

## SISUKORD

### A. Seletuskiri

1. Planeeringu koostamise eesmärk.....	2
2. Planeeringu koostamise alused.....	2
2.1. Üldised alused.....	2
2.2. Planeeringuala laiendamise ettepanek.....	2
3. Olemasoleva olukorra analüüs.....	2
4. Lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.....	3
5. Krundijaotus.....	4
6. Kruntide ehitusõigus ja nõuded ehitistele.....	4
6.1. Ehituskeelualad ja kujad.....	4
6.2. Kruntide ehitusõigus .....	4
6.3. Arhitektuurinõuded .....	5
7. Teed ja juurdepääsud.....	5
7.1. Teekoridorid.....	5
7.2. Teekatted.....	6
7.3. Kruntide juurdepääsud.....	6
7.4. Parkimine.....	6
7.5. Lumetõrje .....	6
8. Vertikaalplaneerimine.....	6
9. Haljastus ja heakorrastus.....	7
10. Tehnovõrgud ja -rajatised.....	7
10.1. Tehnovõrkude kaitsevööndid ja kujad.....	7
10.2. Vesivarustus, kanalisatsioon ja sademevee ärajuhtimine.....	7
10.3. Elektri- ja sidevarustus.....	8
10.4. Soojavarustus .....	8
11. Servituutide seadmise vajadus.....	8
12. Tuleohutus.....	9
13. Keskkonnakaitse.....	9
14. Planeeringuga kaasnevad majanduslikud ja sotsiaalsed mõjud.....	10
15. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	10
16. Planeeringu rakendumine ja planeeringu rakendamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	10
16.1. Ehituslubade väljastamise eeldus hoonete püstitamiseks.....	10
16.2. Tee ja tehnilise infrastruktuuri väljaehitamine .....	11
16.3. Kahjude hüvitamine.....	11
17. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte.....	12

### B. Joonised

1. Asukohaskeem	DP-1
2. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsete ja linnaehituslike seoste joonis	DP-2
3. Olemasolev olukord, M 1:500	DP-3
4. Planeeringu põhijoonis, M 1:500	DP-4
5. Tehnovõrgud ja -rajatised, M 1:500	DP-5
6. Planeeritud maakasutus ja kitsendused, M 1:500	DP-6
7. Realservituutide ettepanek	DP-7

## SELETUSKIRI

### 1. Planeeringu koostamise eesmärk

Käesolev detailplaneering on algatatud Tartu maakonnas Luunja vallas Veibri külas Lembitu maaüksusel (katastriüksuse tunnus 43201:003:0234).

Detailplaneeringu algatamise eesmärgiks on kaaluda Lembitu maaüksuse kruntideks jagamist ja kruntidele ehitusõiguse seadmist ühe- ja kahepereelamute projekteerimiseks ning püstitamiseks.

### 2. Planeeringu koostamise alused

#### 2.1. Üldised alused

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Luunja Vallavolikogu otsus 25. september 2014 nr 42 detailplaneeringu algatamise, lähteseisukohtade kinnitamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise alagatamata jätmise kohta. Planeeringu algataja on Luunja Vallavolikogu, korraldaja on Luunja Vallavalitsus, huvitatud isik ja planeerimisetpaneku tegija on Lembitu kinnistu omanik Kristel Tomson, koostaja K & M Projektbüroo OÜ. Planeeringu koostamise aluskaardiks on OÜ GPK Partnerid (litsents nr 560 MA, EEG000030, töö nr G-015-12M) poolt 22.02.2012 mõõdistatud geodeetiline alusplaan.

Planeeringu koostamise käigus on arvestatud järgmiste dokumentidega:

- Luunja valla üldplaneering (OÜ Gepa Maa- ja Ehituskorraldus, Tartu-Luunja, täiendatud 2017)
- Kasesalu kinnistu detailplaneering. K & M Projektbüroo OÜ, töö nr 14044, august 2017
- Kase, Lehise ja Vahtra maaüksuse detailplaneering (OÜ M.K. Konsultatsioonid, töö nr 0106/50, 2006)
- Planeerimisalane seadusandlus

Käesolev detailplaneering ei ole kehtivat üldplaneeringut muutev planeering.

#### 2.2. Planeeringuala laiendamise ettepanek

Planeeringuga tehakse ettepanek laiendada planeeringuala kaasates osaliselt Lillevälja tee kinnistu (43201:003:0423) kuni Jaanilille teeni ja Pärnaõie kinnistu (43201:003:0405), et laiendada Pääsusilma tee teemaa 8 meetrini. Planeeringuala laiendamise ettepanek on graafiliselt välja toodud joonisel DP-3 Olemasolev olukord. Seoses planeeringuala laiendamisega nähakse ette juurdepääsukohad Pärnaõie, Pärna (43201:003:0404) ja Kesakanni tee 78 kinnistule (43201:003:0366). Planeeringuala suurus koos laiendusega on ligikaudu 6380 m<sup>2</sup>.

### 3. Olemasoleva olukorra analüüs

Planeeringuala on Tartumaal, Luunja vallas, Veibri külas asuv Lembitu kinnistu. Luunja valla üldplaneeringus on käesoleva detailplaneeringu ala määratud elamumaaks. Lembitu kinnistu on 100% elamumaa pindalaga 5969 m<sup>2</sup>.

Lembitu kinnistul on poolelijäänud elamu vundament ja kaev. Elamu ehitamiseks on võetud ehitusluba 1997. aastal ja kantud Ehitisregistrisse (104048777). Elamu tarbeks on rajatud elektrikaabel ja -kilp, millele on seatud isiklik kasutusõigus OÜ Jaotusvõrk (praegune Elektrilevi OÜ) kasuks. Lembitu kinnistule on rajatud vee- ja kanalisatsioonitorustik, mis teenindab Pärna kinnistut. Vee- ja kanalisatsioonitorustikule isiklikku kasutusõigust seatud ei

ole. Lembitu kinnistu edelaservas on eratee, mida kasutavad Kesakanni tee lõpus elavad inimesed ning selle tee kaudu on tehtud juurdepääs Kesakanni 78 ja Pärna kinnistule.

Planeeringualale pääseb Pääsusilma tee (Lillevälja tee kinnistu (43201:003:0423)) kaudu, mis kuulub Luunja vallale, ja Kesakanni tee L1 (43201:003:0450) kaudu, mis kuulub OÜ-le Paju Arendus (reg kood 12656639). 2006. aastal kehtestatud Veibri küla Kase, Vahtra ja Lehise kinnistute detailplaneeringuga on Kesakanni tee planeeritud avaliku kasutamise teeks. Siiani ei ole teed avalikuks kasutamiseks üle antud.

Maa-ala kõrgused planeeringualal jäävad üldiselt vahemikku 35.64-39.43 m. Maapind on üldiselt tasane, langeb ühtlaselt lääne suunas.

#### 4. Lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Tegemist on valdavalt 1-2 korruseliste eramajade piirkonnaga, kus on viimasel dekaadil toimunud palju planeerimis- ja ehitustegevust. Hoonestus järgib üldiselt ehitusjoont, mis on 5-7 m kaugusel teepoolsest krundipiirist. Hoonete katusekalded jäävad vahemikku 0-35°, kusjuures kuni 25° katusekaldega elamud on valdavalt kahekorruselised ja suurema katusekaldega majad 1-korruselised. Hoonestatud kinnistute täisehitusprotsent on keskmiselt ligikaudu 15%. Üksikutel kinnistutel on täisehitusprotsent 10% ja vähem ning on ka kinnistuid, kus see näitaja on 20% ja enam. Ehitusmahte iseloomustab allolev tabel 1:

**Tabel 1.**

Address	Kinnistu pindala	Korruselisus	Hoonetealune pind*	Täisehitusprotsent
Kesakanni 85	1341	2	363	27
Kesakanni 83	1255	2	306	24,4
Kesakanni 81	1610	2	130	8
Kesakanni 79	1725	2	195	11,3
Kesakanni 78	1431	2	143	10
Kesakanni 77	1698		351	20,7
Jaanilille tee 1	1320	1	234,8	17,8
Jaanilille tee 3	1400	Hoone ehitusjärgus		
Jaanilille tee 5	1400	2	205	14,6
Jaanilille tee 7	1400	1	276	19,7
Jaanilille tee 15	1581	1	296	18,7
Kesakanni tee 84, 82, 82a, 82b, 82c		Ehitusõigus realiseerimata		
Pärna	1543	1	130	8,4
Pärnaõie	1920	1	112	5,8

\* hoonetealune pind on mõõdetud käsitsi maa-ameti ortofotolt, seega täisehitusprotsent antud

tabelis on illustreeriv

Planeeringuala piirneb:

- kirdest Kesakanni tee 82 (43201:001:1807, 100% Elamumaa) ja 82a kinnistutega (43201:001:1808, 100% Elamumaa);
- kagust Kesakanni tee L1 teemaaga (43201:001:1751, 100% Transpordimaa) ja Kesakanni tee 81 (43201:003:0356, 100% Elamumaa), Kesakanni tee 79 (43201:003:0357, 100% Elamumaa);
- edelast Kesakanni tee 78 (43201:003:0366, 100% Elamumaa), Pärna kinnistuga (43201:003:0404, 100% Elamumaa) ja Pärnaõie kinnistuga (43201:003:0405, 100% Elamumaa);
- loodest Lillevälja tee (43201:003:0423, 100% Transpordimaa, tee nr 4320101), Jaanilille tee 1 (43201:003:0424, 100% Elamumaa) ja Jaanilille tee 3 (43201:003:0158, 100% Elamumaa).

Lähiümbruses planeeringualast läänes asub 700 m<sup>2</sup> suurune sotsiaalmaa kinnistu, kuhu on rajatud laste mänguväljaku elemente, ning planeeringualast idas asuv maatulundusmaa sihtotstarbega metsamassiiv. Lillevälja ringtee (tee nr 4320129) keskel on 100% üldmaa sihtotstarbega kinnistu.

## 5. Krundijaotus

Käesoleva planeeringu eesmärk on jagada olemasolev elamumaa maaüksus kolmeks elamumaa krundiks (Pos 01, 02, 03) ja neid teenindavaks juurdepääsuteeks (Pos 04). Planeeritavatele kruntide parema juurdepääsu tagamiseks laiendatakse Kesakanni tee L1 teemaa kinnistut (Pos 05) ja Lillevälja tee kinnistut (Pos 06).

Olemasolev krundijaotus on näidatud joonisel DP-3 (Olemasolev olukord), maaüksuse jagamine ja kavandatavad sihtotstarbed joonisel DP-4 (Planeeringu põhijoonis) ja DP-6 (Maakasutus).

## 6. Kruntide ehitusõigus ja nõuded ehitistele

### 6.1. Ehituskeelualad ja kujad

Olemasolevatele ja rajatavatele hoonetele kehtivad järgmised seadustest tulenevad ehituskeelualad ja kujad:

- Vastavalt Siseministri määrusele nr 17 (03.03.2017) „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ peab tule leviku takistamiseks ühelt ehitiselt teisele olema ehitistevaheline kuja 8 m. Kui hoonete vahekaugus on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Planeeringus on arvestatud tuleohutuseks vajaliku vahekaugusega ja ehituskeelualana käsitletud 4 m laiust riba krundi piirist ja 8 m naaberkinnistutel asuvatest hoonest ja/või krundisestest abihoonetest;

### 6.2. Kruntide ehitusõigus

Käesoleva planeeringuga nähakse ette hoonestusala moodustatavatele elamukruntidele. Minimaalne krundi suurus Luunja valla tiheasustusega aladel on 1000 m<sup>2</sup>. Olemasolev hoone vundament ja veekaev likvideeritakse.

Detailplaneeringu põhijoonisel DP-4 on näidatud lubatud hoonestusala moodustataval elamukrundil. Hoonestusala on näidatud suuremana kui lubatud suurim ehitusalune pindala, mis tähendab, et täis võib ehitada lubatud pindala näidatud hoonestusala piires. Suurem hoonestusala lubab vabamalt valida hoonete kuju ja paiknemist.

Ehitusõigus on toodud põhijoonisel DP-4 olevas koondtabelis ja alljärgnevalt:

- Maksimaalne lubatud ehitusalune pindala on 20% krundi pindalast
- Elamukruntidele võib ehitada maksimaalselt 2 hoonet – üks elamu ja üks abihoone
- Lubatud on 1-2-korruselised ühe- ja kahepereelamud (EP/EPk), lubatud on ka keldrikorrus
- Elamu suurim lubatud kõrgus maapinnast on 8 m.
- Hoonete katusekalle peab jääma vahemikku 0-10°
- Hoonestusala on määratud 10 m kaugusele planeeritud juurdepääsutee krundist ja 4 m kaugusele krundi teistest piiridest (sh Kesakanni tee L1 kinnistust)

Rajatiste ehitamine detailplaneeringuga ette nähtud hoonestusalast väljapoole on lubatud kokkuleppel piirinaabriga. Arvestada tuleb tuleohutusnõuetega.

Ehitiste tuleohutusest tulenevalt on kõik planeeritavad hooned on I kasutusviisiga. Hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP-3.

### 6.3. Arhitektuurinõuded

Vastavalt Luunja valla üldplaneeringule peavad ehitatavad hooned oma suuruse kõrguse ja asukohaga moodustama ruumilise rütmi. Ehitatavad hooned peavad olema kaasaegsed, kõrgetasemelised ja naabruses oleva hoonestusega sobivad. Ehitamisel tuleb hoone fassaad (arhitektuurselt liigendatud hoone esinduskülg) ehitada avaliku tee poole. Ehitustegevus peab vastama Luunja valla planeerimis- ja ehitusmäärusele.

Välisviimistluses kasutada kvaliteetseid ehitusmaterjale. Keelatud on välisvooderduseta palkmajad. Abihooned ja nende välisviimistlus peavad sobima elamuga.

## 7. Teed ja juurdepääsud

### 7.1. Teekoridorid

Vastavalt Luunja valla üldplaneeringule tuleb avalikud teed planeerida lähtudes standardist nr EVS 843:2003 (EVS 843:2016) nii, et sellel oleks võimalus liikuda nii jalakäijatel kui jalgratturitel. Vastavalt Luunja valla üldplaneeringule on planeeritavate teekoridoride vähim lubatud laius tiheasustuses 10 m.

Lembitu kinnistule juurdepääsuks kasutatav Pääsusilma tee maa koridor (Lillevälja tee kinnistu lõik) on 5...8 m laiune ja Lembitu kinnistuga piirnev Kesakanni tee maa koridor (Kesakanni tee L1 kinnistu) on 5,3...6,3 m laiune. Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek laiendada nimetatud transpordimaa kinnistuid 8 meetrini ning planeerida uutele kruntidele juurdepääsutee krunt 8 m laiusena. Planeeritud teemaast moodustab sõidutee 6 m ja kõnnitee 2 m laiuse ala.

Kuna varasemalt kehtestatud planeeringutega (Kasesalu kinnistu detailplaneering ja Kase, Lehise, Vahtra maaüksuse detailplaneering) on piirkond planeeritud tupikteedega kinniseks alaks, siis käesoleva planeeringuga planeeritud ja sellega külgnevad teed teenindavaid tulevikus maksimaalselt 20 väikeelamukrunti ja edasiarendusi ette näha ei ole. Lembitu kinnistust antakse oluline osa avalikuks kasutamiseks piirkonna üldise liikluse paremaks toimimiseks.

Planeeringuga tehakse ettepanek teemaa kinnistute laiendamiseks:

- Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek laiendada Jaanilille tee 1 ja Pärnaõie kinnistute vahelist teemaad kaasates planeeringusse osaliselt Lillevälja tee ja Pärnaõie kinnistud. Pärnaõie kinnistu omanikuga on saavutatud kokkulepe teemaa laiendamiseks 8 meetrini. Planeeringu põhijoonisel DP-4 on näidatud kavandatud Pärnaõie kinnistu piiride muudatus. Teemaa laiendamiseks väheneb Pärnaõie kinnistu 119 m<sup>2</sup> võrra. Planeeritud teemaale jääv olemasolev kuusehekk tuleb likvideerida.
- Kesakanni tee L1 kinnistuga piirnevas osas jäetakse 1,7...2,7 m laiune maa-ala Lembitu kinnistust teemaa koosseisu (Pos 05). Pos 05 maatükile rajatakse kõnnitee sama

lahendusega, mis projekteeritakse Pos 04 teemaa krundile.

Planeeritud elamumaa kruntidele kehtestatakse tingimus aia ehitamiseks 1,5 m kaugusele teemaa piirist (planeeritud juurdepääsutee ja Kesakanni tee L1). 1,5 m laiune maa-ala jääb rohealaks, mida kasutatakse planeeritavalt teelt lume vallitamiseks või sademevee immutamiseks. Sellel alal ei ole lubatud heki, põõsaste ja puude istutamine. Planeeritud tee lõige on toodud joonisel DP-4. Teemaa täpseks lahenduseks tellida teeprojekt. Planeeritud teemaa (pos 04, 05, 06) jääb täies ulatuses avalikuks kasutamiseks.

Osaliselt planeeringualale ulatuvad väravad Kesakanni teel likvideeritakse. Samuti likvideeritakse kivisillutis ja piirdeaed, mis ulatub Pos 03 krundile.

**Planeeringuga nähakse ette tee maa koridorid 8 m laiusena, millele lisandub 1,5 m haljasala elamukrundil, millele seatakse servituut valla kasuks. Eeltoodut arvesse võttes ei ole planeeringuga kavandatud tegevuse puhul tegemist olulise või ulatusliku üldplaneeringu muutmise, kuna teekoridori otstarve on osaliselt lahendatud elamukrundidel ja teekoridori funktsiooni täidab piisava laiusega ala. Planeeritud avalikult teelt on kavandatud ka juurdepääsud Kesakanni tee 78 ja Pärna elamukinnistutele, millel seni juurdepääs avalikult teelt puudus.**

## 7.2. Teekatted

Planeeritav sõidutee peab olema asfaltkattega. Kõnnitee võib katta ka kõnniteekiviga. Sõidutee ja kõnnitee eraldatakse äärekiviga.

## 7.3. Kruntide juurdepääsud

Juurdepääsukohad planeeritavalt teemaalt kruntidele on näidatud joonisel DP-4. Planeeritavatele elamukrundidele ning Pärna, Pärnaõie ja Kesakanni tee 78 kinnistule on määratud juurdepääs planeeritud teemaalt. Pärna kinnistu juurdepääs läbi Pärnaõie kinnistu likvideeritakse. Pos 03 krundile on juurdepääs ka Kesakanni tee L1 kinnistult.

## 7.4. Parkimine

Planeeritavatele elamukrundidele näha ette parkimiskohad arvestusega ühepereelamule kaks ja kahepereelamule neli parkimiskohta. Kavandataval teemaal on parkimine keelatud.

## 7.5. Lumetõrje

Lumetõrjeks kasutatakse planeeritud kõnnitee ja piirdeaia vahele jäetavat 1,5 m laiust haljasala. Sellele alale ei tohi rajada rajatisi ega püsivat haljastust.

## 8. Vertikaalplaneerimine

Käesoleva planeeringuga ei nähta ette maa-ala kõrguste olulist muutmist. Ebatasasused krundil Pos 03, mis on tekitatud tiigi kaevamisega, likvideeritakse. Sademeveed tuleb immutada omal krundil, vajadusel kasutada selle tagamiseks erinevaid ehitustehnilisi võtteid ja lahendusi (nagu maa-alused kärgsüsteemid või imbpeenrad). Kruntide juurdepääsude juures on soovitatav parkimisaladel kasutada osaliselt murukivikatet, mis võimaldab vihmaveel imbuda otse pinnasesse.

Lumetõrjeks ette nähtud 1,5 m laiune maa-ala teemaa ääres (vt p 7.5.) planeerida nõgusana lumesulamis- ja vihmavee parema imbumise tagamiseks. Kesakanni tee L1 ääres olev kraav säilitada. Kraavi asukohta võib nihutada kagu suunas kuni piirdeaiani.

Ehitatavate hoonete soklijoon teha 0,3...0,8 m kõrgusele maapinnast. Ehitatavate hoonete ±0.00 määrata ehitusprojektiga arvestades maapinna reljeefi krundi piires. Lubatud on kuni kaks esimese korruse tasandit hoone sees.

## 9. Haljastus ja heakorrastus

Planeeritavad elamukrundid haljastada krundi omaniku äranägemise järgi. Kasutada võib nii kõrg- kui madalhaljastuse elemente. Kõrghaljastuse osakaal peab olema vähemalt 10% koguhaljastuse pindalast. Soovitavad asukohad kõrghaljastuse rajamiseks on Kesakanni tee äärne ala ja üksikute kõrgemate puudega kruntidel. Kõrghaljastus ei tohi varjata naaberkiinnistu päikesevalgust.

Kavandatavad elamukrundid võib piirata puit-, metall- või võrkaiaga. Keelatud on kõrgemad kui 1,3 m läbipaistmatud aiad ja plankpiirded. Planeeritava teemaa ja Kesakanni tee äärne piire peab asuma teemaast minimaalselt 1,5 m kaugusel. Teised piirded võivad järgida krundi piiri.

Kruntide omanikud peavad sõlmima lepingu jäätmekäitlusettevõttega olmejäätmete äraveoks vastavalt Jäätmeseadusele ja Luunja valla jäätmehoolduseeskirjale. Põlevad jäätmed ja puidujäätid võib põletada selleks ettenähtud koldes, biolagunevad jäätmed komposteerida.

## 10. Tehnovõrgud ja -rajatised

### 10.1. Tehnovõrkude kaitsevööndid ja kujad

Olemasolevatel ja rajatavatel tehnorajatistel tuleb arvestada kõiki Eesti Vabariigi õigusaktidega kehtestatud kaitsevööndeid. Kaitsevööndites tegutsemise kord on sätestatud Ehitusseadustiku peatükis 8. Kaitsevööndite ulatus on toodud Majandus- ja taristuministri määruses nr 73 (Majandus- ja taristuministri määrus 25.06.2015 nr 73, Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistuse esitatavad nõuded) alljärgnevalt:

- Maakaabelliini kaitsevöönd on piki kaablit kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid
- Sideehitise kaitsevöönd on 1 m sideehitisest või sideehitise välisseinast sideehitisega paralleelse mõttelise jooneni
- Gaasitorustiku kaitsevööndi ulatus mõlemal pool gaasitorustikku on A- ja B-kategooria gaasipaigaldiste korral torustiku välimisest mõõtmest 1 meetri
- Vee- ja kanalisatsioonitorustiku, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele, kaitsevööndi ulatus on torustiku telgjoonest mõlemale poole 2 meetrit (Keskkonnaministri määrus nr 76, Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus)

Uute tehnorajatiste paigaldamisel tuleb arvestada standardiga EVS 843:2016 Linnatänavad, kus määratakse tehnovõrkude vahelised, tehnovõrkude, hoonete, rajatiste ja puude vahelised vähimad kujad ning vähimad kujad tehnovõrkude ristumisel.

### 10.2. Vesivarustus, kanalisatsioon ja sademevee ärajuhtimine

Kruntidele vee- ja kanalisatsiooni majaühenduste loomiseks on andnud tehnilised tingimused AS Tartu Veevärk (INF/436, 22.05.2015). Vee- ja kanalisatsiooniühendus on ette nähtud Lembitu kinnistu olemasolevate torustike baasil. Veetorustik tuleb ringistada Lillevälja tee (43201:003:0423) kinnistu veetoriga ja selleks nähakse ette olemasoleva De63 veetoru pikendamise Jaanilille teel asuva De 110 veetoruni (Jaanilille tee 1 kinnistu läänenurgas). Igale krundile on planeeritud eraldi veeühendus. Pos 02 krunt saab kasutada olemasolevat majaühendust.

Arvestuslik veevajadus planeeritava elamu kohta on ca 0,6 m<sup>3</sup>/d. Arvutuste aluseks on, et ühes elamus elab 4 inimest ja vett tarbitakse 150 l inimese kohta ööpäevas (EVS 921:2014 Veevarustuse välisvõrk).

Kanaliseerimise eesvooluks kasutatakse olemasolevat Lembitu kinnistul asuvat kanalisatsioonitorustikku De160. Torustikku pikendatakse Lillevälja tee kinnistuni (43201:003:0423), kus see ringistatakse olemasoleva torustikuga. Igale krundile planeeritakse eraldi ühendus De160 toruga. Pos 03 krunt saab kasutada olemasolevat majaühendust.

Sademevee ärajuhtimine lahendada koos teeprojektiga. Sademevee immutamiseks kõnniteelt saab kasutada lume vallitamiseks ette nähtud 1,5 m laiust maa-ala elamukruntide ääres, mis jääb aia ja teemaa vahele. Sõiduteelt suunata sademevesi äärekivide abil restkaevudesse ja sealt edasi sadematorustikku, mis juhib vee Kesakanni teel olemasolevasse sademeveekanalisatsiooni. Ühenduskoht on näidatud tehnoorkude joonisel DP-5. Arvestada tuleb valingvihmade ajal vooluhulgaga 10 l/s (arvestatud on teemaa ca 3% languga).

### 10.3. Elektri- ja sidevarustus

Elektrivarustuse saamiseks on väljastanud tehnilised tingimused OÜ Elektrilevi (230359, 12.05.15). Objektide elektrivarustuseks on planeeritud kinnistute piiridele 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Kahe kinnistu kohta on ette nähtud üks liitumiskilp. Jaotuskilpide elektrivarustus nähakse ette 0,4 kV maakaabliga Kesakanni tee 75 kinnistu loodenurgas olevast jaotuskilbist. Elektrivarustus liitumiskilbist objektini nähakse ette maakaabliga. Olemasolev liitumiskilp likvideeritakse, kaabel jääb.

Sidevarustuse saamiseks on andnud tehnilised tingimused AS Eesti Telekom (24353393, 07.05.2015). Sidevarustuse saamiseks tuleb ehitada 12-kiuline optiline kaabel alates sidekaevust nr 4399 (Koidutähe 56 juures) kuni sidekaevuni nr 4675 (Kesakanni tee 79 juures), kuhu planeerida kaablijätk. 12-kiulise optilise kaabli pikkus ca 450 m. Kaablikoridor on antud AS Eesti Telekom tehnilistes tingimustes (lisatud planeeringule) ka skemaatiliselt. Sidekaevust nr 4375 rajada sidekanalisatsioon, millesse paigutada iga hoone jaoks 4-kiuline optiline kaabel. Sidekanalisatsiooni pikkus ca 120 m. Igale planeeritavale krundile rajada sidekanalitoruga sisestus. Hoone sisevõrk ehitada PON-tehnoloogial optiliste kaablitega. Hoonetes näha ette koht PON seadmete paigaldamiseks, vajalik elektritoide. Majasiseselt ehitada jaotusvõrk cat6-kaablitega.

Planeeritava teemaa äärde rajada tänavavalgustus. Valgustuse kaabel paigutatakse kõnnitee alla, toide saadakse samast jaotuskilbist, kust saadakse kruntide elektrivarustus. Tänavavalgustite valik ja asukoht lahendada eraldi projektiga. Valgustuspostide kõrgus kuni 8 m.

### 10.4. Soojavarustus

Planeeringuala ei asu kohustuslikus kaugküttepiirkonnas. Hoonete küte lahendada lokaalsena. Soositud on taastuvate energiaallikate kasutamine nagu päikese- ja maaenergia.

## 11. Servituutide seadmise vajadus

Planeeringu elluviimiseks kaaluda servituutide kehtestamise vajadust Kesakanni teele rajatavate tehnoorkude paigutamiseks. Tehnoorkude valdajad on andnud tehniliste tingimustega soovitatavaks ühendamise kohaks Kesakanni tee L1 kinnistul (maa omanik OÜ Paju Arendus) olevad olemasolevad võrgud. Planeeringualale on olemasolev juurdepääs Lillevälja tee kinnistult, mis kuulub Luunja vallale. Lisajuurdepääsu tagamiseks on vajalik servituudi kehtestamise kaalumise Kesakanni tee L1 (43201:001:1751) kinnistule.

Servituutide vajadus on kirjeldatud allolevas tabelis 2:

**Tabel 2.**

Nr	Teeniv kinnisasi	Kinnisomandi kitsendused	Isik, kelle kasuks on servituut seatud	Servituudi kehtestamiseks vajalik maa



				(m <sup>2</sup> )
1	Kesakanni tee L1 (43201:001:1751)	Isiklik kasutusõigus – elektri maakaabelliin	Elektrilevi OÜ või elektrikaabli valdaja	68,8
		Isiklik kasutusõigus – tänavavalgustuskaabel	Tänavavalgustuskaabli valdaja	68,8
		Isiklik kasutusõigus – sidekanalisatsioon	Sidekaabli valdaja	55,3
		Isiklik kasutusõigus – sademeveekanaliseerimine	Sademeveekanaliseerimise torustiku valdaja	68,0
		Reaalservituut – Juurdepääsutee	Pos 01, 02, 03 krundid, Kesakanni tee 78, Pärna, Pärnaõie kinnistud	
2	Pos 01	Isiklik kasutusõigus – sademevee immutamine teemaalt, lume vallitamine	Tee valdaja (kohalik omavalitsus)	54,0
3	Pos 02	Isiklik kasutusõigus – sademevee immutamine teemaalt, lume vallitamine	Tee valdaja (kohalik omavalitsus)	55,4
4	Pos 03	Isiklik kasutusõigus – vee- ja kanaliseerimistoru	Vee- ja kanaliseerimistorustiku valdaja	37,7
		Isiklik kasutusõigus – sademevee immutamine teemaalt, lume vallitamine	Tee valdaja (kohalik omavalitsus)	118,5

## 12. Tuleohutus

Vastavalt Siseministri määrusele nr 17 (03.03.2017) „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ peab tule leviku takistamiseks ühelt ehitiselt teisele olema ehitistevaheline kuja 8 m. Sellest tulenevalt on planeeringus määratud kuja krundi piirist 4 m ja naaberkrundidele rajatavate hoonetevaheline kuja 8 m. Ehitatavad hooned on vastavalt eeltoodud määrusele I kasutusviisiga ja nende minimaalne tulepüsivusklass on TP-3. Rajatiste ehitamine detailplaneeringuga ette nähtud hoonestusalast väljapoole on lubatud kokkuleppel piirinaabriga (arvestada 8 m laiust kuja mõlema krundi elamutest).

Vastavalt standardile EVS 812-6:2012 osa 6 Tuletõrje veevarustus on minimaalne lubatud kaugus hüdrantist elamuni 100 m. Lähimad olemasolevad veehüdrandid asuvad Kesakanni tee 75 ja 79 vahel ning Jaanilille tee 6 juures. Nende hüdrantide 100 m raadiusse jäävad käesoleva planeeringuga kavandatud hoonestusalad.

Vajalik kustutusvee normvooluhulk on 10 l/s, mis tuleb tagada 3 h jooksul.

## 13. Keskkonnakaitse

Planeeringualal ei ole looduskaitse ega Natura 2000 objekte. Küll aga on kõrvalolevas metsamassiivis mitme III kategooria kaitsealuse liigi leiukohad (siberi võhumõök (*Iris sibirica*),

ahtalehine ängelhein (*Thalictrum lucidum*), värv-paskhein (*Serratula tinctoria*), harilik ungrukold (*Huperzia selago*), suur käopõll (*Listera ovata*)).

Luunja valla üldplaneeringu keskkonnamõtjude strateegilise hindamise aruandes on toodud välja olulise maakasutuse muutmisega ja elupaikade veerežiimi muutmisega kaasnev võimalik kahju bioloogilisele mitmekesisusele. Planeeritav ala jääb olemasolevate elamumaa kinnistuste vahele ja kaitsealuste liikide kasvukohtadest kaugemale. Elamumaade vihmavesi tuleb immutada omal krundil, vajadusel kasutada selle tagamiseks erinevaid ehitustehnilisi võtteid ja lahendusi nagu kärgsüsteemid või imbpeenrad.

#### **14. Planeeringuga kaasnevad majanduslikud ja sotsiaalsed mõjud**

Käesoleva planeeringuga kavandatakse ühest suurest tühjast olemasolevast elamumaa krundist moodustada väikeelamupiirkonnas kolm elamumaa krunti koos juurdepääsuteede. Planeeringu elluviimisel saab praegune võsastuv maa-ala ühtseks ümbritseva aedlinliku maastikuga.

Käesoleva planeeringuga määratakse avalikult kasutatavaks teeks tee eramaal, mida kasutavad ümberkaudsete kinnistute omanikud. Likvideeritakse olemasolevate elamukinnistute juurdepääsud läbi eraomandis olevate kinnistute.

Piirkonna ühistranspordiühendus on hea. Lähim esmatarbekauplus asub ca 400 m kaugusel Kasesalu tee ääres Lillevälja tee 1 kinnistul.

#### **15. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused**

Kuritegevuse riske vähendavate abinõude osas on kasutatud standardit EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine.

Tegemist on väikeelamupiirkonna uuselamurajooniga, kus elavad valdavalt heal järjel olevad tööealised lastega pered. Kuritegevuse vähendamise seisukohalt tuleb oluliseks pidada:

- kvaliteetne tänavavalgustus
- hoone (liikumisanduritega) sissepääsude valgustus
- kvaliteetne lukustussüsteem
- suletavad/kaetavad ukсед, aknad, luugid
- videojälgimissüsteem
- piiritletud õueala suletavate juurdepääsudega
- nähtavate alade korrashoid ja vara lukustatud uste taga hoidmine (nt jalgrattad)
- naabrivalve.

#### **16. Planeeringu rakendumine ja planeeringu rakendamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja**

##### **16.1. Ehituslubade väljastamise eeldus hoonete püstitamiseks**

Planeeringualale planeeritud hoonetele kasutuslubade väljastamise eelduseks on krunte teenindava tehnilise infrastruktuuri väljaehitamine ning nendele kasutuslubade väljastamine. Hoonestaja on kohustatud enne ehitustööde algust taotlema ehitusloa Luunja Vallavalitsuselt. Ehitusõigused realiseerib iga krundi valdaja.

Vastavalt Luunja valla üldplaneeringule tuleb tiheasustatud aladele ehitise rajamiseks keskkonnakaitselistel kaalutlustel enne hoone kasutuselevõtmist liituda ühisveevärgi- ja reoveesüsteemiga.

## 16.2. Tee ja tehnilise infrastruktuuri väljaehitamine

Tee ja selle juurde kuuluvate rajatiste väljaehitamiseks tuleb tellida teeprojekt, millega lahendatakse muu hulgas ka tänavavalgustus ja sademevee ärajuhtimine või kanaliseerimine.

Huvitatud isik kohustub kahe aasta jooksul detailplaneeringu kehtestamisest omal kulul välja ehitama ja peale kasutuslubade saamist vallale üle andma detailplaneeringujärgsed avalikult kasutatavad teed, sealhulgas kõnnitee, välisvalgustuse ja sademeveekanaliseerimise (ja muu pinnase- ja pinnavee ärajuhtimise süsteemi). Vald ei võta kohustust detailplaneeringujärgsete avalike teede ja sellega seonduvate rajatiste väljaehitamiseks ja sellega seotud kulutuste kandmiseks. Luunja Vallavalitsus ja Huvitatud isik kohustuvad enne detailplaneeringu kehtestamist sõlmima vastavasisulise notariaalse halduslepingu.

Huvitatud isik kohustub välja ehitama ka planeeringuala teenindava detailplaneeringujärgse tehnilise infrastruktuuri (ühisveevärgi- ja kanalisatsioonitorustiku, elektri ja sideühenduse) alates detailplaneeringus määratud ühenduskohast kuni moodustatavate kruntide liitumispunktideni (kaasaarvatud).

Detailplaneeringukohaste avalikult kasutatavate teede üleandmiseks (võõrandamiseks) Luunja vallale korraldab Huvitatud isik omal kulul avalikult kasutatavate teede kruntide mõõdistamise iseseisvate kinnistute moodustamiseks. Huvitatud isik võõrandab tasuta teed pärast nende valmimist, st tee kasutusloa saamist ja iseseisvate kinnistute moodustamist, Luunja vallale. Teede omandamise lepingu sõlmimiseks on vajalik Luunja Vallavolikogu eelnev nõusolek.

Pärnaõie kinnistu igakordsele omanikule ei kaasne kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ja tehnorajatiste väljaehitamiseks/ rekonstrueerimiseks või vastavate kulude kandmiseks. Pärnaõie kinnistu omanik ehitab välja vaid tema kinnistule vajaliku vee- ja kanalisatsiooniühenduse.

Juhul kui planeeritud tehnovõrke paigaldatakse või muudetakse peale tee ehitamist, tuleb taastada teekate samaväärsena, mis oli enne kaevetööde algust.

## 16.3. Kahjude hüvitamine

Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama planeeritava krundi igakordne omanik.

Koostas:

Kadri Pilm