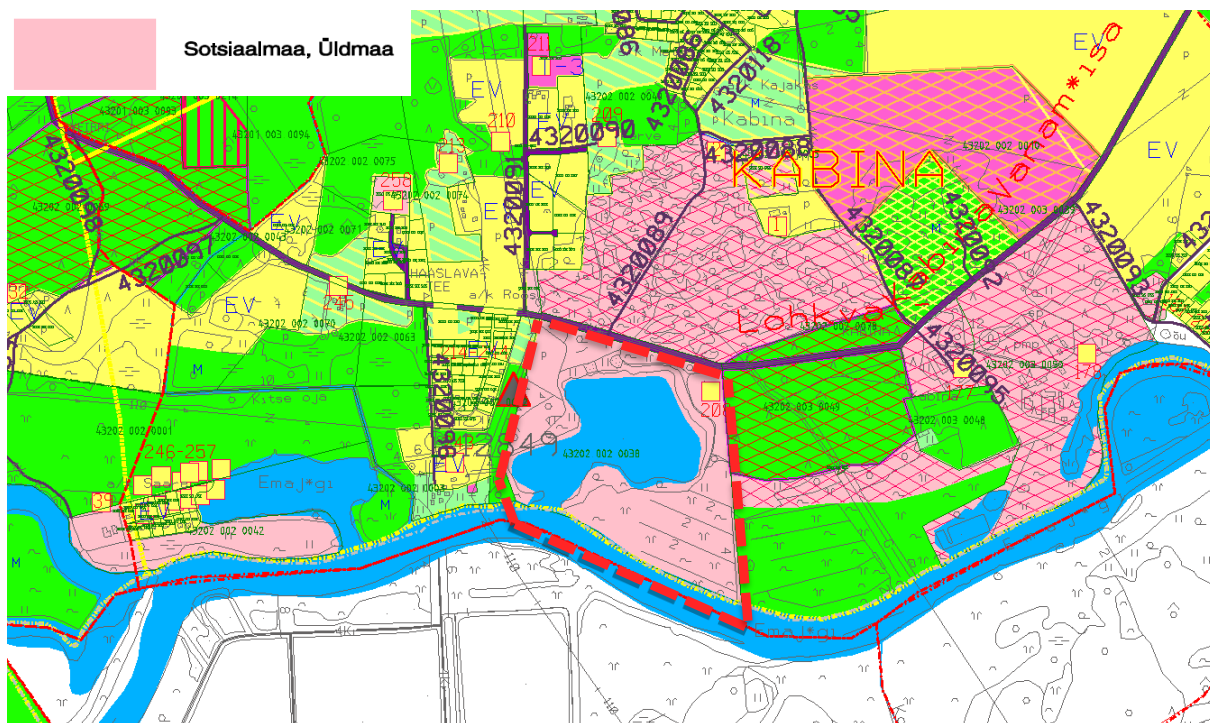
26.06.2008 kehtestatud Luunja valla üldplaneeringu maakasutuse kaardi (kaart nr 1, vt skeem 1) kohaselt on Väike-Kabina maaüksuse maakasutuse sihtotstarve sotsiaalmaa, mis on mõeldud puhke- ja virgestusalaks, jäädes detailplaneeringu koostamise kohustusega alale hajaasustuses (kaart nr 2, ehitustingimused, vt skeem 2). Üldplaneeringuga määratakse detailplaneeringu koostamise kohustusega alale, mis ei paikne kohustusliku hajaasustusega- või miljöväärtuslikul alal, krundi lubatud minimaalseks suuruseks 1500 m² (va teede ja muude tehnorajatiste krundid). Kümne või enama krundi planeerimisel on üldplaneeringu alusel kohalikul omavalitsusel õigus nõuda vähemalt 5000 m² suuruse maa-ala planeerimist sotsiaal- või muu üldkasutatava maa tarbeks. Avalike teede planeerimisel planeerida need koos jalakäijatele ja jalgratturitele mõeldud sõiduteega puiesteedena vastavalt EV standardile EVS 843. Teekoridoride laiused planeerida vähemalt 10 m laiused. Vältida tuleb tupikteede planeerimist. Ehitamisele ja planeerimisele esitatavad arhitektuurinõuded ja nõuded tehnovõrkude paigutamisele on samad, mis tiheasustatud aladel. Maakasutuse kasutamismõimalused, planeeritavate hoonete tüüp ja suurim korruselisus on määratud üldplaneeringu maakasutuse kaardil (kaart nr 1). Korruselamuid võib paigutada vaid üldplaneeringu maakasutuskardil tähistatud (EK) aladele. Muudele elamumaadele võib paigutada üksnes ühepere- või kahepere elamuid, mille korruselisus on kuni 2. Kuni ühisveevärgi- ja kanalisatsioonisüsteemi väljaehitamiseni võib kasutada lokaalseid variante.



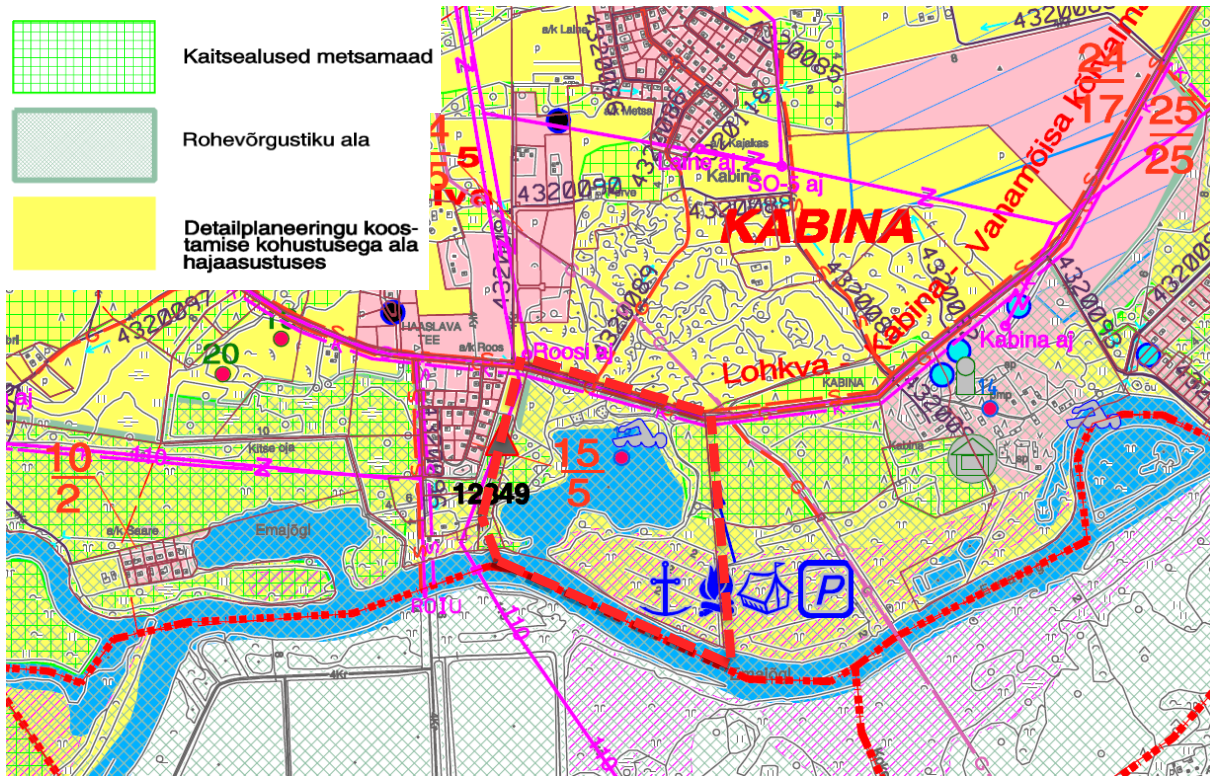
Üldplaneeringu ehitustingimuste kaardi alusel asub planeeringuala tervenisti planeeritud rohevõrgustiku alal. Vastavalt üldplaneeringu liikluskorralduse kaardile (kaart nr 5), läbib planeeringuala perspektiivne matka- ja suusarada ning Lohkva-Kabina-Vanamõisa tee põhjapoolses küljes perspektiivne 1,5 m laiune jalgrattatee (vt skeem 3). Perspektiivne matka- ja suusarada saab toimida mööda planeeritud teekoridore. Jalgrattatee on reljeefi, liigniiske pinnase ning kaitsealuste taimede elupaikade esinemise tõttu (vt joonis 2) maantee põhjaküljel planeeritud erinevalt üldplaneeringule maantee lõunaküljele, tegemist ei ole olulise üldplaneeringu muudatusega.

Detailplaneeringuala jääb Tartumaa maakonna teemaplaneeringu „Asutust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ kohaselt väärtusliku puhkeväärtusega alade koosseisu. Samuti on tegemist Kabina järve äärsel puhkealaga. Kõrge puhkeväärtuse aluseks on paikkonna maastikuline mitmekesisus ja vaateline mosaiiksus ning paiknemine veekogu kaldal.

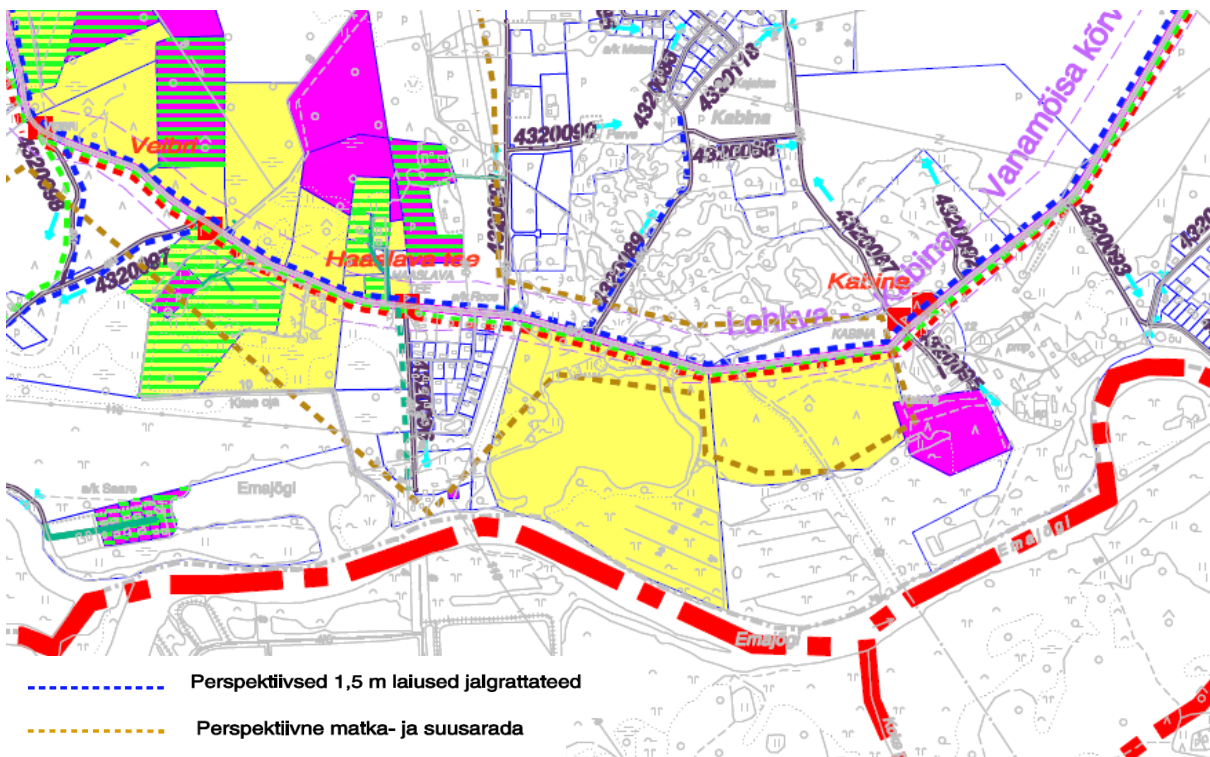
Planeeringuala asub üldplaneeringu keskkonnatingimuste kaardil planeeritud rohevõrgustiku koridori alal, kus vastavalt üldplaneeringu seletuskirjale on eesmärk säilitada looduslike alade osatähtsusest 90%. Samuti on üldplaneeringu järgi vajalik uued asumid, elamugrupid ja teised kompaktsed hoonestusega alad planeerida väljapoole võrgustiku elemente. Planeeritud elamukruntide ja juurdepääsuteede kruntide pind moodustab planeeringualast u 14%. Kuna elamukruntide täisehitus on planeeritud kuni 20% ning kohustus on tagada minimaalselt 20% krundi pinnast kõrghaljastust, siis on looduslike alade osatähtsus 90% ulatuses planeeringu elluviimisel planeeringualal tagatud. Vajalik on muuta üldplaneeringu keskkonnatingimuste kaarti rohevõrgustiku paiknemise osas eemaldades selle elamukruntide ja teede alalt.



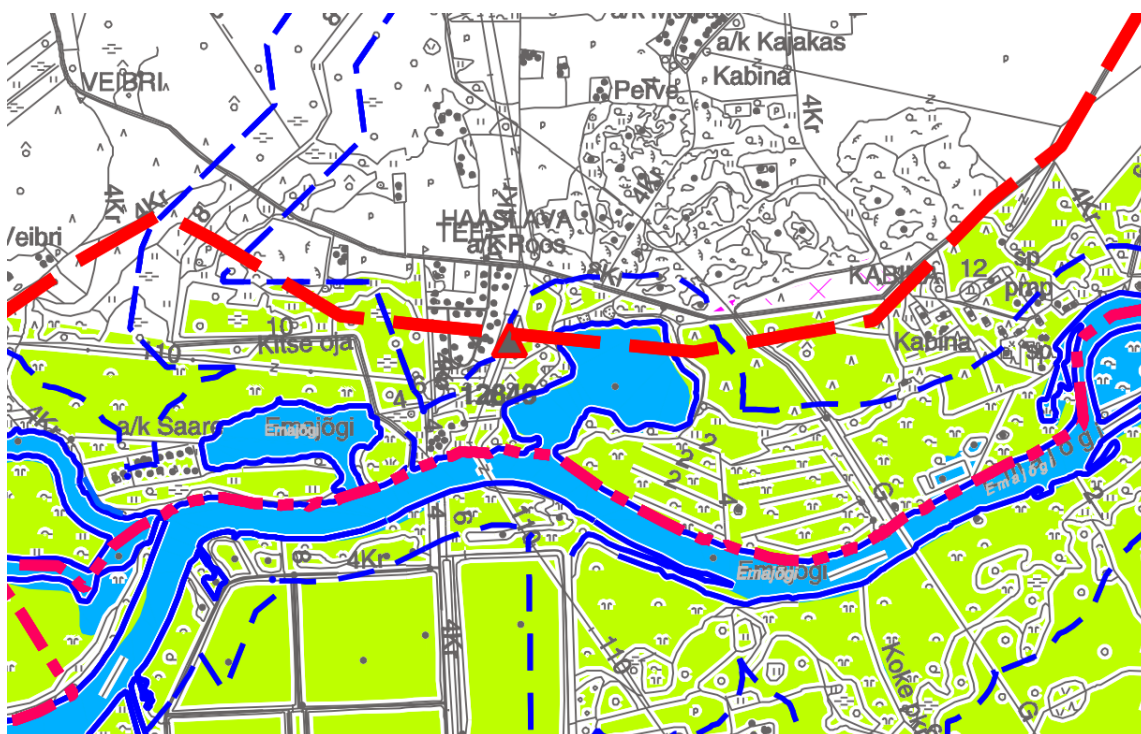
Skeem 1. Väljavõte Luunja valla üldplaneeringu Maakasutuse kaardist. Planeeringuala on piiritletud punase kriipsjoonega.



Skeem 2. Väljavõtte Luunja valla üldplaneeringu Ehitustingimuste kaardist. Planeeringuala on piiritletud punase kriipsjoonega.



Skeem 3. Väljavõtte Luunja valla üldplaneeringu Liikluskorralduse kaardist.



Skeem 4. Väljavõte Luunja valla üldplaneeringu Keskkonnatingimuste kaardist.

1.5. Üldplaneeringu muutmise ettepanek ja põhjendus

1.5.1. Üldplaneeringu muutmise ettepaneku põhjendus

Kehtiva üldplaneeringu kohaselt on Väike-Kabina maaüksuse tehisveekogu ümbritsev ala määratud tervenisti sotsiaalmaak. Ala on eraomandis ning sotsiaalmaa otstarvet ei ole maaüksusel eesmärgipäraselt rakendatud. Väike-Kabina järve läänekallast kasutatakse mitteametliku supluskohana. Alal ei tehta regulaarset puhealale kohast hooldust.

Luunja valla arengukava aastateks 2015-2022 (2015) üheks tegevuseks on märgitud Kabina piirkonna kujundamine puhkealaks koostöös omanikuga. Luunja elanike arv on viimasel viiel aastal olnud kasvutrendis. Luunja rahvastiku kujunemist mõjutab Tartu valglinnastumine ja elanike jätkuv soov linnast lähipiirkonda asuda.

Detailplaneering on algatatud eesmärgiga kaaluda võimalusi planeeringualale üksikelamu kruntide ja puhkeala kavandamiseks. Planeeringu rakendamise tingimuste osas (volikogu otsuse lisa 1 p 7.17) on sätestatud eeltingimused hoonetele ehitusloa välja andmiseks, samuti nõue detailplaneeringuga planeeritud krundivälise taristu ehitamiseks arendaja poolt, puhkeala ja Väike-Kabina järve määramine avalikult kasutatavaks. Arvestades arendajale seatavaid tingimusi (puhkeala välja ehitamise ja vallale üle andmise nõue, kogu taristu välja ehitamise nõue) ja kohapealseid tingimusi (tee kaitsevöönd, tehnovõrgu kaitsevöönd, ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni puudumine, arheoloogise uurimise vajadus, kergliiklusteele asukoha määramine) on kogu ala arendamise tasuvusarvutusest lähtuvalt vajalik üldplaneeringu muutmise maakasutuse osas ja ka kaitsealuse metsamaa osas. Et alale mahuks tasuvust tekitavaid hooned, on vajalik vähendada ka ehituskeeluvööndit.

Avaliku suplus- ja puhkeala ning haljasala rajamiseks on detailplaneeringuga eraldatud üldkasutatava sihtotstarbega maad u 2,84 ha ulatuses (planeeritud Pos 1, Pos 2, Pos 21 ja Pos 22), mis on üldplaneeringuga nõutust (5000 m²) üle viie korra rohkem.

Planeeringualast lääne suunas u 50 m kaugusel asub tiheasustusala. Kogu planeeringuala lähipiirkonna kasutus muutub aktiivsemaks tulenevalt olemasolevatest ja uutest elamutest ning puhkeala kasutamisest.

Hetkel on tegemist piirkonnaga, mida kasutatakse üldsuse poolt selliselt, et tulemuseks on prahistatud ja tallatud maa-ala. Seni pole omanike poolt, erinevalt Tallinna Kalaranna näitest, piiratud inimeste juurdepääsu alale. Piiratud on sõidukite juurdepääsu, kuid mitmesajakilosede teetõkised on lihtsalt teisaldatud, liiklusmärkidest kinni ei peeta. Kohaliku omavalitsuse poolt toimunud tegevusena on arengukavas märgitud Kabina piirkonna arendamine puhkealaks ja mitmeaastase protsessi tulemusena on toimunud planeeringu algatamine. Planeeringulahendus võimaldab võtta ala aktiivsesse ja eesmärgipärasesse kasutusse. Rajatakse avalikkusele suunatud korralik puhke- ja suplusala koos vajalike teedega – avalik puhkeala on sobilikus suuruses ning eeldatavalt kohaliku omavalitsusele jõukohane järjepidevaks korrashoiuks. Lisaks on planeeritud väärtuslik elamurajoon Väike-Kabina järve äärsele aladel.

Ehitustingimuste kaardil on planeeringuala idaosas vajalik korrigeerida väärtusliku metsamaa ulatust metsakõlvikute likvideerimise vajaduse tõttu elamute planeerimiseks. Planeeringuala lääneosas on vajalik planeeringualalt väärtusliku metsamaa tähistuse eemaldamine, kuna Eesti põhikaardi järgi metsamaa kõlvikut ei ole. Väike-Kabina maaüksuse lääneosas asub u 600 m² suurune metsatukk, mis on soovitatav säilitada, kui maapinna tõstmisel ning hoonete ehitamisel on säilitamine võimalik.

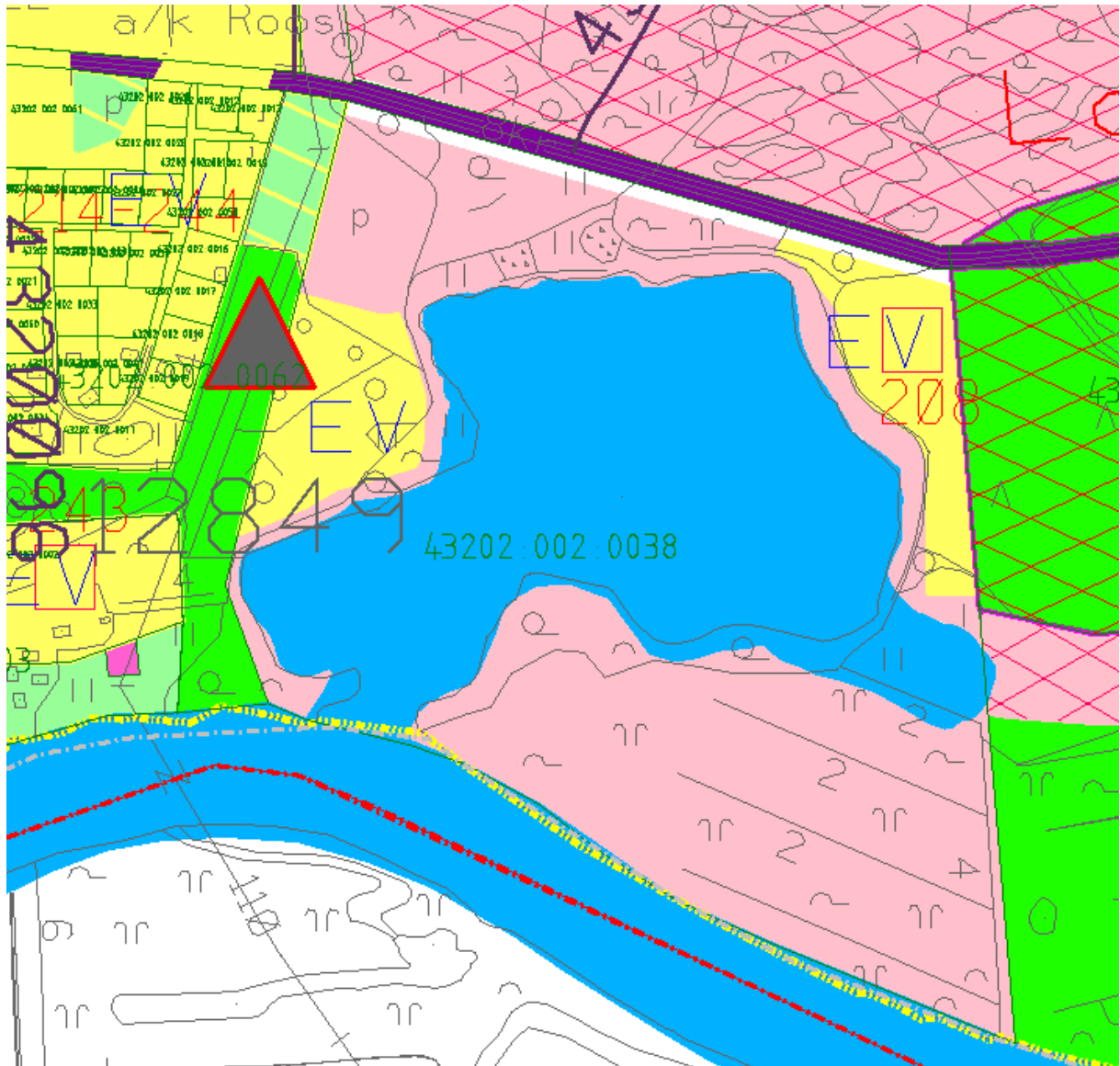
Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta üldplaneeringu keskkonnatingimuste kaarti rohevõrgustiku paiknemise osas eemaldades selle elamukruntide ja teede alalt, kuna üldplaneeringu kohaselt peavad elamugrupid jääma väljapoole rohevõrgustiku elemente. Planeeritud elamukruntide ja juurdepääsuteede kruntide pind moodustab planeeringualast u 14%. Elamukruntidel tuleb tagada minimaalselt 20% krundi pinnast kõrghaljastust ning kruntide täisehitus on planeeritud kuni 20%, mistõttu haljastatud, looduslike alade osakaal planeeringualast ei vähene üle 10% ning rohevõrgustiku toimimine on tagatud.

1.5.2. Üldplaneeringu jooniste ja teksti muutmise ettepanek

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek kehtiva Luunja valla üldplaneeringu muutmiseks maakasutuse juhtfunktsiooni osas.

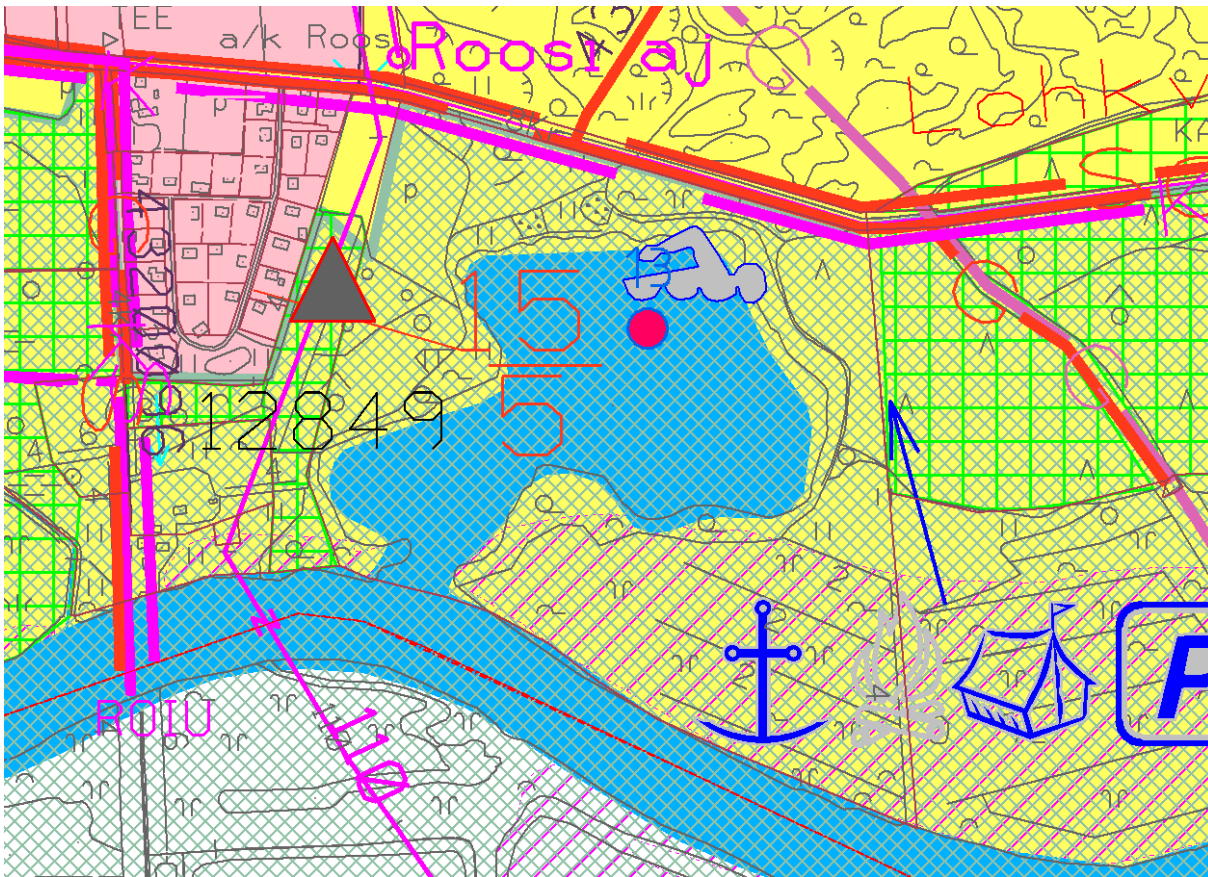
Üldplaneeringu Maakasutuse kaardil (kaart 1) tehakse ettepanek tähistada Väike-Kabina maaüksuse järve ümbritsev ala elamumaa tingmärgiga (kollane värv) ning lisada alale tähistus EV, mis lubab alale ehitada väikeelamuid (vt skeem 5).



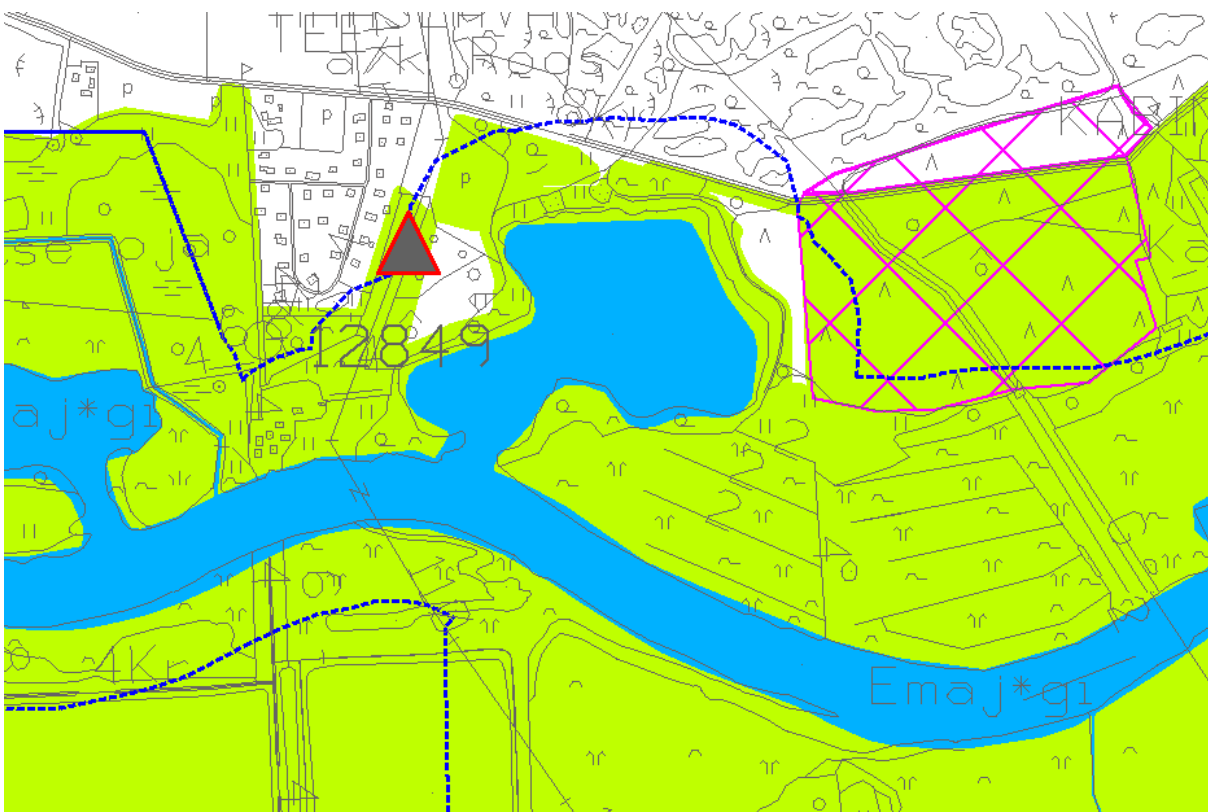


Skeem 5. Luunja valla üldplaneeringu Maakasutuse kaardi muutmise ettepanek.

Üldplaneeringu Ehitustingimuste kaardil (kaart 2) tehakse ettepanek korrigeerida kaitsealuse metsamaa ala ulatust, seoses elamumaa planeerimisega ei ole planeeringualal kaitstavat metsamaad (vt skeem 6).



Skeem 6. Luunja valla üldplaneeringu Ehitustingimuste kaardi muutmise ettepanek. Kaitsealune metsamaa on tähistatud rohelise viirutusega.



Skeem 7. Luunja valla üldplaneeringu Keskkonnatingimuste kaardi muutmise ettepanek. Rohevõrgustiku koridor (K22L) on tähistatud rohelise tooniga.

Üldplaneeringu seletuskirjas tehakse ettepanek lisada peatükki 20 „Ranna ja kalda piiranguvööndi ning ehituskeeluvööndi täpsustamine“ järgnev lause: Väike-Kabina maaüksusel planeeritakse kalda piiranguvööndis oleva metsamaa ala maakasutuse otstarbeks elamumaa. Sellega seoses väheneb Väike-Kabina maaüksusel ehituskeeluvöönd 25 meetrini.

2. Planeerimise lahendus

2.1. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeritud krundipiirid, pindalad ja kasutamise sihtotstarbed on esitatud joonisel 3 *Planeeringu põhijoonis*. Planeeritud on 12 üksikelamu maa krunti, üks veekogu krunt, neli haljasala krunti, üks puurkaevu krunt, kolm tee ja tänava maa krunti ning kaks loodusliku maa krunti.

2.2. Kruntide ehitusõigus

Kruntide ehitusõigus on esitatud joonisel 3 *Planeeringu põhijoonis*. Hoonete ehitamine on lubatud planeeritud hoonestusala tingmäärgiga tähistatud alal. Hoonestusalal on lubatud ka teede, parkla haljasala ja muude rajatiste ehitamine. Planeeritud haljasala tingmäärgiga tähistatud alal elamukruntidel on lubatud ka teede, parkla ja muude rajatiste ehitamine.

Hoone suurim lubatud kõrgus on esitatud absoluutkõrgusena, mille määramisel on arvestatud planeeritud hoonestusala aluse maapinna kõrgeimat punkti või täidetava maapinna kõrgust. Täiendava tingimusena on esitatud ka hoone suhteline kõrgus. Projekteerimisel tuleb tagada, et hoone kõrgus maapinnast poleks üheski maapinnaga kokkupuutepunktis suurem, kui on määratud suurim lubatud suhteline kõrgus.

2.3. Arhitektuurinõuded ja ehituslikud nõuded ehitistele

Uushoonestuse arhitektuurne lahendus peab olema kaasaegne ja kvaliteetne ning sobituma planeeringuala piirkonda. Välisviimistlusmaterjalidena ei tohi kasutada imiteerivaid keskkonda mittesobivaid materjale. Lubatud välisviimistlusmaterjalid on kivi, krohv, puit ja klaas. Lubatud ei ole palkvälisviimistlusega hoonestus. Hooned tuleb lahendada sarnases stiilis ning sarnase materjalikasutusega.

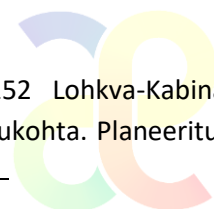
Kõikidel hoonetel on lubatud keldrikorrus, kuid hoone omanik peab arvestama võimaliku vee tõusuga ning tagama keldri veekindluse. Eluhoonete I korruse põranda ± 0.00 kõrgus peab olema minimaalselt absoluutkõrgusel 34.00 (EH2000), mis on 64 cm üle 1% tõenäosusega Emajõe veetaseme kõrgusest (33.36) Tartu linna ja Luunja valla piiril.

Täiendavad hoonete arhitektuurinõuded on esitatud joonisel 3 *Planeeringu põhijoonis*.

Hoonete ning välisruumi projekteerimisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud mürähäiringute ulatust hinnatakse edasisel planeerimisel ning vajalikud leevendavad meetmed esitatakse hiljemalt detailplaneeringu vastuvõtmisel. Transpordiamet on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

2.4. Tänavate maa-ala ning liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringualale on planeeritud kaks juurdepääsu kõrvalmaanteelt nr 22252 Lohkva-Kabina-Vanamõisa tee. Juurdepääsud jäävad ligikaudu olemasolevate juurdepääsude asukohta. Planeeritud



kruntidele juurdepääsuks on planeeritud tänavakoridorid. Pos 12 elamukrundi juurdepääs on planeeritud läbi Pos 13 krundi. Planeeritud tee ja tänavamaad on planeeritud avalikult kasutatavaks. Pos 5 ja Pos 3 lõunapoolsetesse tee otstesse on planeeritud ümberpöörämiskohad, mis on vajalikud operatiivsõidukitele ning tuletõrje veevõtukohale juurdepääsuks. Kõik eluhooneteni viivad teed ehitada minimaalselt absoluutkõrgusele 33.36, kuid soovitatavalt kõrgusele üle 33.86. Operatiivsõidukite varujuurdepääsuks planeeringualale avariiolekorras on planeeritud täiendav 3,5 m laiune ning 25 tonnise kandevõimega tee läbi Pos 2 krundi kuni Lohkva - Kabina - Vanamõisa teeni. Tavaolukorras peab nimetatud tee olema liiklusele suletud, lubatud on vaid puurkaevu teenindavate sõidukite liikumine.

Jalgratta- ja jalgteega ristumised sõiduteega tuleb teha sõiduteest kõrgemas tasapinnas ja soovitatavalt sõiduteekattest erineva materjaliga.

Parkimisalad projekteerida vastavalt kehtivale standardile EVS 843 *Linnatänavad*. Igal üksikelamu krundil tuleb ette näha vähemalt kaks parkimiskohta. Pos 3 tänavakrundile on planeeritud 34-kohaline parkimisala, parkimiskohtade alune ala tuleb rajada vett läbi laskva katendiga. Riigiteel ning jalgratta- ja jalgteel parkimine ei ole lubatud.

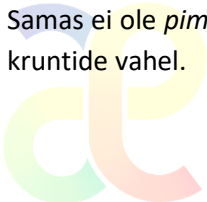
Pos 3 ja Pos 5 planeeritud teed tuleb rajada tolmuvaba musta kattega või asfaltkattega, Pos 4 jalgratta- ja jalgteel tuleb rajada asfaltkattega.

Hoonete ning välisruumi projekteerimisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigiteel liiklusest põhjustatud mürahäiringute ulatust hinnatakse edasisel planeerimisel ning vajalikud leevendavad meetmed esitatakse hiljemalt detailplaneeringu vastuvõtmisel. Transpordiamet on planeeringu koostajat teavitanud riigiteel liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, pöõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (Ehitusseadustik § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist. Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Arendusetegevusega seotud riigiteel laiendamise, jalgratta- ja jalgteel kavandamise jne korral on nende projekteerimine ning väljaehitamine kohaliku omavalitsuse kohustus (Planeerimisseadus § 131 lg 1). Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigiteel kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (Ehitusseadustik § 24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (Ehitusseadustik § 99 lg 3) annab nõuded projektile Transpordiamet ja riigiteel aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Transpordiamet.

Keskkonnaministri 29.11.2002. a määruse nr 67 alusel on Väike-Kabina järve avalikuks kasutamiseks määramise järel keelatud sisepõlemismootoriga varustatud veesõidukite kasutamine.

Perspektiivse jalgratta- ja jalgteel asukohaks Kabina ja Haaslava tee bussipeatuste vahel on planeeringu koostamisel märgitud planeeringuala poolne Lohkva-Kabina-Vanamõisa tee külg. Teest põhja pool on liigselt suur kõrguste vahe ja on kaitsealused taimed. Planeeringualast Tartu poole Roosi vkt kruntide piirkonnas on kruntide ja sõiduteel vaheline maa-ala olemasolevat haljastust säilitades liialt kitsas jalgratta- ja jalgteel ehitamiseks – seal tekib tõenäoliselt vajadus puude raieks. Samas ei ole *pimeda kurvi* tõttu ohutu teha jalgratta- ja jalgteel teeületust planeeringuala ja Roosi vkt kruntide vahel.



Jalgratta- ja jalgteed on osaliselt planeeritud läbi Pos 1 ja Pos 2 haljasala maade, et tagada mugavam juurdepääs planeeritud supluskohale. Projekteerimisel võib krundi Pos 1 piires jalgratta- ja jalgteed asukohta muuta/täpsustada. Jalgratta- ja jalgteed puhul on soovituslik minimaalne kõrgus 33.86 ja kohustuslik minimaalne kõrgus 33.36, samas see tuleb sujuvalt loodusesse sobitada, mitte teha järskusid teravate lõikumistega nõlvaid.

Üldplaneeringus määratud perspektiivne matka- ja suusaraja koridor saab kulgeda planeeritud tänavatel, Pos 1 ja Pos 2 haljasala maadel ning piki järve äärt Pos 21 ja Pos 22 ligikaudu 15 m laiusetel haljasaladel arvates Väike-Kabina järve tavalisest veepiirist.

Pos 3 tänavamaalt võib läbi Pos 21 haljasala maa vajadusel Väike-Kabina järvega piirnevas lõigus rajada operatiivsõidukite juurdepääsu järvele.

2.5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringualal tuleb säilitada olemasolevaid heas seisukorras olevaid puid vähemalt joonisel 4 näidatud ala ulatuses. Elamukruntidel tuleb vähemalt 20%-l krundi pindalast tagada kõrghaljastus – säilitada olemasolev kõrghaljastus või istutada uued puud. Pos 17 krundi lõunaosas on soovitatav säilitada olemasolevad suuremõõdulised männid.

Ülejäänud planeeringualal on soovitatav säilitada heas tervislikus seisukorras olevad puud, millel on tagatud kasvuruum. Täiendava haljastuse rajamine on lubatud kõigil planeeritud elamukruntidel ning planeeritud haljasaladel. Puude istutamisel tuleb arvestada tehnovõrkude kaitsevöönditega.

Piirete rajamine on lubatud elamukruntide krundipiirile. Piirdena on lubatud kuni 1,5 m kõrguse traatvõrk- või puitlippaia rajamine, piirdeid võib kombineerida hekkidega. Kõigilt kruntidelt on lubatud tagada vaade veepeeglile, kuid igal krundil peab olema ka hoone ja veepeegli vahelist liigendavat haljastust kas puude või põõsastena. Kalda-äärsele alale võimalike teede või muude avalike rajatiste projekteerimisel tagada erosiooni vältimine.

Projekteerimisel tuleb kõikidele elamukruntidele ette näha jäätmekonteinerite asukohad.

Pos 1 on planeeritud avalik puhke- ja suplusala koos vajalike teede ja rajatistega – avalik puhkeala on sobilikus suuruses ning eeldatavalt kohalikule omavalitsusele jõukohane järjepidevaks korrashoiuks. Supluskoht on planeeritud u 50 m pikkusele rannajoonele. Päevitamise ala suurus on minimaalselt 1500 m², sh ligikaudu 500 m² liivaala. Krundil Pos 1 on lubatud ehituskeeluvööndisse planeeringu põhijoonisel tingmäärgiga „planeeritud võimalik ranna- ja puhkerajatiste ala“ tähistatud alale ehitada supelranda teenindavaid ehitisi ja avalikult kasutatavaid teid koos nende juurde kuuluvate väikevormidega (pingid, prügikastid, mängu- ja spordivahendid, vetelpäästevahendite post jms).

Pos 21 ja Pos 22 on planeeritud avalikud haljasala maa krundid, mille eesmärk on eesmärk eeskätt läbipääsu tagamine ning lühiajaline viibimine, muud puhkamisega seotud tegevused ja võimalikud rajatised on planeeritud krundile Pos 1.

2.6. Ehitistevahelised kujad

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt siseministri 30. märtsi 2017. a määrusele nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded*.



2.7. Tehnovõrgud ja rajatised

2.7.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus ning üldosa

Tehnovõrkudest läbib planeeringuala lääneserva kõrgepingeline elektriõhuliin ning planeeringualale ulatub õhuliini kaitsevöönd.

Riigiteega lõikuvad planeeritud tehnovõrgud tuleb paigaldada kinnisel meetodil.

Kõigile ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni torustike kaevudele peab olema tagatud juurdepääs hooldustehnikaga.

Projekteerimisel on lubatud kooskõlastatult vastava võrgu valdajaga ning kohaliku omavalitsusega planeeritud tehnovõrguliinide asukohti muuta ja täiendada.

2.7.2. Veevarustus

Planeeritud elamukruntide veevarustuseks on planeeritud krundile Pos 23 puurkaevu rajamine. Luunja vallas on veeallikana kasutusel kvaternaari veekompleksi, keskdevoni veekompleksi ja keskalamdevoni veekompleksi veekihid. Nimetatud veekihtidele on iseloomulik kõrge üldraua sisaldus joogivees, mistõttu on tõenäoliselt vajalik paigaldada puurkaev-pumplasse rauaärastusseadmed. Seetõttu tuleb puurkaevu kohale rajada veetöötuse tarbeks pumpla hoone.

Vastavalt AS Emajõe Veevõrk tehnilistele tingimustele nr TT-23-00001 on planeeringuala veega varustamine võimalik ühisveevärgi torustikust, mille liitumispunkt asub planeeringualast u 2,5 km kaugusel kirde suunas 22251 Põvvatu-Luunja tee ääres. Projekteerimisel tuleb veevarustuseks valida sobivam variant, ühisveevõrguga liitumisel ei ole puurkaevu rajamine vajalik.

Tuletõrjervee tagamisel tuleb arvestada siseministri 18.02.2021 määruse nr 10 *Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord esitatud nõuetega* ning siseministri 16.02.2021 määruse nr 8 *Tuletõrje veevõtukohta ehitusprojektil esitatavad nõuded* nõuetega. Tuletõrje veevarustuseks on planeeritud kaks tuletõrje veevõtukohta puurkaevu torustikuga ühendatud veemahutitega või kui see on tehniliselt võimalik, siis Väike-Kabina järvest imitarnetoriga varustatavate kuivhüdrantide baasil. Projekteerimisel tuleb arvestada, et igas veevõtukohas oleks tagatud normide kohane veekogus 10 l/s kolme tunni jooksul. Projekteerimisel on lubatud kooskõlastatult Päästeametiga kavandada planeeringus esitatust erinev tuletõrje veevarustuse lahendus.

2.7.3. Kanalisatsioon ja sademevesi

Planeeritud elamukruntide reoveekanaliseerimine on planeeritud suunata Pos 3 planeeritud reoveepuhastisse. Vajadusel tuleb projekteerimisel ette näha reoveepumplad. Puhastatud reovesi on planeeritud suunata Emajõkke. Emajõkke suunatav puhastist väljuv vesi peab vastama Keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 *Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused*. Puhastatud heitvee Emajõkke juhtimiseks on vajalik vee erikasutusluba.

Rajatavas reoveepuhastis tuleb reovesi puhastada vähemalt bioloogiliselt. Bioloogiliselt puhastatud reovesi juhitakse veekogusse, milleks on Emajõgi. Reoveepuhasti täpne puhastustehnoloogia valitakse edasise projekteerimise käigus. Põhimõtteliselt sobivad kõik lahendused, kus toimub bioloogiline puhastus. Oluline on, et puhasti mahuks ära planeeritavasse asukohta ning reovee

puhastus toimuks kinnises mahutis, siis on reoveepuhasti kuja minimaalne ehk 25 m. Sellest tulenevalt on välistatud pinnasfilter või tehismärgala puhastid ning biotiigid. Reoveepuhastist peab olema võimalik võtta proove nii juurdeveoolavast reoveest kui ka väljuvast heitveest.

Vastavalt AS Emajõe Veevõrk tehnilistele tingimustele nr TT-23-00001 on planeeringuala reovee ärajuhtimine võimalik ühiskanalisatsioonitorustikku (survekanalisatsiooni), mille liitumispunkt asub planeeringualast u 2,5 km kaugusel kirde suunas 22251 Põvvatu-Luunja tee ääres. Igale planeeritud kinnistule näha projekteerimisel ette eraldi iseveolne reoveekanaliseerimise liitumispunkt kinnistu piirile. Reovee ärajuhtimiseks planeeringualalt kuni olemasoleva survetorustikuni tuleb ette näha reoveekanaliseerimispumpla, planeeringuala planeeritud kinnistute reovesi juhtida reoveekanaliseerimispumplasse iseveolselt.

Sademevesi tuleb võimalikult suures osas immutada haljasaladel, teede äärde näha ette nõvad, mille ülevool suunata veekogusse. Kui parkimisala katendiks tuleb kõvakatend, siis peab parkla olema rajatud nii, et sadevesi valgub pinnasesse. Vajadusel võib projekteerimisel ette näha täiendavaid drenaažitorustikke, mille võib suunata veekogusse. Planeeringu elluviimisel tuleb tagada olemasolevate säilivate kraavide ja truupide toimimine ning hooldus. Sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveekanaliseerimistorustikku on keelatud.

2.7.4. Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Planeeritud hoonete elektrivarustus on planeeritud vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 324575 olemasoleva Roosi 10/0,4 kV alajaama baasil. Alajaamast kuni planeeritud kruntideni on ette nähtud eraldi fiidritena 0,4 kV maakaabelliinid. Kruntide elektrivarustuseks on planeeritud kruntide piiridele võimalusel mitmekohalistena 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Elektritoide liitumiskilbist objektini on planeeritud maakaabliga.

Planeeritud tänavatele on planeeritud tänavavalgustus, tehnovõrkude joonisel on esitatud näitlik tänavavalgustuse elektrikaabli asukoht, valgustite paiknemine lahendatakse projekteerimisel.

2.7.5. Soojavarustus

Planeeritud hoonete soojavarustus on planeeritud lokaalsete küttesüsteemide kasutamisega nagu näiteks päikeseküte, maaküte, elektriküte, ahiküte; lubatud ei ole kütteõlide ja kivisöe kasutamine.

2.7.6. Sidevarustus

Planeeringuala lähipiirkonnas olemasolev sidevõrk puudub. Kuni kaabelvõrgu väljaehitamiseni on planeeritud kasutada mobiilsidet või muud üle õhu lahendust. Tänavatele on planeeritud sidekanaliseerimise torustik, mis on soovitatav paigaldada tänava ehitamise käigus.

2.8. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeritava alale ei kavandata keskkonnaohtlike objekte. Jäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte. Kruntidele tuleb projekteerimisel ette näha prügikonteinerite asukoht.

Planeeringualale ulatuvad Emajõest ja Väike-Kabina järvest ning Emajõest tulenevad veekaitsevöönd, ehituskeeluvöönd ning piiranguvöönd. Ehituskeeluvööndis on planeeritud avalikult kasutatava tee ja parkla, haljasala ning tehnovõrkude rajamine. Vastavalt looduskaitseaduse § 38 lg 5 p 8 ja p 10 ei

laiene ehituskeeld kehtestatud detailplaneeringuga või kehtestatud üldplaneeringuga kavandatud tehnovõrgule ja -rajatisele ning avalikult kasutatavale teele.

Väike-Kabina järv on avalikult kasutatav veekogu, mille ehituskeeluvööndi ulatus on 25 m tavalisest veepiirist. Vastavalt looduskaitseaduse § 38 lg 2 ulatub metsamaal ehituskeeluvöönd ranna või kalda piiranguvööndi piirini, mis on 50 m tavalisest veepiirist. Vastavalt Eesti põhikaardile asub Väike-Kabina järve idakaldal ning vähesel määral ka länekaldal kalda piiranguvööndis metsakõlvik. Planeeringuga tehakse ettepanek ehituskeeluvööndi vähendamiseks 25-le meetrile elamukruntidel Pos 6 ning Pos 12...Pos 17. Pos 6 ei ole metsa säilitamine võimalik planeeritud juurdepääsutee ning hoone aluse maapinna tõstmise vajaduse tõttu. Pos 12...Pos 17 on kalda piiranguvööndi ulatuses varasemalt läbi viidud raied. Ehituskeeluvööndi vähendamisega ei kahjustata kalda kaitse eesmärke. Planeeritud hoonestusalad asuvad veepiirist kõrgemal reljeefil, ligikaudu 5...8 m kõrgemal. Kaldal on tagatud vaba liikumine, piirdeid ei ole lubatud rajada veepiirile lähemale kui 15 m; sellega tagatakse rohevõrgustiku toimimine kaldal. Viidatud ehituskeeluvööndi vähendamine on oluline, et planeering oleks ellu viidav ja praegusel eramaal säiliks ning paraneks puhkeotstarbeline maakasutus.

Kalda piiranguvööndis on keelatud looduskaitseaduse § 37 lg 3 nimetatud tegevused. Emajõel tuleb tagada 10 m laiune ning Väike-Kabina järvel 4 m laiune avalikult kasutatav kallasrada. Kui kallasrada on üle ujutatud, on kallasrajaks kahe meetri laiune kaldariba veeseisu piirjoonest. Väike-Kabina järvel tuleb tagada avalikult kasutatav kallasrada alates ligikaudu kuni 3 m kõrguse kaldaastangu servast maismaa suunas (vt joonis 4). Järve kalda alale on planeeritud 1...2 m laiune kruusa- või multšikattega jalgsi läbitav tähistatud matkarada. Väike-Kabina järv on avalikult kasutatav veekogu. Krundil Pos 1 on lubatud ehituskeeluvööndisse ehitada supelranda teenindavaid ehitisi ja avalikult kasutatavaid teid koos nende juurde kuuluvate väikevormidega (pingid, vetelpäästevahendite post jms) põhijoonisel esitatud planeeritud võimaliku ranna- ja puhkerajatiste ala leppemärgi ulatuses. Ülejäänud kruntidel on lubatud ehituskeeluvööndisse ehitada avalikult kasutatavaid teid ja teed teenindavaid pinke.

Iga elamukrundi juurde on järve kaldale lubatud rajada üks vastava elamukrundi kasutuses olev paadisild, mis on juurdepääsetav avalikult haljasalalt (Pos 21 ja Pos 22). Paadisillad saavad olla ujusillad, mitte maapinnaga püsivalt ühendatud rajatised, paadisilla rajamisega ei või kaasneda vee erikasutust ning tagada tuleb kallasraja ja matkaraja läbitavus. Vastavalt keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 38 lg 8 ei ole purre, sild või muu veekogus või selle kohal asuv ehitis kallasraja osa ning sellist ehitist võib kasutada üksnes omaniku loal. St, et kui paadisild on vastavalt tähistatud, on võõrastel keelatud paadisilla äärde silduda ning sinna paati kinnitada. Paadisildade asukoht täpsustatakse projektiga.

Planeeritud alal ei ole keskkonnaohtlikke objekte. Veekogusse suunatav reoveepuhastist väljuv vesi ning sademevesi peavad vastama Keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 *Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused*. Puhastatud heitvee Emajõkke juhtimiseks on vajalik vee erikasutusluba.

Aastakeskmine Emajõe veetase planeeringualal ca 30,57 m, 1% tõenäosusega tõuseb veetase kõrguseni 33,36 m ja 5% tõenäosusega kõrguseni 32,77 m. Eluhoonete I korruse põranda ±0.00 kõrgus peab olema minimaalselt absoluutkõrgusel 34.00 (EH2000), mis on 64 cm üle 1% tõenäosusega Emajõe veetaseme kõrgusest (33.36) Tartu linna ja Luunja valla piiril. Soovituslik minimaalne I korruse põranda ±0.00 kõrgus on 34.36. Planeeritud reoveepuhasti peab samuti paiknema kõrgemal absoluutkõrgusest 33.36, et oleks võimalik rajada puhasti selliselt, et ka Emajõe

kõrgveeseisu ajal ei uputataks puhastit tagasivooluga üle. Tänavad tuleb rajada minimaalselt absoluutkõrgusele 33.36, kuid soovitatavalt kõrgusele üle 33.86. Planeeringuala idaosas planeeritud elamukruntide Pos 12...Pos 16 ala ning Pos 5 tänava maa ala reljeef on piisaval kõrgusel ja maapinna täitmise vajadus puudub. Planeeringuala põhja- ja lääneosas on maapind valdavalt madalam eelpool nimetatud eluhoonete I korruse põranda ning teepinna absoluutkõrgustest ning vajalik on maapinna täitmine ja tõstmine maksimaalselt kuni u 2 m ulatuses. Elamukruntidel ei tohi maapinda tõsta veekogu ehituskeeluvööndis. Planeeringuala läänepiiril ei tohi maapinna tõstmine ulatuda naabermaaüksusele „Tammesiilu“, v.a kokkuleppel maaüksuse omanikuga. Maapinna tõstmise tehnilised lahendused, sh erosiooni vältimine, tuleb lahendada projekteerimisel.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangus (vt planeeringu lisad) on antud järgnevad soovitud planeeringu koostamiseks ning elluviimiseks:

- säilitada maksimaalselt planeeringuala kõrghaljastust;
- tagada kallasraja avatus Kabina järve ümbruses. Sh Kabina järve idaosas (kõrgema kaldaga piirkonnas) tagada kallasraja kasutus kõrgekaldal ülemisel serval nagu praeguseks on kallasraja kasutus välja kujunenud. Sellega oleks eeldatavalt välditud ka kalda erosioon;
- rohevõrgustiku toimimise soodustamiseks vältida detailplaneeringu alal tarastamist;
- ehitustegevuse ajal tagada järelevalve, mh tagada, et ehitusjätmed ei satuks Emajõkke ja Kabina järve.

Planeeringut koostades on keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangus esitatud soovitud osas arvestatud ning keskkonnamõjude eksperthinnanguga on leitud, et käesolev detailplaneeringu lahendus on sobiv ja keskkonnaningimustega arvestav. Kabina järve kaldaala on elamute piirkonnas vähemalt 15 m ulatuses määratud avalikult kasutatavaks maaks, kus piirete rajamine ei ole lubatud ning tagatud on kallasraja ja rohevõrgustiku toimimine. Elamumaad, kus on lubatud krundi piirile kuni 1,5 m kõrguse piirdeaia ehitamine, moodustavad planeeringualast u 10%, st et 90% alast ei ole tarastamine lubatud. Järve idakaldal on koostöös Luunja vallavalitsusega määratud matkaraja kulgemine kaldaastangu keskel praeguse teeraja asukohas, kuna tegemist on lauge nõlvaga astanguga, siis rada nõlva peal täidab sama eesmärgi, mis oleks rajal astangu peal. Planeeringuga on määratud puistu alad, kus tuleb võimalikult suures osas säilitada olemasolevaid heas tervislikus seisukorras olevaid puid, igal elamukrundil tuleb tagada kõrghaljastust vähemalt 20%. Nimetatud meetmetega on tagatud kallasraja avalik kasutus ning rohevõrgustiku toimimine. Kuna planeeritud hoonestus asub Kabina järvest vähemalt 25 m kaugusel ei ole ette näha ehitusjätmete järve sattumise ohtu, siiski tuleb ehitustegevuse ajal tagada vastav järelevalve. Keskkonnaregistri andmetel on Väike-Kabina maaüksusel registreeritud mitme kaitsealuse taimeliigi kasvukohad: I kaitsekategooriasse kuuluvad mägi-piimputk (*Peucedanum oreoselinum*) ja ahtalehine kareputk (*Laserpitium prutenicum*), II kaitsekategooriasse kuuluv niidu-kuremõök (*Gladiolus imbricatus*) ning III kaitsekategooriasse kuuluvad ahtalehine ängelhein (*Thalictrum lucidum*), siberi võhumõök (*Iris sibirica*), laialehine neiuvaip (*Epipactis helleborine*), soo-neiuvaip (*Epipactis palustris*) ja suur käöpõll (*Listera ovata*). Kaitsealuste taimeliikide kasvukohad on peamiselt koondunud kolme piirkonda maaüksuse loode-, põhjaja idaosas ning paiknevad hetkel väljaspool kaitstavat ala. Muid looduskaitselisi väärtusi ei ole Väike-Kabina maaüksusel registreeritud. Planeeringu joonistel ei esitata kaitsealuste taimede kasvukohtasid, info nende kohta on asjakohastel isikutel võimalik saada vastavalt kehtivale õigusele.



Väike-Kabina järve loodenurgas asuv mägiipiimputke ja ahtalehise kareputke kasvukoht ning järve idaosas asuva sihtliikide kasvukoha pinnasteest järve poole (läände) jääv osa on jätkusuutlikud ning need tuleb püsielupaigana kaitse alla võtta. Keskkonnaameti ettepanekul kaitse alla võetak püsielupaik jääb planeeritud Pos 2, Pos 22 ja Pos 23 kruntide alale.

Keelatud on ehitustegevuse käigus I ja II kaitsekategooria taimeliike kahjustada, sh ei tohi taimede kasvukohtadele ladustada ehitusmaterjali ega pinnast ning raskete masinatega on kasvukohtades lubatud liikuda vaid külmunud pinnase korral – kruntidele Pos 1, Pos 2, Pos 3, Pos 4 ja Pos 5 ehitusprojekti koostamisel ja ehituse alustamisel tuleb tutvuda hetke asjakohase looduskaitsealuste taimede kohta käiva infoga ning projektid kooskõlastada Keskkonnaametiga, kui projekteeritav ehitus jääb taime leiukohale lähemale kui 50 m. Kaitsealuste taimede kasvukohad tuleb ehitustööde perioodiks tähistada ja soovitatavalt kasvukohad piirata ajutiste piirdeaedade või tõketega. Samuti on soovitatav taimede registreerimiseks ja tähistamiseks kaasata botaanilise taustaga erialaspetsialist. Väike-Kabina järve kalda idaosas kattub planeeritud hoonestusala osaliselt mägi-ipiimputke ja ahtalehise kareputke kasvukohaga. Tegu on selle osaga kasvukohast, mida pole kavas kaitse alla arvata. Sellegi poolest rakendub seal isendikaitse, mis keelab kaitsealuste taimede kahjustamise. Keskkonnaameti loa alusel tuleb ehitusalal kasvavad mägiipiimputke taimed ümber asustada krundile Pos 2 või keskkonnaameti poolt määratud asukohta. Ümberasustamine toimub Vabariigi Valitsuse määruses nr 248 „Kaitsealuse liigi isendi ümberasustamise kord“ sätestatud korra järgi, mille alusel on tegevus võimalik vaid siis, kui sellega ei kahjustata kaitsealuse liigi soodsat seisundit ja on tagatud ümberasustatud isendite elujõulisuse säilimine. Planeeringualal asuvate kaitsealuste taimede ümberasustamiseks vajaliku loa saamiseks tuleb esitada Keskkonnaametile kirjalik taotlus. Keskkonnaamet tellib riigi kulul ümberasustatava liigi bioloogiat tundva eksperdi arvamuse ümberasustamise võimalikkuse ja vajalike tingimuste kohta, mis esitatakse ümberasustajale ühe kuu jooksul taotluse saamise päevast arvates. Ümberasustamise korraldab taotleja Keskkonnaametilt saadud loas toodud tingimusi järgides, sh kannab selleks vajalikud kulud. Taimi on võimalik ümber asustada eeskätt vegetatsiooniperioodi alguses (mai, juuni I pool) ja lõpus (augusti II pool, september), mil taimede juurdumine on ilmastikuolusid arvestades kõige tõhusam. Ümber asustamist on otstarbekas korraldada vahetult enne ehitustööde algust. Vastasel korral võivad kaitsealused taimed ala taas asustada ning tegevust peab kordama.

Liiklusest põhjustatud müra hinnatakse edasisel planeerimisel ja vajalikud leevendusmeetmed esitakse hiljemalt detailplaneeringu vastuvõtmisel.

2.9. Muinsuskaitse tingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeringuala lääneservale ulatub kultuuriministri 1. septembri 1997. a. määrusega nr. 59 (RTL 1997, 169, 954) arhitektuurimälestiseks tunnistatud „Asulakoht“. Vastavalt arheoloogilisele eeluuringle (vt planeeringu lisad) tuvastati, et kaitse all olev arheoloogiamälestise nr 12849 kultuurkihti leidub vaid ala põhjaosas. Tehakse ettepanek kaitsealuse asulakoha piiride muutmiseks. Vastav muudatusettepanek on esitatud joonisel 4. Asulakoha tuumik jääb lääne poole. Seega pole praeguse kaitsealuse asulakoha lõunaosas üldse tegemist asulakohaga. Asulakoht paikneb põllulapil lõuna suunas alaneval nõival, ulatudes praegu kaitstavast alast veidi ka ida poole. Kabina järve idarannal paiknev kiviaja leiukoht jääb naaberkihistu alale. Kui planeeringu joonisel 4 näidatud kultuurimälestise ala muudatusettepaneku alal soovitakse teha pinnasetoid, tuleb kultuurkiht eelnevalt läbi uurida. Planeeringu elluviimisel tuleb arvestada järgnevaga:

- Asulakoha ja selle kaitsevööndi alal, paigas, kus on tuvastatud kultuurkiht, tuleb kaevetöödel tagada arheoloogiliste uuringute läbiviimine. Uuringutega seotud kulud kannab tööde tellija

(Muinsuskaitseeadus § 35 lg 7). Arheoloogilisi uuringuid võib läbi viia vaid Muinsuskaitseameti vastava tegevusloaga ettevõtja (Muinsuskaitseeadus § 34 lg 4, § 36).

- Kaevetöödel alal, kus leidub arheoloogiline kultuurikiht, on vajalik läbi viia arheoloogilised uuringud jälgimise, vajadusel väljakaevamiste vormis.
- Arheoloogilised uuringud alal, kus Andres Tvauri eeluuringud kultuurikihti ei tuvastanud, ei ole esialgu vajalikud. Sellegipoolest, tuleb pinnasetöödel arvestada kultuuriväärtusega leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsikstuleku võimalusega ka alal, kus seni ei ole kultuurikihti tuvastatud. Muinsuskaitseeadusest tulenevalt (§§ 30-33, 443) on leidja kohustatud tööd katkestama, jätma leiu leiukohta ning teatama sellest Muinsuskaitseametile.
- Enne pinnasetööde algust peab kinnistu omanik või tema volitusel tööde teostaja taotlema Muinsuskaitseametist tööde alustamise loa (Muinsuskaitseeadus § 24).

2.10. Servituutide seadmise vajadus

Pos 6 on planeeritud liiniservituudi või isikliku kasutusõiguse seadmise vajadus planeeritud reoveepuhasti väljavoolule vastava tehnovõrguliini valdaja kasuks. Pos 6 on planeeritud isikliku kasutusõiguse seadmise vajadus planeeritud sademeveenõvale Luunja valla kasuks. Avalikele tee ja tänava maadele (Pos 3, Pos 4, Pos 5) ja avalikule virgestusmaale (Pos 1) jäävatele tehnovõrguliinidele ning reoveepuhastile on planeeritud isikliku kasutusõiguse seadmise vajadus vastava võrgu valdaja kasuks.

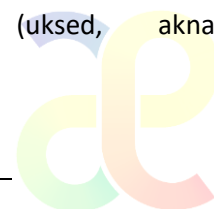
2.11. Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringut koostades on erinevad välisruumid kavandatud selliselt, et on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- teede, platside ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustus;
- konkreetseid ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed, kergliikluse eristamine sõidukite liikumisest;
- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine ja piiramine (arvestades 20 meetrist kaldariba);
- hea vaade ühiskasutatavatele aladele;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale arvestada järgnevaga:

- jälgitavus (videovalve);
- eraalale piiratud juurdepääs võõrastele;
- valdusel sissepääsu piiramine;
- üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur ja kõnniteed; suunaviidad;



- üldkasutatavate alade korrashoid.

2.12. Planeeringu rakendamine

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.

Kõik planeeritud tee ja tänava maa krundid (Pos 3, Pos 4 ja Pos 5), Väike-Kabina järv (Pos 18) ning planeeritud haljasala maa krundid Pos 1, Pos 2, Pos 21 ja Pos 22 on planeeritud avalikku kasutusse. Pos 1, Pos 2, Pos 21 ja Pos 22 puhkerajatiste (sh supluskoht, matkarada), Pos 1, Pos 3 ja Pos 4 läbiva jalgratta- ja jalgteed ning Pos 3 parkimisala välja ehitamise kohustus on Luunja vallas.

Huvitatud isiku kohustus on rajada planeeritud elamukruntide teenindamiseks kavandatud avalikud teed (Pos 3 ja Pos 5), Pos 2 ja Pos 23 läbiv operatiivsõidukite varujuurdepääsutee, tehnovõrgud ja haljastus.

Tehnovõrkude rajamine toimub koostöös võrguvaldajatega vastavalt liitumistingimustele ning tehniliste tingimuste alusel koostatud projektidele.

Pos 1 puhkeala tuleb peale detailplaneeringu kehtestamist lahendada terviklikult eraldi maastikuarhitektuurse projektiga.

Pos 1, Pos 2, Pos 4, Pos 21 ja Pos 22 krundid antakse tasuta üle Luunja vallale peale planeeringu kehtestamist ja kruntide moodustamist. Pos 3 ja Pos 5 antakse tasuta üle Luunja vallale peale teede (v.a Pos 3 parkimisala) ja tehnovõrkude rajamist ja neile kasutusloa saamist.

Pos 19 ja Pos 20 eraomandisse jäävatele loodusliku maa aladele juurdepääsu ei tohi piirata, need alad on ligipääsetavad vastavalt Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse 4. peatüki 2. jaole.



3. Joonised

- 1 **Situatsiooniskeem M 1:10 000**
- 2 **Planeeringuala kontaktvööndi ehituslikud ja funktsionaalsed seosed
M 1:3000**
- 3 **Olemasolev olukord ja dendroloogiline hinnang M 1:1000**
- 4 **Põhijoonis M 1:1000**
- 5 **Tehnovõrgud M 1:1000**

