

Talli maaüksuse ja lähiala detailplaneering

Luunja alevik Luunja vald

ESKIISLAHENDUS

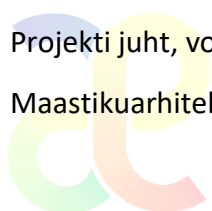


Töö nr: 1711DP3

Huvitatud isik: Talliteenuste OÜ

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

Maastikuarhitekt, koostaja: Karl Hansson



PLANEERINGU KOOSSEIS - ESIMENE KÖIDE: PLANEERING

1.	Üldosa.....	5
1.1.	Sissejuhatus	5
1.2.	Planeeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus.....	5
1.3.	Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	5
1.4.	Planeeringuala ja kontaktvööndi ehituslikud ning funktsionaalsed seosed.....	6
1.5.	Üldplaneeringu muutmise ettepanek ja põhjendus	8
1.5.1.	Üldplaneeringu jooniste ja teksti muutmise ettepanek	8
1.5.2.	Üldplaneeringu muutmise ettepaneku põhjendus	9
2.	Planeerimise lahendus	11
2.1.	Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine	11
2.2.	Kruntide ehitusõigus.....	11
2.3.	Arhitektuurinõuded ehitistele	11
2.4.	Tänavate maa-ala ning liiklus- ja parkimiskorraldus.....	11
2.5.	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	12
2.6.	Ehitistevahelised kujud	13
2.7.	Tehnovõrgud ja rajatised	13
2.7.1.	Olemasoleva olukorra iseloomustus ning üldosa.....	13
2.7.2.	Veevarustus	13
2.7.3.	Kanalisatsioon ja sademevesi	13
2.7.4.	Elektrivarustus ja tänavavalgustus	13
2.7.5.	Soojavarustus	13
2.7.6.	Gaasivarustus	13
2.7.7.	Telekommunikatsioonivarustus	13
2.8.	Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks	13
2.9.	Servituutide seadmise vajadus	14
2.10.	Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused.....	14
2.11.	Planeeringu rakendamine.....	15
3.	Joonised.....	17
1	Situatsiooniskeem M 1:10 000.....	18
2	Olemasolev olukord M 1:1000.....	19
3	Põhijoonis - eskiis M 1:1000	20
4	Planeeringuala kontaktvööndi ehituslikud ja funktsionaalsed seosed M 1:3000.....	21

1. Üldosa

1.1. Sissejuhatus

Detailplaneeringu ala on vastavalt Luunja vallavolikogu 27. aprilli 2017. a otsusele nr 25 Luunja vallas Luunja alevikus asuv Talli maaüksus suurusega 10,29 ha. Planeeringualasse tuleb planeeringu koostamise käigus lähialana kaasata vajadusel juurdepääsuteeks vajalik maa-ala kuni avalikult kasutatava teeni.

Planeeringu eesmärk on kaaluda võimalusi maaüksusele korter- rida- ja ühepereelamute rajamiseks.

1.2. Planeeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus

Planeeringu lähtedokument on Luunja vallavolikogu 27. aprilli 2017. a otsus nr 25 *Luunja Vallavalitsuse 20.06.2013 korralduse nr 123 „Luunja alevikus asuva Talli maaüksuse (43202:004:0083) ja lähiala detailplaneeringu algatamine“ kehtetuks tunnistamine ja detailplaneeringu menetluse lõpetamine ning uue detailplaneeringu algatamine Luunja alevikus Talli maaüksusele ja lähialale ning detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine.*

Detailplaneeringu jooniste koostamisel on aluseks Metricus OÜ poolt 2017. a juulis koostatud digitaalne geodeetiline alusplaan täpsusastmega 1:500, töö nr 17G7841.

Planeeringu koostamisel on arvestatud AB Artes Terrae OÜ koostatud detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindanguga (vt planeeringu lisad).

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

1.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringualal asuvad olemasolevad krundid ning nende pindala ja katastriüksuse sihtotstarbed, on esitatud joonisel 2 *Olemasolev olukord*. Hooneid planeeringualal ei ole.

Planeeringuala piirneb lõunast Põvvatu-Luunja kõrvalmaanteega nr 22251. Planeeringualale juurdepääs on ida poolt Peru teelt (nr 4320053) ja läänest põllumajandusotstarbeliselt kruuskattega juurdesõiduteelt.

Planeeringuala lõunaservas on vananenud kõrge kuusehekk, üksikud lehtpuud asuvad ka ala lääne- ja põhjaservas. Ülejäänud ala katab kultuurrohumaa.

Tehnovõrkudest läbib Talli kinnistut keskpinge elektriõhuliin, piki Põvvatu-Luunja kõrvalmaanteed kulgeb sidekaabel, naaberkinnistul Peru tee 2 asub pumbajaam ja puurkaev. Talli maaüksuse läänepiiril asub maaparandussüsteemi „Papisaare“ eesvoolukraav ning põhja- ja idapiiridel kraavid.

Põvvatu-Luunja kõrvalmaantee äärde on rajatud kergliiklustee, mis kulgeb Luunja kooli bussipeatusest lääne suunas.

Planeeringuala reljeef on suhteliselt tasane, suurim maapinna kõrguste vahe on u 2 meetrit (v.a kraavid).

1.4. Planeeringuala ja kontaktvööndi ehituslikud ning funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Luunja valla edelaosas Luunja alevikus, aleviku keskusest vahetult loode suunas. Emajõgi jääb planeeringualast u 500 m kaugusele lõuna suunda. Planeeringualast idas asuvad tootmismaad (puidutootmine, ratsabaas, põllumajandusmasinate hoiuplats, põllumajandustehnika remont ja laohooned). Teisel pool Põvvatu-Luunja kõrvalmaanteed asub Luunja Keskkool, Puiestee tänava ääres 1...2 korruselised ühepere- ja korterelamud ning nendest lõuna pool Uue tänava ääres mitmed 5-korruselised kortermajad. Planeeringualaga piirnevad Luunja bussipeatus ja kergliiklustee, mis võimaldavad lisaks autoliiklusele ka ühistranspordi ning jalgrattaliikluse ühenduse Tartu linnaga. Läheduses asuvad park, kultuuri- ja vabaajakeskus, vallamaja, kauplus, postkontor, jäätmejaam ja lasteaed – tegemist on keskusega, kus on olemas toimivad esmatarbeteenused ning millele täiendavate kasutajate lisamine tugevdab keskuse konkurentsivõimet ja teenuste säilimist.

Talli maaüksusest läände jääb Alevi maaüksus, millest 15 ha suurusele osale on 19.12.2013 kehtestatud detailplaneering (Alevi maaüksuse idaosa ja lähiala detailplaneering), millega on Alevi maaüksusele ette nähtud multifunktsionaalse spordikompleksi rajamine. Alevi maaüksusele on planeeritud ühiskondlike ehitiste maa krunt, millele on kavandatud kuus täismöödulist murukattega jalgpalliväljakut, üks täismööduline sünteetilise kattega jalgpalliväljak, kolm täismöödulist rannajalgpalliväljakut, neli sünteetilise kattega tenniseväljakut, üks sünteetilise kattega trenajäljak ja lastemänguväljak, 72-kohaline asfaltkattega autoparkla ja 10-kohaline bussiparkla, saepururada ca 880 j/m ning spordihall ehitusaluse pindalaga kuni 8610 m² ja kõrgusega kuni 30 m.

Kontaktvööndi hoonete arhitektuur on mitmekesine, alal asub erineva katusekaldega ja viimistlusega hooned, puudub tajutav ehitusjoon. Välisviimistluses domineerivad krohv ja kivimaterjalid. Katused on peamiselt kas viil- või lamekatused.

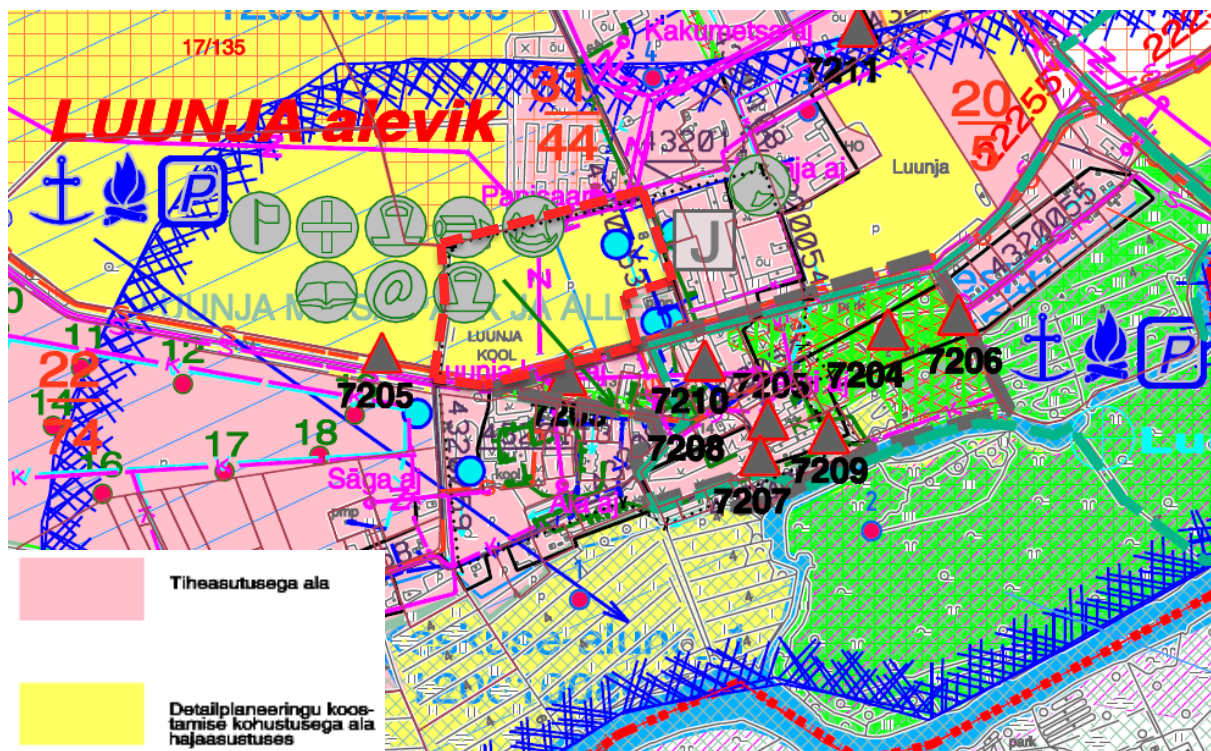
26.06.2008 kehtestatud Luunja valla üldplaneeringu maakasutuse kaardi (kaart nr 1) (vt skeem 1) kohaselt on Talli kinnistu reserveeritud elamumaaks, jäädes detailplaneeringu koostamise kohustusega alale hajaasustuses (kaart nr 2, ehitustingimused) (vt skeem 2). Üldplaneeringuga määratakse detailplaneeringu koostamise kohustusega alale, mis ei paikne kohustusliku hajaasustusega- või miljööväärtuslikul alal, krundi lubatud minimaalseks suuruseks 1500 m² (va teede ja muude tehnorajatiste krundid). Kümne või enama krundi planeerimisel on üldplaneeringu alusel kohalikul omavalitsusel õigus nõuda vähemalt 5000 m² suuruse maa-ala planeerimist sotsiaal- või muu üldkasutatava maa tarbeks. Avalike teede planeerimisel planeerida need koos jalakäijatele ja jalgratturitele mõeldud sõiduteega puiesteedena vastavalt EV standardile EVS 843:2003. Teekoridoride laiused planeerida vähemalt 10 m laiused. Vältida tuleb tupikteede planeerimist. Ehitamisele ja planeerimisele esitatavad arhitektuurinõuded ja nõuded tehnovõrkude paigutamisele on samad, mis tiheasustatud aladel. Maakasutuse kasutamisevõimalused, planeeritavate hoonete tüüp ja suurim korruselisus on määratud üldplaneeringu maakasutuse kaardil (kaart nr 1). Korruselamuid võib paigutada vaid üldplaneeringu maakasutuskaardil tähistatud (EK) aladele. Muudele elamumaadele võib paigutada üksnes ühepere- või kahepere elamuid, mille korruselisus on kuni 2. Kuni ühisveevärgi- ja kanalisatsioonisüsteemi väljaehitamiseni võib kasutada lokaalseid variante. Üldplaneeringu ehitustingimuste kaardi (kaart 2) kohaselt jääb Talli kinnistu kaugkütte piirkonda.

Planeeringualast lõuna poole, Põvvatu-Luunja kõrvalmaantee vastaspoolele, jääb üldplaneeringu kohaselt tiheasustusega ala, kus on lisaks väikeelamutele lubatud ka kuni 4-korruseliste

korterelamute ja ärihoonete ehitamine. Üldplaneeringu kohased tiheasustusega alad jäävad ka planeeringualast ida- ja põhja suunda, kus on lubatud kuni 3-korruseliste tootmishoonete ehitamine. Tiheasustusega aladel on vähim lubatud krundi suurus 1000 m².



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



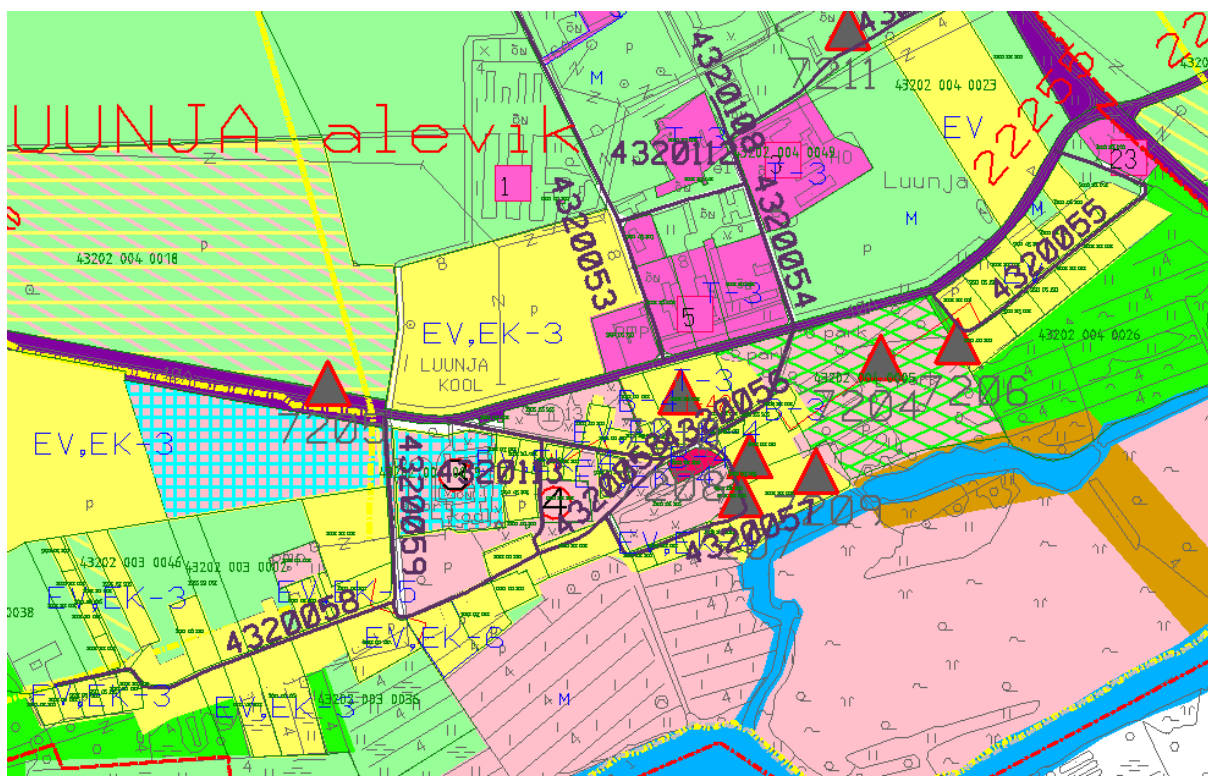
Skeem 2. Väljavõte Luunja valla üldplaneeringu Ehitustingimuste kaardist. Planeeringuala on piiritletud punase kriipsjoonega.

1.5. Üldplaneeringu muutmise ettepanek ja põhjendus

1.5.1. Üldplaneeringu jooniste ja teksti muutmise ettepanek

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek kehtiva Luunja valla üldplaneeringu muutmiseks tiheasustusala piiri, maakasutuse juhtfunktsiooni tähistuse ning korruselisuse osas.

Üldplaneeringu Maakasutuse kaardil (kaart 1) tehakse ettepanek tähistada Talli maaüksuse ala elamumaa tingmärgiga (kollane värv) ning lisada alale tähistus EV, EK-3, mis lubab alale ehitada väikeelamuid ning kuni 3-korruselisi korterelamuid (vt skeem 3).



Skeem 3. Luunja valla üldplaneeringu Maakasutuse kaardi muutmise ettepanek.

Üldplaneeringu Ehitustingimuste kaardil (kaart 2) tehakse ettepanek tähistada Talli maaüksuse ala tiheasustusega ala tingmärgiga (lilla toon) ning lisada alale punase kirjaga tähistus 32/10 (tiheasustatud ala nr ja pindala (ha)) (vt skeem 4).





Skeem 4. Luunja valla üldplaneeringu Ehitustingimuste kaardi muutmise ettepanek.

Üldplaneeringu seletuskirja lk 11 tabelisse 2 „Tiheasustusega piirkonnad“ tehakse ettepanek lisada rida järjekorranumbriga 32 ning samas tabelis viimases reas teises tulbas tehakse ettepanek muuta pindala suurus 2021 ha suuruseks 1031 ha järgnevalt:

32	10	Luunja	Elamumaa	Algatatud detailplaneering
KOKKU	1031 ha			

1.5.2. Üldplaneeringu muutmise ettepaneku põhjendus

Kehtiva üldplaneeringu kohaselt on planeeringuala ümbritsetud põhja, ida ja lõuna poolt tiheasustatud aladega, kuhu üldplaneeringu alusel on lubatud ehitada kuni 3-korruselisi tootmishooneid (ida ja kirde pool) ning 4-korruselisi äri- ja korterelamuid (lõuna pool). Planeeringualast lääne pool on kehtestatud detailplaneeringu alusel kavandatud muuhulgas suuremõõtmelise spordihalli ehitamine kõrgusega kuni 30 m. Planeeringuala asub elamuehituseks hästi sobivas asukohas Luunja aleviku keskuse vahetus läheduses omades kõiki elamumajanduse juurde käivaid esmaseid tugifunktsioone jalgikäigu kaugusel. Kuna planeeringuala ümbritsevad olemasolevad ja planeeritud tiheasustusega ning kõrgema hoonestusega alad, siis linnaehituslikult sobib ka Talli maaüksusel rakendada üldplaneeringus tiheasustusega aladele kehtestatud nõudeid, kus on lisaks väikeelamutele lubatud ka korterelamute ehitamine. Üldplaneeringu kohaselt on tiheasustusega alal krundi minimaalne lubatud suurus 1000 m².



2. Planeerimise lahendus

2.1. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeritud krundipiirid, pindalad ja kasutamise sihtotstarbed on esitatud joonisel 3 *Planeeringu põhijoonis*. Planeeritud on 32 üksiklamu maa krunti, kolm ridaelamu maa krunti, kolm korterelamu maa krunti, viis tee ja tänava maa krunti ning kaks haljasala maa krunti. Ilma uut detailplaneeringut koostamata võib vajadusel ridaelamu maa krunti Pos 33 jagada kaheks krundiks ning ridaelamumaa krunti Pos 34 ja korterelamumaa krunde Pos 36, 37 ja 38 jagada kuni kolmeks krundiks.

2.2. Kruntide ehitusõigus

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

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

2.3. Arhitektuurinõuded ehitistele

Uushoonestuse arhitektuurne lahendus peab olema kaasaegne ja kvaliteetne ning sobituma planeeringuala piirkonda. Välisviimistlusmaterjalidena ei tohi kasutada imiteerivaid linnalisse keskkonda mittesobivaid (nt palkhoonestus) materjale. Lubatud välisviimistlusmaterjalid on kivi, krohv, puit ja klaas. Hooned tuleb tänava lõikes lahendada sarnases stiilis ning sarnase materjalikasutusega – kokkuleppel (kokkulepe sisaldab ka vastava materjali kasutamise kohustust) kõigi kinnistute omanikega on moodustuva tervikruumi ulatuses lubatud ka lahendused, mida eespool kirjeldatud pole. Planeeritud ridaelamud on soovitatav rajada sama arhitektuurse lahendusega. Samuti on planeeritud korterelamud soovitatav rajada sama arhitektuurse lahendusega.

Planeeringualale on planeeritud kolme tüüpi hoonestus. Hoonestustüübid on kirjeldatud *Planeeringu põhijoonisel* (joonis 3). Kõikidel hoonetel on lubatud keldrikorrus. Igal korterelamu krundil (Pos 36, 37 ja 38) on suurim lubatud korterite arv 45. Ridaelamu kruntidel on lubatud bokside arvud järgnevad: Pos 33 - 13; Pos 34 - 19; Pos 35 - 7.

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

Elamukruntide tänavapoolsete piiretena võib kasutada keevispaneel või kivi-metall piirdeid, külgmiste piiretena ka võrkpiirdeid. Piirete kõrgus ei tohi olla suurem kui 1,5 m. Kõiki piirdeid võib kombineerida hekkidega.

2.4. Tänavate maa-ala ning liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeringualale Põvvatu - Luunja kõrvalmaanteelt nr 22251 on planeeringuala edelaosast *Alevi maaüksuse idaosa ja lähiala detailplaneeringuga* kavandatud tee kaudu. Planeeringuga on ette nähtud Talli kinnistust eraldada planeeritud kruntide juurdepääsuks tänavakoridorid laiusel 17,5 m ja 13,5 m, mis planeeringuala lääneosas on ühendatud eelnevalt nimetatud varem planeeritud teega ning ida pool kahe mahasõiduga Peru tee. Põhja-lõuna

suunaliselt on planeeritud täiendav jalgratta- ja jalgteed, mis võimaldab jalgratturitele ja jalakäijatele otsemat ühendust aleviku keskuse ning bussipeatusega.

Tänavatele on planeeritud ühepoolne 3 m laiune jalgratta- ja jalgteed, mis on sõiduteest eraldatud haljasriba ning puudereaga. Planeeritud ülekäigukohad koos nendega piirnevate ristmikuga ning jalgratta- ja/või jalgteega ristumised tuleb teha sõiduteest kõrgemas tasapinnas ja soovitatavalt tänavakattest erineva materjaliga. Sõidutee laiuseks on planeeritud 5,5 m.

Parkimine tuleb tagada igal elamukrundil krundi siseselt vastavalt kehtivale standardile EVS 843:2016 *Linnatänavad*. Igal üksikelamu krundil tuleb ette näha vähemalt kaks parkimiskohta, ridaelamu krundil kaks parkimiskohta korteri kohta ning korterelamute puhul 1,3 kohta kuni 2-toalise korteri kohta ning 1,5 kohta kolme või enama toalise korteri kohta. Joonisel 3 on näidatud võimalik parkimiskohtade paiknemine ridaelamu kruntidel ning korruselamu kruntidel. Kortereelamu kruntidel on joonisel esitatud parkimiskohtade arv arvestusega keskmiselt 1,4 parkimiskohta korteri kohta. Joonisel esitatud parkimiskohtade paiknemist on lubatud projekteerimisel muuta kogu vastava krundi piires ning lähtudes normatiivist. Külaliste parkimine on võimalik ka planeeritud tänavatel. Riigiteel parkimine ei ole lubatud.

Hoonete ning välisruumi projekteerimisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust tuleb projekteerimisel hinnata vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016. a. määrusele nr 32 ning planeeringu kehtestaja kaalutusotsusel kavandada vajadusel leevendavad meetmed häiringute, sealhulgas keskkonnaministri 16.12.2016. a. määruses nr 71 lisas 1 toodud müra normtasemetega, tagamiseks. Maanteeamet on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

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

Kõik teed tuleb rajada kõvakatttega.

2.5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringuala lõunaservast tuleb eemaldada olemasolevad vananenud hekkide ja puude ridade fragmendid. Soovitav on likvideerida ka vananenud hekk planeeringuala põhjapiirilt. Kõikidele planeeritud tänavatele on sõidutee ning jalgratta- ja jalgteed eraldamiseks planeeritud 3 m laiune haljasriba, kuhu on kavandatud ka puuderea istutamine. Samuti on puuderead planeeritud planeeringuala lõuna- ning idapiirile piki kõrvalmaanteed ning Peru teed ning planeeringuala põhjapiirile tootmishoonete visuaalseks eraldamiseks. Täiendava haljastuse rajamine on lubatud kõigil planeeritud elamukruntidel ning Pos 44 ja 45 planeeritud haljasaladel. Puude istutamisel tuleb arvestada tehnovõrkude kaitsevöönditega.

Projekteerimisel tuleb kõikidele elamukruntidele ette näha prügikonteinerite asukohad.

Tagada tuleb maaparandussüsteemi eesvoolu „Papisaare“ säilimine ning toimimine.

2.6. Ehitistevahelised kujad

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

2.7. Tehnovõrgud ja rajatised

2.7.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus ning üldosa

Tehnovõrkudest läbib Talli kinnistut keskpinge elektriõhuliin, piki Põvvatu-Luunja kõrvalmaanteed kulgeb sidekaabel, naaberkinnistul Peru tee 2 asub pumbajaam ja puurkaev. Talli maaüksuse läänepiiril asub maaparandussüsteemi „Papisaare“ eesvoolukraav ning põhja- ja idapiiridel kraavid. Projekteerimisel on lubatud kooskõlastatult vastava võrgu valdajaga ning kohaliku omavalitsusega planeeritud tehnovõrguliinide asukohti muuta ja täiendada.

2.7.2. Veevarustus

Lahendatakse edasisel planeerimisel.

Tuletõrjevee tagamisel tuleb arvestada EVS 812-6:2012 *Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus* esitatud nõuetega. Tuletõrje veevarustuseks on planeeritud nelja hüdrandi asukohad.

2.7.3. Kanalisatsioon ja sademevesi

Lahendatakse edasisel planeerimisel.

2.7.4. Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Lahendatakse edasisel planeerimisel.

2.7.5. Soojavarustus

Lahendatakse edasisel planeerimisel.

2.7.6. Gaasivarustus

Lahendatakse edasisel planeerimisel.

2.7.7. Telekommunikatsioonivarustus

Lahendatakse edasisel planeerimisel.

2.8. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

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

Planeeringualale ulatuvad maaparandussüsteemi eesvoolust „Papisaare“ tulenevad ehituskeeluvöönd ning piiranguvöönd. Veekogu ehituskeeluvööndi ulatus on looduskaitseaduse § 38 lg 1 p 5 järgi 25 m. Ehituskeeluvööndis on planeeritud avalikult kasutatava tee, haljasala ning tehnovõrkude rajamine. Vastavalt looduskaitseaduse § 38 lg 5 p 8 ja p 10 ei laiene ehituskeeld

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

Planeeringualale ulatub eesvoolu kalda piiranguvöönd, mille ulatus looduskaitseseaduse § 37 lg 1 p 3 järgi on 50 m. Kalda piiranguvööndis on keelatud sama seaduse § 37 lg 3 nimetatud tegevused.

Planeeritava alal ei ole keskkonnoahtlikke objekte. Veekogusse suunatav sademevesi peab vastama Vabariigi Valitsus 29.11.2012 määrusele nr 99 *Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed*.

Planeeringuala lõunaservaga piirneb kultuuriministri 20. märtsi 1997. a määrusega nr 12 (RTL 1997, 68, 376) arhitektuurimälestiseks tunnistatud Luunja mõisa hoonete ja pargi ühine kaitsevöönd, mis on kehtestatud kultuuriministri 19. detsembri 2006. a käskkirjaga nr 388. Planeeringuga ei kavandata tegevusi kultuurimälestiste kaitsevööndis, v.a võimalike maa-aluse tehnovõrguliinide kavandamine.

2.9. Servituutide seadmise vajadus

Pos 36, 37 ja 38 on planeeritud teeservituudi või isikliku kasutusõiguse seadmise vajadus parklate juurdepääsuteede ning manööverdusala ühiseks kasutamiseks vastavate kruntide omanike poolt. Pos 38 on planeeritud teeservituudi või isikliku kasutusõiguse seadmise vajadus planeeritud jalgratta- ja jalgteele kohaliku omavalitsuse kasuks, mis tagab jalgratta- ja jalgtee avaliku kasutuse igal ajal.

2.10. Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused

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

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

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

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

2.11. Planeeringu rakendamine

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.

Kõik planeeritud tee ja tänava maa krundid ning Pos 44 ja 45 planeeritud haljasalad on planeeritud avalikku kasutusse. Teede ja tänava maa alused krundid antakse peale välja ehitamist Luunja valla omandisse.

Planeeritud elamukruntidele jäävate ja väljaspool krundipiire olevate krundi teenindavate vajalike juurdepääsuteede jms väljaehitamise kohustus on huvitatud isikul.

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



3. Joonised

1	Situatsiooniskeem	M 1:10 000
2	Olemasolev olukord	M 1:1000
3	Põhijoonis - eskiis	M 1:1000
4	Planeeringuala kontaktvööndi ehituslikud ja funktsionaalsed seosed	M 1:3000

