

LUUNJA VALLA ÜLDPLANEERING



Töö nr 2021-152

Juuni 2023

Üldinfo

TÖÖ NIMETUS:	Luunja valla üldplaneering
OBJEKTI ASUKOHT:	Tartumaa, Luunja vald
ASUKOHT (L-EST'97):	X 6476250 Y 670700
TÖÖ EESMÄRK:	Üldplaneeringu koostamine Tartumaa Luunja vallale
TÖÖ LIIK:	Üldplaneering
KOOSTAJA:	Luunja Vallavalitsus Puiestee tn 14, 62222 Luunja alevik Luunja vald Tartu maakond
Kontaktisik:	Eddy Märtn arendusnõunik Tel 5199 1901 eddy.martin@luunja.ee
KONSULTANT:	Kobras OÜ Registrikood 10171636 Riia 35, 50410 Tartu Tel 730 0310 http://www.kobras.ee
Juhataja:	Erki Kõnd
Projektijuht, planeerija:	Teele Nigola - maastikuarhitekt-planeerija Tel 730 0310, 518 7602 teele@kobras.ee
Kartograaf, planeerija:	Piia Kirsimäe - kartograaf, planeerija Siiri Rist - kartograaf
Töögrupp:	Urmas Uri - geoloog, keskkonnaekspert (KMH0046) Noela Kulm - keskkonnaekspert Marite Paat - keskkonnaekspert Priit Paalo - maastikuarhitekt-planeerija Silvia Türkson - maastikuarhitekt-planeerija
Kontrollija:	Ene Kõnd - tehniline kontrollija

Kobras OÜ litsentsid / tegevusload:

1. Keskkonnamõju hindamise tegevuslitsents:

KMH0046 Urmas Uri;
KMH0159 Noeela Kulm.

2. Keskkonnamõju strateegilise hindamise juhteksperdid: Urmas Uri, Teele Nigola

3. Muinsuskaitseameti pädevustunnistus PT 606/2012:

Mälestise liigid: ehitismälestis, ajaloomälestis, maailmapärandi objektile asuv ehitis.

Tööde liik: konserveerimise ja restaureerimise projektide koostamine, konserveerimis- ja restaureerimistöotegevuskavade koostamine maastikuarhitektuuri valdkonnas, muinsuskaitsejärelvalve, planeeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamine, uuringud ja uuringu tegevuskavade koostamine.

4. Kutsetunnistused:

- Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 142815 – Teele Nigola;
- Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 155387 – Priit Paalo;
- Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7, kutsetunnistus 109264 – Teele Nigola.

SISUKORD

1. LUUNJA VALLA ÜLDPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	8
1.1 PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK JA ÜLESANDED	8
1.2 RUUMILISE ARENGU ÜLDISED PÕHIMÕTTED	8
2. PLANEERINGU LAHENDUS	10
2.1 ÜLDTINGIMUSED.....	10
2.2 DETAILPLANEERING JA PROJEKTEERIMISTINGIMUSED	11
2.2.1 Detailplaneeringu koostamise kohustusega alad ja juhud	11
2.2.2 Avaliku menetlusega projekteerimis tingimused	12
2.2.3 Oluline avalik huvi.....	12
2.2.4 Struktuurplaani koostamise kohustus.....	13
2.2.5 Arhitektuuri- või planeeringukonkurssi korraldamise kohustusega alad ja juhud.....	13
2.3 TIHE- JA HAJAASUSTUSALA	14
2.4 HAJAASUSTUSALA MAAKASUTUS- JA EHITUSTINGIMUSED	15
2.5 MAAKASUTUSE JUHTOTSTARBED	21
2.5.1 Väike-elamu maa-ala.....	22
2.5.2 Kortereelamu maa-ala	26
2.5.3 Ühiskondlike ehitiste maa-ala.....	28
2.5.4 Puhke- ja virgestustegevuse maa-ala	29
2.5.5 Puhkemetsa maa-ala.....	30
2.5.6 Haljasala maa-ala	31
2.5.7 Kaitsehaljastuse maa-ala	32
2.5.8 Supelranna maa-ala	33
2.5.9 Äri maa-ala	34
2.5.10 Tootmise maa-ala.....	36
2.5.11 Kalmistu maa-ala.....	38
2.5.12 Segaotstarbega maa-alad	38
2.5.13 Sadama maa-ala	39
2.5.14 Riigikaitse maa-ala	40
2.5.15 Mäe- ja turbatööstuse maa-ala.....	40
2.5.16 Aianduse maa-ala.....	41
2.5.17 Jäätmekäitluse maa-ala.....	42
2.5.18 Tehnoehitise maa-ala	42
2.5.19 Transpordi maa-ala.....	42
2.5.20 Tiheasustusala maatulunduse maa-ala.....	43
2.5.21 Valge ala.....	43
2.6 VEEKOGU KALDA MAAKASUTUS- JA EHITUSTINGIMUSED	43
2.6.1 Üleujutus.....	43

2.6.2	Ehituskeeluvööndi vähendamine	44
2.7	LOODUSKESKKOND JA KULTUURMAASTIK	46
2.7.1	Miljööväärtuslikud alad ja objektid	46
2.7.2	Väärtuslik põllumajandusmaa	50
2.7.3	Rohevõrgustik	52
2.7.4	Vaatekoridorid.....	54
2.7.5	Kõrgendatud avaliku huviga alade metsade majandamine	54
2.7.6	Kultuuriväärtuslikud objektid	55
2.7.7	Kaitstavad loodusobjektid	56
2.7.8	Põhja- ja pinnaveekaitstus.....	57
2.8	TARISTU	58
2.8.1	Transpordivõrk	58
2.8.2	Tehnovõrgud ja -rajatised.....	67
2.8.3	Maaparandussüsteemide maa-alad	75
2.9	OLULISE RUUMILISE MÕJUGA EHITIS	76
2.10	EHITAMINE RADOONIOHTLIKUS PIIRKONNAS	77
2.11	MÜRA NORMTASEMED	78
2.12	ASUSTUSÜKSUSTE VAHELISE LAHKMEJOONE MUUDATUSETTEPANEK	79
3.	ÜLDPLANEERINGU ELLUVIIMINE.....	83
4.	ETTEPANEKUD TARTUMAA MAAKONNAPLANEERINGU TÄPSUSTAMISEKS JA MUUTMISEKS	84

Mõisted

Avatud menetlus	Ehitusseadustiku § 31 lg 1 kohaselt on kohaliku omavalitsuse pädevuses otsustada, kas projekteerimistingimuste andmise menetlus korraldatakse avatud menetlusena. Sama paragrahvi kohaselt tuleb projekteerimistingimuste andmine ehitusseadustiku § 27 lg 1 alusel korraldada avatud menetlusena. Avatud menetlus viiakse läbi haldusmenetluse seaduse 3. peatüki ja ehitusseadustiku 3. peatüki alusel. Avatud menetluses antavate projekteerimistingimuste eelnõu avalikustatakse kohaliku omavalitsuse kodulehel ja menetlusest teavitatakse nii kohaliku omavalitsuse veebilehel kui ka kohalikus ajalehes. Avaliku väljapaneku ajal on huvitatud isikul ja isikul, kelle õigusi võib projekteerimistingimuste andmine puudutada, õigus esitada eelnõu või taotluse kohta kirjalikke ettepanekuid ja põhjendatud vastuväiteid.
Hajaasustusala	Hajaasustusala on territoorium väljaspool tiheasustusalasid, kus hooned paiknevast üksteisest üldjuhul hajusalt ning mida iseloomustab metsa- ja põllualade ning looduslike alade suur osakaal.
Kaitstav loodusobjekt	Vastavalt looduskaitseadusele on kaitstavad loodusobjektid kaitsealad, hoiualad, kaitsealused liigid ja kivistised, püselupaigad, kaitstavad looduse üksikobjektid ning kohaliku omavalitsuse tasandil kaitstavad loodusobjektid.
Katastriüksuse ehitisealune pind	Näitab, kui suur osa katastriüksusest võib hoonete alla jääda. Ehitisealuse pinna hulka arvestatakse kõik katastriüksusel paiknevad hooned (sh abihooned). Arvutuse aluseks on kõigi katastriüksustele kavandatavate hoonete ehitisealuste pindalade summa suhe katastriüksuse pindalasse (protsentides).
Katastriüksuse sihtotstarve	Õigusaktidega lubatud ja nendes sätestatud korras määratud katastriüksuse kasutamise otstarve või otstarbed. Katastriüksuse sihtotstarve määrab, millisel otstarbel võib katastriüksuse ma-ala kasutada.
Keskkonnanähäiring	Inimtegevusega kaasnev vahetu või kaudne ebasoodne mõju keskkonnale, sealhulgas keskkonna kaudu toimiv mõju inimese tervisele, healole või varale või kultuuripärandile. Keskkonnanähäiring on ka selline ebasoodne mõju keskkonnale, mis ei ületa arvulist normi või mis on arvulise normiga reguleerimata.
Krundi sihtotstarve	Detailplaneeringuga määratav krundi ehitusõiguse osa, mis on aluseks krundile hoonete projekteerimisele ja katastriüksuse sihtotstarbe määramisele. Krundi kasutamise sihtotstarve määrab, millisel otstarbel võib krundi pärast planeeringu kehtestamist kasutada.
Kõrghaljastus	Haljasala, mille moodustavad puud ja põõsad, mille täiskasvanud isendi kõrgus liigile ja sordile vastavalt on vähemalt 8 m (hajaasustuses) ja 5 m (tiheasustuses). Kõrghaljastuse hulka ei loeta katuse- ja konteinerhaljastust. Kõrghaljastuse pindalana arvestatakse olemasolevate võrade projektsiooni ja/või kavandatavate täiskasvanud puude/põõsaste võra laiust.
Maakasutuse juhtotstarve	Üldplaneeringuga määratav maa-ala kasutamise valdav otstarve, mis annab kogu määratud piirkonnale edaspidise maakasutuse põhisuunad.
Teemaa	Maa, mis on õigusaktidega kehtestatud korras määratud tee koosseisus olevate rajatiste paigutamiseks ja teehoiu korraldamiseks.
Tiheasustusala	Tiheasustusega alad on valla territooriumi osad, kus ruumiline planeerimine järgib tiheasustusalale omaseid põhimõtteid – hooned paiknevad/rajatakse üksteisele

lähedale (kompaktselt), hoonestatud alad liidetakse üldjuhul ühiste tehnovõrkudega, juurdepääsuks rajatakse sidus ja naaberalade vajadusi arvestav teedevõrk jne.

Tuulegeneraator	Üks tuule kineetilist energiat elektrienergiaks muundav tootmiseseade.
Vaba ehitustegevus	Ehitusseadustiku järgi kuuluvad teatud ehitised vaba ehitustegevuse alla – nende ehitamise jaoks pole ehitusluba ega ehitusteatist vajalik taotleda. Vaba ehitustegevus ei tähenda, et see on reegliteta ehitamine, täita tuleb kõiki õigusaktides ette nähtud nõudeid ehitisele ja ehitamisele. Samuti peab tegevus olema kooskõlas piirkonnas kehtivate planeeringutega (sh üld- ja detailplaneeringuga) ja ehitusprojektidega. Erinevate seadustega seatud tingimusi tuleb alati täita ning nende nõuete täitmise eest vastutab omanik. Kohalikul omavalitsusel jt kontrollorganitel on õigus nende objektide osas teha järelkontrolli.
Veeskamiskoht	Veeskamiskoht on ujuvvahendite vettelaskmiseks ja veest väljatõmbamiseks sobilik koht.
Väikesadam	Sadam või sadama osa, kus osutatakse sadamateenuseid väikelaevadele või teistele alla 24-meetrise kogupikkusega veesõidukitele.
Väiketootmine	Keskkonda mittehäiriv tootmistegevus, millega ei kaasne keskkonna häiringuid, sh olulist liikluskooormuse tõusu (nt õmblustöököda, väike kondiitri- ja pagartöököda, käsitöököda, väike-elektronika tootmine jmt).
Õueala	Õueala on nii eraõu, mis kuulub funktsionaalselt eluhoonete, ärihoonete ja ühiskondlike hoonete juurde kui ka tootmisõu, mis kuulub funktsionaalselt tootmishoonete juurde või on kasutusel laoplatsina, tegemist on aktiivses kasutuses oleva maa-alaga.
Üldjuhul	Sõnakasutus „üldjuhul“ võimaldab kohalikul omavalitsusel põhjendatud kaalutluse korral esitada teistsuguseid nõudeid või lubada teatud tegevusi.

1. Luunja valla üldplaneeringu koostamise eesmärk

1.1 Planeeringu koostamise eesmärk ja ülesanded

Luunja Vallavolikogu algatas 27. juuni 2019 otsusega nr 39 Luunja valla üldplaneeringu koostamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise.

Luunja valla üldplaneeringu koostamise eesmärgiks on kogu valla territooriumi ruumilise arengu põhimõtete ja suundumuste määramine ning eelduste loomine hea elukeskkonna kujunemiseks. Hea elu- ja majanduskeskkonna loomise ja kestmise üks oluline eeldus kohalikus omavalitsuses on kvaliteetse ja toimiva üldplaneeringu olemasolu ning eesmärgipärane koostöö planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Arvestades muutunud majanduslikku olukorda ning ootusi elukeskkonna arenguks, on tekkinud vajadus üldplaneeringu ajakohastamiseks ja uueks lähenemiseks vallaruumi kujundamisel. Üldplaneering määrab maakasutus- ja ehitustingimused, on investeringut ja ehitust ettevalmistava detailplaneeringu koostamise või projekteerimise tingimuste alus ning käsitleb valla arengut tervikuna.

Üldplaneeringu koostamise ülesanded on sätestatud planeerimisseaduses ja neid on täpsustatud lähteseisukohtadega. Luunja valla üldplaneeringu koostamisel lahendatakse planeerimisseaduse § 75 lõikes 1 sätestatud ülesanded, mis on olulised valla ruumilistest vajadustest ja planeeringu eesmärkidest lähtuvalt (PlanS § 75 lõige 2). Luunja valla üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne on leitav lisas 1.

Üldplaneeringu koostamisel kasutatud lähtematerjalidest ja alusinfost on antud ülevaade lisas 2 ja 3.

1.2 Ruumilise arengu üldised põhimõtted

Ruumilise arengu üldised põhimõtted on kokkulepe, mille alusel Luunja valla territooriumi edasi arendada ning need on aluseks täpsemate maa- ja veealade maakasutus- ning ehitustingimuste määramiseks.

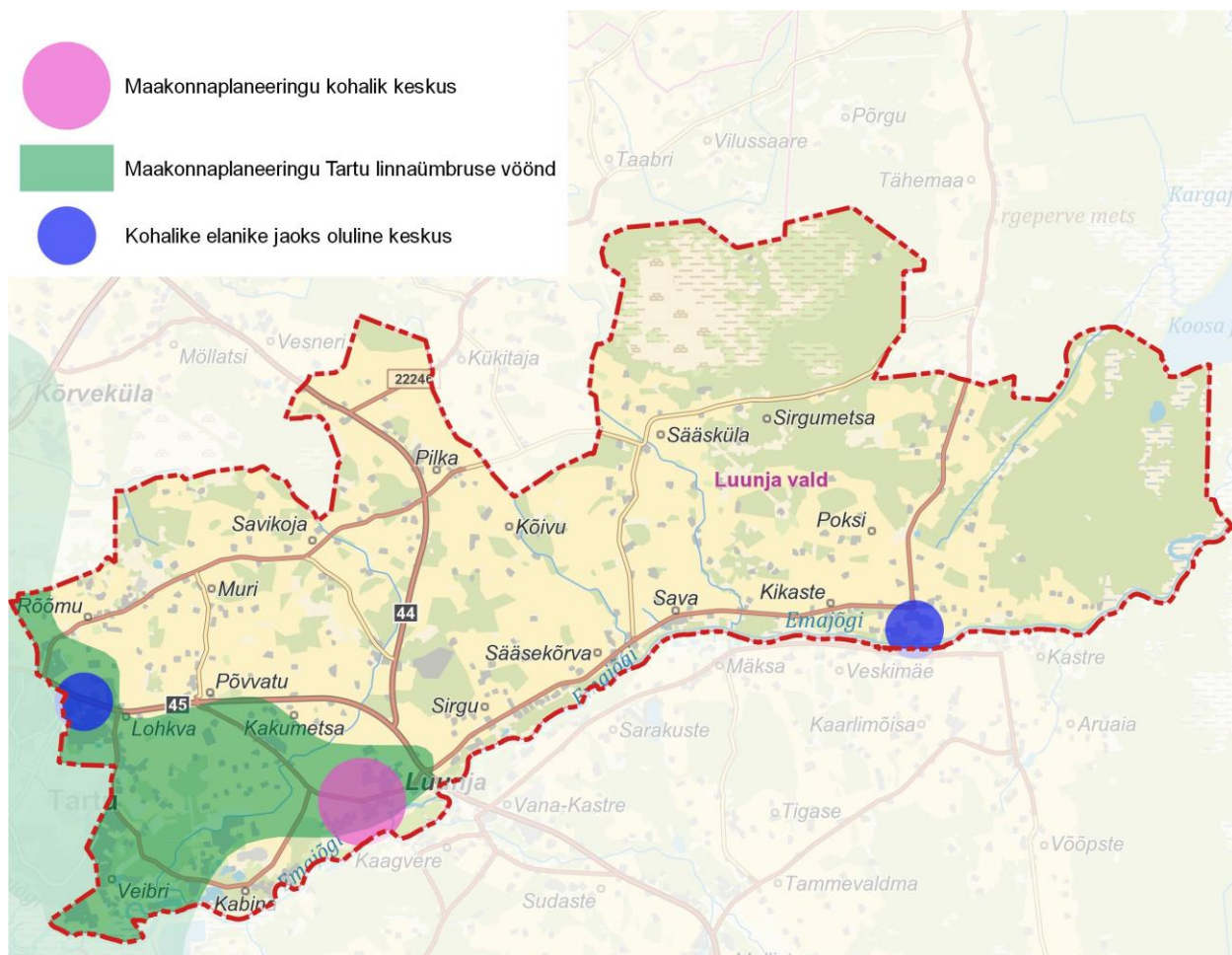
Luunja valla ruumilise arengu põhimõtete väljatöötamisel on arvestatud nii valla kui maakonna ruumilise arengu suundumustega. Maakonna ruumilised arengusuunad toob välja Tartumaa maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud 2019). Valla tulevikuvision on:

Luunja vald on kvaliteetse elukeskkonna, heal tasemel avalike teenuste, mitmekesise majanduse ja kaasaegse taristuga omavalitsus, kus väärtustatakse haritust, kultuuritraditsioone, elanike sotsiaalset ühtekuuluvust ning aktiivset, tervet ja säästvat eluhoiakut.

Omavalitsuse paiknemine Tartu linna ääres tähendab, et osaliselt on valla puhul tegemist Tartu linnaümbruse vööndiga (skeem 1), kus on välja kujunenud linnapärane asustus ning enam kui 50% inimestest on linnaga tihedalt seotud. Tegemist on piirkonnaga, mida iseloomustab vilgas elamuarendus ning kus tuleb üha rohkem tähelepanu pöörata arendustegevusest tingitud väljakutsetele.

Luunja valla keskuseks on Luunja alevik, mis on maakonnaplaneeringus määratud kohalikuks keskuseks (skeem 1). Luunja alevikust rahvaarvu poolest märgatavalt suurem keskus on Lohkva küla ning kuna ta asub Tartu linnaümbruse vööndis, siis toimub antud piirkonnas pidev arendustegevus, samas ei paku

Lohkva mitmeid teenuseid, mis on kättesaadavad Luunja alevikus. Kohalike elanike jaoks on oluliseks keskuseks ka Kavastu küla, kus on oluline säilitada olemasolevaid ja planeerida lisaks lihtteenuseid (nt apteek, kauplus, elanike kooskäimiskohad jne).



Skeem 1. Luunja valla keskused (Aluskaart: Maa-amet, 2022).

Piirkonna asustuse kujunemisel on suunavaks teguriks olnud paiknemine Tartu linna tagamaal, mistõttu saab vald kasutada maakonnakeskuse lähedusest tingitud arengueeliseid. Luunja valla elanikud ja seal tegutsevad ettevõtted on nii funktsionaalselt kui emotsionaalselt seotud Tartu linnaga, mis on esmaseks töökohtade pakkujaks ning kohalike teenuste tarbimise kohaks. Luunja vald pakub oma linnalähedase ja hea infrastruktuuriga atraktiivset keskkonda elamiseks. Tartu linnaümbruse vööndi kiire kasvamise tõttu on Luunja valla üldplaneeringus lisaks elamuarendusele keskendutud ka sotsiaalse taristu väljaarendamisele. Maakasutuse määramisel on pööratud tähelepanu nii elumupiirkondade, töökohtade, sotsiaal- ning teenindusasutuste paiknemisele kui ka kasutatavusele.

Luunja vallas on elanike arv ajavahemikus 2007-2019 olnud pidevas kasvutrendis. Täpsem rahvastiku analüüs on toodud Luunja valla arengukavas. Arvestades Luunja valla soodsat asukohta, jätkab ravaarv tõenäoliselt kasvamist ka järgmisel kümnendil. Tartumaal on Eesti keskmisest kõrgem noorte inimeste osakaal, kuid rahvastiku üldise vananemisega tõuseb eakate arv ka Luunja vallas. Sellest tulenevalt pööratakse üldplaneeringus tähelepanu elukeskkonna kvaliteedi tõstmisele, et tagada vajalikud teenused

võimalikult kodu lähedal. Noorte perede lisandumisega valda seatakse prioriteediks turvalise ja lapsesõbraliku elukeskkonna loomine. Luunja vallas on mitmeid kehtestatud, kuid veel realiseerimata detailplaneeringuid, mistõttu on olemas elumumaa reserv, mida on võimalik vajaduse korral lähitulevikus välja arendama hakata.

Üldplaneeringus lähtuti elamuarenduse suunamisel põhimõttest, et need kujuneks aladele, kus on optimaalsed võimalused teeninduseks ning infrastruktuuriga ühinemiseks (nii olemasolevaga kui ka tulevikus planeeritavaga).

Uute äri- ja tootmisalade kasutuselevõtmine ning nende arendamine on vajalik töökohtade loomiseks ja majandustegevuse elavdamiseks piirkonnas. Ettevõtluse ning tootmistegevuse arendamiseks on oluline, et on tagatud kaasaegsed infrastruktuurid nagu kvaliteetne teedevõrk, elektrienergiaga varustus ja kommunikatsioonivahendid. Tähtsamateks teguriteks äri- ja tootmiskaasade asukoha valiku tegemisel oli sobivus keskkonnaga (nt juba olemasolevate äri- ja tootmishoonete olemasolu, paiknemine elumumaadest jms) ning ümbruskonna suhtes võimalikult väikese saastava efekti saavutamine. Tootmisettevõtete arendamisel on esmajärjekorras eelistatud taaskasutusse võtta juba olemasolevad, endiste kolhoosisovhoosi ehitised. Üldplaneeringuga on peaaegu kõigis keskustes reserveeritud maa-alad olemasolevatele ettevõtetele laienemise võimaluste loomiseks ja uute rajamiseks. Tähelepanu on pööratud ka taastuenergia tootmisele nii, et see ei kahjustaks kohaliku omavalitsuse väärtusi, kuid võimaldaks taastuenergia kasutusele võtmist.

Luunja vallas Tartu linnaümbruse vööndis on väga vähe säilinud metsamaad. Üldplaneeringus on maakasutuse planeerimisel keskendutud olemasolevate metsamaade säilitamisele, et tagada kiiresti arenevas piirkonnas rohealade olemasolu, mis on vajalik meeldiva ja tervist toetava elukeskkonna väljakujundamiseks.

Luunja vallale lisab atraktiivsust valla haldusterritooriumile jääv Suur Emajõgi, mis on terves ulatuses laevatatav veete. Üldplaneeringuga on Emajõe äärde kavandatud mitmeid uusi sadamaid ja veeskamiskohti, et paremini rakendada veekogu majanduslikku ja turismi potentsiaali.

Üldplaneeringuga tehakse ettepanek Luunja vallas asustusüksuste piiride muutmiseks. Asustusüksuste piiride muudatuse tulemusena moodustatakse Lohkva külast Lohkva alev ning Suure-Lohkva küla. Täpsemalt on antud teemat käsitletud seletuskirja ptk-s 2.12 „Asustusüksuste vahelise lahkmejoone muudatusettepanek“.

2. Planeeringu lahendus

2.1 Üldtingimused

Üldplaneering määrab maakasutuse juhtotstarbe ning maakasutus- ja ehitustingimused ehitustegevuseks. Üldplaneeringuga määratakse maakasutuse juhtotstarbe üldisel tasandil valla ruumilise arengu põhimõtetest lähtuvalt, st arvestades, milline on maakasutuse potentsiaal. Maakasutuse juhtotstarbega maa-ala piirid maakasutusplaani on üldplaneeringu üldistusastmest tulenevalt ligikaudsed. Üldplaneeringuga määratud maakasutust täpsustatakse vajadusel detailplaneeringuga või

maakorraldustoiminguga. Praegust katastriüksuste maa-alade sihtotstarvet ja funktsiooni ei muudeta, maaomanik saab katastriüksuse maa-ala kasutada praegusel sihtotstarbel ja funktsioonil seni, kuni ta seda soovib. Üldplaneeringuga kehtestatud arengusuundi on kohustuslik arvestada uue arendustegevuse planeerimisel.

Üldplaneeringus sätestatud üldistele maakasutus- ja ehitustingimustele peavad vastama ka ehitised, mille kohta ei ole nõutav ehitusteatis või ehitusluba.

Projekteerimistingimuste väljastamisel tuleb arvestada ala terviklahendusega, sh hoonestuse, teede, parkimise, tehnovõrkude, haljastuse jm vajalike olemasolevate või üldplaneeringus kavandatud tingimustega.

Planeeringulahendus peab arvestama selle asukohast tulenevate kitsenduste, lähiala planeeringute ja projektidega ning moodustama ruumilise terviklahenduse nii kavandataval alal kui ka piirkonnas laiemalt.

2.2 Detailplaneering ja projekteerimistingimused

2.2.1 Detailplaneeringu koostamise kohustusega alad ja juhud

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on peamiselt üldplaneeringus kavandatu elluviimine ning planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine. Detailplaneeringu koostamine on nõutav planeerimisseaduses toodud aladel ja juhtudel ning üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel ja juhtudel. Terviklahenduse loomise eesmärgil on kohalikul omavalitsusel õigus nõuda detailplaneeringu koostamist piisavalt suurel alal, mis tähendab, et see võib olla ulatuslikum kui on detailplaneeringu algatamise ettepaneku tegija soov. Miljöövärtuslikul alal ja väärtuslikel maastikel on vajalik kaasata piisav hulk katastriüksusi, et oleks võimalik kujundada terviklikult tajutavat maastiku struktuuri ühtsetel alustel.

Üldplaneeringu järgsed detailplaneeringu koostamise kohustusega alad on maakasutuse joonisel ja ptk-s 2.3 toodud tiheasustusalad. Detailplaneeringu kohustus kehtib tiheasustusaladel nendele juhtudele, millele planeerimisseadus sätestab detailplaneeringu koostamise kohustuse.

Ehitusloa kohustuseta hooneid (alla 20 m²) on detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel ning juhtudel (vt allpool) lubatud ehitada vastavalt detailplaneeringule (või detailplaneeringu puudumisel põhjendatud juhul kokkuleppel kohaliku omavalitsusega). Ehitusloa kohustuseta hooned peavad paiknema detailplaneeringus toodud hoonestusalal (kui detailplaneeringus ei ole määratud teisiti) ning hoonete arv peab vastama detailplaneeringus toodule (v.a kuni 5 m² pindalaga ja vähem kui 3 m kõrgused ehitised, näiteks prügimaja, koerakuut, kasvahoone, laste mängumaja jne).

Detailplaneeringus kruntide moodustamisel tuleb tagada juurdepääs naabermaaüksustele, millel puudub juurdepääs avalikult teelt.

Juhud väljaspool tiheasustust, millal detailplaneeringu koostamine on kohustuslik:

- kolme või enama eluhoone kavandamisel;
- hajaasustuses maa-ala katastriüksusteks jagamisel, kui soovitakse katastriüksus jagada enam kui kolmeks ja igale katastriüksusele taotletakse ehitusõigust;

- maa-ala jagamisel tuleb igakordselt maa omanikul põhjendada jagamise vajadust ning esitada katastriüksuse jagamise plaan;
- ridaelamu või korruselamu ehitamisel;
- sadama (sh sadama laiendamisel), lennuvälja, autoteenindusjaama, bensiinijaama ehitamisel või muu ehitise ehitamisel, mille rajamisega võib kaasneda avalik huvi;
- kavandatakse rajada üle 1 000 m² ehitusaluse pinnaga tootmis-, äri- või laohoonet või väiksema mahuga ehitusloa kohustuslikku hoonet, mille puhul tootmisest või äritegevusest tulenevad mõjud (müra, saasteained, heitgaasid jms) võivad väljuda hoone juurde kuuluva maa-ala piiridest ning mõjutada lähiümbrust.
 - detailplaneeringu kohustus puudub, kui hoone jääb üldplaneeringu kohastest elamu maa-ala juhtfunktsiooniga aladest, olemasolevatest elamutest ja teistest häiringu suhtes tundlikest aladest vähemalt 500 m kaugusele;
 - detailplaneeringu kohustus puudub, kui on tegemist olemasoleva hoone laiendamisega 50% ulatuses esmasest hoonemahust ja/või rekonstrueerimisega ning jätkub hoones seni toimunud tegevus ja kasutus (kasutusperiood jääb viimase kaheksa aasta vahemikku, kuid ei pea olema järjepidev);
 - planeeringu koostamise käigus tuleb hinnata kavandatava tegevuse mõju majandusele ning sotsiaalsele- ja looduskeskkonnale;
- uue loomapidamishoone rajamisel, kui sellega kaasneb keskkonnamõju hindamise koostamise kohustus;
- uue ohtliku ettevõtte või suurõnnetuse ohuga ettevõtte rajamisel¹;
- äri- või tootmishoone rajamisel olemasoleva ohtliku ettevõtte või suurõnnetuse ohuga ettevõtte ohualasse.

2.2.2 Avaliku menetlusega projekteerimis tingimused

Juhud, millal projekteerimistingimused antakse läbi avatud menetluse:

- jalgratta- ja jalgteede kavandamisel;
- uue matkaraja kavandamisel;
- uue majapidamise kavandamisel väärtuslikule maastikule;
- uue avaliku tee või tänava kavandamisel tiheasustusalal;
- linnu- ja loomafarmide kavandamisel;
- viljakuivatite kavandamisel;
- kõrgemate kui 25 m ehitiste kavandamisel - menetlusse on kohustuslik kaasata 200 m raadiuses paiknevate katastriüksuste omanikud.

2.2.3 Oluline avalik huvi

Kui konkreetse ehitussoovi korral on ette näha suuremat avalikkuse huvi või puudutatud isikute ringi, võimaldab kehtiv seadustik väljastada projekteerimistingimusi või ehitusluba läbi avatud menetluse. Kohalik

¹ Mõisteid "ohtlik ettevõtte" ja "suurõnnetuse ohuga ettevõtte" on käsitletud kesmikaaliseaduse (vastu võetud 29.10.2015) tähenduses.

omavalitsus võib olulise avaliku huvi olemasolul algatada detailplaneeringu ka alal või juhul, mida üldplaneeringus ei ole ette nähtud.

Detailplaneeringu koostamise vajaduse kaalutlemisel tuleb lähtuda konkreetse juhtumi eripärast ja kontaktvõõndi iseloomust ning järgmistest põhimõtetest: oluline avalik huvi, kaasnevad häiringud naaberladele, kavandatava arendustegevuse asjakohane mõju kogu piirkonna arengule ja sellest tulenev vajadus avalikkusega konsulteerimise järele.

Avaliku huvi tuvastamiseks on vaja analüüsida rajatisest tuleneva mõju suurus, ulatust, intensiivsust ja kestust. Mõju pakub laiemale avalikkusele huvi eelkõige siis, kui mõju ulatub kinnistu piirist kaugemale ehk rajatis mõjutab laiemat ümbrust. Olulist avalikku huvi ei saa eeldada, kui mõjutatud on ainult asukoha kinnisasi või naaberkinnisasjad. Mõjud võivad olla nii otsesed kui kaudsed.

Olulise avaliku huviga rajatiseks võib pidada selliseid rajatisi, mis pälvivad avalikkuse tähelepanu oma erakordsusega, näiteks ei ole selliseid ehitisi varem ehitatud või just vastupidi, neid on varem ehitatud ja on teada, et need on seetõttu avalikkuse huviorbiidis.

2.2.4 Struktuurplaani koostamise kohustus

Luunja valla üldplaneering näeb ette võtmetähtsusega arengualade, kuid krundi- ja omandistruktuurilt keerukatesse asukohtadesse struktuurplaani koostamise kohustuse. Üldplaneeringuga määratud struktuurplaani koostamise kohustusega alad on ära toodud üldplaneeringu maakasutuse joonisel. Struktuurplaani on oma olemuselt vaheetapp üldplaneeringu ja detailplaneeringu vahel. Struktuurplaani peamiseks eesmärgiks on maakasutus- ja ehitustingimuste seadmine üldplaneeringu täpsustamiseks. Struktuurplaaniga lahendatakse ala:

- maakasutus-, ehitus- ja arhitektuuritingimused;
- avaliku ruumi ja alade paiknemine ning nende arendamise põhimõtted;
- tegevuste ja teenuste arenguvajadus ning ruumiline paigutus;
- tehnilise infrastruktuuri arenguvajaduse määramine;
- tänavavõrgustik, sh ühendused peamiste tänavatega ja avalike teedega;
- liiklus- ja parkimispõhimõtted;
- kergliiklusteed ja jalakäijate alad;
- haljastustingimused;
- muud teemad, mida on oluline detailplaneeringute ja hiljem ehitusprojektide koostamisel silmas pidada.

Struktuurplaani olemasolu korral on see suuniseks detailplaneeringu lähteülesande koostamisel.

2.2.5 Arhitektuuri- või planeeringukonkurssi korraldamise kohustusega alad ja juhud

Arhitektuuri- või planeeringukonkurssi korraldamise kohustus on Tartu linna halduspiiriga külgnevatel aladel ärihoonete ja korterelamute planeerimisel, juhul kui rajatavad hooned on kõrgemad kui 15 meetrit või/ja 4 korrust.

2.3 Tihe- ja hajaasustusala

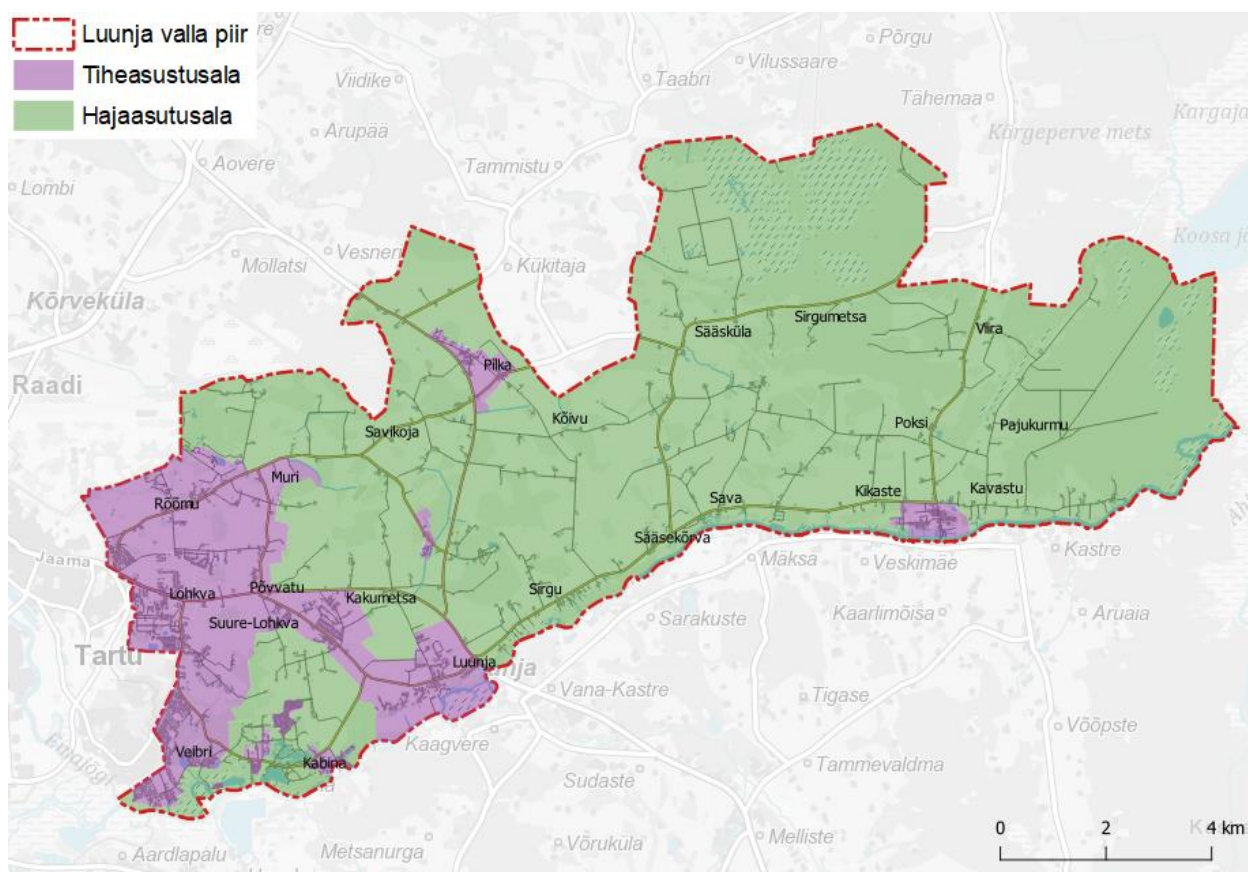
Üldplaneeringuga on määratud tiheasustusalad maareformiseaduse ja looduskaitseaduse tähenduses.

Tiheasustusala ruumiline planeerimine järgib tiheasustusalale omaseid põhimõtteid, mis tähendab, et hooned rajatakse üksteisele lähedale, uued põhihooned (elamu, ärihoone, tootmishoone, ühiskondlik hoone) liidetakse ühisveevärgiga ja -kanalisatsiooniga, juurdepääsuks rajatakse sidus ning naaberalade vajadusi arvestav teedevõrk jne. Tiheasustusaladel on kohustus liituda ühisveevärgi- ja -kanalisatsioonivõrguga.

Tiheasustusaladel tuleb jälgida ptk-s 2.5 – 2.11 toodud tingimusi ja põhimõtteid, kui ei ole välja toodud teisti.

Üldplaneeringuga on määratud tiheasustusaladeks (toodud üldplaneeringu maakasutuse joonisel ja skeemil 2):

- Luunja alevik;
- Lohkva alev;
- Kavastu küla skeemil 2 ja maakasutuse joonisel näidatud ulatuses;
- Pilka küla skeemil 2 ja maakasutuse joonisel näidatud ulatuses;
- Kakumetsa küla skeemil 2 ja maakasutuse joonisel näidatud ulatuses;
- Kabina küla skeemil 2 ja maakasutuse joonisel näidatud ulatuses;
- Veibri küla skeemil 2 ja maakasutuse joonisel näidatud ulatuses;
- Suure-Lohkva küla skeemil 2 ja maakasutuse joonisel näidatud ulatuses;
- Põvvatu küla skeemil 2 ja maakasutuse joonisel näidatud ulatuses;
- Rõõmu küla skeemil 2 ja maakasutuse joonisel näidatud ulatuses;
- Muri küla skeemil 2 ja maakasutuse joonisel näidatud ulatuses.



Skeem 2. Luunja valla tihe- ja hajaasustusalad.

Hajaasustusalala on territoorium väljaspool tiheasustusalasid (skeem 2), kus hooned paiknevad üksteisest üldjuhul hajusalt ning mida iseloomustab metsa- ja põllualade ning looduslike alade suur osakaal. Üldplaneeringuga nähakse ette säilitada hajaasustuses sellele iseloomulik maakasutus. Maakasutus- ja ehitustingimused, mida tuleb hajaasustuses jälgida on toodud ptk-s 2.4.

2.4 Hajaasustusalala maakasutus- ja ehitustingimused

Hajaasustusalal on võimalik kavandada erinevaid uusi maakasutusotstarbeid vastavalt üldplaneeringus ettenähtud maakasutus- ja ehitustingimustele (ptk 2.5.3-2.5.19) ning asukohast tulenevatele kohaspetsiifilistele tingimustele (ptk 2.6-2.11). Kui järgitud on peatükkides 2.5.3-2.5.19 etteantud maakasutus- ja ehitustingimusi ning tegemist ei ole detailplaneeringu koostamise kohustusega ala või juhuga, siis toimub hoonete (sh elamute) kavandamine üldjuhul projekteerimistingimuste alusel. Alale kehtestatud detailplaneeringu korral lähtutakse ehitustegevusel detailplaneeringust.

Üldplaneeringu ptk 2.5.3-2.5.19 toodud maakasutus- ja ehitustingimustele kehtivad hajaasustuses erisused piirete² ning haljastusele. Hajaasustuses ei seata nõudeid piirete kõrgusele. Tagada tuleb piirdeaedade arhitektuurne ja esteetiline sobivus konkreetsesse asukohta. Hajaasustuses tuleb uute ehitiste rajamisel loodusläheduse tagamiseks säilitada maksimaalselt kõrghaljastust – raie on lubatud

² Piiretena käsitletakse nii piirdeaedu kui ka hekke.

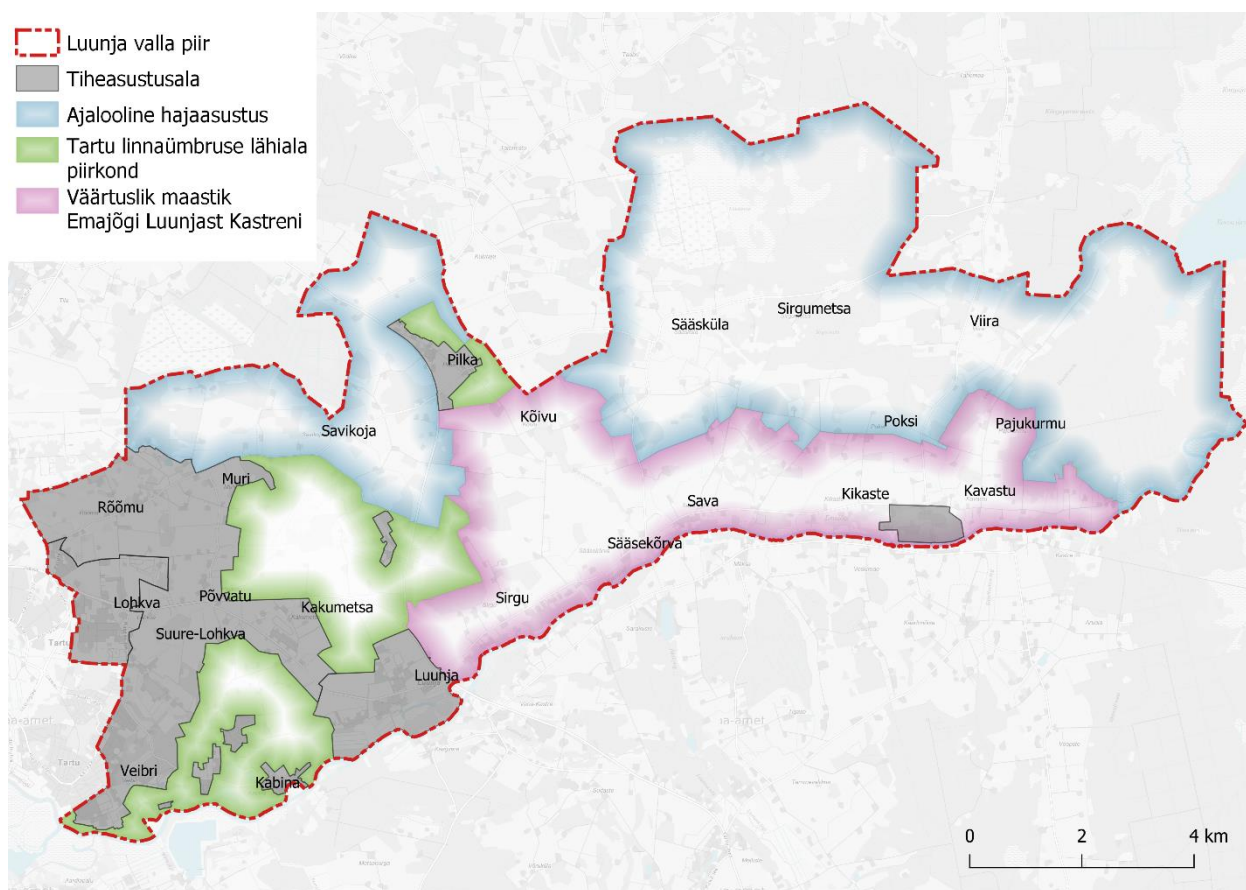
üksnes ehitusalal ja selle lähiümbruses. Hoone ja taristu lahendus peab olema võimalikult optimaalne ning kõrghaljastust säästev. Hajaasustuses loetakse kõrghaljastuseks vähemalt 8 m kõrgused puud.

Erilist tähelepanu tuleb hajaasustuses pöörata väärtuslikele põllumajandusmaadele, miljööväärtuslikele aladele, vaatekoridoridele ja rohevõrgustikule ning nende kaitseks sätestatud tingimustele. Juhu, kui nimetatud alad kattuvad tuleb arendus- ja ehitustegevuse kavandamisel järgida kõiki tingimusi. Tingimuste kattumisel tuleb lähtuda kõige rangemast.

Üldplaneeringu maakasutuse joonisel ei näidata hajaasustuses väike-elamu maakasutuse juhtotstarvet, et võimaldada hajaasustustes elamute ehitamisel võimalikult paindlikku lahendust. Väike-elamu maa-ala maakasutuse juhtotstarve ning sellele antud maakasutus- ja ehitustingimused ptk-s 2.5.1 on üldplaneeringu lahenduses seotud konkreetselt tiheasustusaladega. Hajaasustuses tuleb elamu kavandamisel järgida alljärgnevat tingimusi.

Üldplaneeringu lahenduses jagatakse Luunja valla hajaasustusala kolmeks piirkonnaks (skeem 3), kus kehtivad erinevad tingimused uue eluhoone kavandamisele:

- väärtusliku maastiku **Emajõgi Luunjast Kastreni piirkond**. Emajõgi Luunjast Kastreni on maakondliku tähtsusega väärtuslik maastik. Täpsem maastikukirjeldus on antud lisan 6;
- **Tartu linnaümbruse lähiala piirkond**. Tegemist on aladega, kus ajaloolistes hajaasustusega küldes on struktuuri muudatused olnud ulatuslikud;
- **ajalooline hajaasustuse piirkond**. Tegemist on aladega, kus ajaloolised hajaasustusega külad on oma struktuuri tänaseni pigem maastikuliselt hästi eristuvalt säilitanud.



Skeem 3. Luunja valla tiheasustusala ja hajaasustusala jagunemine erinevateks piirkondadeks.

Tartu linnaümbruse lähiala piirkonnas kehtivad uue eluhoone kavandamise tingimused:

- 1) lubatud on ehitada üksik- ja paariselamuid;
 - põhjendatud erandlikel juhtudel on valla kaalutusotsusel lubatud hajaasustusse ka korter- või ridaelamu kavandamine;
 - korter- või ridaelamu rajamisel tuleb järgida peatükis 2.5.2 toodud nõudeid, erandiks on katastriüksuse suurus, haljastus ning piirded, mille määramisel tuleb lähtuda hajaasustuses kehtivatest maakasutus- ja ehitustingimustest;
- 2) katastriüksus peab olema piisavalt suur, kuid mitte väiksem kui 5000 m², et kehtivaid seadusjärgseid kitsendusi ja üldplaneeringu maakasutustingimusi arvestades jääb ehitamiseks piisav kitsendustest vaba hoonestusala ning katastriüksusel paiknevatest hoonetest ja rajatistest tulenevad võimalikud kitsendused (nt puurkaevust või salvkaevust tulenev sanitaarkaitseala/hooldusala ja reoveepuhastist tulenevad kujad) ei koorma naabermaaüksusi või on saadud naabermaaüksuse omaniku kirjalik nõusolek seatava servituudi osas;
- 3) katastriüksuse maksimaalne lubatud ehitisealune pind on kuni 10% üldpinnast, kuid mitte rohkem kui 1200 m²;
- 4) põhihoone suurim lubatud pindala on 600 m², kuid arvestada tuleb ka ümbritsevat hoonestust ning hoone nähtavust maastikus;
- 5) suurim lubatud üksik- ja paariselamu kõrgus on 12 m. Abihoone maksimaalne harja kõrgus

- maapinnast on üldjuhul 6 m;
- 6) hoonete arhitektuurne lahendus tuleb kavandada sobivana maastikusse, sh väljakujunenud külakeskkonda;
 - 7) uute elamute planeerimisel ja ehitamisel tuleb arendajal tagada nende varustus tehniliste infrastruktuuridega (sh juurdepääsuteedega) ja keskkonnanõuetele vastavus ning võimalike negatiivsete keskkonnamõjude leevendamine;
 - 8) üksikelamute küttesüsteem tuleb lahendada selliselt, et osaline soojavarustus oleks tagatud ka elektrikatkestuste ajal;
 - 9) kui kavandatavale hoonele on vajalik juurdepääs, veevarustus ja reoveekäitlus rajamata või projektiga lahendamata, on omavalitsusel õigus keelduda hoonele vastavalt kas kasutusloa või ehitusloa väljastamisest.

Ajaloolises hajaasustuse piirkonnas kehtivad uue eluhoone kavandamise tingimused:

- 1) lubatud on ehitada üksikelamuid;
 - paaris-, rida- ja korterelamuid ei ole lubatud kavandada;
- 2) katastriüksus peab olema piisavalt suur, et kehtivaid seadusjärgseid kitsendusi ja üldplaneeringu maakasutustingimusi arvestades jääb ehitamiseks piisav kitsendustest vaba hoonestusala ning katastriüksusel paiknevatest hoonetest ja rajatistest tulenevad võimalikud kitsendused (nt puurkaev ja reoveepuhasti ning neist tulenevad kujad) ei koorma naabermaaüksusi või on saadud naabermaaüksuse omaniku kirjalik nõusolek seatava servituudi osas;
- 3) katastriüksuse maksimaalne lubatud ehitisealune pind on kuni 10% üldpinnast, aga mitte rohkem kui 1000 m²;
- 4) ühe hoone ehitisealune pind on kuni 200 m², kuid põhjendatud juhul kohaliku omavalitsuse kaalutusotsusel on lubatud suuremad hooned (vt punkt 7);
- 5) uue majapidamise rajamisel tuleb eelistada uuringus „Luunja valla hajaasustuse väärtusliku ajaloolise miljööga alade väljaselgitamine ning kaitse- ja kasutustingimuste väljatöötamine“ kaardistatud vanu talukohti (vt lisa 13 ja 15);
- 6) uue majapidamise loomine seni hoonestamata katastriüksusel on lubatud üldjuhul eeldusel, et uue ja olemasolevate elamute õuealade vahele jääb vähemalt 250 m;
 - erandlikult on põhjendatud juhul kohaliku omavalitsuse kaalutusotsusel lubatud uue majapidamise rajamine ka lähemale (vt punkt 7);
- 7) uue majapidamise loomine on lubatud ka olemasolevate ja/või jagamise teel loodavate katastriüksuste õuealade koondamisel nii, et tekib kompaktne, maastikus ja arhitektuuriselt ühe tervikuna tajutav hoonegrupp. Elamute hoonestusalad ühe hoonegrupi ulatuses peavad olema üksteisele võimalikult lähedal (soovitavalt 8 m). Hoonegrupi täiendamine saab toimuda vaid olemasoleva majapidamise omaniku nõusolekul. Hoonegruppide omavaheline vahekaugus peab olema vähemalt 250 m;
- 8) põhihoone lubatud maksimaalne kõrgus on kuni 9 m. Abihoonete maksimaalne harja kõrgus maapinnast on üldjuhul 6 m;

- 9) eluhoonete katused peavad olema kahepoolsed ning vähemalt 40° kaldega;
 - võimaluse korral tuleb järgida kahepoolse katusekalde põhimõtet ka kõrval- ja abihoonete puhul ning ka erineva katusekalde korral peavad kõik hooned moodustama tervikliku arhitektuurse kompleksi;
- 10) eespool toodud tingimustest 4-7 erineva lahenduse kavandamise eelduseks on maastikuarhitekti poolt koostatud maastikuanalüüs, kus tuleb tähelepanu pöörata kontaktvööndi külastruktuuri iseloomulikele joontele, maa-ala maastikustruktuurile ja katastriüksuse jaotusele ning avalikelt teedelt või teistest olulistest avalikest ruumidest avanevatele vaadetele. Tingimustest erinev lahendus on lubatud, kui analüüsi tulemusena selgub, et selle elluviimine ei too kaasa negatiivset mõju ajaloolisele asustustrile;
- 11) uute elamute planeerimisel ja ehitamisel tuleb arendajal tagada nende varustus tehniliste infrastruktuuridega (sh juurdepääsuteedega) ja keskkonnanõuetele vastavus ning võimalike negatiivsete keskkonnamõjude leevendamine;
- 12) uute elamute küttesüsteem tuleb lahendada selliselt, et osaline soojavarustus oleks tagatud ka elektrikatkestuste ajal;
- 13) kui kavandatavale hoonele on vajalik juurdepääs, veevarustus ja reoveekäitlus rajamata või projektiga lahendamata, on omavalitsusel õigus keelduda hoonele vastavalt kas kasutusloa või ehitusloa väljastamisest.

Väärtusliku maastiku Emajõgi Luunjast Kastreni piirkonnas kehtivad uue eluhoone kavandamise tingimused:

- 1) lubatud on ehitada üksikelumuid;
 - paaris-, rida- ja korterelumuid ei ole lubatud kavandada;
- 2) väärtusliku maastiku alal on uue majapidamise rajamiseks eelistatud vanad talukohad. Vanad talukohad on kaardistatud töö „Luunja valla väärtusliku maastiku „Emajõgi Luunjast Kastreni“ täpsustamine ning kaitse- ja kasutustingimuste väljatöötamine“ raames (vt lisa 12 ja 15);
- 3) väärtusliku maastiku hajaasustatud alal uue üksiku majapidamise rajamisel kohta, kus eelnevalt ei ole taluõue asetsenud, tuleb esmalt esitada maastikuarhitekti poolt koostatud maastikuanalüüs, kus on arvestatud kontaktvööndi pärandkultuuri, külastruktuuri iseloomulikke jooni, maa-ala maastikustruktuuri ja kõlvikujaotust ning avalikelt teedelt või teistest olulistest avalikest ruumidest avanevaid vaateid. Analüüs on aluseks kohaliku omavalitsuse kaalutusotsusele, kas uue majapidamise rajamine on võimalik;
- 4) üldreeglina on väärtusliku maastiku alal uue majapidamise rajamise aluseks avalik projekteerimistingimuste andmise menetlus, mille käigus tuleb projekteerimistingimuste taotlejal esitada analüüs selle kohta, kuidas kavandatud arhitektuurilahendus sobitub kontaktvööndi hoonestustavade, arvestades hoonete kõrguse, mahu, ehitisaluse pinna, ning katusetüübi ja katuse kaldega. Analüüs tuleb esitada kohalikule omavalitsusele;
- 5) kui tegu on ruumiliselt tundliku piirkonnaga, on vallal õigus nõuda väärtusliku maastiku alal detailplaneeringu koostamist, mis hõlmab vajadusel suuremat maa-ala. Detailplaneeringu välja töötamisel tuleb lähtuda maastikuanalüüsi poolt välja toodud sisendist;

- 6) katastriüksus peab olema piisavalt suur, et kehtivaid seadusjärgseid kitsendusi ja üldplaneeringu maakasutustingimusi arvestades jääb ehitamiseks piisav kitsendustest vaba hoonetusala ning katastriüksusel paiknevatest hoonetest ja rajatistest tulenevad võimalikud kitsendused (nt puurkaev ja reoveepuhasti ning neist tulenevad kujad) ei koorma naabermaaüksusi või on saadud naabermaaüksuse omaniku kirjalik nõusolek seatava servituudi osas;
- 7) olemasolevale õuealale uue hoone rajamisel on hoone lubatud maksimaalne kõrgus kuni 9 m ning ehitisealune pind maksimaalselt kuni 200 m²;
 - teiste mahtude puhul tuleb projekteerimistingimuste andmise menetlus korraldada avatud menetlusena ning esitada analüüs selle kohta, kuidas soovitud lahendus hakkab mõjutama õuele avanevaid vaateid avalikelt teedelt või teistest olulistest avalikest ruumidest;
- 8) elamute katused peavad olema kahepoolse kaldega ning kaldenurk vähemalt 40°;
 - võimaluse korral järgida sama põhimõtet ka suuremate ehitusloakohustuslike kõrval- ja abihoonete juures;
- 9) väärtusliku maastiku piires tuleb maksimaalselt säilitada ajalooliselt välja kujunenud maastikustruktuuri järjepidevust maakasutuse, kõlvikupiiride, teede ning taluõuede asetuse suhtes;
- 10) säilitada tuleb avalikult kasutatavad juurdepääsud Emajõe ning tagada jõe kallasraja läbitavus kogu väärtusliku maastiku ala piires;
- 11) säilitada tuleb vaatekoridorid Luunja-Kavastu-Koosa maanteelt ning Kantsi teelt, kust avanevad kaugvaated Emajõe ja selle lõunakaldale;
 - vaatekoridorides tuleb järgida ÜP ptk-s 2.7.4 „Vaatekoridorid“ toodud tingimusi;
- 12) uute elamute planeerimisel ja ehitamisel tuleb arendajal tagada nende varustus tehniliste infrastruktuuridega (sh juurdepääsuteedega) ja keskkonnanõuetele vastavus ning võimalike negatiivsete keskkonnamõjude leevendamine;
- 13) uute elamute küttesüsteem tuleb lahendada selliselt, et osaline soojavarustus oleks tagatud ka elektrikatkestuste ajal;
- 14) kui kavandatavale hoonele on vajalik juurdepääs, veevarustus ja reoveekäitlus rajamata või projektiga lahendamata, on omavalitsusel õigus keelduda hoonele vastavalt kas kasutusloa või ehitusloa väljastamisest.

Soovitused

Süsinikuvaru säilitamiseks ja suurendamiseks (st CO₂ emissioonide vältimiseks ja vähendamiseks) tuleb hajaasustuses soodustada püsirohumaade, märgalade ning puhvervööndite säilitamist ja kujundamist. Põllumajanduses tuleb võimaluse korral vähendada turvasmuldade harimist. Turvasmuldasid ei ole soovitatav kuivendada süsinikuvaru säilitamise eesmärgil (seda nii põllumajandusliku kasutusega turvasmuldade korral kui ka metsamaana kasutatavatel turbaaladel).

2.5 Maakasutuse juhtotstarbed

Üldplaneeringuga on määratud maa-aladele maakasutuse juhtotstarve, mis annab edaspidise maakasutuse põhisuuna. Maa-alale võib üldjuhul anda muu kasutusotstarbe (kõrvalotstarbe) kuni 45% ulatuses. Kõrvalotstarbe määramine on lubatud, kui see ei too kaasa liigset müra, lõhna, tolmu, vibratsiooni ning parkimine lahendatakse oma katastriüksusel.

Üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarve ei taga katastriüksusele ehitusõigust, kui seda ei luba muu õigusakt (detailplaneering, projekteerimistingimused, ehitusseadustik, looduskaitseadus vms).

Üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbed ning maakasutus- ja ehitustingimused on aluseks detailplaneeringute koostamisel, projekteerimistingimuste andmisel ja ehitusteatise kohustusega hoonete ehitamisel ning maakorralduslikel toimingute. Üldplaneeringuga määratud tingimused kehtivad ka vaba ehitustegevuse (ehitusloakohustusest ja ehitusteatise esitamise kohustusest ehitiste ehitamise) korral.

Maa kasutamisel peab olema tagatud müra-, vibratsiooni- ja õhusaaste normidele vastav tase.

Üldised maakasutus- ja ehitustingimused, mis kehtivad kõikidele maakasutuse juhtotstarvetele (nii tiheasustuses kui ka hajaasustuses):

- 1) hooneid (kaasa arvatud kuni 20 m² pindalaga hooned, v.a maa-alused tehnoajatised) ning küttekoldega (korstnaga) või muu tule tegemisega seotud rajatise ei tohi ehitada lähemale kui 4 m katastriüksuse piirist (v.a kohaliku ja riigitee katastriüksus), et tagada naabrite kinnistutele võrdne tuleohutuskaja 8 m;
 - Erandiks on olukord, kus tuleohutus on tagatud läbi tehnilise lahenduse ja on olemas kooskõlastus naaberkinnistu omanikuga;
- 2) igasuguste ehitiste (sh ka piirete) rajamisel, juurdeehituste ja abihoonete kavandamisel tuleb arvestada ümbritseva keskkonna arhitektuurilist struktuuri (hoonestusjoon, kõrgused, mahud, materjalid, piirdeaiad, katusekalded, aknad jne), esteetilist sobivust ümbritsevaga ning arvestada vaadetega planeeringualalt ja planeeringualale. Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tuleb eelistada naturaalseid materjale (puit, kivi, betoon, metall, katusekivi, valtsplekk katus);
- 3) maa-aluste korruste rajamise puhul tuleb ehitusprojekti koosseisus esitada kohaliku omavalitsuse nõude korral ehitusgeoloogiline uuring;
- 4) katastriüksuse valdajal lasub kohustus tagada tekkivate jäätmete kogumine prügikastidesse või konteineritesse ning organiseerida nende regulaarne äravedu. Prügikonteinerid tuleb paigutada nõuete kohaselt ning kujunduslikult sobivalt (avalikust ruumist varjestatult, näiteks puitsõrestikhoone või alus, mis on hekiga ümbritsetud vms). Konteinerid tuleb paigutada oma katastriüksusele ning tagada neile hea ligipääs;
- 5) õhksoojuspumpasid, ventilatsiooniseadmeid ning teisi sarnaseid tehnoseadmeid ei ole lubatud üldjuhul paigaldada tänava-äärsele või sõidutee-äärsele fassaadile, need tuleb paigutada eelistatult sisehoovi ja/või kasutada esifassaadile või naaberhoone suunas paigutades esteetiliselt sobivat varjestust;
 - kortermajadel tuleb kokku leppida (näiteks korteriühistu kodukorras vms) ühtne

põhimõtte seadmete paigaldamiseks;

- 6) üle 28 m kõrged ehitised kogu omavalitsuse territooriumil võivad mõjutada riigikaitse ehitise töövõimet. Riigi Kaitseinvesteeringute Keskusega tuleb kooskõlastada kõigi üle 28 m kõrguste ehitiste planeeringud, projektid, projekteerimistingimused või nende andmise kohustuse puudumisel ehitusloa eelnõud või ehitisteadised. Koostööd Riigi Kaitseinvesteeringute Keskusega tuleb alustada võimalikult varases etapis;
- 7) alade arendamisel tuleb näha ette kuritegevust ennetavad ja maandavad meetmed – tänavavalgustus (LED-süsteem või säästlikum lahendus) või õueala kohtvalgustid, korrastatud ja meeldiv välisruum, vajadusel piirded ning videovalve süsteemid;
- 8) võimalusel tuleb eelistada olemasolevate ehitiste ja rajatiste rekonstrueerimist uute objektide kavandamisele;
- 9) säilitada ja kasutada maastikukujunduses ja haljastuses võimalikult palju olemasolevat, tervet ja elujõulist kõrghaljastust;
- 10) parkimine tuleb lahendada omal katastriüksusel;
- 11) liiklejate ohutuse tagamiseks ja riigitee korrakohaseks kasutamiseks ei ole parkimine riigiteel lubatud. Arendusalade, sh avaliku kasutusega alade planeerimisel (puhkealad, supluskohad jm) kavandada lahendus, kus parkimine toimub väljaspool riigiteed ja alaga samal teepoolel;
- 12) uute parklate rajamisel tuleb liigendada alasid haljastusega (põõsad, puud, hekid), et vältida autoparklate domineerimist ümbritsevate rajatiste üle;
 - soovitatav on kavandada haljasalad sellises proportsioonis, et istutatakse vähemalt üks puu iga 10 parkimiskoha kohta;
 - parklate haljastuseks sobivad soolatamisele vastupidavad liigid ja sordid;
 - sobiva haljastuse valimisel tuleb arvestada sellega, et parklates ja ristmikel ei tohi haljastus halvendada nähtavust;
- 13) vähese kasutuskoormusega ja/või päevasel ajal valdavalt tühjalt seisvate parklate rajamisel tuleb kaaluda vett läbilaskva katte kasutamise võimalust (murukivi vms);
- 14) autokaravani parklad tuleb varustada vajaliku infrastruktuuriga (vesi, elekter, WC tühjendamise võimalus).

2.5.1 Väike-elamu maa-ala

Väike-elamu maa-ala on tiheasustusalal alaliseks elamiseks ettenähtud ehitiste maa. Väike-elamu maa-ala on elamualune ning selle juurde kuuluv majapidamis- ja abiehitise alune ning ehitist teenindav maa.

Lubatud kõrvalotstarbed: äri, ühiskondlike ehitiste, puhke- ja virgestustegevuse, haljasala, tehnoehitise (ainult väike-elamu maa-ala teenindavate tehnorajatiste jaoks) ning transpordi maa-ala. Kõrvalotstarve on lubatud tingimusel, et see ei too kaasa arvestatavat müra, lõhna, tolmu, vibratsiooni ning liikluskoormuse suurenemist. Kohaliku omavalitsuse kaalutusotsusega on lubatud väiketootmise arendamine.

Tiheasustusalal väike-elamu maa-ala maakasutus- ja ehitustingimused:

- 1) lubatud on ehitada ühepereelamuid, paariselamuid ja kuni nelja boksiga ridaelamuid ning nende juurde kuuluvaid abihooneid;
 - katastriüksusele on lubatud ehitada üks põhihoone, abihoonete arvu ei piirata;
- 2) katastriüksuse lubatud minimaalsuurused on:
 - **ühepereelamu** ehitamisel 1 500 m²;
 - **paariselamu** ehitamisel 1 200 m² ühe sektsiooni kohta;
 - **ridaelamu** ehitamisel 600 m² ühe boksi kohta;
 - erandina võib lubada enne üldplaneeringu kehtestamist moodustatud väiksemale (kui 1500 m²) katastriüksusele ühepereelamu ehitamist omavalitsuse kaalutusotsuse alusel lähtuvalt lähipiirkonnas kujunenud olemasolevast katastriüksuste struktuurist;
- 3) maksimaalselt on lubatud ehitada 2 maapealset korrust harjakõrgusega kuni 9 m;
- 4) maa-aluste korruste ehitamise võimalikkus ja otstarbekus tuvastatakse projekteerimisel ning lähtudes geoloogilise uuringu tulemusest;
- 5) suurim lubatud ehitisealune pind on 25%;
- 6) uushoonestuse ehitamisel ning hoonete rekonstrueerimisel tuleb juba välja kujunenud elamupiirkonnas arvestada mahult ja arhitektuurselt lahenduselt olemasolevat keskkonda, st välja kujunenud tänava hoonestusjoont, vahetus lähiümbruses asuvate hoonete mahtu, katuse kuju (vajadusel harjajoon) ning välisviimistlusmaterjale. Ehitatavad hooned peavad oma suuruse, kõrguse ja asukohaga moodustama ruumilise rütmi;
 - elamute kavandamisel juba hoonestatud alale on soovitatav ühes piirkonnas või elamukvartalis vältida kõrvuti rajatavate majade puhul väga väikese katusekalde (põhimaht) erinevusi (näiteks 45° ja 50° või 20° ja 25° või veelgi vaiksemad vahed), sest see jätab läbimõttelise ja korrapärase üldilme;
 - kõrvuti asetsetavatel majadel (näiteks ühe uue hoone lisamisel hoonete ritta) tuleb eeskujuks valida ühe naabermaja katusekalle;
- 7) juurdeehituse kavandamisel tuleb lähtuda olemasoleva hoone või sarnaste naaberhoonete kujundusvõttest;
- 8) välisvoodrita ümarpalkhooneid ei ole lubatud ehitada (välja arvatud kuni 20 m² abihoone siseõues, mis ei ole tänavalt nähtav);
- 9) vana puithoone rekonstrueerimisel tuleb üldjuhul vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale (madala kvaliteediga plastvoodrid, puiduimitatsiooniga plastaknad jms);
 - kohaliku omavalitsuse kaalutusotsusega on imiteerivate materjalide kasutamine erandina lubatud. Kaalutusotsuse tegemisel võetakse arvesse materjali esteetilist kvaliteeti, loodussõbralikkust ja taaskasutuse võimalusi;
- 10) uute elamupiirkondade planeerimisel tuleb näha ette meetmed, mis võimaldavad hea tänavaruumi tekkimise;
 - detailplaneeringuga seada erinevad arhitektuuri tingimused eri tänavatele ja/või tänavalõikudele, et kujundada identiteeti loov ning mitmekesine miljöö;
 - arhitektuuri tingimustega seada detailplaneeringus põhimõtted hoonestuse

- liigendamiseks, võimaluse korral nii kõrguste kui mahtude osas (näiteks tingimus, et põhihoone peab olema ühekorruseliste ja kahekorruseliste mahtude omavaheline kombinatsioon, hoone põhimahut on kahekorruseline ning ainult ühe- või ainult kahekorruselised hooned pole lubatud, va abihooned vms);
- planeerimisel soodustada samade tingimuste raames hoonearhitektuuri variatsioone, et vältida monotoonset tüüpimajade rida;
 - kasutada kvaliteetseid esinduslikke materjale, kusjuures eelistatud on naturaalsed materjalid (kivi, puit, klaas, betoon, krohv jt);
 - abihooned peavad moodustama põhihoonega ühtse terviku (näiteks ühtne värvilahendus vms);
- 11) teedevõrgu planeerimisel tuleb arvestada, et üldjuhul ei ole läbi elamuala lubatud juurdepääsude viimine äri maa-alale ja tootmise maa-alale;
- 12) parkimine tuleb lahendada järgmiselt:
- ühepereelamutel peab olema minimaalselt 3 parkimiskohta;
 - paaris- ja ridaelamutel peab olema minimaalselt 2 kohta majaosa kohta;
- 13) piirdeaedade maksimaalne kõrgus on kuni 1,5 meetrit. Hekk ei tohi olla kõrgem kui 3 m (kui naabrid ei lepi teisiti kokku);
- erandjuhtudel ja mõjuva põhjuse alusel on kohaliku omavalitsuse loal lubatud ka kõrgemate piirete rajamine (nt müratõkkeks, ohutuse tagamiseks vms);
- 14) piirded³ on lubatud rajada oma katastriüksuse piires või katastriüksuse piirile kui see ei piirne kõnnitee, tee, tänava või maanteega ning asukohas, kus piirded jäävad kahe elamu vahele.
- kui katastriüksuse piir ulatub veekogu veepiirini (või vette), ei tohi piire takistada inimeste ja loomade liikumist kallasrajal;
 - hekk ei tohi ulatuda üle katastriüksuse piiri (vajalik taimede piiramine) juhul, kui naabrid ei ole omavahel teisiti kokku leppinud;
 - piirete rajamine ei ole kohustuslik;
- 15) lubatud on rajada poolläbipaistvaid piirdeaedu (sobivad materjalid on puit, metall ja kivi). Keelatud on massiivsete plankaedade ja läbipaistmatute aedade rajamine, v.a kohtades, kus see võib osutuda vajalikuks tolmu- ja müratõkke eesmärgil. Aed peab sobituma piirkonnas väljakujunenud stiiliga;
- 16) piirdeaed ja hekid ei tohi mõjutada liiklusohutuse toimimist. Ristmikul või ristmiku lähialal paiknevad piirded ei tohi halvendada nähtavust;
- 17) piirde paigaldamisel teepoolsele küljele tuleb arvestada lume tõrjel tekkivate vallidega, mis võivad kahjustada piiret, kui see on liialt lähedal teele;
- 18) hoonestatud katastriüksusest peab vähemalt 30% olema haljastatud;
- hoonestatud katastriüksusest vähemalt 10% peab moodustama kõrghaljastus (arvestatakse 30% hulka), kusjuures selle moodustavad üldjuhul vähemalt 5 m kõrgused puud;

³ Piiretena käsitletakse nii piirdeaedu kui ka hekke.

- vähemalt 5%-le (arvestatakse 30% hulka) hoonestatud katastriüksuse pindalast on ette nähtud rajada põõsaste ja/või viljapuudega haljastuse madalam rinne eesmärgiga kujundada liigiliselt mitmekesine välisruum ning pakkuda elurikkuse arenguks soodsaid tingimusi;
 - istutatavad puud peavad liigile omase võraprojektsiooniga asuma tervikuna omaniku katastriüksusel. Istutatavad puud ei tohi hakata ohustama lähedalasuvaid hooneid;
- 19) elamute vaheline haljastus ja maastikuarhitektuur peavad olema võrdväärset olulised hoonete ja taristute kavandamisega;
- 20) planeerimisel tuleb järgida, et puhkevõimalus virgestusala, parkmetsa ja mänguväljaku näol (eri vanused, eri tegevused ja koerte jalutuspargid) on kättesaadav elukohast 300 m (ligikaudu 5 minuti jalgsi tee) raadiuses ning kui sellist ei ole olemas naabruses, siis tuleb see planeerida;
- oluline on tagada puhkealade sidusus liiklejale. Arendusalade täpsemal planeerimisel peavad olema näidatud kõnniteed või jalg- ja jalgrattateed, mis viivad puhkekohani;
 - vajalikul määral tuleb puhkealadele anda lahendus taristule arvestades erinevate sihtrühmade vajadusi – rajada mänguväljak, varustada alad istepinkidega, lõksetegemiseks sobivates kohtades valmistada ette lõkkekohad, lahendada prügimajandus, vajadusel (suuremate puhkealade korral) lahendada parkimine, valgustus jms;
- 21) kohalikul omavalitsusel on õigus nõuda 10% planeeringuala ulatuses maa reserveerimist avalike teenuste jaoks (võimalikud kõrval- ja juhtotstarbed: haljasala maa-ala, puhke- ja virgestustegevuse maa-ala või ühiskondlike hoonete maa). Teatud juhtudel on üldplaneeringu maakasutuse joonisel ühiskondlike ehitiste maa-ala koos selle eelistatud asukohaga ära määratud;
- kui maakasutuse joonisel ei ole ühiskondlike ehitiste maa-ala asukoht ära määratud, tuleb asukoha valikul lähtuda sellest, et ühiskondlike ehitise maa-alale oleks tagatud võimalikult hea ligipääs;
 - ühiskondlike ehitise maa-ala kasutusotstarbe üle otsustamisel tuleb teha koostööd kohaliku omavalitsusega ning arvestada, et elukoha kaugus põhiteenustest (alg- ja põhikool, lasteaed, raamatukogu, spordihoone/spordiväljak) peab jääma 2,5 km raadiusesse (ligikaudu 30 minuti jalgsi tee) ning elukoha kaugus kvaliteetteenustest (kultuurikeskus, hooldekodu, perearstipraksis, politseiametniku vastuvõtt, sotsiaaltöötaja vastuvõtukoht jne) peab jääma 5 km raadiusesse (ligikaudu 60 minuti jalgsi tee). Eelisjärjekorras tuleb tagada lasteaedade ning alg- ja põhikoolide kättesaadavus.

2.5.2 Korterelamu maa-ala

Korterelamu maa-ala on kolme või enama korteriga ühise sissepääsuga ja trepikojaga elamualune ning selle juurde kuuluv majapidamis- ja abiehitise alune ning ehitist teenindav maa.

Lubatud kõrvalotstarbed: äri, ühiskondlike ehitiste, puhke- ja virgestustegevuse, haljasala, tehnoehitise (ainult korterelamu maa-ala teenindavate tehnorajatiste jaoks) ning transpordi maa-ala. Kõrvalotstarve on lubatud tingimusel, et see ei too kaasa arvestatavat müra, lõhna, tolmu, vibratsiooni ning liikluskoormuse suurenemist. Kohaliku omavalitsuse kaalutusotsusega on lubatud väiketootmise arendamine.

Üldised maakasutus- ja ehitustingimused:

- 2) korterelamu maa-alale on lubatud ehitada korter- ja ridaelamuid;
- 3) katastriüksuse lubatud minimaalsuurus on:
 - **korterelamu** rajamisel 2 000 m² ja koormusindeks⁴ uute korterelamute puhul peab olema minimaalselt 250 (see tähendab, et ühe korteri kohta peab pinda olema vähemalt 250 m²);
 - **ridaelamu** rajamisel 400 m² boksi kohta ja maksimaalselt on lubatud rajada 8 ridaelamuboksi;
- 4) maksimaalne põhihoone kõrgus on üldjuhul 15 m ja 4 korrust;
 - kõrguse määramisel tuleb lähtuda naabermaaüksuste hoonestusest. Kõrvuti olevate maaüksuste põhihoonete kõrguste vahed tuleb liigendada ning lahendada astmeliselt, et ei tekiks tajutavat kõrguste erinevust;
 - korterelamu piirkonna hoonestus tuleb kõrguslikult liigendada, järgnevalt on antud korruste osakaalud katastriüksuse või planeeringuala ehitisealusest pinnast :
 - ühe- ja kahekorruseline osa maksimaalselt 100%;
 - kolmekorruseline osa maksimaalselt 80%;
 - neljakorruseline osa maksimaalselt 50%;
 - Tartu linna halduspiiriga külgnevatel aladel on kohaliku omavalitsuse kaalutusotsusega lubatud ka kõrgemate hoonete rajamine, kuid planeeringu eelduseks on uuele piirkonnale lahenduse leidmiseks arhitektuuri- või planeeringukonkurssi korraldamine;
 - maa-aluste korruste ehitamise võimalikkus ja otstarbekus tuvastatakse projekteerimisel ning lähtudes geoloogilise uuringu tulemusest;
- 5) uushoonestus peab arvestama mahult ja arhitektuurset lahenduselt väljakujunenud keskkonna arhitektuurset tava (juhul, kui on olemas), sh tänava hoonestusjoont, välisviimistlusmaterjale, katuse kuju (näiteks kõrvuti asetsetavatel majadel eeskujuks valida ühe naabermaja katusekalle);
- 6) uue korterelamu piirkonna arendamisel on kohalikul omavalitsusel õigus nõuda arendajalt arhitektuuri- või planeerimisvõistluse korraldamist;
- 7) parkimine tuleb lahendada järgmiselt:
 - korterelamutel minimaalselt 2 parkimiskohta iga korteri kohta ja lisaks tuleb 5 korteri kohta ette näha vähemalt 1 külaliskoht;

⁴ Korterelamu katastriüksuse koormusindeks on katastriüksuse pindala jagatud maksimaalse korterite arvuga.

- ridaelamutel minimaalselt 2 kohta majaosa kohta;
- 8) korter- ja ridaelamu kavandamisel tuleb jalgratastele teha vastavalt EVS standardile jalgrataste hoiustamise kohad või hooned;
 - 9) korter- ja ridaelamu kavandamisel tuleb ära lahendada abiruumid jalgrataste, lapsekäruude, kelkude jms hoidmiseks;
 - 10) korter- ja ridaelamu kavandamisel tuleb eraldi ette näha abihoone prügi kogumiseks
 - 11) hoonestatud katastriüksusest peab vähemalt 30% olema haljastatud;
 - hoonestatud katastriüksusest vähemalt 10% peab moodustama kõrghaljastus (arvestatakse 30% hulka), kusjuures selle moodustavad üldjuhul vähemalt 5 m kõrgused puud;
 - vähemalt 5%-le (arvestatakse 30% hulka) hoonestatud katastriüksuse pindalast on ette nähtud rajada põõsaste ja/või viljapuudega haljastuse madalam rinne eesmärgiga kujundada liigiliselt mitmekesine välisruum ning pakkuda elurikkuse arenguks soodsaid tingimusi;
 - istutatavad puud peavad liigile omase võraprojektsiooniga asuma tervikuna omaniku katastriüksusel. Istutatavad puud ei tohi hakata ohustama lähedalasuvaid hooneid;
 - 12) korterelamute vaheline haljastus ja maastikuarhitektuur peavad olema võrdväärset olulised hoonete ja taristute kavandamisega;
 - 13) ridaelamute fassaadi poolne välisala tuleb liigendada mitmerindelise haljastusega;
 - iga kahe boksi järel on vajalik eraldamine haljastusega;
 - 14) korter- ja ridaelamu planeerimisel tuleb detailplaneeringus ära lahendada lume vaalutamise ala, et lund ei lükataks tänavale ja sõiduteedele;
 - 15) piirete rajamine on üldjuhul keelatud, välja arvatud mänguväljakute, koerte väljakute vms tarbeks;
 - 16) korterelamu krundile tuleb kavandada laste mänguväljak (eelkõige arvestades väikelastega) või rajada korterelamugrupi peale üks ühine mänguväljak;
 - 17) planeerimisel tuleb järgida, et puhkevõimalus virgestusala ja parkmetsa näol (mis teenindaksi eri vanuses inimesi ja pakuksid eri tegevusi) on kättesaadav elukohast 300 m (ligikaudu 5 minuti jalgsi tee) raadiuses ning kui sellist ei ole olemas naabruses, siis tuleb see planeerida;
 - oluline on tagada puhkealade sidusus liiklejale. Arendusalade täpsemal planeerimisel peavad olema näidatud kõnniteed või jalg- ja jalgrattateed, mis viivad puhkekohani;
 - vajalikul määral tuleb puhkealadele anda lahendus taristule arvestades erinevate sihtrühmade vajadusi – varustada alad istepinkidega, lõkketegemiseks sobivates kohtades valmistada ette lõkkekohad, lahendada prügimajandus, vajadusel (suuremate puhkealade korral) lahendada parkimine, valgustus jms;
 - 18) kohalikul omavalitsusel on õigus nõuda 15% planeeringuala ulatuses maa reserveerimist avalike teenuste jaoks (võimalikud kõrval- ja juhtotstarbed: haljasala maa-ala, puhke- ja virgestustegevuse maa-ala või ühiskondlike hoonete maa). Teatud juhtudel on üldplaneeringu maakasutuse joonisel ühiskondlike ehitiste maa-ala koos selle eelistatud asukohaga ära määratud;

- kui maakasutuse joonisel ei ole ühiskondlike ehitiste maa-ala asukoht ära määratud, tuleb asukoha valikul lähtuda sellest, et ühiskondliku ehitise maa-alale oleks tagatud võimalikult hea ligipääs;
- ühiskondlike ehitise maa-ala kasutusotstarbe üle otsustamisel tuleb teha koostööd kohaliku omavalitsusega ning arvestada, et elukoha kaugus põhiteenustest (alg- ja põhikool, lasteaed, raamatukogu, spordihoone/spordiväljak, eakate päevakeskus) peab jääma 2,5 km raadiusesse (ligikaudu 30 minuti jalgsi tee) ning elukoha kaugus kvaliteetteenustest (kultuurikeskus, hooldekodu, perearstipraksis, politseiametniku vastuvõtt, sotsiaaltöötaja vastuvõtukoht jne) peab jääma 5 km raadiusesse (ligikaudu 60 minuti jalgsi tee). Eelisjärjekorras tuleb tagada lasteaedade ning alg- ja põhikoolide kättesaadavus;

19) korterelamutele ja korterelamute piirkonda tuleb rajada varjumiskohad (pommivarjendid).

Eritingimustega korterelamu maa-ala Lohkva külas:

Lohkva külas asuva Pillikoori elamurajoonist läände jääva Biotiigi ja Pillikoori põik 6 katastriüksustele kavandatud korterelamu maa-ala väljaarendamisel tuleb arvestada eritingimusega, et 30% planeeringualast peab olema avalik puhke- ja virgestusmaa. Avaliku puhke- ja virgestusmaa täpsem lahendus antakse detailplaneeringus. Pillikoori põik 6 ja Biotiigi katastriüksuse maa-alade välja arendamisel tuleb arvestada seal leiduvate kaitsealuliste liikidega ning lahendada ära sademevee äravool.

2.5.3 Ühiskondlike ehitiste maa-ala

Ühiskondlike ehitiste maa-ala on kasumi saamise eesmärgiga ehitise ja ehitiste kompleksi alune maa ning ehitisi teenindav maa, sealhulgas riigi või kohaliku omavalitsuse ametiasutuste, büroo- ja administratiivhoonete maa, äriotstarbeta meelelahutus-, haridus-, teadus-, tervishoiu-, hoolekande-, sakraal-, puhke- ja spordiehitiste maa, muuseumi-, arhiivi- ja raamatukoguehitiste maa ning loomaia ja botaanikaia maa.

Lubatud kõrvalotstarbed: äri, väike-elamu, korterelamu, puhke- ja virgestustegevuse, haljasala, tehnoehitise ning transpordi maa-ala.

Üldised maakasutus- ja ehitustingimused:

- 1) katastriüksuse maksimaalne ehitisealune pind on 40%;
- 2) maksimaalne lubatud korruselisus on üldjuhul 4 korrust, sakraalhoonete puhul kõrguse piirang puudub;
- 3) parkimine ja liiklus tuleb lahendada arvestades kehtivaid EVS norme;
- 4) ühiskondlike ehitiste maa-ala kõrvalotstarbe korral tuleb võimalusel üldkasutatavad ruumid rajada hoone esimesele korrusele, et säilitada avatud laialt kasutatav avalik ruum;
- 5) ühiskondlike hoonete kavandamisel tuleb eelistada alasid, mis ei asu tootmisalade või potentsiaalselt ohtliku ettevõtte (nt tankla) vahetus läheduses. Alternatiivsete asukohtade puudumisel kasutada mõju leevendavaid meetmeid (nt mänguväljakud planeerida teest/tootmishoonest kaugemale ja suunaga teest eemale, kõrgema ja tihedama haljastuse (nt

- hekk) rajamine tee ja objekti vahele teelt lähtuvate keskkonnakahjulike ja ohtlike mõjude vähendamiseks);
- 6) ühiskondlikule hoonele tuleb tagada kõikidele liiklejatele ohutu ja mugav juurdepääs ning parkimislahendused erinevatele liikumisvahenditele (nt, jalgratas, sõiduauto, buss);
 - 7) tiheasustusaladel ühiskondlike ehitiste maa-ala arendamisel tuleb tähelepanu pöörata jalgratta- ja jalgtee tervikliku võrgustiku väljatöötamisele ning piisava arvu parkimiskohtade tagamiseks;
 - 8) haridusasutuse rajamiseks detailplaneeringu koostamisel pöörata erilist tähelepanu liiklusohutusele, detailplaneeringu koostamisel tuleb planeeringualasse liita ka piirnevad tänavad;
 - 9) elamuualasse kavandatava ühiskondlike ehitiste maa-ala arendamine ei tohi oluliselt halvendada elumuala elukvaliteeti (näiteks oluliselt kasvav mürahäiring lähtuvalt kavandatud tegevustest või liiklusest jms);
 - 10) tuleb säilitada ja/või rajada katastriüksusele kujundatud kvaliteetne välisruum, võimalusel koostada välisruumi kvaliteedi tagamiseks maastikuarhitektuurne projekt;
 - vajalik on lahendada arendatavate alade haljastuse hooldamine ja jäätmekäitus;
 - 20) hoonestatud katastriüksusest peab vähemalt 30% olema haljastatud;
 - hoonestatud katastriüksusest vähemalt 10% peab moodustama kõrghaljastus (arvestatakse 30% hulka), kusjuures selle moodustavad üldjuhul vähemalt 5 m kõrgused puud;
 - haljastuse kujundamisel säilitada olemasolevad alleed ning terve ja elujõuline (liigile omase kasvukuju ja tunnustega) kõrghaljastus;
 - haljastuse rajamisel kasutada kodumaiseid liike ning arvestada maastiku kontekstiga. Loomuliku ilme saavutamiseks tuleb haljastus rajada mitmerindelisena
 - 21) hoonete vaheline haljastus ja maastikuarhitektuur peavad olema võrdväärselt olulised hoonete ja taristute kavandamisega;
 - 11) arendus- ja ehitustegevusel tuleb arvestada erivajaduste ja puuetega inimestega;
 - 12) tuleb tagada kohtvalgustite olemasolu eelkõige ühiskondlike hoonete lähiümbruses;
 - 13) ühiskondlikele hoonetele tuleb rajada varjumiskohad (pommivarjendid).

2.5.4 Puhke- ja virgestustegevuse maa-ala

Puhke- ja virgestustegevuse maa-ala on puhke-, kultuuri- ja virgestusehitiste ning spordirajatiste maa-ala.

Lubatud kõrvalotstarbed: ühiskondlike ehitiste, haljasala, tehnoehitise ning transpordi maa-ala.

Alade eesmärk on soodustada värskes õhus viibimist ning võimaldada vabaõhuürituste korraldamist, sportimist ja lõõgastumist.

Tegemist on aladega, kuhu on võimalik ehitada hooajalisi hooneid (nt kiosk, teenindus- ja aastaringselt teenindavaid puhkeotstarbelisi hooneid), et võimaldada välisõhus sportimist ja lõõgastumist jms. Avalike teenuste osutamiseks ja kogukonna kogunemiskohtade tekkeks on lubatud puhke- ja virgestustegevuse maa-alale rajada ka ühiskondlikke ehitisi.

Üldised maakasutus- ja ehitustingimused:

- 1) lubatud maksimaalne hoonete pinna suhe katastriüksuse kogupinda on 15% (detailplaneeringu koostamisel kuni 30%), kuid puhkerajatiste (mänguväljakud, palliplatsid, staadionid jt spordi- ja puhkerajatised) pinna suhe katastriüksuse kogupinda võib olla kuni 80%;
- 2) aladel tuleb võimalikult suures ulatuses säilitada looduslikku pinnast ning keskkonda;
 - säilitada olemasolevad alleed ning terve ja elujõuline (liigile omase kasvukuju ja tunnustega) kõrghaljastus;
 - säilitada tuleb võimalikult palju olemasolevaid põlispuid⁵. Kahjustunud, ohtliku ja surnud (enamus võrast või peajuurtest on tugevasti kahjustatud, eemaldatud või kuivanud) põlispuu(de) likvideerimisel teostada võimalusel asendusistutus;
- 3) lahendada tuleb kergliiklejate juurdepääs maa-aladele ning puhkealade heakord ja ohutus, sh jäätmekäitlus;
- 4) säilitada munitsipaalmaana kohalike elanike traditsioonilised kooskäimispaid;
- 5) massiürituseks planeeritud aladel tuleb sündmuste organiseerimisel arvestada paiga taluvuskoormusega. Taluvuskoormuse korral analüüsida nii inimeste häiringu taset kui ka looduse taastumisvõimet;
- 6) teede kaitsevööndis tuleb vajadusel rakendada negatiivset mõju (müra, tolm ja heitgaasid) leevendavaid meetmeid (nt hekid, puhveralad, müratõkke seinad).

Soovitused

Alade terviklikuks väljaarendamiseks on soovitatav koostada maastikuarhitektuurne projekt või eskiis, millega lahendatakse haljastus, heakord, väikevormid (pingid, kiiged, viidad vms), liikumisteed ja -rajad, parkimine jm vajalik.

Rajada kohtvalgustus enimkasutatavatele puhkealadele.

2.5.5 Puhkemetsa maa-ala

Puhkemets on metsamaa kõlvikuna maakatastrisse kantud maa-ala, mis toimivad puhkealadena piirkonna elanikele. Puhkemetsad peavad säilima avalikena.

Lubatud kõrvalotstarbed: puhke- ja virgestustegevuse, haljasala, tehnoehitise ning transpordi maa-ala. Puhke- ja virgestustegevuse maa-ala kõrvalotstarbe rakendamisel on lubatud ainult väikesemahuliste rajatiste kavandamine.

Üldised maakasutus- ja ehitustingimused:

- 1) ei ole lubatud hoonestamise eesmärgil katastriüksuste moodustamine ja hoonete ehitamine v.a puhkemetsa puhketegevuste teenindamiseks vajalike hoonete ehitamine;
- 2) avalike teede ja radade äärde ning lagedamatele kohtadele on lubatud puhketegevusega seotud rajatiste kavandamine;

⁵ Põlispuu on erakordselt suurte mõõtmetega või liigile omasest keskmisest kõrgema vanusega või bioloogilise ja/või kultuuriloolise tähtsusega nii kodumaisest kui ka võõrliigist puu.

- 3) keelatud on puhkemetsades elanike liikumise piiramine (nt metsa tarastamine, eramaa siltide lisamine). Lubatud on ajutine liikumise piiramine kokkuleppel kohaliku omavalitsusega;
- 4) puhkemetsade kohta tuleb koostada pikaajaline (10 a) metsamajanduslike tööde kava. Kava projekt tuleb kooskõlastada kohaliku omavalitsusega ning see peab enne kinnitamist saama heakskiidu kohaliku omavalitsuse poolt. Omavalitsus kaasab projekti koostamisse kogukonna, kellega tehakse kava koostamisel koostööd (kava avalikustatakse ja korraldatakse avalik arutelu arvamuste avaldamiseks, vajadusel kava täiendatakse arvamuste põhjal). Kuni metsamajanduslike tööde kava kooskõlastamiseni tuleb Luunja valla territooriumil puhkemetsaks määratud alal raied kooskõlastada kohaliku omavalitsusega enne metsateatise esitamist;
- 5) 10-aastane uuendusraie maht on kuni 4% puhkemetsade pindalast (arvestus on katastriüksuse põhine või määratud metsamajanduskavaga);
- 6) pikaajalise metsamajanduslike tööde kava kooskõlastamisel võib omavalitsus seada tingimusi raieliigile, uuendusraie tegemisel langi suurusele, paiknemisele ja raiutava puistu vanusele. Lisaks arvestab omavalitsus kava kooskõlastamisel järgmisi põhimõtteid:
 - raied planeeritakse maastikku sobitatud lankidena;
 - metsa raiumisel alustatakse metsadest, mis on vanemad või mille tervislik seisund on halb;
 - lageraie lankidega ei ületata väljakujunenud metsaradasid ja teid;
 - uuel langil ei alustata raiega enne, kui kõrvaloleval langil kasvab ca 1 meetri kõrgune noor mets, teede ja radade ääres jäetakse lageraie langile tavapärasest rohkem säilikuuid (20-70 tk/ha) või säilikpuude suuremaid gruppe;
 - uus mets pannakse lankidel kasvama hiljemalt kahe aasta jooksul pärast raiet;
 - noortes ja keskealistes metsades tehakse hooldusraiet vastavalt metsade vajadustele;
- 7) eriolukordade, tormi- ja muude oluliste metsakahjustuste tõttu tekkivatest töödest teavitab metsaomanik omavalitsust eraldi ning need võivad tuua kavandatud töödesse muudatusi;
- 8) radade, teede ja puhkerajatiste hooldamiseks on lubatud üksikute ohtlike ja haigete puude eemaldamine metsamajanduslike tööde kava väliselt.

2.5.6 Haljasala maa-ala

Haljasala maa-ala on peamiselt puhkamisele ja virgestusele suunatud looduslik haljasala, park, poollooduslik metsaala või muu vastav maa-ala, mis täidab eelkõige vabaõhu puhkeala funktsiooni.

Lubatud kõrvalotstarbed: tehnoehitise ning transpordi maa-ala.

Haljasala maa-ala üldised arendamise põhimõtted:

- 1) ehitustegevus ei ole lubatud, välja arvatud haljasala rajamistööd ning tehniliste kommunikatsioonide või haljasalade sihipärase kasutamise seonduvate ehitiste rajamine;
- 2) aladel tuleb võimalikult suures ulatuses säilitada olemasolevat looduslikku pinnast ning ning tervet ja elujõulist (liigile omase kasvukuju ja tunnustega) kõrghaljastus;
- 3) säilitada tuleb olemasolevad alleed;

- 4) säilitada tuleb võimalikult palju olemasolevaid põlispuid⁶;
 - kahjustunud, ohtliku ja surnud (enamuse võrast või peajuurtest on tugevasti kahjustatud, eemaldatud või kuivanud) põlispuu(de) likvideerimisel teostada võimalusel asendusistutus;
- 5) haljastuse rajamisel kasutada eelistatult kodumaiseid liike ja looduspõhiseid lahendusi, lisaks puudele ja murule ka põõsaid-puhmaid. Liigivaene „betoonmuru-elupuu tüüpi“ üheülbaline haljastus ei ole lubatud;
 - loomuliku ilme saavutamiseks tuleb haljastus rajada mitmerindelisena
- 6) ekstensiivse niitmise asemel võib jätta rohealad ka niidulikeks (niita hooajal 1-2 korda);
- 7) tagatud peab olema haljasala maa-alade hooldamine.

2.5.7 Kaitsehaljastuse maa-ala

Kaitsehaljastuse maa-ala on haljastuse säilitamiseks ja rajamiseks ette nähtud ala, mille eesmärk on kaitsta lähialasid õhusaaste, müra, valgusreostuse vm häiriva mõju eest või luua puhverala, et antud häiringuid leevendada.

Kõrvalotstarve on lubatud ainult kohaliku omavalitsuse põhjendatud kaalutusotsuse alusel.

Kaitsehaljastusega maa-ala maakasutus- ja ehitustingimused:

- 1) kaitsehaljastuse maa-alale tuleb võimaluse korral rajada eriliigilise koosseisuga (sh nii lehtpuud kui okaspuud) mitmerindelise haljastuse (v.a üldplaneeringus näidatud vaatekoridorides);
 - kaitsehaljastuse rajamisel tuleb arvestada maastiku kontekstiga – nt kas tegemist on haljastusega, mille eesmärgiks on tootmishoone või teest tuleneva müra või õhusaaste leevendamine või tegemist on ühiskondliku ehitise ja elamurajooni vahele kavandatava kaitsehaljastusega, et leevendada võimalikke müra häiringuid ja luua kvaliteetsem elukeskkond;
 - loomuliku ilme saavutamiseks tuleb kaitsehaljastus rajada mitmerindelisena.
 - kaitsehaljastuse rajamisel tuleb kasutada peamiselt kohalikke liike, võttes arvesse asukoha iseärasusi (pinnase- või õhusaaste olemasolu, mulla tüüp, pinnase veerežiim, valgustingimused jne);
 - kaitsehaljastus peab sisaldama osaliselt igihaljaid taimi, et tagada kaitsehaljastuse funktsiooni toimimine aastaringselt;
 - kaitsehaljastuse kavandamisel tuleb läbi mõelda haljastuse paigutus võttes arvesse taimede lõplikku kõrgust ja laiust. Kaitsehaljastus ei tohi olla rajatud sellisena, et see ohustaks või kahjustaks teisi ehitisi;
 - kaitsehaljastuse rajamisel peab olema tagatud haljastuse hooldamine nt ebaõnnestunud istutuste asendamiseks või juurdekasvu hõrendamiseks;

⁶ Põlispuu on erakordselt suurte mõõtmetega või liigile omasest keskmisest kõrgema vanusega või bioloogilise ja/või kultuuriloolise tähtsusega nii kodumaisest kui ka võõrliigist puu.

- 2) juhul kui kaitsehaljastuse maa-alal on juba kõrghaljastust tuleb seal tagada kõrghaljastuse püsimine maksimaalses võimalikus ulatuses ning kasutada ära võimalikult palju juba olemasolevat haljastust;
- 3) ehitustegevus kaitsehaljastuse maa-alal on lubatud ainult põhjendatud juhul ning kohaliku omavalitsuse kaalutusotsusega;
- 4) väike-elamu, korterelamu ja äri maa-alade vahele rajatud kaitsehaljastuse minimaalne laius on 20 m;
- 5) müra häiringu (nt suure liikluskoormusega sõiduteest tulenev müra häiring) või tootmise maa-alast tuleneva häiringu leevendamiseks rajatud kaitsehaljastuse minimaalne laius on 30 m;
 - intensiivse tootmistegevuse korral, millega koosneb tugevam mürahäiring, lõhnahäiring ja/või valgusreostus on minimaalne kaitsehaljastuse laius 50 m.

Soovitused

Kaitsehaljastuse rajamisel on soovituslik teha koostööd maastikuarhitektiga.

2.5.8 Supelranna maa-ala

Supelranna maa-ala on avalik supelrand/supluskohd.

Supelranna maa-ala on maa-ala veekogu ääres, mille põhiülesanne on inimestele puhkuse ja ujumise võimaldamine. Supelranna maa-ala käsitletakse üldplaneeringus looduskaitseeaduse tähenduses ja antud alale on lubatud püstitada supelranna teenindamiseks vajalikke rajatisi (nt pingid, prügikastid, riietuskabiinid, palliplatsid, teisaldatavad tualettide alused, valgustid, grillimiskoht jms).

Terviseameti registri andmetel ei asu Luunja vallas ühtegi avalikku ujumiskohta⁷.

Olemasolevad supluskohad Luunja vallas:

- 1) Kavastu külas Parve tee kõrval;
- 2) Väike-Kabina järve ääres;
- 3) Luunja aleviku Aedniku tn 10 katastriüksusel.

Planeeritud supluskohad:

- 1) Peipsiveere looduskaitseala rajatava matkaraja äärde;
- 2) Kabina külas Parkmetsa katastriüksusele;
- 3) Kavastu külas Parve tee 13 katastriüksusele;
- 4) Kikaste küla Jõekalda katastriüksusele;
- 5) Kabina küla Järveoja tee 11 katastriüksusele;
- 6) Veibri küla Järvekaldal tee 14c katastriüksusele.

⁷ Avalikes supluskohades teostatakse suplusvee seiret, rannad on hooldatud ja korrastatud, varustatud piisaval hulgal riietuskabiinide, tualettruumide või kuivkäimlate ja prügimüüridega. Samuti on olemas suplejatele nähtavas kohas info supluskoha, suplusvee kvaliteedi ja supluskoha valdaja kohta.

2.5.9 Äri maa-ala

Äri maa-ala on äri- ja büroo- või teenindusotstarbeliste ehitiste alune ja neid ehitisi teenindav maa.

Lubatud kõrvalotstarbed: väike-elamu, korterelamu, ühiskondlike ehitiste, puhke- ja virgestustegevuse, haljasala, transpordi ning tehnoehitise maa-ala.

Üldised maakasutus- ja ehitustingimused:

- 2) katastriüksuse lubatud minimaalsuurus on:
 - **tiheasustusalal** 1 500 m²;
 - **hajaasustuses** peab katastriüksus olema piisavalt suur, kuid mitte vähem kui 5000 m², et kehtivaid seadusjärgseid kitsendusi ja üldplaneeringu maakasutustingimusi arvestades jääks ehitamiseks piisav kitsendustest vaba hoonestusala ning katastriüksusel paiknevatest hoonetest ja rajatistest tulenevad võimalikud kitsendused (nt puurkaevust või salvkaevust tulenev sanitaarkaitseala/hooldusala ja reoveepuhastist tulenevad kujad) ei koormaks naabermaaüksusi või saadakse naabermaaüksuse omaniku kirjalik nõusolek seatava servituudi osas;
 - erandina võib lubada enne üldplaneeringu kehtestamist moodustatud väiksemale katastriüksusele ehitamist omavalitsuse kaalutusotsuse alusel lähtudes lähipiirkonnas kujunenud olemasolevast katastriüksuste struktuurist ning konkreetsest äritegevuse iseloomust;
- 3) maksimaalne lubatud ehitisealune pind:
 - **tiheasustuses** 40%;
 - **hajaasustuses** 30%;
- 4) maksimaalne lubatud korruselisus ja kõrgus:
 - **tiheasustusalal** 4 korrust ja 15 m;
 - **hajaasustusalal** 3 korrust ja 12 m;
 - Tartu linna halduspiiriga külgnevatel aladel on kohaliku omavalitsuse kaalutusotsusega lubatud ka kõrgemate hoonete rajamine, kuid eelduseks on uuele piirkonnale lahenduse leidmiseks arhitektuuri- või planeeringukonkurssi korraldamine;
- 5) parkimine ja liiklus tuleb lahendada arvestades kehtivaid EVS norme;
- 6) hoonestus peab sobima piirkonna arhitektuurse stiiliga (selleks tuleb projekteerimisel analüüsida lähiümbruses enam levinud hoonestust ning tuua projekteerimisel esile sellega harmoneeruv ühisosa);
- 7) kohalikul omavalitsusel on avalikku ruumi oluliselt mõjutava ärihoone ehitamisel õigus nõuda arhitektuuri- või planeeringukonkurssi läbiviimist;
- 8) alade planeerimisel tuleb arvestada, et äritegevusega ei tohi üldjuhul kaasneda olulisi negatiivseid häiringuid (nt liiklusvoogude märgatav suurenemine, müra, ebameeldiv lõhn) väike-elamu, korterelamu, ühiskondlike ehitiste ning puhke- ja virgestustegevuse maa-aladele. Kohalikul omavalitsusel on kaalutusotsuse alusel õigus teha erandeid;

- 9) katastriüksuse piirist väljapoole olulist häiringut eeldatavalt põhjustava ettevõtlusala arendamisel (näiteks rekreatiivsed tegevused, mis põhjustavad müra, valgusreostust jms), tuleb need eraldada elamu- ja puhkealadest, kalmistust või ühiskondlikest ehitistest mitmerindelise kõrghaljastatud puhveralaga (puu- ja põõsarinne, nii okas- kui lehtpuuliigid);
- 10) kaubandushoone laadimis- ja jäätmekäitlusalad peavad olema avalikust ruumist mittenähtaval asukohal;
- 11) hoonestatud katastriüksusest peab vähemalt 30% olema haljastatud;
 - hoonestatud katastriüksusest vähemalt 10% peab moodustama kõrghaljastus (arvestatakse 30% hulka), kusjuures selle moodustavad üldjuhul vähemalt 5 m kõrgused puud;
 - haljastuse kujundamisel säilitada olemasolevad alleed ning terve ja elujõuline (liigile omase kasvukuju ja tunnustega) kõrghaljastus;
 - haljastuse rajamisel kasutada kodumaiseid liike ning arvestada maastiku kontekstiga. Loomuliku ilme saavutamiseks tuleb haljastus rajada mitmerindelisena
- 12) piirdeaedade maksimaalne kõrgus on kuni 1,5 meetrit. Hekk ei tohi olla kõrgem kui 3 m;
 - erandjuhtudel ja mõjuva põhjuse alusel on kohaliku omavalitsuse loal lubatud ka kõrgemate piirete rajamine;
- 13) piirded on lubatud rajada oma katastriüksuse piires või katastriüksuse piirile kui külg ei piirne kõnnitee, tee, tänava või maanteega.
 - kui katastriüksuse piir ulatub veekogu veepiirini (või vette), ei tohi piire takistada inimeste ja loomade liikumist kallasrajal;
 - hekk ei tohi ulatuda üle katastriüksuse piiri (vajalik taimede piiramine);
 - piirete rajamine ei ole kohustuslik;
- 14) lubatud on rajada poollääbipaistvaid piirdeaedu (sobivad materjalid on puit, metall ja kivi). Keelatud on massiivsete plankaedade ja läbipaistmatute aedade rajamine, v.a kohtades, kus see võib osutuda vajalikuks tolmu- ja müratõkke eesmärgil. Aed peab sobituma piirkonnas väljakujunenud stiiliga;
- 15) piirdeaed ja hekid ei tohi mõjutada liiklusohutuse toimimist. Ristmikul või ristmiku lähialal paiknevad piirded ei tohi halvendada nähtavust;
- 16) piirde paigaldamisel teepoolsele küljele tuleb arvestada lume tõrjel tekkivate vallidega, mis võivad kahjustada piiret, kui see on liialt lähedal teele;
- 17) vajalik on lahendada arendatavate alade haljastuse hooldamine ja jäätmekäitlus.

Konkreetsed maa-ala väljaarendamise suunised:

Emajõe kaldale Sava külast läände on üldplaneeringuga kavandatud perspektiivne äri maa-ala kalakasvanduse arenduse eesmärgil. Arvestades kalakasvandusega kaasnevat võimalike riske Emajõe (nt parasiitide ja haiguste levik) ning seda, et planeeritav kalakasvandus jääb Emajõe ülejutusosalale, tuleb täpsema lahenduse selgumisel viia kavandatavale tegevusele läbi keskkonnamõjude eelhindang, et tuvastada, kas sellega kaasneb oluline negatiivne mõju või mitte (vt KSH ptk 4.1.2.2.3).

2.5.10 Tootmise maa-ala

Tootmise maa-ala on tootmise eesmärgil kasutatav maa, mille moodustab tootmis- ja tööstusehitiste alune ning neid ehitisi teenindav maa, sh laohooned. Tootmise maa-ala hõlmab tootmis- ja tööstusmaid, laohoone maid ning põllumajanduslikke tootmismaid.

Lubatud kõrvalotstarbed: äri, mäe- ja turbatööstuse, jäätmekäitluse, tehnoehitise ning transpordi maa-ala.

Tootmise maa-ala kõrvalotstarbe määramise korral tiheasustusaladel ei ole maa-alal lubatud kavandada tootmistegevust, millega kaasneb keskkonnaoht keskkonnaseadustiku üldosa seaduse mõistes.

Üldised maakasutus- ja ehitustingimused:

- 1) tiheasustusalal ja nende vahetus läheduses on üldjuhul lubatud ainult väiketootmine;
 - erandina on suurtootmine lubatud rajada Luunja aleviku ja Kavastu küla tootmise maa-aladele ning idaringtee ääres paiknevatele tootmise maa-aladele;
- 2) katastriüksuse lubatud minimaalsuurus on:
 - **tiheasustuses** 1 500 m²;
 - **hajaasustuses** peab katastriüksus olema piisavalt suur, et kehtivaid seadusjärgseid kitsendusi ja üldplaneeringu maakasutustingimusi arvestades jääks ehitamiseks piisav kitsendustest vaba hoonetusala ning katastriüksusel paiknevatest hoonetest ja rajatistest tulenevad võimalikud kitsendused (nt puurkaevust või salvkaevust tulenev sanitaarkaitseala/hooldusala ja reoveepuhastist tulenevad kujad) ei koormaks naabermaaüksusi või saadakse naabermaaüksuse omaniku kirjalik nõusolek seatava servituudi osas;
- 3) katastriüksuste maksimaalne ehitisealune pind on 30%;
 - kohalikul omavalitsusel on kaalutusotsuse alusel õigus teha erandeid, kui see on vajalik teatud tootmistegevuse iseloomust lähtuvalt ning tagatud on ümbritseva keskkonna suhtes piisavad eralduspuhvid;
- 4) maksimaalne lubatud korruselisus on 3 korrust ja kõrgus 12 m;
 - Tartu linna halduspiiri äärsetel aladel on kohaliku omavalitsuse kaalutusotsusega lubatud ka kõrgemate põhihoonete rajamine;
- 5) parkimine ja liiklus tuleb lahendada arvestades kehtivaid EVS norme;
- 6) tootmisaladel tuleb ette näha meetmed pinnase ja põhjavee saastuse vältimiseks (nt sademevee kogumine, reostusohlike tegevuste puhul kõvakattega väljakud, drenaazisüsteemid juhuslikult/avariiolukorras maha valguda võiva reostuse kogumiseks jmt);
- 7) tootmise maa-ala (v.a päikesepargid) katastriüksuse pindalast peab vähemalt 20% moodustama haljastus, millest enam kui pooles ulatuses peab moodustama kõrghaljastus (kehtib nii tihe- kui ka hajaasustuses). Kui katastriüksusele kavandatakse või rekonstrueeritakse ulatuslikku kõvakattega laoplatsti/teenindusõue, peab halveneva mikrokliima kompenseerimiseks rajama eraldushaljastuse põosaste või kõrghaljastusega. Võimaluse korral

tuleb suuremad laoplatsid liigendada ja vähem kasutatavad alad katta vett läbilaskvate pinnakattematerjalidega. Olemasolevate tootmise alade puhul kehtib nõue vaid uuele lisanduvale mahule.

- tootmishoonete arendamisel (v.a väiketootmise) puhkealade või elamu ja ühiskondlike hoonete naabrusesse tuleb need eraldada vähemalt 100 m laiuse kõrghaljastatud puhveralaga (vajadusel lisaks müra teket ja levikut leevendavad meetmed). Kui tulenevalt katastriüksuse suuruselt ei ole võimalik rajada 100 m laiust puhvertsooni, on kohaliku omavalitsuse kaalutusotsusega võimalik vähendada puhverala laiust või kasutada ka teisi leevendusmeetmeid (nt müraseinad vms). Puhverala tuleb rajada tootmise maa-ala katastriüksusele;
 - kõrghaljastatud puhverala rajamisel ja kujundamisel tuleb järgida ptk-s 2.5.7 kaitsehaljastuse maa-alale ette nähtud tingimusi, v.a need tingimused, mis puudutavad kaitsehaljastuse laiust;
- 8) keskkonnaohuga tootmiste rajamine või laiendamine eluhoonele, väike-elamu maa-alale või korterelamu maa-alale lähemal kui 500 m ei ole lubatud. Piirmäärast lähemale ehitamise hästi põhjendatud argumentide korral, mis tulenevad maastikulisest paiknemisest vms looduskeskkonnast tingitud aspektist, tuleb eriti hoolikalt valida rajatiste asukohta ja leevendada võimalikku negatiivset mõju;
- 9) tootmise maa-alade arendamisel tuleb arendajal jälgida keskkonnanõuetest kinnipidamist, et ei halveneks keskkonna (veekeskond, müra, õhusaaste) seisund;
- tuleb arvestada piirkonnas joogiveeks kasutatavate põhjaveekihtide reostuskaitstusega ja rakendada meetmeid, millega tuleb tagada eelkõige joogiveehaardeks olevate põhjaveekogumite maksimaalne reostuskaitstus. Ettevõtete riskianalüüside koostamisel arvestada põhjavee reostuse riskiga;
 - välisõhu kvaliteeti negatiivselt mõjutava (sh lõhnaäiringut põhjustava) tootmistegevuse planeerimist tuleb üldjuhul vältida tiheasustusaladel;
 - nii olemasolevatel kui ka uutel välisõhu kvaliteeti mõjutavatel tootmisaladel tuleb igati soosida parima võimaliku tehnoloogia ja leevendavate meetmete kasutuselevõttu heitekoguste vähendamiseks;
 - tootmistegevuse kavandamisel tuleb kasutada veekeskonda säästvaid kaasaegseid tehnoloogiaid ja seadmeid;
- 10) juhul, kui uue tootmise maa-ala arendamisega kaasnevad eeldatavalt negatiivsed keskkonnamõjud (sh mõju inimese tervisele ja heaolule), tuleb igakordselt hinnata kaasnevaid võimalikke mõjusid eelhindamise või KSH käigus, pöörates eritähelpanu kumulatiivsetele mõjudele;
- 11) lagunenuid ja kasutuskõlbmatuid tootmishooned ning mittekasutatavad rajatised (siloaugud, sõnniku-, kütuse-, kemikaalihoidlad jne) tuleb likvideerida või korrastada;
- 12) piirdeaedade maksimaalne lubatud kõrgus on kuni 1,5 meetrit;
- erandjuhtudel ja mõjuva põhjuse alusel on kohaliku omavalitsuse loal lubatud ka kõrgemate piirdeaedade rajamine;

- 13) piirdeaiaid ja hekid ei tohi mõjutada liiklusohutuse toimimist. Ristmikul või ristmiku lähialal paiknevad piirded ei tohi halvendada nähtavust;
- 14) piirdeaedade ja hekide paigaldamisel teepoolsele küljele tuleb arvestada lume tõrjel tekkivate vallidega, mis võivad kahjustada piiret, kui see on liialt lähedal teele.

2.5.11 Kalmistu maa-ala

Kalmistu maa-ala on kalmistu ja matmisega seotud hoone (kabel, tavandihoone, krematoorium) maa-ala.

Luunja vallas asub Lohkva kalmistu (juudikalmistu) ja osaliselt ka Rahumäe kalmistu.

Üldplaneeringuga on planeeritud uue kalmistu rajamine Luunja aleviku lähedusse ja Kabina külla Lohkva - Kabina - Vanamõisa kõrvalmaantee äärde ning Suure-Lohkva ja Kabina küla piirile.

Kalmistute rajamine, haldamine ja kasutamine on reguleeritud kalmistuseadusega ja looduskaitseseadusega.

Elamute ja ühiskondlike ehitiste planeerimisel on soovitatav jätta katastriüksuse ja kalmistu piiri vahele vähemalt 30 m ulatuses kõrghaljastatud puhverala.

2.5.12 Segaotstarbega maa-alad

Segaotstarbega maa-ala on ala, mis võimaldab erinevaid maakastustuse juhtotstarbeid ja kus täpsem maa-ala kasutusvajadus selgub tulevikus vastavalt arengusoodidele ja -vajadustele. Segaotstarbega maa-ala maakasutuse juhtotstarve annab paindlikkust kombineerida ja valida erinevate maakasutuste juhtotstarvete vahel.

Üldplaneeringuga ei määrata segaotstarbega maa-aladel erinevate maakasutuste juhtotstarvete osakaalu. Vastavalt maakasutuse juhtotstarbele määratakse maakasutus- ja ehitustingimused, mis on kirjeldatud eelmistes peatükkides.

2.5.12.1 ÄRI, ÜHISKONDLIKE EHITISE JA VÄIKE-ELAMU MAA-ALA

Juhtotstarve võimaldab maad kasutada ühe juhtotstarbega või erinevais kombinatsioonides järgmiste kasutustega: väike-elamu maa-ala, äri maa-ala ja ühiskondlike ehitiste maa-ala. Kõrvalotstarvetena on lubatud transpordi maa-ala ja puhke- ja virgestustegevuse maa-ala.

Eritingimused:

Lohkva külas asuva põhja-nahkhiire leiukohas KLO9116344 tuleb perspektiivse äri, ühiskondlike ehitiste ja väikeelamu maa-ala välja arendamisel ehitustegevus viia läbi väljaspool liigi aktiivsemat perioodi (aprill-oktoober) (vt KSH ptk 4.1.2.2 „Püsielupaigad ja kaitsealused liigid“).

2.5.12.2 ÄRI, ÜHISKONDLIKE EHITISE JA KORTERELAMU MAA-ALA

Juhtotstarve võimaldab maad kasutada ühe juhtotstarbega või erinevais kombinatsioonides järgmiste kasutustega: korterelamu maa-ala, äri maa-ala ja ühiskondlike ehitiste maa-ala. Kõrvalotstarvetena on lubatud transpordi maa-ala ja puhke- ja virgestustegevuse maa-ala.

2.5.12.3 ÄRI JA ÜHISKONDLIKE EHITISTE MAA-ALA

Segaotstarbega maa-ala juhtotstarve võimaldab maad kasutada ühe juhtotstarbega või erinevais kombinatsioonides järgmiste kasutustega: äri maa-ala ja ühiskondlike ehitiste maa-ala. Kõrvalotstarvetena on lubatud transpordi maa-ala ja puhke- ja virgestustegevuse maa-ala. Omavalitsuse kaalutusotsusel on lubatud ka väiketootmine.

2.5.12.4 ÄRI JA TOOTMISE MAA-ALA

Äri ja tootmise maa-ala juhtotstarve võimaldab maad kasutada ühe juhtotstarbega või erinevais kombinatsioonides järgmiste kasutustega: äri maa-ala, tootmise maa-ala, tehnoehitise maa-ala ja/või transpordi maa-ala. Vastavalt kasutuse juhtotstarbele määratakse maakasutus- ja ehitustingimused, mis on täpsemalt kirjas peatükkides 2.5.9 ja 2.5.10.

2.5.13 Sadama maa-ala

Sadama maa-ala on sadamateenuse osutamiseks ning laevaliikluse ohutuse tagamiseks kavandatud maa-ala ja akvatoorium.

Lubatud kõrvalotstarbed: äri, ühiskondlike ehitiste, puhke- ja virgestustegevuse, tehnoehitise ning transpordi maa-ala.

Sadamaregistri andmetel asub Luunja vallas kolm sadamat:

- Luunja jõesadam (Jõesadama tn 10, Luunja alevik);
- Saaga sadam (Saaga tee 9c, Kikaste küla);
- Veibri sadam (Jõekaare tee 15, Veibri küla).

Lisaks asub teadaolevalt olemasolev sadam (väikelaevade sildumisvõimalus) Kantsi katastriüksusel (kü tunnus 43203:002:0318), kus asub ka Emajõe-Suursoo Looduskaitseala keskuse peahoone. Kantsi katastriüksusel kehtib Kantsi kinnistu detailplaneering (kinnitatud Luunja Vallavolikogu otsusega 13.10.2005 nr 9 11.3), mis on osaliselt tunnistatud kehtetuks (Luunja Vallavolikogu 28.01.2021 otsusega nr 8).

Üldplaneeringuga on kavandatud perspektiivne sadama maa-ala Emajõe äärde (VEE1023600):

- Saare katastriüksusele (43201:001:2056) Veibri külas;
- Sopi katastriüksusele (43201:001:2085) Kabina külas;
- Luha katastriüksusele (43202:004:0084) Luunja alevikus;
- Nõmme katastriüksusele (43201:002:0347) Sirgu külas;
- Kalda katastriüksusele (43203:002:0310) Kavastu külas.

Sadama maa-alale tuleb rajada kommunikatsioonid ning kõvakattega tee, mis peab tagama juurdepääsu raske- ja päästetehnikale. Sadamale tuleb tagada hea ligipääs nii veekogu kui ka maismaa poolt.

Väikesadamate arendamisel on otstarbekas ühildada erinevad kasutusotstarbed (kalandus, turism, rekreatsioon jne). Tulenevalt turismipotentsiaalst on väikesadamate arenduse eesmärgiks pakkuda külalissadama teenusstandardit.

Arendustegevuse kavandamisel tuleb arvestada, et veeseaduse kohaselt on igasugune setendi eemaldamine süvendamine, millega tuleb arvestada keskkonnalubade ja KMH vajaduse üle otsustamisel.

Emajões läbiviidavad süvendustööd tuleb teostada madalvee perioodil, mil vooluhulk on väike ning aeglase voolu tõttu on heljumi edasikanne allavoolu minimaalne.

2.5.14 Riigikaitse maa-ala

Riigikaitse maa-ala on riigikaitse, piirivalve ja päästeteenistuse otstarbel kasutatav maa, sealhulgas: tollipunkti-, riigikaitse-, kinnipidamiskoha-, päästeteenistuse- ja korrakaitseehitiste maa; sisekaitse- ja kaitseväärajatiste maa; harjutusväljaku maa.

Luunja vallas asub Luunja linnak (Tartu päästekompanii katastriüksus (43201:002:0277)), mille piiranguvöönd on 2 000 m linnaku piirist. Kaitseministeeriumi ettepanekul on üldplaneeringus ette nähtud linnaku laiendamine Akimetsa katastriüksusele (43201:001:1996).

Riigikaitse ehitise piiranguvööndi ulatuses tuleb koostatavad planeeringud ja projekteerimistingimused või nende andmise kohustuse puudumisel ehitusloa eelnõu või ehitamise teatis kooskõlastada Kaitseministeeriumiga.

2.5.15 Mäe- ja turbatööstuse maa-ala

Mäetööstuse maa-ala on maavara, välja arvatud turba, kaevandamiseks ja töötlemiseks kasutatav maa. Turbatööstuse maa-ala on turba kaevandamiseks ja töötlemiseks kasutatav maa.

Kaevandamisega seotud tegevuste osas jälgitakse tegevuste keskkonnasäästlikkust, minimaalset kahju loodusele ning suletavate karjäärade (nende osade) korrastamist. Mäe- ja turbatööstuse maa-alale võib ehitada kaevandamiseks ja töötlemiseks vajalikke ehitisi ning rajada tuulekaitseribasid ja tuulekaitsevööndeid. Maardlate kasutusele võtmine toimub õigusaktidest sätestatud korras. Kaevandamisega tuleb tagada, et keskkonnahäiringud oleksid võimalikult vähesed.

Põhjalik ülevaade Luunja vallas paiknevatest maardlatest on leitav lisa 4.

Maapõue ja maavara kaitsel ning kasutamisel tuleb lähtuda maapõueseadusest ning selle alusel kehtestatud muudest õigusaktidest. Maardlate kasutuselevõtt (muutumine mäetööstusalaks) on võimalik pärast maavara kaevandamise loa taotlemist ja selle saamist õigusaktides sätestatud korras.

Üldplaneeringu maakasutuse kaardil on mäetööstuse maa-alana kajastatud need maardla alad, kus on väljastatud kaevandusluba.

Maavarade kaevandamissoovi tekkimisel tuleb huvitatud isikul teha koostööd kohalike elanikega leidmaks vajalikud kokkulepped ja kompromissid (nt olemasoleva juurdepääsutee kasutamine erakinnistu kaudu, olemasoleva tee kandevõime tugevdamine jne).

Vastavalt maapõueseadusele saadab kaevandamisloa andja kaevandamisloa taotluse arvamuse saamiseks kavandatava kaevandamiskoha kohaliku omavalitsuse üksusele. **Mäe- ja turbatööstuse maa-**

alale kehtivad üldised põhimõtted, mida kohalik omavalitsus võtab arvesse omapoolse arvamuse esitamisel:

- 1) maardlate kasutuselevõtul tuleb kavandada maardlatele ligipääsuteed, mis vastavad maardla kasutamisele kaasnevale liikluskoormusele. Vajadusel tuleb kavandada olemasolevate teede (sh riigimaanteed) kandevõime tugevdamine ja muuta teed tolmuvabaks;
- 2) kaevandamisloa omanikul on kohustus tagada karjäärile juurdepääsemiseks vajaliku avalikult kasutatava tee tolmutõrje, kui selle tee ääres asuva majavaliduse kaugus teest on vähem kui 100 meetrit;
- 3) kaevandamisprotsess tuleb läbi viia võimalikult lühikese ajaperioodi jooksul, kasutades ümbruskonda vähe häirivat tehnoloogiat ning kaevandamise tõttu muudetud maastiku ala anda pärast korrastamist võimalikult kiiresti taaskasutusse.

2.5.16 Aianduse maa-ala

Aianduse maa-ala kasutatakse taimekasvatuse eesmärgil põllumajandussaaduste oma tarbeks kasvatamiseks ning hobiaiiduseks.

Aianduse maa-ala maakasutustingimused:

- 1) maa kasutamine on lubatud ainult taimekasvatuse eesmärkidel;
- 2) aianduse maa-alal ei tohi kasvatada kergesti metsistuvaid ja agressiivse levikuga taimeliike;
- 3) piirdeaedade rajamisel on nende maksimaalne lubatud kõrgus kuni 1,5 meetrit. Hekk ei tohi olla kõrgem kui 3 m (kui naabrid ei lepi teisiti kokku);
 - erandjuhtudel ja mõjuva põhjuse alusel on kohaliku omavalitsuse loal lubatud ka kõrgemate piirete rajamine (nt müratõkkeks, ohutuse tagamiseks vms);
- 4) piirded⁸ on lubatud rajada oma katastriüksuse piires või katastriüksuse piirile kui see ei piirne kõnnitee, tee, tänava või maanteega;
 - hekk ei tohi ulatuda üle katastriüksuse piiri (vajalik taimede piiramine) juhul, kui naabrid ei ole omavahel teisiti kokku leppinud;
 - piirete rajamine ei ole kohustuslik;
- 5) lubatud on rajada poolläbipaistvaid piirdeaedu (sobivad materjalid on puit, metall ja kivi). Keelatud on massiivsete plankaedade ja läbipaistmatute aedade rajamine, v.a kohtades, kus see võib osutada vajalikuks tolm- ja müratõkke eesmärgil. Aed peab sobituma piirkonnas väljakujunenud stiiliga;
- 6) piirdeaiad ja hekid ei tohi mõjutada liiklusohutuse toimimist. Ristmikul või ristmiku lähialal paiknevad piirded ei tohi halvendada nähtavust;
- 7) piirde paigaldamisel teepoolsele küljele tuleb arvestada lume tõrjel tekkivate vallidega, mis võivad kahjustada piiret, kui see on liialt lähedal teele.

⁸ Piiretena käsitletakse nii piirdeaedu kui ka hekke.

2.5.17 Jäätmekäitluse maa-ala

Jäätmekäitluse maa-ala on jäätmete kogumise, taaskasutamise ja kõrvaldamise maa-ala ning sellega seotud hoonete ja rajatiste maa-ala.

Lubatud kõrvalotstarbed: transpordi maa-ala ning tehnoehitise maa-ala.

Jäätmete käitlemist reguleerib Luunja valla jäätmehoolduseeskiri.

Luunja jäätmejaam, kus võetakse vastu papp ja paber, puhtad pakendijäätmed, elektroonikaromud ja ohtlikud jäätmed, asub aadressil Puiestee 1c Luunja alevikus. Koostöölepe alusel saavad Luunja valla elanikud viia liigiti kogutud jäätmed Tartu linnas Jaama 72C ja Selli tn 19 asuvasse jäätmejaamadesse.

Jäätmekäitluskohana käsitletakse ka haritavaid maid, kus taaskasutatakse jäätmeid (tuhka) mullaviljakuse parandamise eesmärgil. Tegevus peab vastama õigusaktides kehtestatud nõuetele. Jäätmekäitluse maa-ala planeerimisel tuleb jälgida peatükis 2.8.2.7 "Jäätmekäitus" toodud tingimusi.

2.5.18 Tehnoehitise maa-ala

Tehnoehitiste maa-ala all mõeldakse inimese elu- ja tootmistegevust toetava tehnilise infrastruktuuri hoonete ja rajatiste juurde kuuluvat maad. Siia kuuluvad kanalisatsiooni ja reoveepuhasti ehitise, vee tootmise ja jaotamise ehitise, gaasi või biogaasi tootmise ja jaotamise ehitise, soojusenergia tootmise ja jaotamise ehitise, elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise ning sideehitise maa-ala.

Lubatud kõrvalotstarbed: äri maa-ala, tootmise maa-ala ning transpordi maa-ala.

Inimeste elu- ja tootmistegevust toetava tehnilise infrastruktuuri (v.a päikesepargi, biogaasi tootmiseehitise) rajamine on lubatud maakasutuse juhtotstarbest sõltumata vastavalt vajadusele ja seda ei loeta üldplaneeringu muutmiseks.

Rajatiste likvideerimisel on lubatud maa-alade kasutusele võtmine muul lähipiirkonda sobival otstarbel.

Tehnoehitise maa-ala planeerimisel tuleb jälgida peatükis 2.8.2 „Tehnovõrgud ja -rajatised“ toodud tingimusi.

2.5.19 Transpordi maa-ala

Transpordi maa-ala on liiklemiseks ja transpordiks kasutatav maa koos ohutuse tagamiseks ja selle teenindamiseks ning korrashoiuks vajalike ehitiste aluse ning neid ehitisi teenindava maaga. Lubatud on tänavate, bussipeatuste koos ootepaviljonidega, üldkasutatavate parklate, valgustuse, jalgteede ja ohutusribade rajamine.

Transpordi maa-ala planeerimisel tuleb jälgida peatükis 2.8.1 „Transpordivõrk“ toodud tingimusi.

2.5.20 Tiheasustusala maatulunduse maa-ala

Tiheasustusala maatulunduse maa-ala on valdavalt põllu- ja metsamajanduslikus kasutuses olev ning põllu- ja metsamajandusliku potentsiaaliga maa-ala.

Tiheasustusala maatulunduse maa-alal tuleb üldjuhul säilitada põllu- ja metsamaade sihipärane kasutus võimalikult suures ulatuses. Lubatud ei ole põllumajanduslikuks tootmiseks vajalike hoonete (viljakuivati, küün, loomapidamishooned jne) püstitamine. Lubatud on üksnes väikesemahuliste tootmis- ja ärihoonete püstitamine.

Elamu arendusel tuleb jälgida Tartu linnaümbruse lähiala piirkonnas kehtivaid tingimusi vastavalt ptk-s 2.4 „Hajaasustusala maakasutus- ja ehitustingimused“ toodule.

2.5.21 Valge ala

Valge ala üldplaneeringu maakasutuse kaardil tähendab, et antud aladel maakasutuse juhtotstarbeid ei määrata. Antud alad asuvad hajaasustuses ning arendustegevuse kavandamisel tuleb järgida peatükis 2.4 „Hajaasustusala maakasutus- ja ehitustingimused“ toodut.

2.6 Veekogu kalda maakasutus- ja ehitustingimused

Ranna ja kalda piirangu- ning ehituskeeluvööndis kehtivad looduskaitseadusest tulenevad piirangud. Vastavalt looduskaitseadusele on ranna ja kalda ehituskeeluvööndis uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud, välja arvatud seaduses toodud erisustel. Ranna või kalda ehituskeeluvööndi laius on toodud looduskaitseaduses.

Üldplaneeringu taristu ja tehnovõrgu joonisel on markeeritud ligikaudsed alad, kus on kavandatud Emajõe puhastamine, et parandada Emajões kalade kudemistingimusi. Enne puhastamistöde kavandamist tuleb teha koostööd ihtüoloogiga ning Keskkonnaametiga.

2.6.1 Üleujutus

Keskkonnaministri 28.05.2004 vastu võetud määrusega nr 58 „Suurte üleujutusosaladega siseveekogude nimistu ja nendel siseveekogudel kõrgveepiiri määramise kord“ kohaselt on **suure üleujutusosalaga siseveekoguks** Luunja vallas Suur-Emajõgi koos vanajõgedega kogu ulatuses.

Emajõe äärde ehitatavate uute ühiskondlike hoonete, ärihoonete, tootmishoonete (v.a kalakasvatusega seotud hooned) ja eluhoonete minimaalne ± 0.00 absoluutkõrgus tuleb tõsta 1% üleujutustõenäosuse veetasemele. Minimaalne ± 0.00 absoluutkõrgus on toodud tabelis 1 (1% üleujutustõenäosusega veetase⁹) ja lisa 5. Soovitav on seda ehituskõrgust järgida ka teiste ehitiste ja rajatiste puhul.

⁹ 1% üleujutustõenäosusega veetaseme (üleujutus 1x100 aasta jooksul) määramiseks on aluseks võetud Tartu ja Praaga hüdromeetriaamade andmed ning vastavalt Emajõe langule on määratud veetasemed iga ühe kilomeetri tagant.

Kui eelnimetatud tingimuse täitmine ei ole võimalik, tuleb edasistes planeerimis- ja projekteerimisetappides ning enne ehitustegevust läbi viia vajalikud uuringud ning välja töötada meetmed, mis tagavad Emajõe äärde ehitamisel nii ehitise püsivuse kui ka looduslike protsesside jätkumise.

Tabel 1. 1% üleujutustõenäosusega veetase Emajõe ääres.

Km	Emajõgi Tartu linna piiri äärest alates	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Kõrgus (m AS)	33.51	33.43	33.36	33.29	33.23	33.16	33.095	33.028	32.96	32.89	32.825	32.758

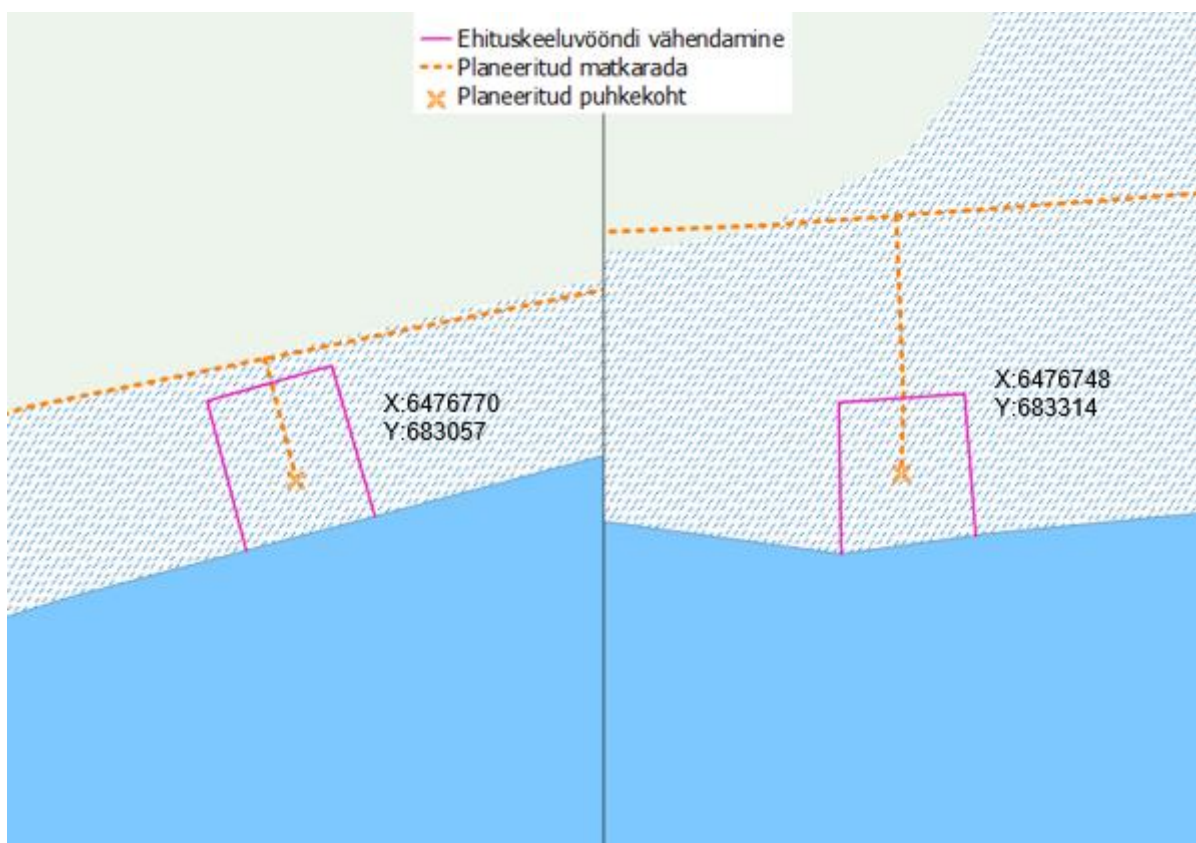
Km		12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
Kõrgus (m AS)		32.69	32.623	32.555	32.488	32.42	32.353	32.285	32.218	32.15	32.083	32.05

2.6.2 Ehituskeeluvööndi vähendamine

Üldplaneeringuga vähendatakse ehituskeeluvööndit Emajõe (VEE1023600) kaldal neljas erinevas kohas (vt allpool). Ehituskeeluvööndi vähendamiseks on vaja Keskkonnaameti nõusolekut. Ilma Keskkonnaameti nõusolekuta ei saa ehituskeeluvööndit vähendada. Ehituskeeluvööndi vähendamisel tuleb lähtuda põhimõttest, et ehituskeeluvööndi vähendamine on erand ning see peab olema põhjendatud.

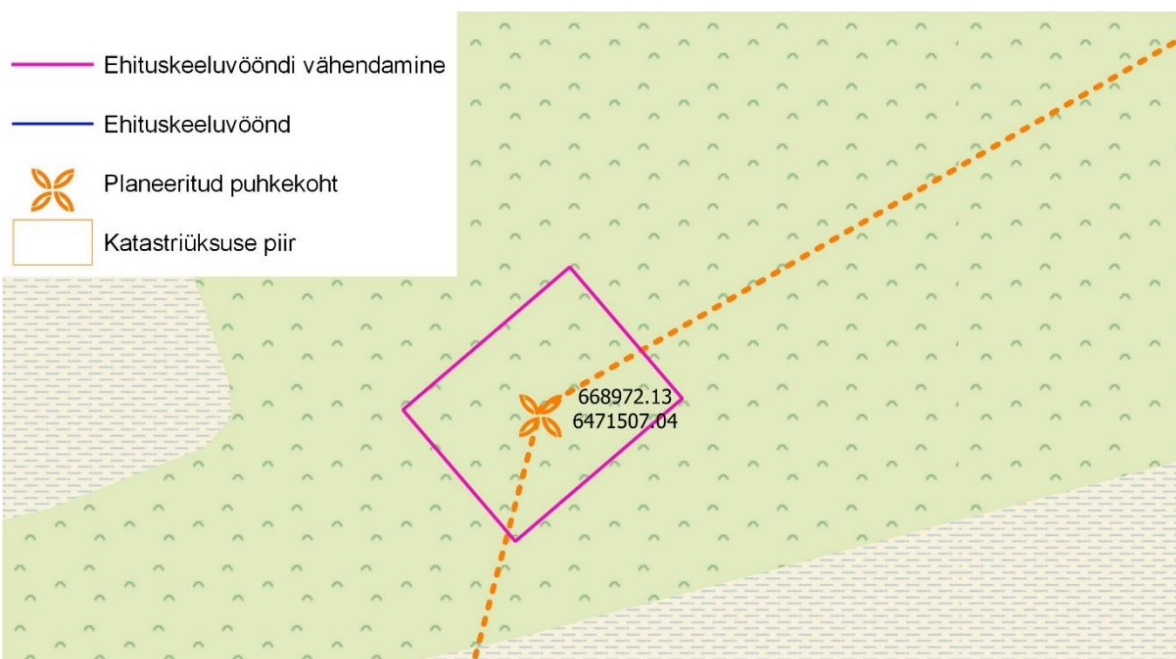
Üldplaneeringuga vähendatakse ehituskeeluvööndit:

- 1) Emajõel Kavastu külas Emajõe-Suursoo maastikukaitseala 3 katastriüksusel (43203:002:0172) põhikaardile kantud veepiirini (skeem 4) kahes erinevas kohas 250-300 m² suurusel alal. Ehituskeeluvööndi vähendamine on vajalik alale tulekindla alusega lõkkekoha, telkimiskoha, varjualuse ja priimuse/väligrilli paigaldamise koha rajamiseks.



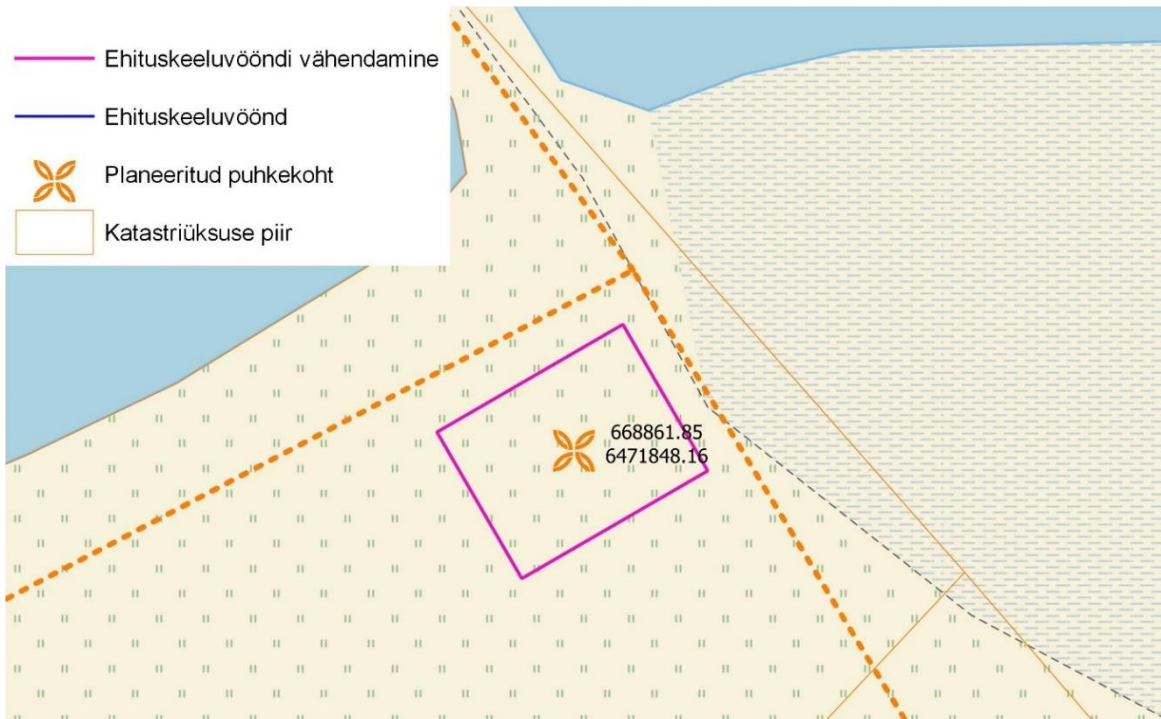
Skeem 4. Ehituskeeluvööndi vähendamine Emajõe kaldal Emajõe-Suursoo maastikukaitseala 3 katastriüksusel.

- 2) Emajõel Luunja alevikus Jõesadama tn 8b katastriüksusel (43201:001:2034) skeemil 5 näidatud ulatuses (ca 300 m² suurune ala). Ehituskeeluvööndi vähendamine on vajalik alale tulekindla alusega lõkkekohta, telkimiskohta, varjualuse ja priimuse/väligrilli paigaldamise kohta rajamiseks.



Skeem 5. Ehituskeeluvööndi vähendamine Emajõe kaldal Jõesadama tn 8b katastriüksusel.

- 3) Emajõel Luunja alevikus Aedniku tn 10b katastriüksusel (43201:001:1581) skeemil 6 näidatud ulatuses (ca 300 m² suurune ala). Ehituskeeluvööndi vähendamine on vajalik alale tulekindla alusega lõkkekohta, telkimiskoha, varjualuse ja priimuse/väligrilli paigaldamise koha rajamiseks.



Skeem 6. Ehituskeeluvööndi vähendamine Emajõe kaldal Aedniku tn 10b katastriüksusel.

2.7 Looduskeskkond ja kultuurmaastik

2.7.1 Miljööväärtuslikud alad ja objektid

Luunja valla miljööväärtuslikud hoonestusalad on määratud vastavalt aastal 2022 valminud töödele „Luunja valla väärtusliku maastiku „Emajõgi Luunjast Kastreni“ täpsustamine ning kaitse- ja kasutustingimuste väljatöötamine“ (töö nr U1-2022, Hamletia OÜ) ja „Luunja valla hajaasustuse väärtusliku ajaloolise miljööga alade väljaselgitamine ning kaitse- ja kasutustingimuste väljatöötamine“ (töö nr U2-2022, Hamletia OÜ).

Miljööväärtuslikud hoonestusalad on toodud väärtuste ja piirangute joonisel ja lisas 8.

Miljööväärtuslike alade üldised maakasutus- ja ehitustingimused:

- 1) miljööväärtuslikul alal uue majapidamise rajamisel tuleb koostada detailplaneering, mille välja töötamisel tuleb lähtuda konkreetse ala maakasutus- ja kasutustingimustest (vt allpool), sh iseloomulikust maastiku- ja plaanistruktuurist ning alale iseloomulikest arhitektuursetest tingimustest;
 - selline detailplaneering ei sisalda üldplaneeringu muutmise ettepanekut;
 - detailplaneeringu eesmärk on eelkõige kokkuleppe sõlmimine tegevuste elluviimiseks miljööväärtuslikul alal;

- 2) miljööväertuslikul alal projekteerimistingimuste väljastamisel olemasolevale õuealale uue hoone ehitamiseks tuleb pidada silmas konkreetse ala kaitse- ja kasutustingimuste (vt allpool) juures välja toodud arhitektuurseid tingimusi. Kui ala kohta ei ole välja toodud detailsemaid nõudeid, on kaalutusotsuse aluseks järgnevad ajaloolistest traditsioonidest tulenevad põhimõtted:
- üldistatult mõjuvad maastikus uuemana hooned, mille põhiplaani pikkuse ja laiuse suhe on lähemal ruudule (nt. asundusaegsed väiketelud ja nõukogude perioodi ühepereelamud). Vanemate hoonetena mõjuvad maastikel ristikülilikukujulise põhiplaani ja suure katusemahuga hooned (nt. rehielamud)¹⁰. Taluõue hooned on traditsiooniliselt paigutatud suletud või poolsuletud õue põhimõttel;
 - **tsaariaegsele põliskülale** on omane suur rehielamu, hilisemalt ka taluhäärber. Taluõuele on tüüpiline erinevate funktsioonidega kõrvalhoonete paljusus (6-7 ja rohkemgi). Rehielamutele on iseloomulik, et nähtav seiniosa moodustab hoone kõrgusest ligikaudu 1/3, katus 2/3;
 - kohustuslik on põhihoone kahekorruseline maht (ülemine korrus katusealune) kõrgusega soovituslikult kuni 8, maksimaalselt kuni 9 m;
 - põhihoone ja suured (üle 20 m²) abihooned tuleb rajada viilkatusega (viilunurk > 40°);
 - põhihoone ehitisealune pind kuni 200 m²;
 - **I Eesti Vabariigi aegsele asundusele** on võrreldes tsaariaegsete küladega omased väiksemad hooned ning abihoonete väiksem arv (tüüpiliselt kuni 3-4);
 - kohustuslik on põhihoone kahekorruseline maht (ülemine korrus katusealune) kõrgusega soovituslikult kuni 8, maksimaalselt kuni 9 m;
 - põhihoone ja suured (üle 20 m²) abihooned tuleb rajada viilkatusega (viilunurk > 40°);
 - põhihoone ehitisealune pind kuni 150 m²;
- 3) olemasolevate hoonete restaureerimisel on soovituslik järgida omaaegseid ehitustraditsioone (ehk eelistada ajalooliseid töövõtteid ja materjale). Tingimuse täitmine eeldab kinnisasja omaniku taht. Kohaliku omavalitsuse spetsialistid pakuvad parima lahenduse leidmiseks konsultatsiooni. Ehitusseadustikust tulenevalt viiakse asjakohasel juhul läbi projekteerimistingimuste väljastamise menetlus;
- 4) kui olemasolevale õuealale kavandatav uus ehitis on olulisel määral teiste mahtudega, kui miljööväertusliku ala ajalooperioodi traditsioonile omane (vt. punkt 2) või ei arvesta välja toodud arhitektuurseid soovitusi, siis tuleb projekteerimistingimuste andmise menetlus korraldada avatud menetlusena ning esitada analüüs selle kohta, kuidas soovitud lahendus sobitub olemasoleva miljööala olemasoleva olukorraga.

¹⁰ Printsip ei ole kindlasti absoluutne ning kirjeldab üksnes maastikul vaadeldavate hoonemahtude üldist tajutavust. Ilmeks erandiks on siinkohal näiteks väiksemad tsaariaegsed taluhäärberid, mis oma proportsioonide poolest selgelt eristuvad rehielamutest (on reeglina kompaksemad ja mitte nii pikaks venitatud mahuga). Vastupidiseks erandiks aga näiteks uudismaa-asunduste aegsed koosehitused, kus eluruumidega ühe katuse alla koondati ka loomapidamiseks vajalikud ruumid, mistõttu hoone proportsioonid meenutavad taas pigem pikaks venitatud rehielamu mahtu (ent on rajatud selgelt teistest materjalidest ja rehielamu suure katusealusega võrreldes ka tagasihoidlikumas mahus).

Konkreetsed miljööväärtusliku ala maakasutus- ja ehitustingimused:**Luunja alevik:**

- Emajõe äärsel alal hoida hoonestusjoont piki ürgoru serva. Säilitada tuleb aleviku kompaktne struktuur;
- laiendades elamualasid Põvvatu-Luunja teest põhja poole, on asjakohane ehitada välja jalakäijate ja jalgratturite liikumisteed aleviku keskusesse koos sobiva haljastuslahendusega;
- arhitektuursed tingimused:
 - eelistada tuleb hoonete välisviimistluses ajaloolisi materjale, mis haakuvad nii mõisa- kui sovhoosiaegse pärandiga nagu tellis, kivi või krohv, väiksemas mahus ka puit;
 - hoonete mahu ja vormi (sh katusekalde) osas tuleb lähtuda kontaktvööndi hoonestuse iseloomulikest näitajatest. Kui kavandatav ehitis on oluliselt määral teiste mahtudega, kui kontaktvööndile tüüpiline, tuleb hoone mahu ja vormi kohta esitada täiendav analüüs.

Sirgu asundus:

- Luunja-Kavastu-Koosa maanteest lõuna poole uusi majapidamisi üldreeglina mitte ette näha. Erandina on üksikud uued majapidamised võimalik paigutada olemasolevate vahele, kui talude õuealade vahele jääb vähemalt 35 m, hoitakse välja kujunenud hoonestusjoont ning hoonete arhitektuuris järgitakse asundusperioodile omaseid mahte ja vorme. Uute majapidamiste rajamine välja kujunenud hoonestusjoonest Emajõe poole ei ole lubatud;
- Luunja-Kavastu-Koosa maanteest põhja pool on soovitatav säilitada avatud põllumajandusmaastik, mis on autentne osa kunagisest asunduskülast. Uute majapidamiste rajamine on võimalik vaid juhul, kui kogu ala planeerida ühtsetel alustel, peegeldades teisel pool teed asuvaid asundustalude õuesid, jättes õuede vahele avatud põllumajanduskõlvikud ning võttes arhitektuursete tingimuste väljatöötamisel aluseks sobivus asundusaegse külaosaga. Juurdepääsuteede rajamisel mitte kasutada põhimaanteega paralleelselt kulgevaid kogujateid, sest miljööalale on iseloomulikud talude eraldi sissesõiduteed (kahe majapidamise kohta üks tee on siiski sobilik);
- arhitektuursed tingimused: lähtuda miljööväärtuslike alade kaitse- ja kasutustingimuste punktis 2 välja toodud asundusküla ehitustingimustest.

Sääsekõrva tsaariaegne põlisküla:

- ajaloolist põlisküla tuumikut ei ole lubatud üldjuhul täiendada. Uute majapidamiste loomine on võimalik eeldusel, et uus taluõu paigutub olemasolevate vahele, jätkates küla õuede ajaloolist ringikujulist asetust. Külatuumiku keskosa avatud ala täiendav täisehitamine ei ole lubatud;

- külatuumikut ümbritsev põllumajandusmaastik peab säilima avatud maastikupuhvrina. Uute majapidamiste loomine seni avatuna säilinud maastikule on võimalik, kui miljööväärtusliku ala piires säilib ajalooliste õuede ümber vähemalt 300 m avatud puhverala;
- Emajõe äärseid loodus- ja põllumajandusmaa kõlvikuid ei ole lubatud hoonestust täis ehitada;
- võimalusel kaaluda ajaloolise, ringjalt ümber küla kulgenud ja kaht jõekallast ühendanud külatee taastamist (võimalik ka üksnes kergliiklejale mõeldud väikese raja markeerimine);
- arhitektuursed tingimused: lähtuda miljööväärtuslike alade kaitse- ja kasutustingimuste punktis 2 välja toodud tsaariaegse põlisküla ehitustingimustest.

Sava tsaariaegne põlisküla:

- ajaloolist põlisküla tuumikut võimalusel mitte täiendada. Uute majapidamiste loomine on võimalik eeldusel, et uus taluõu paigutub olemasolevate vahele, jätkates küla õuede ajaloolist ridamisi asetust nii, et õuede vahele jääb vähemalt 35 m. Uusi majapidamisi ajalooliste taluõuede ja maantee vahele mitte kavandada;
- jõeäärset tänapäevast hoonestusgruppi võib täiendada tingimusel, et uued hooned asuvad vana külaosaga võrreldes nõlvast allpool;
- ajaloolisest külaosast põhja poole jääv põllumajandusmaastik peab säilima avatud maastikupuhvrina. Uute majapidamiste loomine seni avatuna säilinud maastikule on võimalik, kui miljööväärtusliku ala piires säilib ajalooliste õuede ümber vähemalt 250 m avatud puhverala (tingimus ei kehti Kingu kinnistu olemasoleva asundusaegse taluõue kohta);
- arhitektuursed tingimused: lähtuda miljööväärtuslike alade kaitse- ja kasutustingimuste punktis 2 välja toodud tsaariaegse põlisküla ehitustingimustest.

Kikaste asundus:

- uute majapidamiste loomine on võimalik eeldusel, et nende ja olemasolevate taluõuede vahele jääb vähemalt 100 m ning õued on ümbritsetud avatud põllumajandusmaastikuga. Uusi majapidamisi ei tohi kavandada mõisa alleele lähemale kui 70 m. Juurdepääsuteede rajamisel mitte kasutada põhimaanteega paralleelselt kulgevaid kogujateid, sest miljööalale on iseloomulikud talude eraldi sissesõiduteed;
- olemasolevate taluõuede ja maantee vahele uusi majapidamisi mitte ette näha;
- Emajõe äärseid loodus- ja põllumajandusmaa kõlvikuid ei ole lubatud hoonestust täis ehitada;
- arhitektuursed tingimused: lähtuda miljööväärtuslike alade kaitse- ja kasutustingimuste punktis 2 välja toodud asundusküla ehitustingimustest.

Alevi tsaariaegne põlisküla:

- uute majapidamiste loomine on võimalik eeldusel, et nende ja olemasolevate taluõuede vahele jääb vähemalt 50 ning õued on ümbritsetud avatud põllumajandusmaastikuga. Uusi majapidamisi võib kavandada ka Kantsi tee äärde, kuid üksnes sellest põhja poole.

Juurdepääsuteede rajamisel mitte kasutada põhimaanteega paralleelselt kulgevaid kogujateid, sest miljöõalale on iseloomulikud talude eraldi sissesõiduteed;

- olemasolevate õuede ja tee vahele mitte uusi majapidamisi kavandada;
- Emajõe äärsed heina- ja rohumaad peavad säilima avatud hoonestamata aladena;
- arhitektuursed tingimused: lähtuda miljööväärtuslike alade kaitse- ja kasutustingimuste punktis 2.i välja toodud tsaariaegse põlisküla ehitustingimustest.

Miljööväärtuslikud objektid

Miljööväärtuslikud objektid on toodud „Looduskeskkond ja kultuurmaastik“ joonisel ning lisa 9.

Miljööväärtuslike objektide maakasutus- ja ehitustingimused:

- 1) üldjuhul kuuluvad miljööväärtuslikud objektid (hooned) restaureerimisele (taastamisele) või rekonstrueerimisele (ümberehitamisele);
 - eranditeks on ekspertiisiga kinnitatud hoone väga halb tehniline seisukord. Kui hoone tehniline seisukord ei võimalda hoonet säilitada, on lubatud selle asendamine olemasolevate hoonete mahtu ja ümbritsevasse arhitektuuri sobitava hoonega (koopiat ei ole soovitatav ehitada);
 - lammutamise teostamisele peab eelnema lammutusprojekti koostamine, milles on määratletud taaskasutusse suunatavad materjalid ja detailid;
 - hoone juurdeehituse korral on vajalik arvestada kaitstava hoonega sobivust, see võib olla ka moderne lahendus, mis väärtustab vana hoonet;
- 2) miljööväärtuslikud objektid tuleb säilitada ja mälestusmärkidele tuleb tagada juurdepääs.

Soovitused

Luunja valla pioneerlaagri väravat on soovitatav kasutada piirkonna arendamisel mälestusobjektina. Väravat on lubatud liigutada ka mõnele teisele asukohale.

2.7.2 Väärtuslik põllumajandusmaa

Väärtusliku põllumajandusmaa määratlemise ja maade kasutustingimuste seadmise üldine eesmärk on säilitada nende sihipärane põllumajanduslik kasutamine. Keskmisest kõrgema boniteediga põllumajandusmaa kui piiratud ja taastumatu ressurs on väärtus, mida tuleb kasutada eelkõige toidu tootmise eesmärgil.

Väärtuslike põllumajandusmaade määramisel on võetud aluseks maakonnaplaneeringu väärtuslike põllumajandusmaade kaardikiht, mida on üldplaneeringu koostamise käigus täpsustatud. Võrreldes maakonnaplaneeringuga on eemaldatud väärtuslikud põllumajandusmaad osaliselt tiheasustusalade piiridest ning juba metsastunud aladelt. Väärtuslike põllumajandusmaadena käsitletakse alasid, mille pindala on 2 ha või suurem.

Maakonna põllumajandusmaa kaalutud keskmine boniteet on määratud üldistatult ja ei lähtu põllumajandusmaa kohapõhisest väärtusest (boniteedist). Seetõttu võib kohati põllumajandusmaa tegelik väärtus olla madalam maakonna põllumajandusmaa kaalutud keskmisest boniteedist (nt mullaareaal on

väiksem või tegemist künkliku erodeerunud maastikuga). Sellest tulenevalt on hilisemas etapis üldplaneeringu elluviimisel lubatud boniteeti täpsustavate kohapõhiste uuringute alusel üldplaneeringuga määratud väärtusliku põllumajandusmaa paiknemist täpsustada ja põllumaad väärtusliku põllumajandusmaa koosseisust välja arvata. Uuringu tulemusel välja arvatud maa-aladele ei laiene käesolevas peatükis määratud kasutustingimused.

Väärtuslike põllumajandusmaade maakasutus- ja ehitustingimused:

- 1) väärtuslik põllumajandusmaa tuleb üldjuhul säilitada põllumajanduslikuks tegevuseks;
- 2) väärtuslik põllumajandusmaa tuleb üldjuhul hoida harimiskõlblikuna;
- 3) väärtusliku põllumajandusmaa kasutuselevõtt mittepõllumajanduslikul otstarbel on lubatud vaid avalikes huvides või kogukonna huvides (näiteks teede rajamiseks), kui vastavaid tegevusi ei saa ellu viia muul viisil. Mittepõllumajanduslikuks otstarbeks ei arvata maatulundusmaa sihipäraseks kasutamiseks vajalike ehitiste püstitamist;
- 4) väärtuslikule põllumajandusmaale võib mullastiku kaitseks, kliimakahjustuste leevendamiseks või põllumajandusmaa massiivi ruumikuju mitmekesistamiseks rajada või lasta looduslikult tekkida maastikuelementidel, nagu puuderida või -hekk, kiviaed või puudesalu;
- 5) väärtuslikele põllumajandusmaadele ei planeerita ehitustegevust (v.a põllumajandushoone ja üksikelamu rajamist);
- 6) üksikelamu rajamine väärtuslikule põllumajandusmaale on lubatud, kui on tagatud tervikliku põllumassiivi säilimine ning on arvestatud järgmiste tingimustega:
 - üldjuhul on lubatud rajada uushoonestust vaid vanadele talukohtadele¹¹ (vanad talukohad on toodud ära lisa 15);
 - üksikelamu õueala suurus tohib olla kuni 10% katastriüksuse pindalast aga mitte suurem kui 0,6 ha;
 - ehitiste asukoha valikul tuleb arvestada olemasolevaid teid ja kõlvikute piire ning vältida põllumassiivide liigset tükeldamist;
- 7) uute juurdepääsuteede rajamist tuleb võimalusel vältida, juurdepääs ehitisele lahendada eelkõige olemasolevaid teid kasutades. Kui juurdepääsuks tee rajamine väärtuslikule põllumajandusmaale on vältimatu, rajada tee viisil, mis põllumassiivi kasutust võimalikult vähe kahjustaks. Kui tee rajamine põhjustab väärtusliku põllumajandusmaa massiivi jagunemise mitmeks, peab jagunemise tulemusena moodustunud põllumassiivi suurus olema vähemalt viie hektari suurune;
- 8) päikesepaneelide paigaldamise korral ei tohi kahjustada mulda (ei tohi kasutada keemilisi taimetõrjevahendeid, ei tohi rajada betoonaluseid paneelide kinnitamiseks);
- 9) päikesepargi kavandamine väärtuslikule põllumajandusmaale ei ole lubatud.

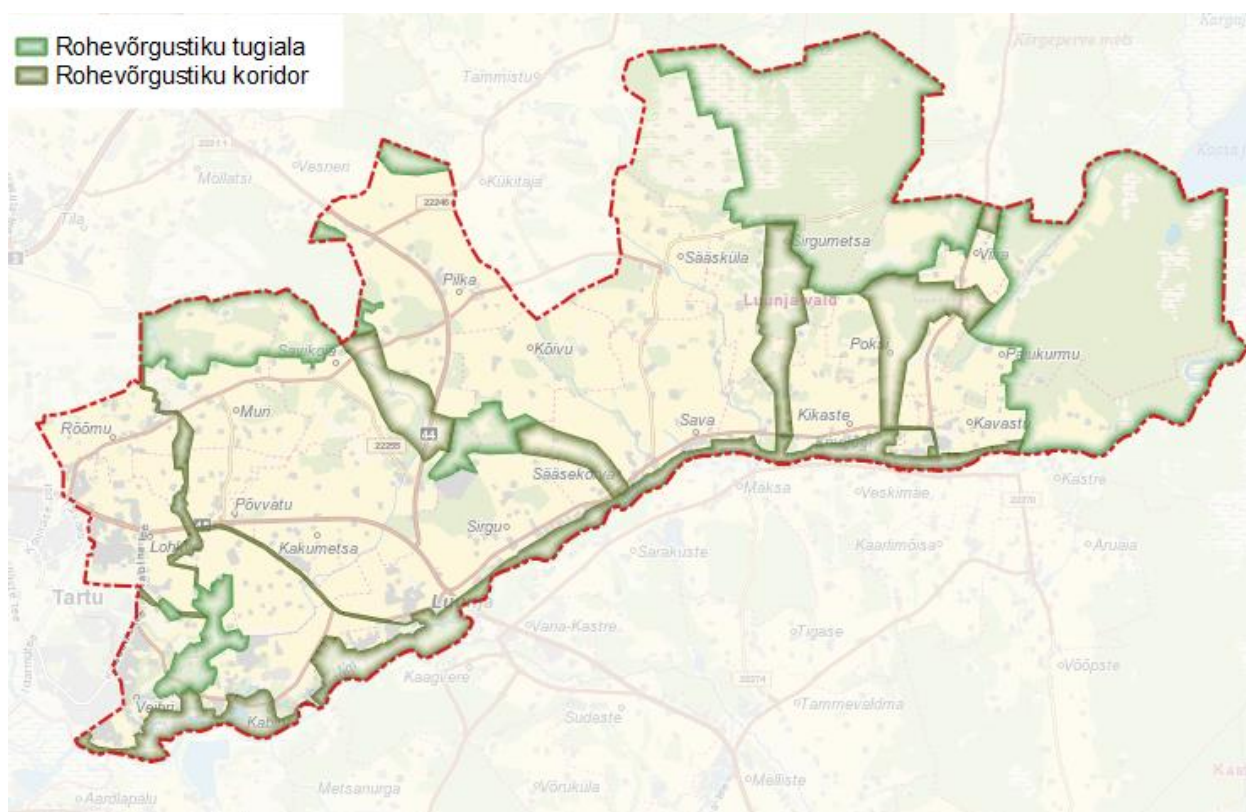
¹¹ Vanad talukohad on kaardistatud töödes „Luunja valla väärtusliku maastiku „Emajõgi Luunjast Kastreni“ täpsustamine ning kaitse- ja kasutustingimuste väljatöötamine“ (töö nr U1-2022, Hamletia OÜ) (vt lisa 12) ja „Luunja valla hajaasustuse väärtusliku ajaloolise miljööga alade väljaselgitamine ning kaitse- ja kasutustingimuste väljatöötamine“ (töö nr U2-2022, Hamletia OÜ) (vt lisa 13). Koondülevaate nimetatud tööde raames kaardistatud vanadele talukohtadele annab lisa 15 esitatud joonis.

2.7.3 Rohevõrgustik

Rohevõrgustiku eesmärk on väärtuslike ökosüsteemide kaitse, säilitamine ning taastamine, säästlikkuse printsiibi järgimine looduskasutusel, elurikkuse kaitse ja säilitamine, kliimamuutuste leevendamine ja nendega kohanemine, stabiilse keskkonnaseisundi tagamine ning rohemajanduse (sh puhkemajanduse) edendamine. Rohevõrgustik koosneb tugialadest ja koridoridest. Rohevõrgustik moodustab funktsioneeriva terviku, mille toimimine toetub tugialadele, mis moodustuvad kõrgema väärtusega looduslikest ja poollooduslikest aladest ja ning mille sidususe tagavad koridorid.

Üldplaneeringuga on täpsustatud Tartu maakonnaplaneeringu 2030+ (kehtestatud 27.02.2019) rohevõrgustiku alasad Luunja valla omavalitsusüksuse territooriumil ja maakasutustingimusi lähtuvalt üldplaneeringu täpsusastmest.

Rohevõrgustikku kuuluvatel looduskaitsealadel (kaitsealad, I ja II kategooria kaitsealuste liikide elupaigad jne) on majandustegevus reguleeritud tulenevalt looduskaitsealade ja/või kaitse-eeskirjades sätestatud tingimustest.



Skeem 7. Luunja valla rohevõrgustiku tugialad ja koridorid.

Rohevõrgustiku maakasutus- ja ehitustingimused:

- 1) looduslike ja/või poollooduslike alade osatähtsus ei tohi langeda alla 90% tugiala pindalast;
- 2) säilitada maastikuline mitmekesisus, oluline on maastikulist mitmekesisust suurendavate põlluservade, kraavide, tee- ja metsaservade ning väikesepinnaliste biotoopide (kivikuhjad ja metsatukad põldude vahel) säilimine;

- 3) rohelise võrgustiku aladel paiknevate puhkealade kasutamine tuleb korraldada nii, et inimtegevusest lähtuv mõju looduskeskkonnale oleks minimaalne (tuleb piirata/suunata autode liikumist, korraldada parkimine, lahendada prügi käitlemine, rajada telkimis-/puhke-/lõkkekohad, käimlad jms) ning et ei takistata rohevõrgustiku toimimist;
- 4) uued asumid (rohkem kui kolmest elamust koosnevad grupid) ja teised kompaktsed hoonestused alad planeerida üldjuhul väljaspoole võrgustiku elemente;
- 1) rohevõrgustiku aladele arendustegevuse kavandamisel ei tohi rohevõrgustiku koridore ega tugialasid läbi lõigata;
 - rohevõrgustiku koridoris peab jääma mistahes tarastamise või muu barjääri loomise korral ulukitele vaba liikumise võimalus. Koridori alaga risti suunas peab vähemalt 50% ulatuses jääma koridor katkematuks, kuid arvestama peab, et koridori laius ei tohi olla vähiksem kui 300 m hajaasustuses ning 50 m tihasasustuses;
- 2) hajaasustuses rohevõrgustiku koridori või tugialale elamu kavandamisel on minimaalseks lubatud katastriüksuse suuruseks 1 ha;
- 3) rohelise võrgustiku alal paikneva kinnistu tarastamine on lubatud vaid õueala ulatuses, välja arvatud juhul, kui tarastamine on õigustatud tulenevalt maade põllumajanduslikust kasutusest. Metsakasvatuse kaitsetarade ja looma aedikute puhul tugialadel tuleb jätta vähemalt 500 m ulatusega liikumisrajad loomadele. Kaitsetara tohib hõlmata maksimaalselt 5 ha suurust maa-ala;
- 4) tugialadele ja koridoridele vältida uute teede kavandamist või kui see on möödapääsmatu, siis tuleb leevendada võimalikku negatiivset mõju ja tagada võrgustiku toimimine;
 - uute teede planeerimisel ja projekteerimisel või olemasolevate teede rekonstrueerimise projekteerimisel tuleb rohevõrgustiku konfliktikohtades (kus tee lõikub rohevõrgustiku tugialaga või koridoriga) ette näha toimivad lahendused konfliktide leevendamiseks, kasutades vastavalt vajadusele tee-ehituslikke, liikluskorralduslikke (liikluspiirangud, hoiatusmärgid) jm asjakohaseid meetmeid;
 - ökoduktide kavandamisel arvestada, et ökodukti kavandamine peab olema terviklik ning võimaldama loomade läbipääsu ka paralleelselt/lähedastikku kavandatud taristuobjektide puhul;
 - maantee äärte tarastamisel on oluline, et tagataks loomade liikumine tugiala siseselt või tugialade vahel, st koridoride toimimine;
- 5) kui rohevõrgustikule rajatakse objekt või kavandatakse tegevust, millele tulenevalt KeHJS-st on kohustus koostada eelhinnang, KMH või KSH, tuleb hindamise käigus hinnata objekti või tegevuse mõju rohevõrgustikule ning kavandada meetmed võrgustiku toimimist takistavate mõjude vältimiseks ja leevendamiseks. Juhul, kui uus taristu (nt elektriliinid, mastid, jäätmeoidlad) kavandatakse rohevõrgustiku alale, tuleb hindamisel kaaluda selle alternatiivseid asukohti (eriti uute sõiduteede puhul) arvestades rohevõrgustiku eesmärke;
- 6) sõltuvalt arendustegevuse iseloomust ja mahust võib omavalitsus nõuda eelnevalt täpsustava uuringu (eksperthinnang või -arvamus) koostamist vastava ala väärtuste hindamiseks ja rohevõrgustiku funktsionaalse toimimise tagamise kindlustamiseks. Uuringu tellib kohalik omavalitsus asjast huvitatud isiku poolt rahastatuna. Nimetatud uuringu tulemustest lähtuvalt võib

omavalitsus keelduda rohevõrgustikku ohustava planeeringu algatamisest või vastuvõtmisest, kui ilmneb, et kavandatud tegevus ohustab rohevõrgustiku toimimist.

Soovitused

Võrgustiku aladele jäävate metsa- ja põllumaade majandamisel on soovitatav vältida läbivaid lageraiealasid ning looduslike rohumaade lausüleharimist.

2.7.4 Vaatekoridorid

Üldplaneeringu „Looduskeskkond ja kultuurmaastik“ joonisel on ära toodud kauni maastikuvaatega vaatekoridorid.

Vaadete avamine on maastikupildi rikastamise seisukohast väga oluline.

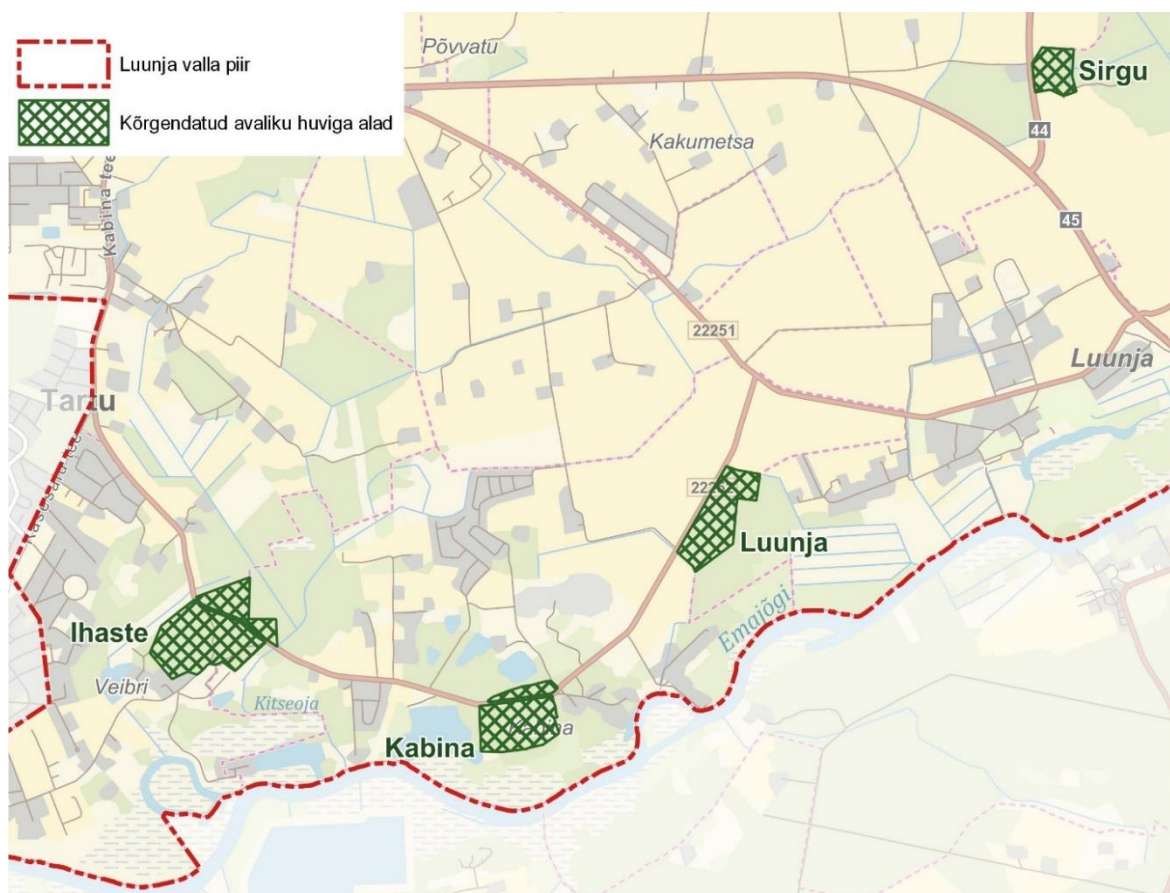
Tingimused vaatekoridoride säilitamiseks:

- 1) üldplaneeringus näidatud vaatekoridorid tuleb säilitada;
- 2) vaadete avamiseks tuleb eemaldada vaadet sulgevad väheväärtuslikud puud ja põõsad (puistu väärtus tuleb hinnata vaadete avamise käigus), soovitatavalt 2/3 ulatuses vaatekoridorist. Raiudes võsa vaadete avamiseks võib alles jätta ilusamaid ja tugevamaid puid, mis ilmestavad ja rikastavad maastikku ja pakuvad elupaiku loomadele-lindudele ning on olulised kallaste erosiooni vältimiseks. Vaatekohtade avamisel tuleb kindlasti säilitada vaatealal kasvavad põlispuud ning edasise võsastumise vältimiseks niita rohumaad vähemalt üle aasta. Säilitada kaunid teelõigud oma ajaloolise olemusega ning vältida teelt avanevate vaadete sulgemist;
- 3) kaldaäärsete alade hoonestuse laienemisel tuleb ära näidata veekogule avanevate vaadete asukohad detailplaneeringus või projektis.

2.7.5 Kõrgendatud avaliku huviga alade metsade majandamine

Kõrgendatud avaliku huviga (KAH) alad on metsaalad, mille majandamisega kaasneb kõrgendatud avalik huvi. Kõrgendatud avaliku huviga metsaaladeks on määratud (skeem 8):

- Ihaste KAH ala Veibri külas;
- Kabina KAH ala Kabina külas;
- Luunja KAH ala Kabina külas;
- Sirgu KAH ala Sirgu külas.



Skeem 8. Luunja valla kõrgendatud avaliku huviga metsaalad.

KAH aladeks on määratud vaid Riigimetsa Majandamise Keskuse haldusalas paiknevad metsamaad. Nendel aladel tuleb kohaliku omavalitsust ja piirinaabreid teavitada metsaraie plaanidest enne metsateatise esitamist.

Skeemil 8 näidatud aladel koostatakse detailsed kavad kasvavate metsade majandamiseks ja uuendamiseks koostöös kohaliku omavalitsusega, arvestades metsade olemist, nende kasvutingimusi, vanuselist jagunemist ja neile aladele planeeritavat metsade olemist ning koosseisu pikemas perspektiivis.

2.7.6 Kultuuriväärtuslikud objektid

Kultuurimälestis on riigi kaitse alla võetud kultuuriväärtusega kinnis- või vallasasi, selle osa, asjade kogum, maa-ala või ehituslik kompleks. Mälestiste kaitset ja kasutamistingimusi reguleerib muinsuskaitseadus.

Mälestistel ja nende kaitsevööndites tegutsemisel tuleb lähtuda muinsuskaitseadusest.

Kinnismälestise kaitseks on kehtestatud kaitsevöönd, mille eesmärk on tagada mälestiste säilimine sobivas ja toetavas keskkonnas ning seda ümbritsevate mälestisega seotud kultuuriväärtuslike objektide ja elementide säilimine.

Mälestistel ja nende kaitsevööndites ei ole katastriüksuste maa-alade senine sihtotstarbeline kasutus üldjuhul keelatud, kuid neil aladel tuleb arvestada seadusest tulenevate kitsendustega. Maakasutuse piirangud sõltuvad mälestise olemusest ja tüübist, arheoloogiamälestistel on kitsendused seotud kaeve- ja

muude pinnasetöödega, samuti raietöödega, sest nende tegevuste käigus on oht kahjustada mälestise arheoloogilist kultuurkihti (pinnast) või mälestisele omast keskkonda. Reeglina on suurema ulatusega mälestistel (nt asulakohad) võimalik maa aktiivsem kasutus (nt maaharimine), väiksematel objektidel (kivikalmed, kääpad, kivid, kalmistud) passiivsem kasutus (heinamaa, karjamaa, metsamaa). Lisaks muinsuskaitse väärtustele võimaldavad arheoloogiamälestised aktiivse põllumajanduse piirkondades tagada suurte põllumassiivide liigendatust, mis on oluline ökoloogilise mitmekesisuse ja elurikkuse säilimiseks.

Kinnismälestised on kantud üldplaneeringu „Looduskeskkond ja kultuurmaastik“ joonisele kultuurimälestiste riikliku registri alusel ning tabelina on toodud lisas 7.

Eelistada kultuurimälestiste (ehitismälestiste) kasutusel hoidmist ja vajaliku funktsiooniga sobitamist uute hoonete kavandamisele.

Suuremate maastikku muutvate rajatiste, sh teede, karjäärde vms kavandamiseks tuleb tegevus kooskõlastada Muinsuskaitseametiga eesmärgiga tagada arheoloogiapärandi säilimine, kuna mälestiste kaitse alla võtmise ettepanekute (teadete) kontrollimine ja kaitse alla võtmise menetlemine on aeganõudev tegevus.

Üldplaneeringu „Looduskeskkond ja kultuurmaastik“ joonisel on kujutatud pärandkultuuri objektid, et tõsta esile ja väärtustada piirkondlikke ajaloolisi ning kultuurilisi väärtusi. Põhiliselt on tegemist põliste talukohtadega, mõisaarhitektuuri objektidega, mälestuskividega jms.

2.7.6.1 ARHEOLOOGIAPÄRANDIRIKKAD ALAD

Muinsuskaitseameti poolt koostatud arheoloogiapärandidrikaste alade analüüsi abil on võimalik vähendada arheoloogiapärandi hävimise riski, kuid arvestada tuleb sellega, et seni avastamata ja prognoosimata muistised võib välja tulla ka väljaspool mälestisi ja arheoloogiastundlike alasid. Seetõttu tuleb:

- 1) KMH kohustusega tegevuste kavandamisel (ka juhul kui KMH nõudest loobutakse) alati eelnevalt Muinsuskaitseametiga kooskõlastada arheoloogilise uuringu läbiviimise vajadus (MuKS § 31 lg 3);
- 2) arheoloogiapärandidrikastel aladel tuleb kohalikul omavalitsusel küsida planeeringu või ehitise kavandamisel Muinsuskaitseameti arvamust arheoloogilise uuringu läbiviimise vajaduse kohta, kui:
 - algatatakse detailplaneeringut;
 - ehitiste alla jääva kaevatava ala pindala on enam kui 500 m².

Lisaks tuleb nii üldplaneeringus esitatud arheoloogiastundlikel aladel kui ka mujal arheoloogiapärandi avastamisel tagada arheoloogiapärandi kaitseks muinsuskaitseaduses ette nähtud tegevused (vt MuKS § 31).

Täpsem kirjeldus Luunja valla arheoloogiapärandidist on leitav lisas 11.

2.7.7 Kaitstavad loodusobjektid

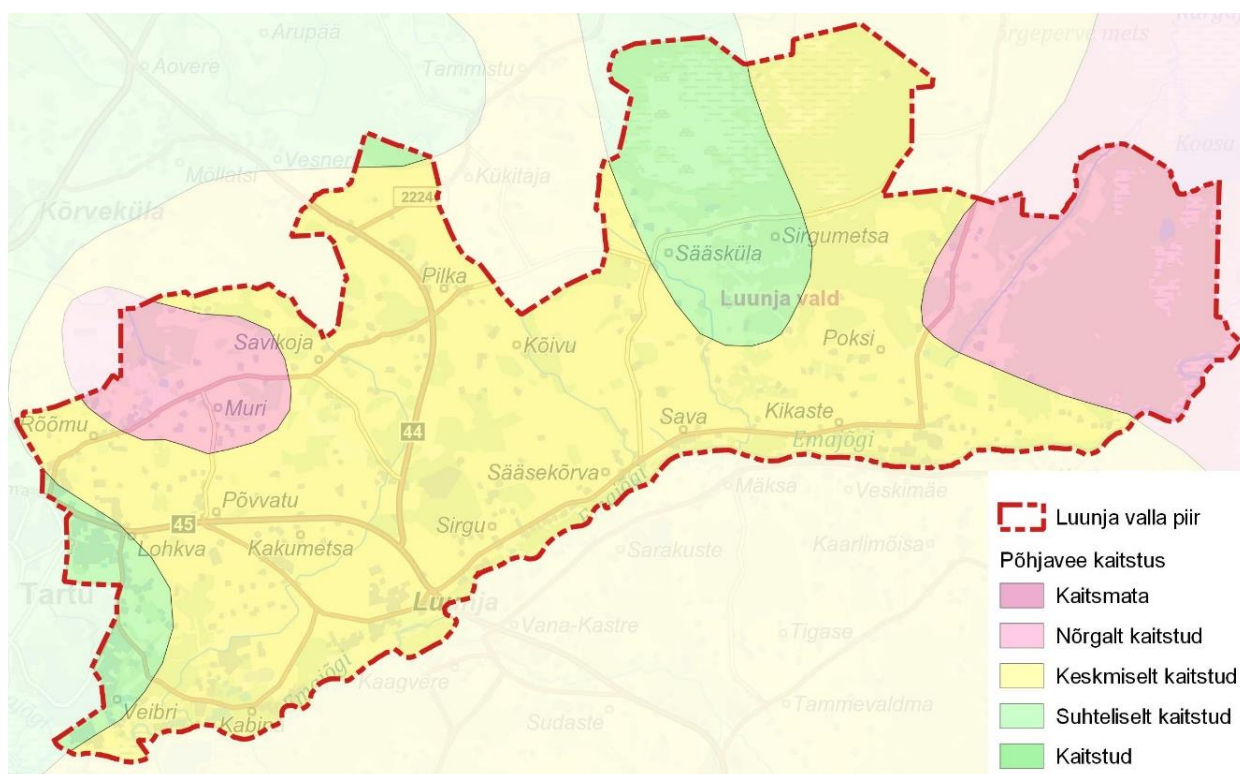
Kaitstavad loodusobjektid on vastavalt looduskaitseadusele: kaitsealad, hoiualad, kaitsealused liigid ja kivistised, püsielupaigad, kaitstavad looduse üksikobjektid ning kohaliku omavalitsuse tasandil kaitstavad

loodusobjektid. Objektid ja alad on kantud üldplaneeringu nii „Looduskeskkond ja kultuurmaastik“ kui ka „Maakasutuse“ joonisele.

Üldplaneeringus määratud maakasutusjuhtotstarve ei anna kohest ehitusõigust maa-alale, kui alal asuvad kaitsealused loodusobjektid. Ehitustegevust kaitstaval loodusobjektil reguleerib vastavalt looduskaitseeadus või kaitse-eeskiri. Ehitada saab ainult neid ehitisi ja teha saab ainult neid maakorraldustoiminguid, mida kaitse-eeskiri või looduskaitseeadus võimaldab. Kaitstavatel loodusobjektidel on vaja küsida ehitustegevuseks, sh vaba ehitustegevuse korral, kaitstava loodusobjekti valitseja (kelleks on enamasti Keskkonnaamet) nõusolekut.

2.7.8 Põhja- ja pinnaveekaitstus

Luunja vald kuulub Ida-Eesti vesikonda. Vastavalt maa-ameti 1:400 000 geoloogilisele baaskaardile on Luunja vallas põhjavesi enamasti keskmiselt kaitstud või suhteliselt kaitstud. Esineb ka nõrgalt kaitstud põhjaveega alasid (skeem 9). Võttes arvesse kaardi täpsusastet ei ole välistatud Luunja vallas ka kaitsmata põhjaveega alad.



Skeem 9. Luunja valla esimese aluspõhjalise veekihi kaitstus maapinnalt lähtuva reostuse eest (Maa-ameti geoportaali 1:400 000 geoloogilise baaskaardi kaardirakendus, 2023).

Arendus- ja ehitustegevusel tuleb järgida veeseaduses ning selle alusel kehtestatud alamaktides kehtestatud veekaitseõudeid veekvaliteedi hoidmiseks ja parandamiseks ning Ida-Eesti vesikonna veemajanduskavas seatud/seatavaid eesmärke ning meetmeid. Tagada tuleb põhja- ja pinnavee kaitse ohtlike ainetega reostamise eest.

Üldised põhimõtted:

- 1) põhja- ja pinnavee kasutamisel ja kaitse korraldamisel, sh detailplaneeringute ning ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavade koostamisel, uuesti läbi vaatamisel ja muutmisel tuleb arvestada veemajanduskavades toodud pinna- ja põhjavee ning kaitset vajavate alade kaitse keskkonnaeesmärkide saavutamiseks koostatud meetmeprogrammidega;
- 2) kohustus on likvideerida ja mitte rajada uusi reostusohlikke objekte nõrgalt kaitstud ja kaitsmata põhjaveega aladel;
- 3) kaitsmata ja nõrgalt kaitstud põhjaveega aladel tuleb rakendada täiendavaid abinõusid pinna- ja põhjavee reostuse vältimiseks. Selleks tuleb detailplaneeringutes ning ehitusprojektides ette näha vastavad meetmed;
 - nõrgalt kaitstud ja kaitsmata põhjaveega aladel uute elamupiirkondade kavandamisel tuleb eelistada ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni väljaehitamist iseseisvatele lokaalsetele lahendustele;
 - ka muu arendustegevuse, eelkõige tootmistegevuse kavandamisel tuleb võimalusel eelistada reovee juhtimist ühiskanalisatsiooni, kusjuures sademevee kogumine ja juhtimine peab toimuma reoveest lahkvoolselt;
- 4) arendustegevusel tuleb tähtsustada pinna- ja põhjavee kaitse vajadust, seda reoveepuhastuslahenduste nõuetele vastavusse viimisega, saastunud sademevee kogumisega ja puhastamisega;
- 5) uute tootmise maa-alade planeerimisel on vajalik arvestada läheduses asuvate pinna- ja põhjaveekogumitega ning vajadusega tagada nende igakülgne kaitse tootmisega kaasnevate mõjutuste eest;
 - rakendada tuleb kõiki võimalikke ja majanduslikult mõistlikke meetmeid, millega tagatakse pinna- ja põhjaveekogumite maksimaalne reostuskaitstus.

Soovitused

Tootmise ja äri maa-alade arendamisel on soovitatav potentsiaalsed reostusallikad pinnasest isoleerida.

2.8 Taristu**2.8.1 Transpordivõrk****2.8.1.1 TEED**

Luunja valla oluliseks ühendusteedeks on Tartu - Räpina – Värska (nr 45) ja Aovere – Luunja (nr 44) tugimaanteed. Lisaks läbivad valda mitmed kõrvalmaanteed: Lohkva - Kabina – Vanamõisa (nr 22252), Põvvatu – Luunja (nr 22251), Rõõmu – Viira (nr 22253), Põvvatu – Sahkapuu (nr 22254), Haki – Savikoja (nr 22255), Sava – Säasküla (nr 22256), Luunja - Kavastu – Koosa (nr 22250) ja Pilka – Tähemaa (nr 22246). Tugi- ja kõrvalmaanteed (riigiteed) on näidatud ära üldplaneeringu taristu ja tehnovõrkude joonisel.

Üldplaneeringus jaotatakse tiheasutusaladel teed, v.a riigiteed, kolme rühma: jaotustee, kvartalisisene tee ja juurdepääsu tee. **Jaotustee** on seotud kohaliku piirkonna liiklusega ning selle peamine funktsioon on tagada ühendus tugi- ja kõrvalmaanteedega, kus toimub läbiv liiklus. Jaotusteedel üldjuhul läbivat liiklust ei

ole. **Kvartalisese tee** liiklus on seotud piiratud elamurajooniga. Tee peamine eesmärk on piiratud elamukvartali teenindamine. **Juurdepääsu tee** teenindab väga konkreetset hoonete jagu või üksikut hoonet kvartali siseselt. Juurdepääsuteed tagavad ühenduse kvartalisestest teedega. Juurdepääsu teed on sageli umbteed.

Eraldi leppemärgiga on üldplaneeringu taristu ja tehnovõrgu joonisel ära toodud perspektiivsed teed, mis jäävad hajaasustusse. Enamasti on tegemist kehtestatud detailplaneeringutega kavandatud teedega.

Teede arendamine, säilitamine ja liiklusohutike kohtade likvideerimine toimub vastavalt riigiteede teehoiukavale ja kohaliku omavalitsuse teehoiukavale. Üldplaneeringu taristu ja tehnovõrgu joonisel on kajastatud Tartu idapoolse ringtee, sh riigitee nr 45 Tartu-Räpina-Värska km 4,656 asuva Lohkva ristmiku ümberehituse põhimõttelist lahendust.

Liikluskorralduse põhimõtted:

Üldine:

- 1) maanteede projekteerimisel tuleb lähtuda maanteede projekteerimise normidest ja nõuetest;
- 2) uute arendus- ja elamualade kavandamisel tuleb analüüsida olemasoleva teedevõrgu võimekust ja vastavust;
 - uute arendus- ja elamualade korral peab teedevõrk moodustama ühendatud võrgustiku, umbtee korral peab tee lõpus olema ümberpööramise võimalus;
- 3) teemaa planeerimisel tuleb arvestada jalgratta- ja jalgteede rajamise võimaldamisega ning asjaoluga, et tehnovõrgud peavad mahtuma transpordi maa-alale, üldjuhul mitte sõidutee alla. Tehnovõrkude rajamine avalike teede sõidutee alla on lubatud ainult kohaliku omavalitsuse nõusolekul ja riigiteede puhul on vajalik Transpordiameti nõusolek;
- 4) teede tolmuva katte alla viimisel on prioriteetsed suurema liikluskoormusega teelõigud, arvestades majapidamiste ja ettevõtete paiknemist, jalgratta- ja jalgteede paiknemist, ühistranspordi marsruute.

Tiheasustuses:

- 1) teede ja tänavate projekteerimisel ja planeerimisel lähtuda Eesti Standardist: Linnatänavad ning üldplaneeringu seletuskirjas kirjeldatust;
 - projekteerimisel ja planeerimisel tagada vähemalt tase hea;
- 2) rakendada liikluse rahustamise meetmeid. Meetmed peavad tagavad ühtlase liikluse, mida iseloomustab madal müratase;
- 3) bussipeatused tuleb lahendada taskutega;
- 4) jaotustee/jaotustänavate teemaa minimaalne laius on 20 m. Jaotustee äärde tuleb rajada vähemalt 3 m laiune jalgratta- ja jalgteed. Asjakohane on kergliiklejad autoliiklusest eraldada haljastusega ning keskmisest tihedama kergliikluse korral eraldada ka jalgratturid ja jalakäijad;
- 5) kvartalisese tee/tänavate teemaa minimaalne laius on 15 m. Kvartalisese tee äärde tuleb rajada mõlemale poole vähemalt 1,5 m laiune kõnnitee;
- 6) juurdepääsu tee teemaa minimaalne laius on 10 m;
- 7) juurdepääsu tee on lubatud rajada tupikteena, juhul kui see teenindab maksimaalselt 3 eluhoonet;

- 8) eraldiseisva jalgratta- ja jalgteed või kõnnitee teemaa minimaalne laius on 6 m.

Hajaasustuses:

- 1) hajaasustuses on uuele hoonestusele tee rajamisel avaliku teemaa minimaalseks laiuks 10 m.

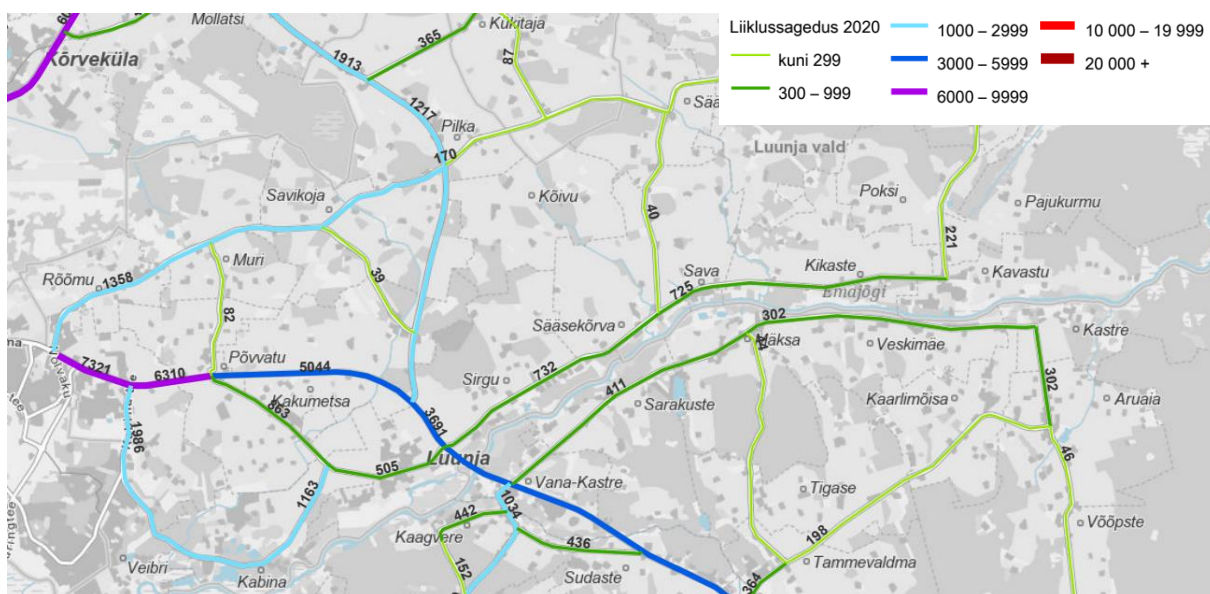
Riigiteed ja riigiteega piirnevad alad:

- 1) kinnistute maakorralduslikul jagamisel juurdepääs tagada seni kinnistut teenindanud juurdepääsu kaudu ühiselt ning uutel moodustatavatel katastriüksustel puudub õigus igaühel eraldi juurdepääsu saamiseks riigiteelt;
- 2) riigiteega külgneva ehitustegevuse kavandamisel detailplaneeringu koostamise kohustuseta alal tuleb reeglina kasutada juurdepääsuks kohalikke teid ja olemasolevaid ristumisi riigiteega;
- 3) ehitusloakohustuslike hoonete kavandamine tee kaitsevööndisse on põhjendatud liiklusseaduse mõistes asula liikluskeskkonnas ja olemasoleva hoonestusjoone olemasolul või hoonestusjoone pikendamisel;
 - arvestada tuleb liiklusest tuleneva müra ja teiste häiringute (õhusaaste, vibratsioon) kahjuliku mõjuga ja vajadusel tagada leevendavate meetmetega (nt hekid, haljasalad vms) nõuetele vastavad keskkonnatingimused;
 - meetmete kasutusele võtmine ja finantseerimine on arendaja kohustus;
- 4) Transpordiamet ei võta arendustegevuse vajadustest tingitud uute teelõikude rajamise ja riigiteede ümberehitamise kohustust kui riigiteede võrgustiku arengu seisukohalt selleks vajadus puudub;
- 5) üldjuhul ei ole võimalik juhtida arendusalade sademevett riigitee kraavidesse. See on võimalik vaid põhjendatud juhtudel koostöös Transpordiametiga;
- 6) riigiteede puhul tuleb vältida tehnovõrkude paigaldamist riigitee alusele maale. Riigitee alune maa on riigitee rajatise teenindamiseks ning vaba ruumi olemasolul annab Transpordiamet nõusoleku seda maad kasutada. Samuti teeb Transpordiamet erandeid asula keskkonnas. Tehnovõrgu paigaldust tuleb hinnata igakordselt suuremas täpsusastmes geodeetilise alusplaani olemasolul ja menetleda seda kas läbi projekteerimistingimuste või detailplaneeringu.

2.8.1.1.1 OLULISE LIIKLUSSAGEDUSEGA TEED

Üldplaneeringus käsitletakse olulise liiklussagedusega teedena (OLT) riigiteid liiklussagedusega (AKÖL¹²)>6 000 autot/ööpäevas sõltumata riigitee liigist. 2020. aasta liiklussageduse andmetel on Luunja vallas OLTks tugimaantee nr 45 Tartu–Räpina–Värskas skeemil 10 näidatud ulatuses. OLT on ajas ja ruumis muutuv ning uued loendusandmed on võimalik saada Transpordiameti käest.

¹² AKÖL- aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus



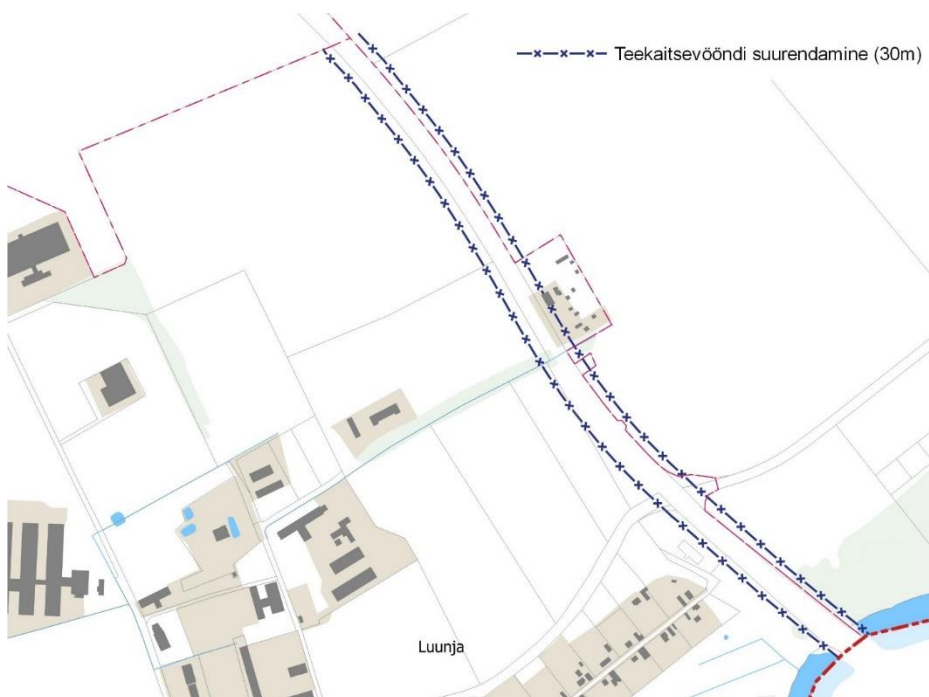
Skeem 10. Liiklussagedus riigiteedel (Andmed: Transpordiamet, 2020).

2.8.1.1.2 TEE KAITSEVÖÖND

Arendus- ja ehitustegevuse kavandamisel tuleb arvestada teekaitsevööndi ulatusega. Teede kaitsevööndisse ehitamist reguleerib ehitusseadustik, mille kohaselt on maanteed kaitsevööndi laius kuni 30 m ja tänava kaitsevööndi laius on kuni 10 m.

Riigiteede kaitsevööndi laiuseks on tiheasustusalal määratud 10 m. Kohalike teede kaitsevööndi laiuseks on määratud 10 m.

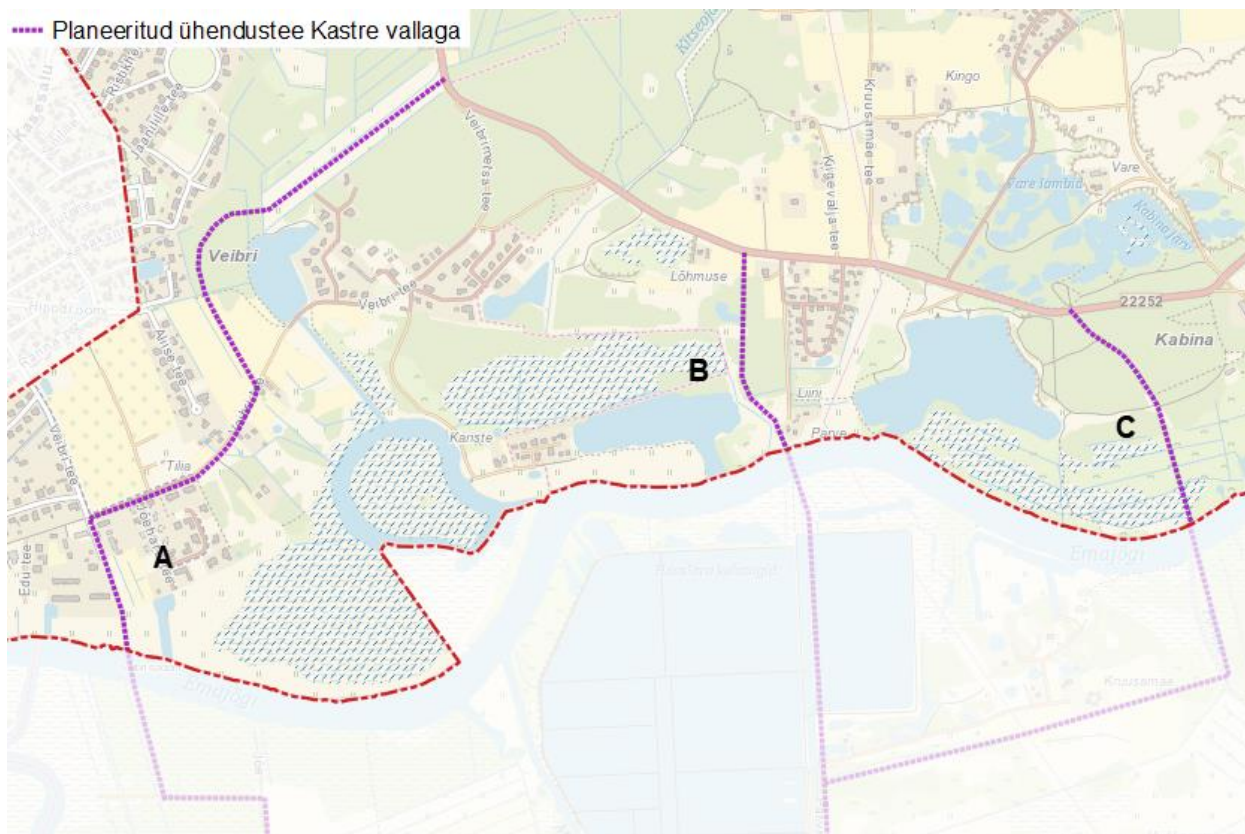
Erandina on Luunja alevikus riigiteele nr 45 Tartu – Räpina – Värskas km 9,791-11,062 (aleviku piires) kaitsevööndi laiuseks määratud 30 m (skeem 11).



Skeem 11. Luunja alevikus riigitee nr 45 kaitsevööndi suurendamine.

2.8.1.1.3 LUUNJA JA KASTRE VALLA ÜHENDUSTEED

Üldplaneeringuga on kavandatud kolm ühendusteed ning silda Luunja ja Kastre valla ühendamiseks üle Emajõe (skeem 12). Sildade ja teede rajamine on pikas perspektiivis realiseeritav projekt, kuid oluline on antud teekoridoridega arvestada arendustegevuse kavandamisel.



Skeem 12. Planeeritud ühendusteede trajektoorid (Aluskaart: Maa-amet, 2022).

Sildade rajamine on oluline, et vähendada juba olemasolevate sildade liikluskoormust ning tagada parem ühendus kahe omavalitsuse vahel. Erinevalt suurest osast teistest Eesti piirkondadest on nii Luunja kui ka Kastre valla rahvaarv pidevas kasvutrendis, mistõttu kasvab pidevalt ka liiklus ja liikuvus ning uute ühenduste vajadus. Luunja vallas asub Vana-Kastre külas Luunja sild ning järgmine lähim sild on juba Tartu linnas Ihaste sild. Vajalik on rajada lisaks vähemalt üks sild, et tekitada vajadusel mõistlik ümbersõidu võimalus.

Ühendusteede rajamisel tuleb tagada antud trajektooridel ja sildadel ka kergliiklejate ohutu liiklemine.

Sildade ehitamisel tuleb jälgida, et silla ava oleks kavandatud selliselt, et see ei põhjusta vooluhüppe teket Emajões.

2.8.1.2 JALGRATTA- JA JALGTEE

Jalgratta- ja jalgteed on jalgrattaga, tasakaaluliikuri, robotliikuri ja jalakäija liiklemiseks ettenähtud eraldi tee või teosa, mis on asjakohaste liiklusmärkidega tähistatud. Sõiduteega teede ristmikul on jalgratta- ja jalgteed tee osa. Jalgratta- ja jalgteed on keskkonnasäästliku, kõikidele vanusegruppidele sobiva liikumisviisi harrastamiseks ning on oluline ohutute lähiliikumiste võimaldamiseks.

Üldplaneeringuga ei lahendata kavandatavate jalgratta- ja jalgteede täpset paiknemist ja asukohta (st üldplaneering ei määratle, et millisel pool sõiduteed jalgratta- ja jalgtee peab paiknema). Üldplaneeringu taristu ja tehovõrkude joonisel on näidatud üksnes maanteed ja tänavad, mille äärde jalgratta- ja jalgteede rajamine on vajalik ja oluline. Asukohad tuleb täpsustada detailplaneeringus ja/või ehitusprojekti. Jalgratta- ja jalgteede laius, eri liikumisviiside eraldamine ning valgustamise vajadus tuleb määrata teede projekteerimise etapis lähtuvalt kasutusintensiivsusest ja ohutusest.

Jalgratta- ja jalgteede arendamise põhimõtted:

- 1) detailplaneeringu koostamisel maanteega külgnevalt on kohustus planeeringu ulatuses maantee ääres kergliiklustee välja ehitamine;
- 2) jalgratta- ja jalgteede kavandamisel tuleb üldjuhul anda projekteerimistingimused tee rajamiseks läbi avatud menetluse;
- 3) jalgratta- ja jalgtee laiuse määramisel tuleb lähtuda kehtivatest standarditest ja normidest. Üldjuhul võib lähtuda lähtetasemest „rahuldav“, erandlikult kitsad lahendused võib kavandada lühikestel lõikudel ruumipuuduse korral. Silmas tuleb pidada, et kui jalgratta- ja jalgteed ääristab kõrge piire (ratta juhtrauani või kõrgemale ulatuv sein, müür, hekk vmt), on ratturite ruumivajadus tavapärasest suurem;
- 4) esmatähtsateks põhimõteteks jalgratta- ja jalgteede planeerimisel on võrgustiku turvalisus, loogilisus, ühtlus ja pidevus. Tee peab algama ja lõppema loogilises kohas, milleks on olemasolev tee, kool, kauplus, ühistranspordipeatus, vaba aja veetmise paigad, suuremad tööandjad, ettevõtted, ameti- ja meditsiini-asutused. Tee alguse, lõpu ja üleminekute lahendused peavad tagama ohutu, sujuva ja astmeta ülemineku teistsuguse liikluskorraldusega teele;
- 5) kavandatavad jalgratta- ja jalgteed peavad tagama sujuva liikumise ning olema võimalikult pikkadel lõikudel ühel pool maanteed või tänavat. Tagada piisav nähtavus ja liiklusohutus ning vältida põhjendamatu ristumisi maanteega;
- 6) reeglina tuleb jalgratta- ja jalgtee paigutada väljapoole riigitee teemaad ja eraldada riigiteest normide kohase eraldusribaga;
 - kitsastes oludes, kus ei ole võimalik jalgratta- ja jalgtee vahele kavandada eraldusriba, tuleb liiklusohutuse tagamiseks leida muu leevendav meede, mis vähendab võimalikku mootorsõidukite liiklusest tulenevat ohtu;
- 7) sõidutee lähedal kulgev jalgratta- ja jalgtee tuleb rajada kõvakatttega (asfaltkate põhiosas);
- 8) arendus- ja elamualade täpsemal planeerimisel planeerida kohe koos sõiduteega ka jalgratta- ja jalgtee, mis tuleks valgustada eelkõige sageli kasutatavatel teelõikudel, ohtlikel teelõikudel, kooliteedel, aastaringselt kasutatavatel terviseradadel või nende osadel;
- 9) jalgratta- ja jalgtee tuleb tähistada arusaadavalt ning igal aastaajal loetavalt;
- 10) sildade ja viaduktide ületamisel tuleb tagada katkematu ning ohutu liiklus. Sildade ja viaduktide rekonstrueerimisel tuleb arvestada vajaliku ruumiga jalgsi ja jalgrattaga liikujatele.

2.8.1.3 TEEDE AVALIK KASUTAMINE

Avalikult kasutatav tee on riigitee, kohalik tee ja avalikuks kasutamiseks määratud eratee. Avalikult kasutatavat teed võib kasutada igaüks õigusaktides sätestatud piiranguid järgides. Eratee omanikuga tuleb sõlmida asjaõigusleping eratee avalikuks kasutamiseks määramise kohta või seada sundvaldus või sundvõõrandada.

Üldplaneeringu taristu ja tehnovõrkude joonisel on näidatud avalikku kasutusse määratavad teed kohtadesse, kus tee teenindab vähemalt kolme üksikmajapidamist.

Rohkem kui kahte katastriüksust teenindava eratee omanikuga tuleb sõlmida asjaõigusleping eratee avalikuks kasutamiseks määramise kohta või seada sundvaldus, sundvõõrandada või teatud juhul muu kokkuleppe alusel võõrandada. Eratee avalikuks kasutuseks määramine võib toimuda ka muul mõjuval põhjusel ja avaliku huvi korral (nt juurdepääsu tagamine kallasrajale, matkarajale, looduse õpperajale, suusarajale, vaatamisväärsusele või muule avalikule objektile).

Juhul, kui kinnistule puudub juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt ja puudub avalik huvi kinnistule juurdepääsuks eratee avalikuks kasutamiseks määramiseks, lahendatakse juurdepääs omanike vahelise kokkuleppega isikliku kasutusõiguse või servituudi seadmiseks. Kui kokkuleppele ei jõuta, on õigus nõuda juurdepääsu määramist kohtu kaudu.

Detailplaneeringu koostamisel tuleb avalikult kasutatava tee/tänav krundile määrata teele ja tänavale vastav krundi kasutamise sihtotstarve. Hajaasustuses katastriüksuse jagamisel tuleb avalikult kasutatava tee/tänav katastriüksuse sihtotstarbeks määrata transpordimaa. Vaaldev tee/tänav võõrandatakse tasuta vallale ja tagatakse tee avalik kasutus.

Hajaasustuses katastriüksuse jagamisel, mida läbib tee, mis ei ole avalikult kasutatav, tuleb enne jagamist seada servituut kinnistusraamatusse, et tagada tagumise katastriüksuse omanikule juurdepääs.

Juurdepääsutee ühendamiseks riigiteega tuleb taotleda Transpordiametilt nõuded ja kooskõlastada vastavalt ehitusseadustikule.

2.8.1.4 KALLASRAJALE JUURDEPÄÄS

Keskonnaseadustiku üldosa seaduse kohaselt on kallasrada avalikult kasutatava veekogu ääres olev kaldariba veekogu avalikuks kasutamiseks ja selle ääres viibimiseks, sealhulgas selle kaldal liikumiseks.

Avalikult kasutatavate veekogude kallasrajale on juurdepääs tagatud riigiteede ja kohalike teede kaudu. Kallasraja juurdepääsude asukohad on toodud üldplaneeringu taristu ja tehnovõrkude joonisel. Juurdepääsude asukohtade täpsemad kirjeldused on toodud lisa 10. Kallasrajale juurdepääsud peavad säilima. Oluline on säilitada juurdepääsukoridorides looduslik keskkond võimalikult suures ulatuses, mis on sobilik puhketegevuseks ning on kogu ulatuses avalikuks kasutamiseks.

Veekogu kalda piiranguvööndisse detailplaneeringu koostamisel näha ette vähemalt üks juurdepääs kallasrajale.

2.8.1.5 MATKARAJAD

Matkarada on jalgsi matkamiseks ettenähtud rada. Matkarada on pinnarada, mis on tähistatud viitadega ning alguspunktis asub matkaraja kaart.

Matkaradade äärde tuleb puhkekohad rajada raskematele lõikudele ja algus- ning lõpp-punkti.

Matkarajad on kantud „Looduskeskkond ja kultuurmaastik“ joonisele.

Luunja vallas asub RMK Emajõe õpperada ja Kabina suusarada. Lisaks jääb valla territooriumile RMK matkatee Peraküla–Aegviidu–Ähijärve haru.

Valda on planeeritud juurde kolm matkarada:

- Emajõe äärde Luunja alevikust Veibri külani;
- Kabina tervise – ja matkarada;
- Peipsiveere looduskaitseala matkaradade võrgustik.

Matkaradade arendamise põhimõtted:

- 1) säilitada võimalikult suures ulatuses väärtuslik kõrghaljastus ja selle kasvutingimused;
- 2) radade rajamine on võimalik ainult maaomanike nõusolekul (riigimaa kasutamine tuleb kooskõlastada);
- 3) kõik rajad peavad olema selgelt tähistatud viitadega;
- 4) matkaradade rajamisest on eelnevalt vaja teavitada omavalitsuse elanikke (soovitavalt läbi projekteerimistingimuste avatud menetluse);
- 5) radasid tuleb regulaarselt hooldada ja omavalitsusega on vaja kooskõlastada radade hooldamise plaanid;
 - arvestada teede hilisemaks hoolduseks kasutatavate masinate mõõtmete ning võimalustega;
 - vastavalt looduskaitsealadele on kaitseala piirangvööndis keelatud mootorsõidukiga liikumine (sh radade hooldamine);
- 6) radadel on keelatud mootorsõidukitega liikumine, kui see ei ole eelnevalt kooskõlastatud kohaliku omavalitsusega ja maaomanikuga;
- 7) juhul kui matkarada kattub või selle lähedusse jääb kaitsealune loodusobjekt on vajalik teha koostööd Keskkonnaametiga ning selgitada välja, kas ja millisel kujul on matkaraja väljaarendamise võimalik.

Eritingimused:

Peipsiveere looduskaitseala matkaradade võrgustiku väljaarendamisel tuleb arvestada, et merikotka leiukohas KLO9126228 ja sellega piirnevatel aladel on matkaraja ettevalmistamise ja rajamise töid lubatud läbi viia vaid väljaspool merikotka pesitsusaega. Merikotka pesitsusaeg on 15. veebruarist 31. juulini (vt KSH ptk 4.1.1.2 „Natura asjakohane hindamine“).

2.8.1.6 LENNUVÄLI JA KOPTERIVÄLI

Luunja valla aladele jäävad Tartu lennuvälja piirangupinnad. Lennuväljade lähiümbruses kõrguspiirangute planeerimisel tuleb lähtuda majandus- ja taristuministri 26. mai 2015. a määrusest nr 50 „Lennuvälja ja kopteriväljaku lähiümbruse mõõtmed ja kõrguspiirangute miinimum- ja maksimummõõtmed ning lähiümbruse mõõtmete ja kõrguspiirangute miinimumnõuded“. Lennuväli ning piirangupinnad on kantud taristu ja tehnovõrkude joonisele.

Lohkva külas asub eraomandis kopteriväljak tootmishoone katusel.

2.8.1.7 VEESKAMISKOHAD JA PAADIKANALID

Vallas asub mitmeid erinevat tüüpi avalikke veeskamiskohti:

- Väike-Kabina järve (VEE2084890) ääres looduslik veeskamiskoht;
- Emajõe ääres (VEE1023600) paadikanalis Kalda katastriüksusel (43203:002:0310) tehiskamiskoht;
- Emajõe ääres (VEE1023600) Kantsi katastriüksusel (43203:002:0318) tehiskamiskoht;
- Emajõe ääres (VEE1023600) paadikanalis Oja katastriüksusel (43201:002:0359) looduslik veeskamiskoht;
- Emajõe ääres (VEE1023600) paadikanalis Parve tee 10 katastriüksusel (43203:002:0015) tehiskamiskoht.

Üldplaneeringuga on kavandatud veeskamiskohtade rajamine:

- Väike-Kabina järve (VEE2084890) äärde;
- Emajõe äärde Jõekalda katastriüksusele (43201:001:1672).

Üldplaneeringu ja „Peipsi, Pihkva ja Lämmijärve, Emajõe ning seotud jõgede kalda- ja veealade kasutamise uuringu“ raames analüüsiti Luunja vallas paiknevaid paadikanaleid. Seaduslikud kanalid on enne 01.04.1995¹³ rajatud ning endiste valdade üldplaneeringutega planeeritud kanalid. Seaduslikud kanalid on markeeritud taristu ja tehnovõrkude joonisel sinise ringiga. Peale Keskkonnaministeeriumi 11.12.2013 kirja nr 1-9/13/8022-2, kus esitati tõlgendus paadikanali ja veeliiklusrajatise kohta, saab paadikanaleid rajada vaid ehituskeeluvööndit vähendades. **Üldplaneeringuga seadustatakse tagasiulatuvalt vahemikus aastatel 1995-2014 rajatud paadikanalid. Seadustavad kanalid on markeeritud taristu ja tehnovõrkude joonisel roosa ringiga. Sellest tulenevalt loetakse kuni 2014. aastani rajatud paadikanalid käesoleva üldplaneeringuga seaduslikeks. Peale 2014. aastat rajatud kanalid, mis on ilma ehitusloata ja ehituskeeluvööndit vähendamata, on ebaseaduslikud.**

Paadikanalid loetakse seaduslikeks ja ebaseaduslikeks looduskaitse seaduse kohaselt ja seadustamine toimub looduskaitse seaduse tähenduses. **Seaduslikud paadikanalid tuleb omaniku poolt kanda ehitisena ehitisregistrisse.**

¹³ 01.04.1995 jõustus ranna ja kalda kaitse seadus, millega kehtestati piirangud ehitustegevusele veekogu kaldal, sh ehituskeeluvöönd.

Lautrit, juurdepääsukanalit ja paadisilda ning muid eraomandis olevaid veeliiklusrajatise (muul, kai, slipp) tohib kaldale rajada, kui tegevus on kooskõlas õigusaktidega. Veeskamiskohale peab olema võimalik mootorsõidukiga ja paadikäruga ligi pääseda ja seal ümber pöörata.

Uute avalikult kasutatavate veeskamiskohtade rajamine on võimalik ainult kohaliku omavalitsuse kaalutusotsusega. Uue kanali rajamine veekogu äärde võib toimuda üksnes detailplaneeringu alusel. Uute kanalite rajamisel tuleb läbi viia vähemalt keskkonnamõjude eelhindamine.

Kalda piiranguvööndisse paadikanalite rajamisel ei tohi piiranguvööndit terviklikult läbi lõigata, vähemalt 30 m ulatuses peab piiranguvöönd jääma avatuks.

2.8.2 Tehnovõrgud ja -rajatised

2.8.2.1 ELEKTRI PÕHIVÕRK JA VALGUSTUS

Elektripaigaldiste lähialal tuleb arendustegevusel arvestada õhuliinide ja maakaabelliinide kaitsevöönditega. Kaitsevöönd on erinevaid elektripaigaldise ümbritsev maa-ala ja õhuruum või veekogu, kus ohutuse tagamiseks on kitsendatud selle ala kasutamisevõimalusi, kusjuures kaitsevööndi ulatus sõltub elektripaigaldise pingest. Õhuliini kaitsevöönd on maa-ala ja õhuruum, mida piiravad mõlemal pool piki liini telge paiknevad mõttelised vertikaaltasandid ning mille ulatus mõlemal pool liini telge on:

- 35 kV (kaasa arvatud) kuni 110 kV nimipingega liinide korral 25 meetrit;
- 220 kV kuni 330 kV nimipingega liinide korral 40 meetrit.

Samaaegselt jalgratta- ja jalgteede võrgustiku väljaarendamisega on otstarbekas tihedamalt asustatud külakeskustes suuremate teede/tänavate ääres lahendada ka tänavavalgustuse rajamine. Kohtvalgustite paigaldamisel peab järgima põhimõtet, et valgustatud on eelkõige bussipeatused, ühiskondlike hoonete lähiümbus, avalikult kasutatavad pargid ja spordiväljakud, tiheasustusalad ning enamkasutatavad puhkealad.

Elektrivarustuse ja valgustuse arendamise tingimused ja põhimõtted:

- 1) põhi- ja jaotusvõrk tuleb soovitatavalt viia tiheasustusaladel üle maakaablitele, asulavälistes piirkondades suurendada õhu- ja maakaablite osakaalu ning nüüdisajastada õhuliine;
- 2) kõrgepingeliinide kõrgus peab tagama läbipääsu raskeveokite ja põllumajandustehnikaga;
- 3) tänavavalgustuse rajamisel ja lisavalgustite paigaldamisel lähtuda funktsionaalsusest;
- 4) valgustada olulisemad ülekäiguteed, puhkealade kergliiklusteed ja liikumisrajad, parklad, ühiskondlike hoonete ümbus, bussipeatused ning avalikud puhkealad ja mänguväljakud;
- 5) kasutada energiasäästlikke valgusteid;
- 6) uute energiamahukate tootmisettevõtete paiknemisala valikul tuleb eelistada elektrivõrguga liitumise kulude optimeerimise eesmärgil olemasolevate piirkonnaalajaamade lähedust;
- 7) sätestada rajatise paigutuse tee omanikuga kooskõlastamise vajadus kui rajatise kõrgus meetrites on suurem kui kaugus meetrites äärmise sõiduraja välimisest servast.

2.8.2.2 TAASTUVENERGIA

Taastuvenergeetika seisukohast on Luunja vallas perspektiiv arendada kohalikele ressursidele baseeruvat elektri- ja soojusetootmist.

Energia tootmise kavandamisel tuleb eelistada vähem väärtuslikke alasid (väljaspool rohevõrgustikku, väärtuslike maastikke, väärtuslike põllumajandusmaid).

2.8.2.2.1 BIOGAASI JA BIOMASSI SOOJUS- JA ELEKTRIENERGIA KOOSTOOTMISJAAMAD

Üldplaneering suunab senisest enam kasutusele võtma kohalikke taastuvaid ressursse – rohtne biomass (hein ja põhk) ja väheväärtuslik puit. Seeläbi soodustatakse kohalikele biokütustele tugineva energeetika arengut, mis oleks täiendavaks sissetulekuallikaks kohalikele talunikele ja ettevõtetele.

Tartumaa arengustrateegia kohaselt eelistatakse tööstusparke, mis genereerivad odavat omaenergiat päikesest ja biomassist, mistõttu ratsionaalne on kavandada tööstusalasid ja nende jääsoojust kasutavaid elamualasid koordineeritult, keskuste võrku ja energiaressursside paiknemist arvestades.

Koostootmisjaamade rajamiseks tuleb kaasata kohalik kogukond, menetlus peab toimuma kas läbi detailplaneeringu või projekteerimistingimuste avaliku menetluse. Selle kohta kaalutlusotsuse teeb omavalitsus, kes selleks analüüsib avaliku huvi ulatust, mille üheks määravaks kriteeriumiks on kaugus tiheasustusalast.

2.8.2.2.2 TUULEENERGIA

Luunja valda ei planeerita üldplaneeringuga tuulikuparke¹⁴.

Üksiku tuulegeneraatori kavandamine on lubatud läbi avaliku projekteerimistingimuste menetluse.

Mistahes kõrgusega tuulegeneraatorid kogu omavalitsuse territooriumil võivad mõjutada riigikaitse ehitise töövõimet. Tuulegeneraatorite rajamisel tuleb Kaitseministeeriumilt küsida eelnevalt informatsiooni kõrguspiirangu kohta.

Tuuleenergia arendamise tingimused:

- 1) tuulegeneraatori rajamiseks kasutada näiteks ammandatud karjäärialasid, muid aktiivsest inimkasutusest väljapoole jäävaid alasid ja kohti, mis võimaldavad tuuleenergia kasutamist integreeritud lahendustes. Vältida tuleb tuuleenergeetika arendamist aktiivses metsamajanduslikus kasutuses olevatel aladel, kuna põline metsamaa peab jääma metsa kasvatamiseks, ja väärtuslike põllumajandusmaade aladel;
- 2) elamute, ühiskondlike ja ärihoonete lähedusse tuulegeneraatori kavandamisel tuleb lähtuda põhimõttest, et rajatis ei asuks hoonele lähemal kui rajatise kogukõrgus, kuid tagatud peavad olema müra normtasemed. Tuulegeneraatori puhul tuleb masti kõrgusele lisada tiiviku laba pikkus;
- 3) tuulegeneraatorite kavandamisel tuleb arvestada, et tuulegeneraatorid ei tohi avalikult kasutatavatele teedele (sõltumata nende funktsioonist, liigist, klassist ja lubatud sõidukiirusest)

¹⁴ Rohkem kui kahest alates 30 m kõrgusest tuulegeneraatorist ning tuulegeneraatoreid omavahel ja neid liitumispunktiga ühendavatest seadmetest ning ehitistest koosnev elektri jaam. Kõrgust mõõdetakse alates alustarindist ning arvesse võetakse tuulegeneraatori kogukõrgust. Tuulikupark on olulise ruumilise mõjuga ehitis.

- paikneda lähemal kui $1,5x(H+D)$ (sealjuures H = tuuliku masti kõrgus ja D = rootori ehk tiiviku diameeter). Väikese kasutusega (alla 100 auto/ööpäevas) avalikult kasutatavate teede puhul võib põhjendatud juhtudel riskianalüüsile tuginedes ja teeomaniku nõusolekul lubada planeeringus elektrituulikuid teele lähemale, kuid mitte lähemale kui tuuliku kogukõrgus ($H+ 0,5D$);
- 4) tuulegeneraatorite väärtuslikule maastikule rajamise eelduseks on põhjalik visuaalse mõju hindamine, mis sisaldab metoodilist analüüsi ning visualiseeringuid ja/või simulatsioone (fotomontaaž, 3d arvutisimulatsioonid, maketid);
 - 5) tuulegeneraatorite rajamine rohevõrgustiku alale ei tohi kahjustada rohevõrgustiku toimimist ja sidusust;
 - 6) väärtuslikel maastikel ja Natura 2000 linnualadele ja nende läheduses tuleb vältida tuulegeneraatorite rajamist. Vältimatul vajadusel tuleb Natura linnualale ja selle lähedusse tuulikute kavandamisel läbi viia Natura eelhindamine. Väärtuslikel maastikel tuleb läbi viia ekspertiis, kus tuleb hinnata mõju väärtusliku maastiku väärtustele;
 - 7) tuuleparkide rajamine väärtuslikule maastikule ei ole lubatud;
 - 8) Kaitseministeeriumiga tuleb kooskõlastada kõigi mistahes kõrgusega tuulegeneraatorite planeeringud, projektid, projekteerimistingimused või nende andmise kohustuse puudumisel ehitusloa eelnõud või ehitusteatised. Koostööd Kaitseministeeriumiga tuleb alustada võimalikult varases etapis;
 - 9) vastavalt lennundusseadusele tuleb kõigi tuulegeneraatorite detailplaneeringud ning ehitusprojektid kooskõlastada Lennuameti ning Politsei- ja Piirivalveametiga;
 - 10) tuulegeneraatorite kavandamisel tuleb tähelepanu pöörata mürahäiringu vältimisele ning vajadusel leevendusmeetmete väljatöötamisele.

2.8.2.2.3 PÄIKSEENERGIA

Päikeseenergia tootmisel on eristatud oma katastriüksuse tarbeks paigaldatud paneelid (maapinnale kuni 500 m² pindalaga ja hoone katusel või seintel vastavalt hoonele sobitava mahuga, mille enamus toodetud elektrienergiast kasutatakse kohapeal) ja suurtootmiseks mõeldud päikesepargid.

Üldplaneeringuga päikesepaneelide parkide rajamiseks eelistatud alasid Luunja valda ei planeerita, samas ei välista põhjendatud juhul sobivate tingimuste esinemisel nende rajamist ja arendamist.

Maapinnale paigaldatud päikesepaneelide ja päikeseparkide hooldamisel on keelatud kasutada taimemürke.

Päikeseelektrijaamad (sh kõik elektri tootmiseks kasutatavad päikesepaneelid) peavad vastama õigusaktidega kehtestatud elektromagnetilise ühilduvuse nõuetele ja asjakohastele standarditele. Elektromagnetilise ühilduvuse nõuetele mittevastavad päikeseelektrijaamad (sh kõik elektri tootmiseks kasutatavad päikesepaneelid) võivad vähendada riigikaitse ehitise töövõimet.

Oma katastriüksuse tarbeks päikesepaneelide kavandamise tingimused:

- 1) oma katastriüksuse tarbeks on lubatud päikesepaneelide kasutuselevõtmine maapinnal kuni 500 m² alal ja hoone katusel või seintel vastavalt hoonele sobiva mahuga. Saadud elektrienergiast osa tuleb kasutada kohapeal;

- 2) päikesepaneelide ehitusluba väljastatakse peale hoone kasutusloa väljastamist;
- 3) tiheasustusosalal katastriüksuse piires maapinnal mitte paigaldada paneele katastriüksuse tänavapoolsele alale;
 - tiheasustusaladel tänavapoolisel küljel tuleb paigaldada päikesepaneelid katusele/fassaadile arvestades hoone arhitektuuri ning sobituses selle stiiliga;
- 4) korterelamute rõdule paigaldatavad päikesepaneelid tuleb lahendada kogu hoonele terviklikult ja hoone arhitektuuriga sobivalt;
- 5) kaitstavatel loodusobjektidel on lubatud päikesepaneelid paigaldada hoone katusele/fassaadile või maastikus varjatud kohale. Kaitsealal paiknevale maastikule rajatavate päikeseparkide osas on vajalik küsida eelnevalt ka Keskkonnaameti nõusolekut;
- 6) väärtuslikul maastikul ja miljööväärtuslikul alal, kus on levinud katusetüübiks viilkatus, tuleb päikesepaneelid paigutada paralleelselt katuse kaldega, kusjuures lubatud on uute tehnoloogiate kasutamine (päikese energiat salvestavad katusekivid, värvid jms) kui on arvesse võetud hoone arhitektuuriga sobivust ning tänavaruumi ilme säilimist.

Päikseparkide rajamise tingimused:

- 1) päikeseparkide rajamisel eelistada olemasolevate tootmisalade lähedal paiknevaid alasid, väheväärtuslikke maastikke, jäätmaad, kasutusest väljalangenud tööstusalasid, karjääre jne. Karjäärade aladele päikeseparkide rajamise eelduseks on, et maavara peab olema antud alal ammendatud;
- 2) päikesepargi rajamist tuleb menetleda avalikkust kaasates;
 - päikesepargi rajamisel, mille rajatise pindala ületab 1 ha, tuleb koostada detailplaneering;
- 3) päikesepargi rajamisel põllumajandusmaale ei tohi koorida pinnast enam, kui on vajalik vundamendi rajamiseks;
- 4) väärtuslikule põllumajandusmaale ei ole lubatud päikeseparkide rajamine;
- 5) päikeseparke ei ole lubatud rajada Emajõgi Luunjast Kastreni väärtuslikule maastikule;
- 6) haljastustingimused täpsustatakse projekteerimistingimustega või detailplaneeringuga;
- 7) päikesepargi rajamisel tuleb arvestada, et naaberkinnistu omanikul on oma maale õigus ehitada hooneid ja istutada kõrghaljastust ning naaberkinnistu omanikul ei ole kohustust hüvitada võimaliku tekkiva varjuga seonduvat;
- 8) kui päikeseпарк asub avalikult kasutatavale teele ja/või naaberhoonele lähemal kui 50 m ning sinna vahele ei jää muud kõrghaljastust ja/või rajatise, tuleb rajada avalikult kasutatava tee ja/või naaberhoonete suunas varjestav haljastus (igihaljas hekk vms). Varjestav haljastus peab olema täiskasvanuna vähemalt 1,7 m kõrge või selline, et park on vaateliselt varjatud. Varjestav haljastus peab paiknema paneelidega samal katastriüksusel, kui ei ole naaberkinnistu omanikuga teisi kokkuleppeid;
- 9) päikeseparkide arendamine ei ole lubatud metsamaa kõlvikul;
- 10) kaitstavatel loodusobjektidel tuleb valdavalt vältida päikeseparkide rajamist. Kaitsealal paiknevale maastikule rajatavate päikeseparkide osas on vajalik küsida eelnevalt ka Keskkonnaameti nõusolekut.

2.8.2.2.4 MAASOOJUS

Maasoojussüsteemide rajamise tingimused:

- 2) Luunja valla aladel sobivad kasutamiseks kinnised horisontaalsed ja vertikaalsed maasoojussüsteemid;
- 3) horisontaalne maakollektor on lubatud rajada, kui on tagatud üldplaneeringu tingimuste kohane kõrghaljastuse osakaal;
- 4) maasoojussüsteemide soojuskandevahendite kasutamisel võib kasutada keskkonnohutuid aineid;
- 5) veekogusse on lubatud maasoojussüsteemi rajamine, kui veekogu on kogu ulatuses rajatava maasoojussüsteemi omaniku valduses või on saadud veekoguga seotud naaberkatastriüksuste kirjalik nõusolek süsteemi rajamiseks;
- 6) soojuspuuraugu kaugus katastriüksuse piirist peab olema vähemalt 5 m;
- 7) puurkaevu sanitaarkaitsealasse ja hooldusalasse ei ole lubatud rajada maasoojussüsteeme;
- 8) iga kaitstava loodusobjekti alal tuleb seal maasoojuse kasutamiseks küsida looduskaitseala valitsejalt nõusolek;
- 9) maasoojussüsteemi rajamiseks tuleb esitada ehitusteatis;
- 10) maasoojussüsteemi rajamist käsitlevas dokumendis (detailplaneering, hoone projekt, ehitusluba, ehitusteatis) on vaja näidata maasoojussüsteemi rajamise tüüp (kinnise kontuuriga horisontaalne, vertikaalsete loogete või spiraalina);
 - detailplaneeringus või projektis peab olema näidatud maasoojussüsteemi kontuuride paiknemise ala;
 - kinnise kontuuriga hoonevälise soojuspuuraugu projektis tuleb ette näha soojuspuuraugu hooldusala (soovituslikult vähemalt raadiusega 3 m, kuna peab võimaldama tehnika juurdepääsu). Hoonealustel nn vaia tüüpi soojuspuuraukudel (kohtvai) puudub hooldusala väljaspool hoonekontuuri.

Soovitused

Üldplaneering annab suunise maasoojussüsteemide rajamise reguleerimiseks eraldi kava tegemiseks. Eesmärgiks on välja selgitada maasoojussüsteemide rajamise võimalused valla tiheasustusega aladel ning määratleda süsteemide tüübid ja tingimused, et tagada ennekõike põhjavee kaitse vertikaalsete süsteemide rajamisel.

2.8.2.3 VEEVARUSTUS JA REOVEE ÄRAJUHTIMINE

Luunja valla vee- ja kanalisatsioonivõrk on lahendatud Luunja valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavas. Arendamise kava ülevaatamisel (iga nelja aasta järel) tuleb seda täiendada jooksvalt, lähtuvalt muutustest ehitatud keskkonnas ja täiendustest erinevates planeeringutes ning võimalikest muudatustest õigus- ja normatiivaktides. Üldplaneeringule on lisatud Aitren Projekt OÜ poolt koostatud Tartuga külgnevate tiheasustusalade ühisveevärgi kava, mida tuleb võtta aluseks ühiste süsteemide välja töötamisel.

Tiheasustusalal määratud reoveekogumisaladel (üldplaneering määratleb kogu tiheasustusalala reoveekogumisalana) tuleb korraldada ühise reoveekanalisatsiooni süsteemi väljaehitamine, et säilitada

kontroll piirkonna reoveepuhastuses, vähendada reostuskoormust põhjaveele ja tagada joogivee kvaliteedinõuetele vastava põhjavee kättesaadavus.

Reoveekogumisalad on kantud taristu ja tehnovõrkude joonisele.

Reovee ärajuhtimise tingimused:

- 1) **tiheasusaladel on kohustus liituda ühisveevärgi- ja reovee kanalisatsioonivõrguga.** Kui piirkonnas ei ole ühisveevärgi ja -kanalisatsioonivõrku välja ehitatud ning sellega liitumine ei ole võimalik, siis on lubatud ajutise lahendusena puurkaevude ja kogumismahutite rajamine, eeldusel, et puurkaevude ja kogumismahutite lahendus kooskõlastatakse vee-ettevõtjaga ning on loodud eeldused tulevikus võrguga liitumiseks;
- 2) ühisveevärgi- ja kanalisatsioonivõrguga liitumisel tuleb seni kasutuses olnud puurkaevud ning kogumismahutid vastavalt nõuetele likvideerida;
- 3) **omapuhastite rajamine ei ole tiheasustusalal lubatud;**
- 4) valla territooriumil, kus ei ole perspektiivis ühisveevarustusega liitumist ette nähtud, tuleb soodustada ühiskasutatava veehaarde rajamist, et vältida olukorda, kus igale kinnistule rajatakse oma puurkaev. Hoonestusala laiendamisel on soovitatav kõigepealt analüüsida, kas veevarustust on võimalik tagada mõne olemasoleva puurkaevu baasil. Kui see pole võimalik, võib kohalik omavalitsus anda nõusoleku uue puurkaevu rajamiseks;
- 5) **hajaasustuses on lubatud rakendada lokaalseid reovee ja heitvee käitlemise lahendusi,** kusjuures peab olema tagatud puhastatud heitvee juhtimine eesvoolu vastavalt kehtivatele õigusaktidele;
- 6) heit- ning sademevee eesvoolu juhtimine tuleb kooskõlastada Põllumajandus- ja Toiduametiga maaparandusseaduse kohaselt;
- 7) valdavalt kõrge põhjavee tõttu **ei ole immutussüsteemil põhinev reoveekäitus üldjuhul lubatud**, v.a erandina, kui esitatakse tõestusmaterjal, et on tagatud seaduses toodud nõuded – immutuskihi ja kõrgeima põhjavee taseme kõrguste vahe ei ole aastaringelt vähem kui 1,2 m. KOV'il on õigus nõuda lahenduse toimimise kohta skeemi ning geoloogilise uuringu esitamist nii detailplaneeringu kui ka projekti koosseisus.
- 8) kui puurkaevu või –augu või kanalisatsioonirajatise kavandamisel selgub, et sanitaarkaitseala või hooldusala (kuja) ulatub naaberkinnistule, seatakse enne ehitustegevuse algust vastav servituut (või kasutusõigus) kinnistusraamatusse.

Soovitused

Hajaasustusega alal ei ole ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni väljaehitamine suurte kulude tõttu põhjendatud, kuid on soovitatav, kui see on tehniliselt võimalik ja majanduslikult otstarbekas.

2.8.2.4 SADEMEVEE ÄRAJUHTIMINE

Sademevee ärajuhtimise tingimused:

- 1) detailplaneeringu koostamisel ja ehitusprojektides tuleb lahendada sademevee kogumine ja ärajuhtimine ning enne ala väljaarendamist on kohalikul omavalitsusel õigus nõuda vastavat ehitusprojekti ning detailplaneeringus skeemi, mis selgitab lahenduse toimimist reljeefi arvesse võttes;
- 2) **tiheasustusalal arendustegevusel tuleb üldjuhul rajada sademevee kanalisatsioon (torud/kraavid) ning lahendada selle juhtimine eesvoolu;**
- 3) erandjuhul on tiheasustuses lubatud immutada sademevesi oma katastriüksuse piires seal, kus esinevad selleks soodsad geoloogilised ja hüdrogeoloogilised tingimused (KOV'il on õigus nõuda vastava eksperthinnangu esitamist);
- 4) planeerimis- ja ehitustegevusega ei tohi halvendada naaberkinnistute olemasolevat olukorda (sademetest tekkinud liigvee juhtimine naaberkinnistutele ei ole lubatud);
- 5) uutel ja rekonstrueeritavatel tootmisaladel tuleb võtta kasutusele tehnilised lahendused, millega saavutatakse sademevee löökkoormuse vähendamine eesvooludele ning tagatakse sademevee nõuetekohane kvaliteet (õli-bensiini-liivapüüdurid vm);
- 6) sademevee juhtimisel veekogudesse tuleb arvestada õigusaktides kehtestatud veekvaliteedi nõuetega;
- 7) naftasaaduste hoidmisehitise mahutid ja seadmed peavad olema lekkekindlad. Hoidmisehitise sademevesi tuleb juhtida läbi kohtreoveepuhasti (õlipüünis ja siibrikaev) suublasse või kanalisatsiooni kaudu reoveepuhastisse;
- 8) sademevee pinnasesse juhtimine veehaarde sanitaarkaitsealal ja hooldusalal on keelatud;
- 9) kliimamuutused avalduvad muuhulgas sademete jaotuse muutumisega. Kliimamuutuste tulemusel sagenevad ja intensiivistuvad äkksajud ja nendest põhjustatud üleujutused. Sademete hulga kasvu (Eestis hinnanguliselt aasta keskmisena ca 20% rohkem) ja intensiivsete vihmahoogude (suureneb tõenäosus (eriti suvekuudel), et ühes ööpäevas sajab suur hulk sademeid (>30 mm)), mistõttu on oluline tähelepanu pöörata sademevee käitlusele ning seda eelkõige kõvakattega pindade kavandamisel. Kasutusele tuleb võtta tehnilisi lahendusi, millega saavutatakse sademevee löökkoormuse vähendamine eesvooludele (sademevee vahemahutid, annusmahutid, looduslikud lahendused). Tiheasustusalade arendamisel eelistada lahendusi, mis vähendavad kõvakattega alade pindala osakaalu ning mis soodustavad sademevee ja sulavee imbumist maapinda vähendades üleujutusohu.

2.8.2.5 TULETÖRJE VEEVÖTUKOHAD

Luunja valla tuletõrje veevarustus on lahendatud mahutite ja looduslike veevõtukohtade baasil.

Võrgustiku tihendamise eesmärgil määratakse üldplaneeringuga täiendavad tuletõrje veevõtukohad tiheasustusaladel. Järgitakse printsiipi, et igal tiheasustusalal oleks vähemalt üks aastaringelt toimiv tehnilik veevõtukoht, mis tagab Päästeametile piisava veekoguse. Täpsed asukohad selguvad projekteerimisel ning maaomanikega kokkuleppe saavutamisel.

Tuletõrje veevarustuse tagamise tingimused:

- 1) valla territooriumil peavad olema välja ehitatud avalikult kasutatavad ja tuletõrjevee võtmiseks ette nähtud kohad, kus on tagatud tuletõrje veevõtukohale esitatud nõuete täitmine;
- 2) veevõtukohad peavad võimaldama tuletõrjeautoga aastaringset juurdepääsu ning kasutamist ja tagatud peab olema tuletõrjeauto ringipööramise võimalus;
- 3) enne veevõtukoha lõplikku väljaehitamist on vajalik konsulteerida Päästeametiga.

2.8.2.6 SOOJARAVARUSTUS

Vastavalt kaugkütteseadusele määrab kohalik omavalitsus üldplaneeringuga kindlaks maa-ala, millel asuvate tarbijapalgaldiste varustamiseks soojusega kasutatakse kaugkütet, et tagada kindel, usaldusväärne, efektiivne, põhjendatud hinnaga ning keskkonnanõuetele ja tarbijate vajadustele vastav soojavarustus.

Luunja vallas on määratud kaks kaugküttepiirkonda: Luunja alevik ja Lohkva küla.

Kaugküttepiirkonnas, kus kaugkütte torustik on välja ehitatud on kaugküttega liitumine kohustuslik. Kaugküttepiirkonnas, kus torustik ei ole välja ehitatud, tuleb arendustegevusel liitumine planeerida, et hooned tulevikus kaugkütte võrku ühendada.

Väljaspool kaugküttepiirkonda soojavarustus väikeelamute piirkonnas lahendatakse üldjuhul individuaalkütte baasil (puitküte, elektriküte, õliküte jne). Olemasolevad korterelamud tuleb võimalusel liita kaugküttepiirkonnaga ja võimalikud uued saasteallikad tuleb projekteerida selliselt, et saasteainete väljumiskõrgusel oleks tagatud nende hajumine maapinnalähedases õhukihis. Soovitav on eelistada taastuvaid küteliike (puit, biomass, päikeseenergia, maaküte).

2.8.2.7 JÄÄTMEKÄITLUS

Jäätmekäitluse korraldamine toimub vastavalt Luunja valla jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmekäitlus peab vastama keskkonnanõuetele ning säästva arengu ja ringmajanduse põhimõtetele. Jäätmekäitluse maa-alade kavandamisel ei tohi jäätmekäitlusega seotud piirangud ulatuda naaberkinnistutele ilma maaomanike nõusolekuta (Keskkonnaamet kaasab piirinaabreid keskkonnavalda taotluse menetluse menetluse).

Jäätmekäitluskoht on tehniliselt varustatud ehitised jäätmete kogumiseks, taaskasutamiseks või kõrvaldamiseks. Jäätmekäitluskohana käsitletakse ka haritavaid maid, kus taaskasutatakse jäätmeid (tuhka) mullaviljakuse parandamise eesmärgil. Tegevus peab vastama õigusaktides kehtestatud nõuetele.

Jäätmemajanduse arendamise põhimõtted:

- 1) jäätmekäitluse korraldamisel tuleb lähtuda ringmajanduse ja jäätmehierarhia põhimõtetest;
- 2) korraldada tuleb jäätmete liigiti kogumine, selleks võimaluste loomine;
 - arendustegevusel tuleb kavandada piisav ruum jäätmete liigiti kogumiseks;
 - korter- ja ridaelamutel tuleb jäätmete liigiti kogumine korraldada ühiselt ühes kohas (jäätmemaja, aiaga piiratud ala vms);
- 3) vastavalt veeseadusele ja selle alusel kehtestatud õigusaktidele tuleb heitvee puhastamiseks sätestatud nõuete kohaselt ette näha meetmed jäätmekäitluse maa-alal tekkiva nõrgvee

kogumiseks ja puhastamiseks kohapeal või juhtimiseks lähimasse sobivasse reoveepuhastisse, kui Keskkonnaamet ei sätesta teisiti.

2.8.2.8 JÄÄKREOSTUSOBJEKTIID, SULETUD PRÜGILAD JA OHTLIKUD ETTEVÕTTED

Ehitamisel endistele tööstusobjektidele, sh põllumajanduslike tööstusobjektide alale, tuleb täpsustada jääkreostuse esinemist ning enne ehitustegevust näha ette tegevused, mis tagavad ehitusaluse pinnase vastavuse kehtivatele piirnormidele. Jääkreostuse likvideerimisel ei tohi halvendada naaberkinnistute olemasolevat olukorda. Teadaolevalt ei asu Luunja vallas ühtegi jääkreostusobjekti. Siiski ulatub valla territooriumile osaliselt Raadi lennuvälja ala, millel hoolimata mitmetest reostuse likvideerimise tegevustest ei saa täielikult välistada täiendavate reostuskollete esinemise võimalikkust.

Registreeritud suletud prügilaid Luunja valla territooriumil ei esine. Suletud prügilate (ka mitteametlike) asukohas on ehitamine üldjuhul keelatud. Ehitustegevuse planeerimisel tuleb viia läbi maapinna püsivuse, inimese tervisele ja ohutusele avalduvate mõjude jm asjaolude hindamine ning kaalutletud otsusena võib kohalik omavalitsus väljastada ehitusloa.

Suurõnnetuse ohuga või ohtliku ettevõttega seotud planeeringu või ehitusprojekti koostamisel tuleb lähtuda kemikaalseadusest tulenevatest erinõuetest maakasutuse planeerimisel ja ehitise projekteerimisel. Luunja vallas asuvaid suurõnnetuse ohuga või ohtlikud ettevõtteid on võimalik näha Maa-ameti geoportaali kaardirakendusest ohtlikud käitised, vevarustus, veeohutus.

2.8.3 Maaparandussüsteemide maa-alad

Maaparandussüsteemi maa-ala on maaparandusseaduse tähenduses maa-ala, millel paikneb reguleeriv võrk. Maaparandussüsteemi reguleeriv võrk on veejuhtmete võrk liigvee vastuvõtmiseks või vee jaotamiseks. Maaparandussüsteemi võrk on toodud taristu ja tehnovõrkude joonisel.

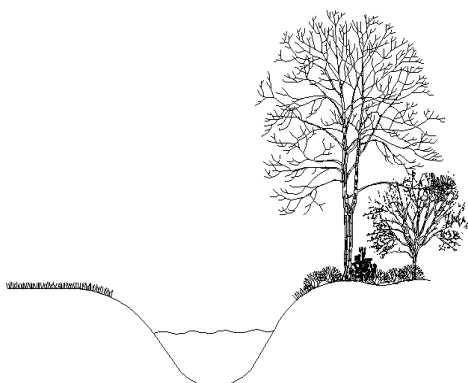
Maaparandussüsteemidega hõlmatud maa-alal tuleb arvestada maaparandussüsteemide toimimist tagavate meetmetega vastavalt maaparandusseaduses sätestatule.

Maaparandussüsteemide hooldamine on maaomaniku kohustus.

Maaparandussüsteemi maa-alade arendamise põhimõtted:

- 1) põllumajandustootmise jätkusuutlikkuse tagamiseks on vajalik säilitada kuivendatud maade ja reguleeritud veekogude (sh eesvoolude) hea seisund ning tagada maaparandushoiu nõuete täitmine;
- 2) maaparandussüsteemi maa-alal või eesvoolul kavandatav ehitustegevus kooskõlastada Põllumajandus- ja Toiduametiga;
- 3) uute maaparanduslike rajatiste kavandamisel Luunja valla rohevõrgustiku aladel hinnata nende mõju rohevõrgustiku toimimisele;
- 4) maaparandussüsteemiga maa-alale ehitades tuleb tagada nii ehitise enda alla jääval katastriüksusel kui naaberkinnisasjadel paikneva maaparandussüsteemi toimimine ja hooldamine;

- 5) maavaldaja ei tohi oma tegevusega takistada veevoolu maaparandussüsteemis ning ühiseesvoolu reguleerimine või ühiseesvoolu kaitselõigu veetaseme reguleerimise kavatsus tuleb kooskõlastada Põllumajandus- ja Toiduametiga;
- 6) katastriüksusel asuvad kraavid tuleb katastriüksuse omaniku poolt hoida korras, need puhastada ja võsa eemaldada. Soovitav on ühele kraavi kaldale jätta puude/põõsaste rida kasvama, et võimaldada elurikkuse säilimist ja suurenemist (skeem 13). Maaparandussüsteemide registrisse kantud kraavide hooldamisel tuleb järgida õigusaktides toodud nõudeid, registrisse mittekuuluvate kraavide korral tuleb katastriüksuse omanikul konsulteerida tegevuse osas kohaliku omavalitsusega;
- 7) maaparandushoiukavade koostamisel on oluline arvestada kliimamuutustest tulenevate võimalike riskidega;
- 8) arvestada prognoositud lumikatte vähenemisest tingitud praegusest väiksemate ja aasta jooksul ühtlasemalt jaotunud maksimaalsete äravoolude ja seega ka väiksemate maksimaalsete veetasemetega, kuna siseveekogude tase on seotud jõgede äravooluga. Tuleb arvestada, et suvise miinimumäravoolu perioodi pikemaks muutumise tõttu suureneb võimalus väikeste ojade ja jõgede ülemjooksude kuivamiseks.



Skeem 13. Haljastuse säilitamise näide kraavi kaldal.

2.9 Olulise ruumilise mõjuga ehitis

Oluline ruumiline mõju on mõju, mille tõttu muutuvad eelkõige transpordivood, saasteainete hulk, külastajate hulk, visuaalne mõju, lõhn, müra, tooraine- või tööjõuvajadus ehitise kavandatavas asukohas senisega võrreldes oluliselt ning mille mõju ulatub suurele territooriumile. Olulise ruumilise mõjuga ehitiste nimekiri on kehtestatud 01.10.2015 Vabariigi Valitsuse määrusega nr 102 „Olulise ruumilise mõjuga ehitiste nimekiri“.

Luunja vallas ei asu teadaolevaid olulise ruumilise mõjuga ehitisi (lühend ORME).

Muri külas Kaljumäe katastriüksusele (43201:001:1477) on planeeritud motokeskuse rajamine. Motokeskus on mõeldud rahvusvahelisteks võistlusteks ettenähtud autode ja mootorrattaste ringrajasõiduks.

Rõõmu külas Radlovi katastriüksusele (43201:001:1040) on planeeritud üle 20 000 m² brutopinnaga kaubanduskeskuse rajamine. Rõõmu küla on kiiresti arenev piirkond ning Tartu linna idapoolse ringtee rajamine toob piirkonda üha rohkem arendustegevust. Hetkel on piirkonnast puudu suurem kaubanduskeskus, et inimesed ei peaks sisseoste tegema Tartu linnas.

ORME arendustingimused:

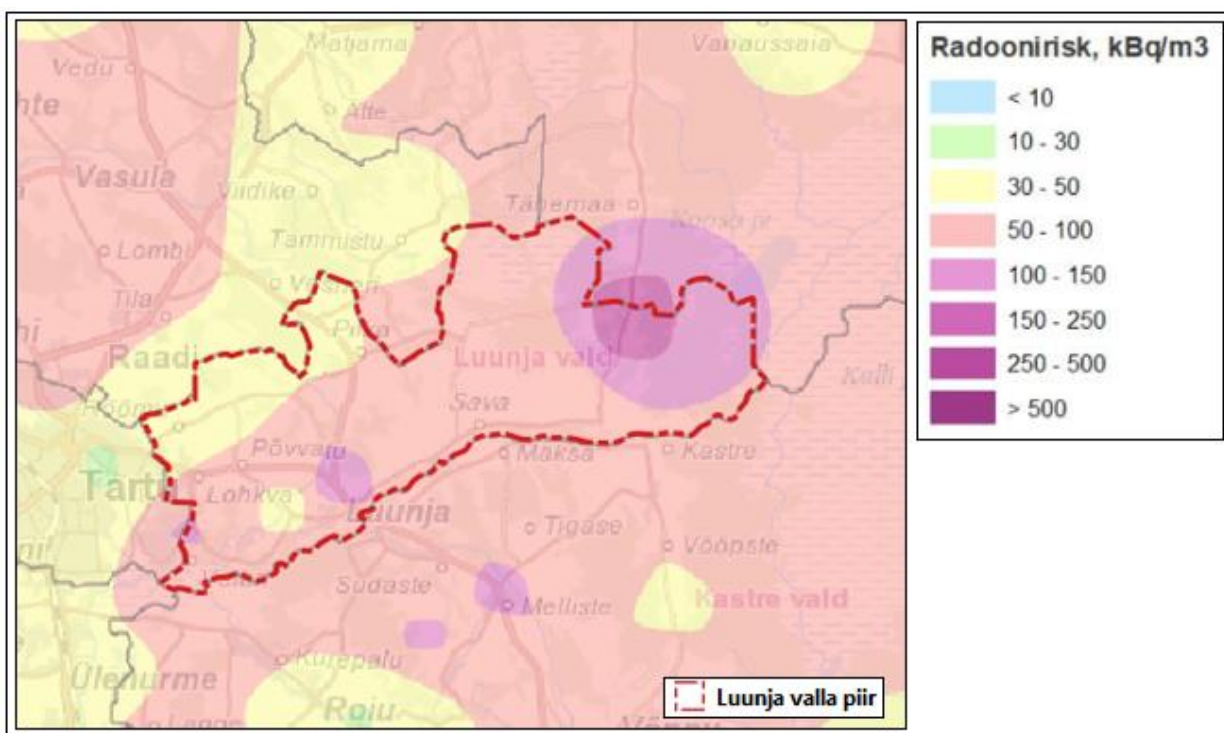
- 1) Muri külas motokeskuse väljaarendamisel peab olema ümbritsevatel maa-aladel tagatud kehtestatud müra normatiivid. Vajadusel tuleb rakendada leevendavaid meetmeid;
- 2) Rõõmu külas üle 20 000 m² brutopinnaga kaubanduskeskuse kavandamisel on vajalik läbi viia liiklusanalüüs ja müra analüüs. Analüüsid peavad olema läbi viidud laiemalt kui kaubanduskeskus ja selle lähiümbruskond. Arvestada tuleb, et kaubanduskeskuste külastajate poolt peamiseks kasutatavateks marsruutideks muutuvate teede ja tänavate äärsetel olemasolevatel ning üldplaneeringuga kavandatavatel maa-aladel peavad olema kehtestatud müra normatiivid tagatud. Vajadusel tuleb rakendada leevendavaid meetmeid;
- 3) ehitiste kavandamisel peab olema lahendatud parkimine ja üldine liikluskorraldus arvestades ehitise väljaarendamisega kaasnevat külastuskoormust ja muutusi transpordivoos.

2.10 Ehitamine radooniohtlikus piirkonnas

Kokku eristatakse nelja radooniohutaset: 1) madal (0–10 kBq/m³), 2) normaalne (10–50 kBq/m³), 3) kõrge (50–250 kBq/m³) ja 4) ülikõrge (>250 kBq/m³) (Petersell jt, 2017). Eesti Geoloogiateenistuse kodulehel kättesaadava interaktiivse kaardirakenduse andmeil on Luunja valla territooriumil suuremas osas radoonirisk kõrge (üle 50 kBq/m³), jäädes normaalseks (30–50 kBq/m³) üksnes Rõõmu, Muri ja Pilka külade piirkonnas. Suurima radooniriskiga (100–250 kBq/m³) piirkonnad jäävad valla idaosasse (skeem 14). Keskkonnaministri 30.07.2018 määruse nr 28 „Tööruumide õhu radoonisisalduse viitetase, õhu radoonisisalduse mõõtmise kord ja tööandja kohustused kõrgendatud radooniriskiga töökohtadel“ järgi kuulub Luunja valla territoorium kõrgendatud radooniriskiga maa-alade loetellu.

Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 28.02.2019 määrus nr 19 § 2 sätestab, et hoone ruumiõhu radoonisisalduse viitetase on 300 Bq/m³, kui valdkonda reguleerivates õigusaktides ei ole sätestatud teisiti. Rangem radoonisisalduse viitetase (väiksem kui 200 Bq/m³) kehtib koolieelsete lasteasutuste ja koolide ruumides (vastavalt Vabariigi Valitsuse 30.05.2013 määrusele nr 84 „Tervisekaitsenõuded koolidele“).

Pinnaseõhu radoonisisaldusel puudub iseseisev tähendus kiirgusohutuse seisukohast. Oluline on hoonete siseõhu radoonisisaldus, mille aasta keskväärtus hoone tavapärasel kasutamisel on õigusaktidega reguleeritud. See kuidas projekti kohaselt ehitatud hoone puhul tagatakse, et hiljem selle kasutuse käigus vastaks hoone ruumide siseõhk kehtestatud nõuetele, jäetakse projekterija otsustada.



Skeem 14. Radooniriski levilad Luunja valla haldusterritooriumil (Eesti Geoloogiateenistus, väljavõte radooniriski kaardist seisuga 26.09.2022).

2.11 Müra normtasemed

Eestis on keskkonnamüra normtasemed kehtestatud keskkonnaministri 16.12.2016 vastu võetud määrusega nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“. Müra normtasemete kategooriad vastavalt üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarvetele on näidatud tabelis 2.

Tabel 2. Müra kategooriate liigitus.

Müra kategooria	Üldplaneeringu alusel
I kategooria – virgestusrajatiste maa-alad ehk vaiksed alad	Puhkemetsa maa-ala, supelranna maa-ala, kalmistu maa-ala
II kategooria – haridusasutuste, tervishoiu- ja sotsiaalkandekanduasutuste ning elamumaa-alad, maatulundusmaa õuealad, rohealad	Ühiskondlike ehitiste maa-ala ¹⁵ , väike-elamu maa-ala, korterelamu maa-ala, aianduse maa-ala, tiheasustuse maatulunduse maa-ala, puhke- ja virgestustegevuse maa-ala, haljasala maa-ala
III kategooria – keskuse maa-alad	äri maa-ala
IV kategooria – ühiskondlike hoonete maa-alad	Ühiskondlike hoonete maa-ala ¹⁶ , äri ja tootmise maa-ala

Maatulundusmaal õuealadel (ka uute elamu kavandamisel) kehtib II kategooria müra normtase.

¹⁵ haridusasutuste, tervishoiu- ja sotsiaalkandekanduasutuste puhul

¹⁶ v.a II kategooria all toodud

Uute müratundlike alade (I-IV kategooria, vt tabel 2) planeerimisel seni hoonestamata aladele väljaspool tiheasustusala tuleb rakendada keskkonnaministri 16.12.2016 vastu võetud määrusega nr 71 sätestatud müra sihtväärtust. Sihtväärtuse rakendamise nõue kehtib ka pärast 2002. aastat realiseeritud planeeringutele, mis on juba pidanud arvestama oma tegevuse planeerimisel tollal kehtinud taotlustasemetega. Sihtväärtuse peab tagama detailplaneeringute puhul huvitatud isik ja projekteerimistingimuste puhul maaomanik.

Vastavalt atmosfääriõhu kaitse seadusele ei loeta välisõhus leviva müra hulka olmemüra, meelelahutusürituste müra, töökeskkonna müra ja riigikaitse tegevusega tekitatud müra.

Sellise planeeringu või projekti koostamisel, mille elluviimisega võib kaasneda müra normtaseme ületamine, tuleb hinnata tekitatava müra suurust ja leviku ulatust (mürataseme modelleerimine spetsiaalse tarkvara abil), arvestades koosmõju olemasoleva mürafooniga ning kavandada vajadusel mürataseme vähendamise meetmed. See kehtib nii uute müra tekitavate objektide planeerimisel või projekteerimisel kui ka hiljem võimaliku müraprobleemi ilmnemisel.

Eramute piirkonnas on efektiivseimaks meetmeks müratõkkeseinte rajamine, korruselamute puhul on reeglina otstarbekam hoonete välispiirde heliisolatsiooni parandamine.

Müratundlikele aladele või nende lähedusse tehnoseadmete paigaldamisel (nt õhksoojuspumbad jms) peab seadme paigaldaja (omanik) tagama müraolukorra vastavuse normatiividele. Tehnoseadmete ning äri- ja kaubandustegevuse tekitatava müra piirväärtusena rakendatakse tööstusmüra sihtväärtust.

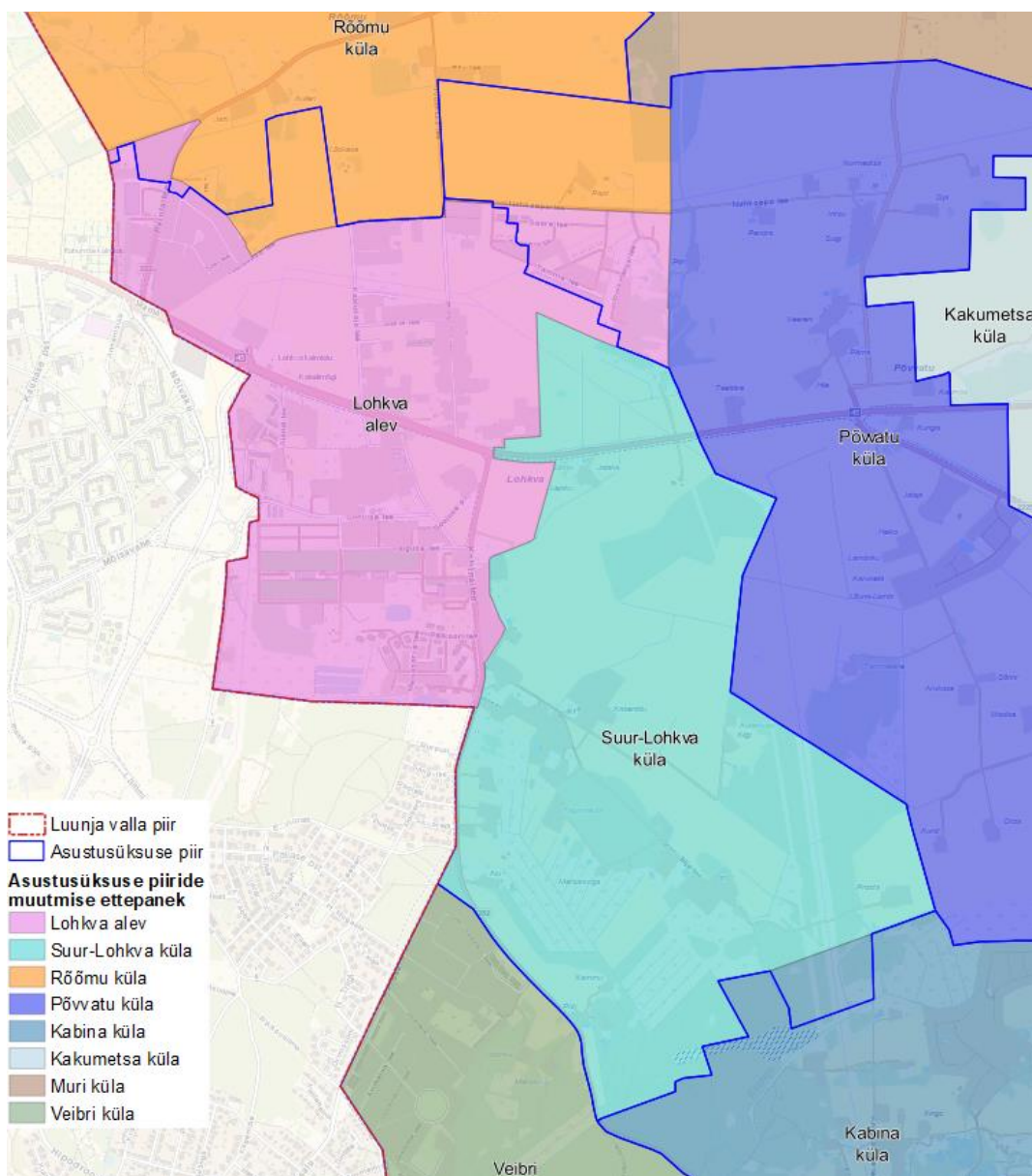
Planeeringu koostamisel ja projekteerimistingimuste väljastamisel tuleb arvestada müraallikatega (sh lasketiirud, krossirajad, ATV rajad jne). Müraallikaks ei loeta metsaraie või muu metsamajandamisega seotud töid ja tegevusi.

2.12 Asustusüksuste vahelise lahkmejoone muudatusettepanek

Üldplaneeringuga tehakse ettepanek asustusüksuste piiride muutmiseks vastavalt skeemil 17 toodule.

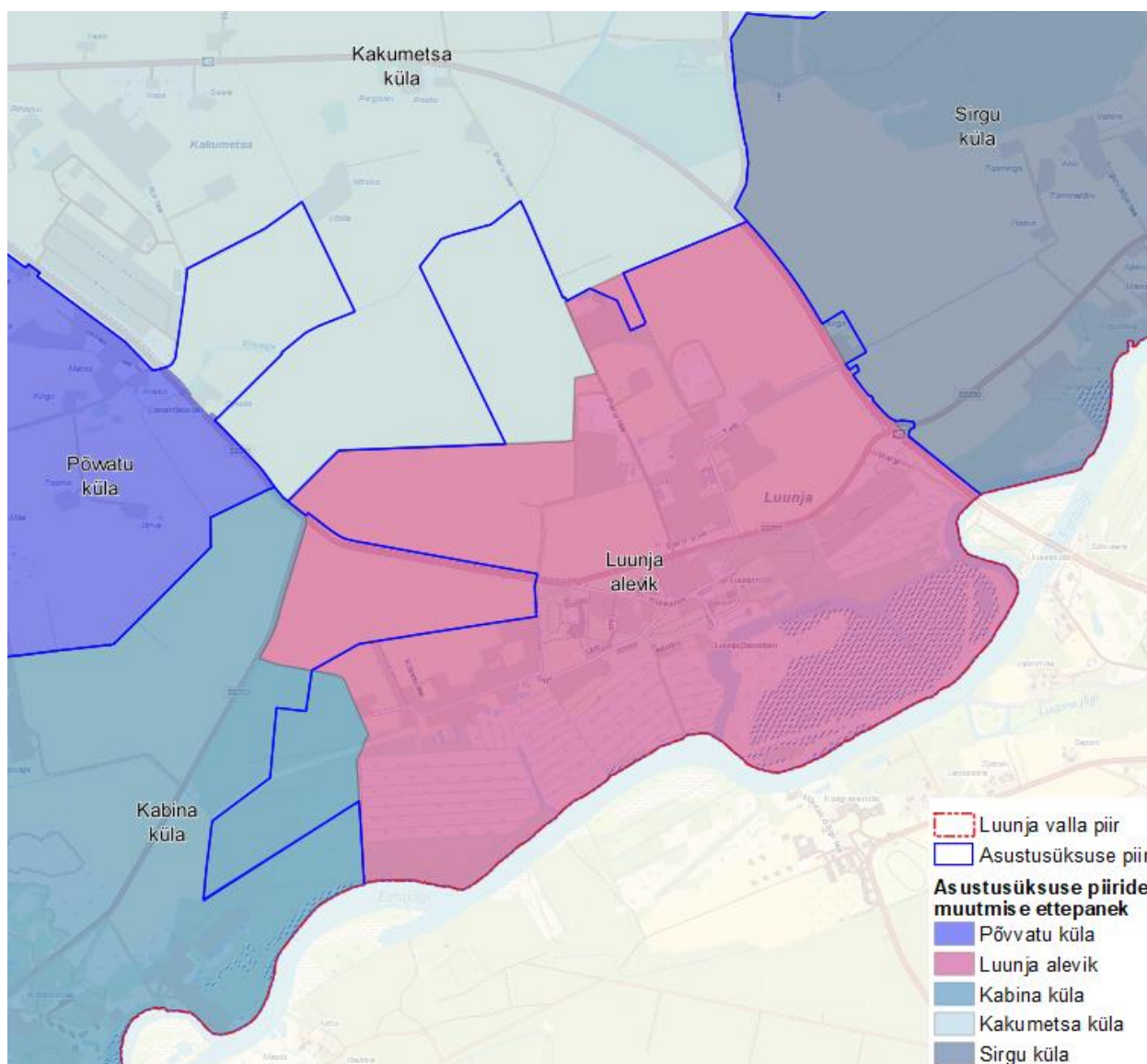
Üldplaneeringuga tehakse ettepanek moodustada Lohkva alev endise Lohkva küla ja Põvvatu piirides ning vähesel määral ka Rõõmu küla piirides (skeem 15). Alev on üldjuhul vähemalt 1000 alalise elanikuga tiheasustusega asula. Lohkvas alevi piires on enam kui 1000 alalist elanikku ning seal on tagatud esmatasandi teenuste kättesaadavus. Alevis määratakse tiheasustusega piirkond, kus on põimunud omavahel nii elu-, äri- kui ka tootmisfunktsioonid. Lohkva alevi moodustamisega korrigeeritakse Rõõmu ja Põvvatu küla asustusüksuse piire. Rõõmu küla piirimuudatus võimaldab haarata Lohkva alevisse olulised äri- ja tootmisalad Tartu linna ääres.

Lohkva küla piirid vähenevad Lohkva alevi ja Kabina küla arvelt (skeem 15). Lohkva külale saab määrata nimetuseks ajaloolise taustaga Suure-Lohkva nimetuse.

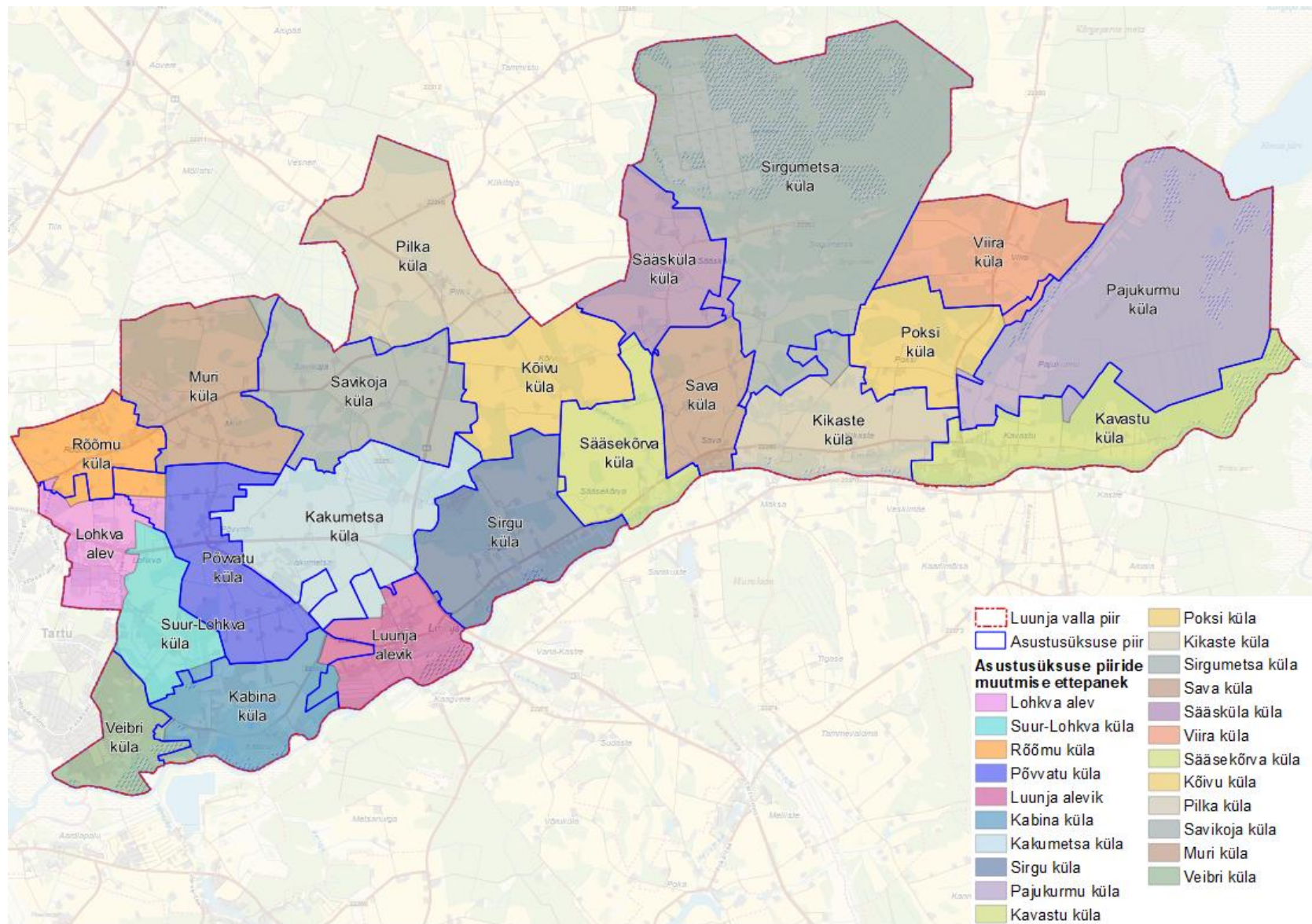


Skeem 15. Lohkva alevi moodustamine ja Lohkva küla asustusüksuse piiri muutmine.

Luunja aleviku piiridest arvatakse välja maatulundusmaa osad, kuhu ei soovita arendustegevust suunata (skeem 16). Luunja alevikuga liidetakse Kabina küla aleviku äärne arenduspiirkond, kuhu on võimalik laiendada aleviku elamuehitust. Lisaks liidetakse Sirgu külaga elamukompleks, et muuta aleviku piir loogiliselt kulgevaks. Oluline on muuta Luunja alevik kompakteks ning hästi toimivaks asulaks.



Skeem 16. Luunja aleviku asustusüksuse piiri muutmise.



Skeem 17. Luunja valla asustusüksuste piiride muutmine.

3. Üldplaneeringu elluviimine

Üldplaneering on aluseks detailplaneeringute koostamisele ja projekteerimistingimuste andmisele. Detailplaneeringuid koostatakse üldjuhul vastavuses üldplaneeringuga. Üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamise eelduseks on piisava avaliku huvi olemasolu. Avaliku huvi määratlemisel lähtutakse eelkõige vallaelanike õigustatud vajadustest ja huvidest ning arvestatakse valla arengu iseärasusi.

Arendustegevuse kavandamine ja elluviimine vastavuses üldplaneeringu tingimustega on võimalik juhul, kui arvestatud on õigusaktidega sätestatud piiranguid ja nõudeid (looduskaitsepiirangud, tuleohutuskujad, nõuded kommunikatsioonide paigutamisel ja kujadele vms). Võimalike vastuolude puhul lähtutakse üldplaneeringu ja õigusakti vastuolu puhul õigusaktist. Üldplaneering kehtib tervikuna, st et täidetud peavad olema kõik esitatud tingimused samaaegselt, mitte üksikud tingimused.

Katastriüksuse jagamisel on omavalitsusel õigus küsida jagamise eesmärki ning põhjendusi, et selgitada välja katastriüksuse sobivus soovitud sihtotstarbeks. Kui katastriüksuse piirides on määratud kaks või rohkem maakasutuse juhtotstarvet, saab vajadusel detailplaneeringu või projekteerimistingimustega juhtotstarbe ulatust (piiri ja osakaalu) täpsustada.

Planeeringu rakendamine avalikes huvides toimub üldjuhul valla eelarve vahenditest, millele püütakse leida kaasfinantseerimise võimalusi. Äri, tootmise, väike-elamu ning korterelamu (sh väike-elamu ja korterelamu maa-alasid teenindavate puhkealade) maa-alade arendamine toimub reeglina eraarendaja soovil ja rahastamisel.

Üldplaneeringu lahenduse elluviimisel on tähtis esmalt teede- ja tänavavõrgustiku väljaarendamine koos jalgratta- ja jalgteedega ning vajalike tehnovõrkudega ning alles seejärel maakasutuse juhtotstarbest tuleneva arendustegevuse elluviimine. Teede- ja tänavavõrgustiku väljaarendamisel on prioriteediks jaotusteede, seejärel kvartalisestest teede ning viimasena juurdepääsuteede välja ehitamine. Kergliiklustee tuleb ehitada välja samaaegselt sõiduteega. Olemasoleva teede- ja tänavavõrgustiku puhul on oluline esmalt ehitada välja kergliiklusteed, mis loovad ühenduse Tartu linnaga ning seejärel kergliiklusteed, mis loovad ühenduse ühiskondlike ehitistega, mis on inimeste igapäevase liikumise koondpunktiks nagu näiteks koolid. Taristu üleandmiseks vallale sõlmitakse eraarendajaga haldusleping.

Lähtudes avalikest huvidest ja majanduslikest võimalustest on planeeringu elluviimiseks vajalikud esmalt järgmised tegevused:

- 1) erateede avalikuks kasutamiseks määramiseks vajalike kokkulepete saavutamine ja lepingute sõlmimine;
- 2) ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni parendamine ja laiendamine;
- 3) puhkemetsade metsamajanduslike tööde kava koostamise juhendi loomine;
- 4) lasteaedade ja koolide renoveerimine ning arendamine;
- 5) jalgratta- ja jalgteede arendamine;

6) puhkealade ja matkaradade arendamine.

4. Ettepanekud Tartumaa maakonnaplaneeringu täpsustamiseks ja muutmiseks

Tartu maakonnaplaneering 2030+ on üldplaneeringu koostamise alus. Üldplaneeringu ülesannete lahendamisel on mitmeid teema valdkondi täpsustatud.

Üldplaneeringuga täpsustati maakonnaplaneeringut järgmiste teemade osas:

Väärtuslikud maastikud

Tartu maakonnaplaneeringu 2030+ kohaselt jääb Luunja valla haldusterritooriumile kaks väärtuslikku maastikku: Emajõgi Luunjast Kastreni ning Põdra-Tähemaa-Viira.

Luunja valla üldplaneeringus on väärtusliku maastiku Emajõgi Luunjast Kastreni piire korrigeeritud vastavalt aastal 2022 valminud töödele „Luunja valla väärtusliku maastiku „Emajõgi Luunjast Kastreni“ täpsustamine ning kaitse- ja kasutustingimuste väljatöötamine“ (lisa 12) ning „Luunja valla hajaasustuse väärtusliku ajaloolise miljööga alade väljaselgitamine ning kaitse- ja kasutustingimuste väljatöötamine“ (lisa 13).

Üldplaneeringu koostamise raames tellitud uuringu „Luunja valla hajaasustuse väärtusliku ajaloolise miljööga alade väljaselgitamine ning kaitse- ja kasutustingimuste väljatöötamine“ (lisa 13) põhjal otsustati Põdra-Tähemaa-Viira eemaldada väärtuslike maastike hulgast ning käsitleda eraldi ajaloolise hajaasustuse alana, et võimaldada paremini ala väärtusi kaitsta. Ajalooliste hajaasustusala kohta on täpsemalt juttu ptk-s 2.4 „Hajaasustusala maakasutus- ja ehitustingimused“. Põdra-Tähemaa-Viira on maakonnaplaneeringu kohaselt probleemne ala, kus asustuse kahanemise, elanikkonna vananemise ja traditsioonilise maamajandustegevuse soikumise tõttu maastikule iseloomulik ilme taandub looduslike protsesside toimel.