



Tartu Arhitektuuribüroo OÜ  
EEP001313, 26.03.2008, rg-kood 10439501  
Ülikooli 4-3, 51003 Tartu  
tel +372 730 8260, e-post arhpro@arhpro.ee

## **Töö nr DP-127-13**

**Tartu maakond  
Luunja vald**

# **LOHKVA KÜLAS AIA MAAÜKSUSE JA LÄHIALA DETAILPLANEERING**

**I köide**

Huvitatud isik: **Valentina Rõbinkova**  
**Valentina.Robinkova@gmail.com**

Büroo juhataja: **Evelyn Jallai**

Vastutav spetsialist: **Roman Smuškin**  
volitatud arhitekt 7

Planeerija: **Janne Vaine**

**Tartu  
2017**

## DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS

### I SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK NING PLANEERITAVA ALA KRUNTIDE OMANIKU PLANEERINGU ALGATAMISEL.....	3
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS.....	3
3. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED JA EHITUSLIKUD SEOSD .....	4
4. PLANEERINGU LAHENDUS.....	6
4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine .....	7
4.2. Krundi ehitusõigus .....	7
4.3. Krundi hoonestusala piiritlemine .....	7
4.4. Teede maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus .....	7
4.4.1. Teede maa-alad ja liikluskorraldus .....	7
4.4.2. Parkimiskorraldus .....	8
4.6. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine.....	9
4.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted .....	9
4.8. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ja vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs.....	10
4.9. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks.....	11
4.10. Servituutide vajaduse määramine .....	11
4.11. Riigikaitse otstarbega maa-alad .....	11
4.12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	11
4.13. Muud seadusest ja teistest õigusaktides tulenevad kinnisomandi kitsendused ja nende ulatus.....	12
4.14. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	12
4.15. Planeeringu elluviimise võimalused.....	12
5. KOOSKÕLASTUSTE JA PLANEERINGUGA NÕUSOLEKUTE KOKKUVÕTE .....	13

### II GRAAFILINE OSA

1. Situatsiooniskeem	joonis 1
2. Olemasolev olukord	joonis 2
3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsete ja ehituslike seoste joonis	joonis 3
4. Eskiisjoonis	joonis 4
5. Illustreeriv joonis (vaate punktid ja lõige)	joonis 5
6. Illustreeriv joonis (olemasolevad vaated fotodena)	joonis 6
7. Illustreeriv joonis	joonis 7

## 1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK NING PLANEERITAVA ALA KRUNTIDE OMANIKU PLANEERINGU ALGATAMISEL

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik on Valentina Rõbinkova.

Detailplaneeringu eesmärgiks on kaaluda Aia maaüksuse elamukruntideks jagamist ja kruntidele ehitusõiguse seadmist korterelamute projekteerimiseks ning püstitamiseks.

### Lähtedokumendid

- Lohkva külas Aia maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine (Luunja vallavalitsuse 05.03.2014. a korraldus nr 73).

### Alusplaan

- Detailplaneeringu eskiisi koostamisel on aluskaardina kasutatud Geodeesia OÜ (litsents nr 606 MA) poolt 17.05.2013 a koostatud geoalust täpsusastmega 1:500 (töö nr GE-434).

### Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja dokumendid

- Tartumaa maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Tartu linna lähialade ja linna vahelised territoriaalsed seosed“ (Tartu Maavanema 20.09.2001. a korraldus nr 1635)
- Luunja valla üldplaneering (Luunja Vallavolikogu 26.06.2008. a määrus nr 8-1)

## 2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Planeeritav ala hõlmab Aia (43201:001:0385) maaüksust pindalaga 11 694 m<sup>2</sup> ja selle lähiala.

Planeeringuala piirneb kolmest küljest teedega – läänes asub riigitee (Lohkva-Kabina-Vanamõisa kõrvalmaantee nr 22252), põhjas Ratasvälja tee (kohalik tee nr 4320081) ning lõunas Veere tee (tee nr 4320244).

Juurdepääs planeeritavale alale toimub kohalikul Ratasvälja teelt läbi Lohkva-Kabina-Vanamõisa riigitee km 0,83 asuva ristumiskoha.

Maaüksuse põhjaosas, Ratasvälja tee ääres asub üks kahekorruseline viilkatusega elamu ning kaks kõrvalhoonet. Krundi keskel paikneb võsastunud vare. Hooneid piiritleb osaliselt võrkaed. Põhihoonel on olemas elektrivarustus. Krundil asub salvkaev ning lokaalne kanalisatsiooni süsteem.

Aia maaüksuse sisemuses kasvavast haljastusest moodustavad enamuse vanad viljapuud ning võsa. Krundi piiridel asuvad okas- ja lehtpuude riivid.

Planeeritava ala absoluutkõrgused jäävad vahemikku 40,00 – 43,82. Maapind on kõrgeim olemasolevate hoonete ümbruses ning madalaim krundi lõunaosas.

Olemasolev olukord on näidatud joonisel 2. Tabelis 1 on toodud andmed planeeringualal paikneva krundi kohta.

**Tabel 1. Olemasolev olukord**

<b>Aadress/ nimetus</b>	<b>Pindala m<sup>2</sup></b>	<b>Katastriüksuse sihtotstarve</b>	<b>Ehitisealune pind, m<sup>2</sup> (Ehitisregister)</b>
Aia	11 694 m <sup>2</sup>	100% Elamumaa	Elamu – 135 m <sup>2</sup> Saun – 39 m <sup>2</sup> Majandushoone – 83 m <sup>2</sup>

### 3. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED JA EHTUSLIKUD SEOSED

Planeeringuala asub Tartu maakonnas, Luunja vallas, Lohkva külas, ca 55 m kaugusel Tartu linna lhaste linnaosast (vt joonis 1).

Luunja valla kehtiva üldplaneeringu järgi on planeeritava ala ja lähipiirkonna juhtfunktsiooniks väikeelamute ja korterelamute maa. Planeeringualal on korterelamute maa suurim lubatud korruste arv 3. Riigiteest lääne pool on korterelamute maa suurim lubatud korruste arv 4. Planeeringuala paikneb tiheasustusosal, kus krundi minimaalne lubatud suurus on 1000 m<sup>2</sup>, välja arvatud teede ja tehnorajatiste maa. Detailplaneering ei sisalda üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

Riigiteest idas asuvad üksikelamutega hoonestatud elamumaa krundid pindaladega vahemikus 1001 – 9917 m<sup>2</sup>, suurim 16 864 m<sup>2</sup> (Ratasvälja teest põhja pool). Planeeritava ala lähistel asuvad lisaks üksikelamutega hoonestatud maatulundusmaa kinnistud, mille pindalad jäävad vahemikku 2,49 – 3,84 ha.

Kraavi tee elamumaa kruntide pindalad jäävad vahemikku 2785 – 3142 m<sup>2</sup> ning Sinilinnu tee elamumaa kruntide pindalad 1363 – 2961 m<sup>2</sup>.

Üksikelamud on valdavalt kuni 2-korruselised viilkatusega hooned. Esineb ka poolviil- ning kelpkatuseid. Põhiliste välisviimistlusmaterjalidena on kasutatud kivi, puitu ja krohvi. Katusekattematerjalidest esineb eterniiti, kivi ja plekki. Üksikelamud paiknevad lähipiirkonnas vabakujuliselt, puuduvad märgatavad ehitusjooned. Piirkonnale on iseloomulikud võrkaiad hekiga või ilma ning puitlippaiad.

Riigiteest lääne pool asuvad korter- ja ridaelamud. Planeeringualale lähimal Puupilli tee 1 maaüksusel asub kolm 3-korruselist korterelamut (kokku 72 korterit) (vt foto 3). Maaüksuse täisehitusprotsent on ehitisregistris olevaid andmeid aluseks võttes 15,5 % (ehitisealused pindalad 998,1 m<sup>2</sup>, 998,1 m<sup>2</sup> ja 674,5 m<sup>2</sup>). Hoonete kõrgus on 11 m.

Puupilli tee 4, 6, 8 ja 10 kruntidel asuvad 2-korruselised ja nelja korteriga 6,4 m kõrgused korterelamud (vt foto 3 tagaplaan). Vastavalt ehitisregistri andemetele on Puupilli tee 4 ja 6 kruntidele ehitatud hoonete ehitisealused pindalad 292 m<sup>2</sup>, millest lähtuvalt on kruntide täisehituseprotsendid vastavalt 15,8 % ning 16,4 %. Kruntide pindalad jäävad vahemikku 1781 – 2143 m<sup>2</sup>.

Olemasolevad korterelamud ja ridaelamud on lamekatustega. Põhiliste välisviimistlusmaterjalidena on kasutatud krohvi ja puitu.

Lohkva-Kabina-Vanamõisa kõrvalmaantee läänepoolsele küljele on rajatud kergliiklustee lhaste linnaosa servast. Jalakäijatele ja jalgratturitele mõeldud tee ulatub E. Wiiralti tänava ristmikust kuni Valguse teeni Lohkvas. Lähim bussipeatus (Puupilli) asub riigitee servas, planeeringualast ca 75 m kaugusel põhjas (vt joonis 3).

Lohkva-Kabina-Vanamõisa maantee ja olemasoleva kergliiklustee vahelisel alal asub alla 10 km<sup>2</sup> valgalaga maaparandusehitise eesvool. Vastavalt looduskaitseadusele on kuni 25 km<sup>2</sup> suuruse valgalaga maaparandussüsteemi eesvoolu ehituskeeluvöönd 25 m ning piiranguvöönd 50 m.

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalseid ja ehituslikke seoseid kajastab joonis 3.



**Foto 1.** Veere tee üksikelamud (planeeringualast lõunas)



**Foto 2.** Planeeringualast kagus paiknevad üksikelamud ja abihooned





**Foto 3.** Puupilli tee 4, 6 (2-korruselised vasakul) ning Puupilli tee 1 (3-korruselised) korterelamud (vaade planeeringuala põhjapoolseimast nurgast)

#### 4. PLANEERINGU LAHENDUS

Detailplaneeringus kavandatud hoonestamisel järgitakse Luunja valla üldplaneeringuga sätestatud põhimõtet antud tiheasustuspiirkonnas näha ette lisaks väikeelamutele korterelamuid.

Eelnevat arvesse võttes on planeeringualale kavandatud neli korterelamumaa krunti (POS 1-4) 2-korruseliste hoonetega. Piirkonna kontaktvööndis esineb hoonestust nii väikeelamute kui ka korterelamute näol. Planeeringualale ette nähtud hoonestus on kavandatud kui üleminekutsoon arhitektuuriliselt erinevate vööndite ja maastikuruumide vahel. Aia kinnistu kruntideks jagamisel ja kavandatud ehitiste paigutamisel maa-alale on arvestatud olemasolevate eramute hajusad paiknemist ning kontaktalasse jäävate väikeelamutega kinnistute keskmisi suurusi, et tekiks arhitektuuriliselt ja visuaalselt ühtlane rütm. Samuti on planeeritud korterelamute suurused viidud proportsionaalselt vastavusse väikeelamute mahtudega. Tänu olemasolevate ja planeeritud hoonete sarnastele suurustele ning välisviimistlusmaterjalidele moodustub sujuva üleminekuga segahoonestusala.

Igale korterelamumaa kinnistule on lubatud ehitada üks elamu kuni kuue korteriga. Kavandatud kinnistute (POS 1-4) suurused on 1999-3547 m<sup>2</sup> ning maksimaalne täisehitusprotsent 12,4 %.

#### 4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek jagada Aia maaüksus neljaks korterelamu maa krundiks. Lisaks on Ratasvälja tee laienduse tõttu moodustatud tee ja tänava maa krunt, POS 5. Maakasutuse bilanss on toodud joonisel 4.

#### 4.2. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega on määratud:

1) krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed, 2) hoonete suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal, 3) hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, 4) hoonete lubatud maksimaalne kõrgus, 5) suurim lubatud korterite arv krundil.

Krundi ehitusõigus on toodud joonisel 4.

#### 4.3. Krundi hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud krundi hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hoone. Väljapoole hoonestusala on hoone püstitamine keelatud.

Kruntide hoonestusalade planeerimisel on arvestatud tuleohutuskujuga ning riigitee kaitsevööndiga. Samuti on võetud arvesse olemasolevad naaberhoonestused ning planeeringulahendusest lähtuv ruumivajadus planeeringuala sees.

Lähtudes Eesti Standardist EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“ peab eluruumides olema tagatud piisav insolatsioon. Viimast loetakse piisavaks, kui 2-tunnine katkematu insolatsioon on tagatud 2- ja 3-toaliste korterite puhul vähemalt kahes toas, 4 ja enama tubade arvuga korterite puhul kolmes toas. Piisav insolatsioon päevas peab olema tagatud ajavahemikul 22. aprillist kuni 22. augustini ning olemasolevate hoonete insolatsiooni ei tohi vähendada rohkem kui 50 % esialgsest kestusest.

POS 2 ja POS 4 korterelamute hoonestusalad on lõunapoolsetest naaberkinnistutest kavandatud 12 meetri kaugusele. Kagus asuvast naaberkrundist on POS 3 ja POS 4 hoonestusalad planeeritud 8 meetri kaugusele. Samuti on hoonestusalad Ratasvälja tee servas viidud 8 m kaugusele kruntide põhjapiirist. Lähimast olemasolevast naaberhoonest (Veere tee 1) asub planeeritud hoonestusala ca 28 m kaugusel.

Kruntide hoonestusala piiritlemine ning sidumine krundi piiridega on toodud joonisel 4, kus on näidatud ka kaugused lähimatest olemasolevatest naaberhoonetest.

#### 4.4. Teede maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

##### 4.4.1. Teede maa-alad ja liikluskorraldus

Planeeringuala piirneb kolmest küljest teedega – läänes riigitee (Lohkva-Kabina-Vanamõisa), põhjas Ratasvälja tee ning lõunas Veere tee. Planeeringulahendus ei muuda planeeringualaga külgnevatel teedel liikluskorraldust.

Lohkva-Kabina-Vanamõisa riigitee liiklussagedus on 2015. a andmetel 1335 a/ööp.<sup>1</sup> Vastavalt ehitusseadustiku (EhS) § 71 lg 2 teise lause alusel on riigitee kaitsevöönd mõlemal poolt äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 30 meetrit. Riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg-le 2 ja §-le 72. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Maanteeameti nõusolekul.

<sup>1</sup> [http://www.mnt.ee/public/liiklusloendus/Lisa\\_6-8\\_2015.pdf](http://www.mnt.ee/public/liiklusloendus/Lisa_6-8_2015.pdf) (01.06.2016)

Olemasolev ca 3,5 m laiune Ratasvälja tee (tee nr 4320081) on planeeritud laiendada 6,5 m laiuseks. Tee laiuse määramisel on lähtutud Eesti Standardist (EVS 843:2016 Linnatänavad), kus kohaliku jaotustänavala laius rahuldava projekteerimise lähtetaseme puhul on 6,5 meetrit. Ratasvälja tee laiendamise tõttu on ette nähtud laiendada ka teekoridor planeeringuala ulatuses minimaalselt 10 m laiuseks. Teekoridori laiendamiseks on kavandatud krunt POS 5, mille võib tulevikus liita moodustavale Ratasvälja tee krundile (vt joonis 4). Ratasvälja tee laiendamiseks ning riigitee ja Ratasvälja tee ristmiku muutmiseks tuleb koostada tee ehitusprojekt.

Riigitee ja Ratasvälja tee ristmikul on planeeringuala ulatuses nähtavuskolmnurga välja toomisest lähtutud riigitee projektkiiruse 50 km/h puhul peateele avaneva 120 m nähtavuskaugusega. Ratasvälja teele (kõrvalteele) avanevaks nähtavuskauguseks on võetud 7 m. Veere tee ja riigitee ristmikul on nähtavuskolmnurgad näidatud eelolevaga samal viisil.<sup>2</sup>

Nähtavuskolmnurk on ala, kus ei tohi paikneda ühtki nähtavust piiravat takistust. Nähtavuskolmnurgas võib olla üksikuid puid või põõsaid, kuid neid on vajalik pügada nii, et nende kõrgus maapinnast ei oleks üle 0,4 m ja puude oksad oleksid maapinnast kuni 2,4 m kõrguseni ja tüveni eemaldatud (EVS 843:2016 p. 7.2.2., Ehitusseadustik §72).

Elamukruntidele on Ratasvälja teelt planeeritud üks juurdepääsutee. Liiklus ja parkimine on koondatud planeeringuala keskele. Juurdepääsutee on kavandatud kahesuunalisena ning võimaldab ringliiklust.

Juurdepääs planeeringualale on ette nähtud 4,5 m laiusena. Tee laiuse määramisel on lähtutud Eesti Standardist (EVS 843:2016 Linnatänavad), kus enam kui 20 korterit teenindava sõidutee laius heal lähtetasemel on 4,5 meetrit.

Kõnniteed korterelamumaa kruntidel on planeeritud 2 m laiused.

Ratasvälja tee lõunapoolsele küljele, POS 5 krundile, on kavandatud 2,5 m laiune kõnnitee, mis perspektiivis on mõeldud ühendama planeeringuala bussipeatustega. Perspektiivne kõnnitee (väljaspool planeeringuala kuni bussipeatuseni) on näidatud riigimaantee idaküljel (vt joonis 3). Planeeritud ja perspektiivne kõnnitee on Ratasvälja teel ühendatud ülekäigurajaga. Ratasvälja teel on 30 km/h sõidukiiruse puhul sõidutee ja kõnnitee vahelise ohutusriba vähimaks laiuseks määratud 1 m. Riigimaantee (sõidukiirus 50 km/h) ja perspektiivse kõnnitee vaheline ohutusriba laius võib olla 0,5 m juhul, kui kõnnitee on sõiduteest eraldatud äärekivi vm piirdega. Ohutusriba laiuse määramisel on lähtutud Standardi EVS 843:2016 tabelis 8.2 ja joonisel 8.4 toodud andmetest.

Kavandatud parklate ja sõiduteede katteks on soovitatud kasutada asfaltkatet. Parklad ja krundisisesed teed tuleb täpsustada vastava projektiga. Kõnniteede katteks on soovitatud kasutada tänavakivi või asfali. Ohutusriba katta murukivi, betoontänavakivi, loodusliku kivi või mõne muu tehiskattega.

#### 4.4.2. Parkimiskorraldus

Parkimine on lahendatud kruntide siseselt. Normatiivne ja planeeritud parkimiskohtade arv on toodud tabelis 3 ning parkimiskohtade põhimõtteline paiknemine näidatud joonisel 4.

<sup>2</sup> Nähtavuskolmnurkade märkimisel on aluseks võetud 05.08.2015. a määruse nr 106 „Teede projekteerimise normid“ lisa „Maanteede projekteerimismid“ tabelid 5.1 ja 5.2



**Tabel 3. Parkimiskohtade arv krundil**

<b>Pos nr</b>	<b>Põhihoone lubatud kasutamise otstarve</b>	<b>Maksimaalne lubatud korterite arv krundil</b>	<b>Parkimisnormatiiv (EVS 843:2016) (pk korteri kohta) (korruselamute ala)</b>	<b>Normatiivne / planeeritud parkimiskohtade arv</b>
1-4	11222 – muu kolme või enama korteriga elamu	6	1,5	9 / 12

Jalgrataste parkimiskohtade vajaduse arvutus on toodud tabelis 4. Standardist lähtuv jalgrataste parkimiskohtade vajadus lahendada kruntidel POS 1-4 võimalusel ka hoonesiseselt.

**Tabel 4. Jalgrataste parkimiskohtade vajadus krundil**

<b>Pos nr</b>	<b>Hoone liik</b>	<b>Parkimiskohtade vajadus 1 pk / korteri kohta</b>	<b>Maksimaalne korterite arv krundil</b>	<b>Normatiivne parkimiskohtade arv</b>	<b>Planeeritud parkimiskohtade arv</b>
1	Korterelamu	1 / 0,5	6	3	3

#### 4.6. Ehitistevahelised kujud

Ehitistevahelise tuleohutuskuja laiuseks sätestab siseministri 30.03.2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ 8 meetrit. Kui ehitistevaheline tuleohutuskuja laius on alla 8 meetri, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike abinõudega.

Hoonestusalad ja hooned on planeeritud teineteisest minimaalselt 8 m kaugusele (vt joonis 4).

Planeeritud korterelamute lubatud minimaalne tulepüsivusklass on TP2.

#### 4.6. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Arhitektuurinõuded on toodud joonisel 4.

Projekteeritavad hooned peavad olema lihtsa ja kaasaegse arhitektuuriga ning moodustama ühtse tervikliku keskkonna naaberhoonestusega.

Lähtudes olemasolevate hoonete vabakujulisest paiknemisest ei ole planeeringualal kohustuslikku ehitusjoont määratud.

#### 4.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeritava ala sisemuses kasvavast haljastusest moodustavad enamuse viljapuud ning võsa. Krundipiiridel asuvad okas- ja lehtpuude rivid (vt joonis 2).

Planeeringu lahendusega on näidatud säilitatavad puud. Puud, mis ei ole säilitatavatena näidatud, võib kehtiva korra alusel likvideerida. Likvideeritavaks on määratud haljastus hoonestusalade, teede ja parklate planeerimise tõttu. Täiendavalt on likvideerimisele määratud riigitee ja Veere tee nähtavuskolmnurka jäävad puud ning visuaalselt halvas seisukorras olevad puud.

Kruntidele haljastuse rajamisel tuleb arvestada järgneva:

Planeeringu joonisel 4 näidatud kavandatava kõrghaljastuse lahendus on põhimõtteline ja vastab krundi minimaalsele kõrghaljastuse osakaalule.

- Kruntide haljastamiseks tuleb koostada eraldi haljastusprojektid, millega täpsustatakse haljastuse paiknemine ja antakse juurdeistutatava kõrghaljastuse parameetrid (liik, istikute arv, suurus jms);
- kruntide pindalast vähemalt 10 % peab olema kõrghaljastatud;
- krundid peavad olema heakorrastatud;
- kõrghaljastust mitte rajada riigitee nähtavuskolmnurkade ulatuses;
- kõrghaljastust võib rajada hoonestusala vahetusse lähedusse ning hoonestusalale, kui on teada täpsed hoonete parameetrid ja paiknemine, puude kaugus hoonetest peab olema vähemalt 5 m;
- haljastuse rajamisel antud planeeringualale arvestada taimeliikide sobivusega ümbritsevasse keskkonda ja mullastikku;
- kõrghaljastuse rajamisel tuleb arvestada tehnovõrkude tegeliku paigutusega, haljastamisel ei tohi kõrghaljastust istutada kahe meetri ulatuses kummalegi poole tehnovõrgust.

Vähendamaks riigiteest tulenevaid võimalikke kahjulikke mõjusid ja rõhutamaks Luunja vallale iseloomulikke puisteede rohkust, on riigiteeäärsele alale ette nähtud kõrghaljastuse rajamise kohustus (vt joonis 4). Puude ja põõsaste istutamine on soovitatav eelkõige psühholoogilise leevenduse saamiseks. Mõraallikas, mis ei ole otseselt nähtav, mõjub vastuvõtjale sageli vähem häirivalt. Lisaks on näidatud kõrghaljastus planeeringuala servaaladel, et eraldada erinevaid hoonestusi ning muuta alad privaatsemaks.

Tähelepanu tuleb pöörata säilitatavate puude võrade, tüvede ja juurte kaitsmisele ehitustegevuse ajal. Vertikaalplaneerimisel tuleb arvestada vajadusega säilitada puude ümbruses olemasoleva kõrgusega pinnas.

Krundi välispiiridele on lubatud rajada kombineerituna piirdega maksimaalselt 2 m kõrgune hekk. Kruntide sees piirdeid ei rajata. Piirete suurim lubatud kõrgus on 1,5 m. Lubatud on puitlipp-, metall- või võrkaed. Keelatud on plank-, betoon- ja plekkaiad. Planeeritud piirde asukoht on näidatud joonisel 4.

Kruntide heakorra tagamisel tuleb lähtuda Luunja valla heakorra eeskirjast.

#### **4.8. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ja vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs**

Vastavalt Luunja Vallavalitsuse 05.03.2014. a korraldusele nr 73 ei avalda kavandatud tegevus eeldatavasti olulist mõju ega põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara ning sellest tulenevalt keskkonnamõju hindamise vajadus planeeringualal puudub. Detailplaneeringu tegevus on kooskõlas Luunja valla üldplaneeringuga.

Lohkva-Kabina-Vanamõisa riigiteest läänes asub alla 10 km<sup>2</sup> valgalaga maaparandusehitise eesvool. Vastavalt looduskaitseadusele on kuni 25 km<sup>2</sup> suuruse valgalaga maaparandussüsteemi eesvoolu ehituskeeluvöönd 25 m ning piiranguvöönd 50 m.

Detailplaneering ei näe ette ehituskeeluvööndi vähendamist. Korterelamute tarbeks planeeritud parklad asuvad väljaspool ehituskeeluvööndit.

Riigitee läheduses tuleb arvestada liiklusriskide, vibratsiooni, õhusaaste ja muude mõjudega. Maanteeamet ei võta kohustusi riigiteest tulenevate normatiivsete ületavate keskkonnaparametrite osas. Olukorra hindamisel ja vajadusel leevendavate meetmete rakendamise kohustus ja vastutus seisab arendajal või kinnistu omanikul.

Planeeritud elamute välispiirete projekteerimisel tuleb arvestada, et müra normtasemed ruumides peavad vastama sotsiaalministri 4. märtsi 2002. a määruses 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ ja Eesti Standardis EVS 842:2003 „Ehitiste helisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ esitatud normtasemetele.

Planeeritud parklate sademevee puhastamiseks tuleb paigaldada õli-liivapüüdur.

Korterelamu maa kruntidel tekkivad jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse. Prügikonteinerite orienteeruvad asukohad on näidatud joonisel 4, kuid nende paiknemine täpsustatakse hoonete projekteerimise käigus.

Jäätmete äravedu võib teostada vastavat tegevuslitsentsi omav ettevõtte. Pakendid ja pakendijäätmed tuleb koguda muudest jäätmetest eraldi ja anda üle selleks ettenähtud kogumispunktidesse, panna avalikesse pakendikonteineritesse või kasutada jäätmete äraveo ettevõtte poolt pakutavat pakendikoti teenust pakendijäätmete äraandmiseks. Üleantavad pakendid peavad vastama taaskasutuse organisatsiooni kehtestatud nõuetele.

#### **4.9. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks**

Vajadus puudub.

#### **4.10. Servituutide vajaduse määramine**

Ehitusseadustiku § 94 lg 2 kohaselt peab eratee avalikuks kasutamiseks määramiseks riigil või kohalikul omavalitsusel olema õigus teealuse maa kasutamiseks tulenevalt piiratud asjaõigusest.

Tabelis 5 on ära toodud planeeringuga määratletud servituudi vajadusega objektid. Servituudi vajadusega alad on fikseeritud joonisel 4.

**Tabel 5. Servituutide vajadus**

<b>Teeniv kinnisasi</b>	<b>Servituut</b>	<b>Servituudi sisu</b>
POS 1	Planeeritud juurdepääsutee	Tagada juurdepääs Pos 2, Pos 3 ja Pos 4 krundile
POS 3	Planeeritud juurdepääsutee	Tagada läbipääs kruntidelt Pos 1, Pos 2 ja Pos 4
POS 2	Planeeritud parkla	Tagada manööverdamise võimalus Pos 4-l
POS 4	Planeeritud parkla	Tagada manööverdamise võimalus Pos 2-l

#### **4.11. Riigikaitse otstarbega maa-alad**

Puuduvad.

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

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste planeerimisel on lähtutud Eesti Standardist EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, linnaplaneerimine ja arhitektuur.

Järgnevalt on toodud kokkuvõtte kuritegevuse riske vähendavatest tingimustest:

- Parkimisalad on vahetult hoonete läheduses, mis tõstab omaniku- ja kontrollitunnet ning vähendab autodega seotud kuritegude riski.
- Korterelamutega alale on planeeritud piire.

Lisaks on soovitatav arvestada järgmiste kuritegevus riske vähendavate aspektidega:

- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, tänavamööbel ja kõnniteed suurendavad peremehetunnet ja vähendavad seega nii kuriteohirmu kui ka vandalismiaktide ohtu;
- hea nähtavus, valgustatus, korrashoid ja jälgitavus vähendavad kuriteohirmu;
- kasutada tugevaid ja vastupidavaid ukse- ja aknaraame, uksi aknaid ja lukke;
- lukustatud sisenemisruumid ja jalgrataste hoiuruumid vähendavad jalgrataste ja postkastidest posti varguste riski;
- sissemurdumiste ja vandalismiaktide sihtmärkide tugevdamine peale rünnakut vähendab intsidentide kordumise riski;
- kergestisüttivate materjalide eemaldamine või asendamine vähendab süütamise riski.

#### **4.13. Muud seadusest ja teistest õigusaktides tulenevad kinnisomandi kitsendused ja nende ulatus**

Planeeringualale ulatuvad kitsendused, mis on seotud riigitee kaitsevööndiga ning maaparandusehitise eesvoolu ehituskeelu- ja piiranguvöönditega. Vastavates vööndites tegutsemisel peab lähtuma kehtivatest seadustest.

#### **4.14. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja**

Planeeringu elluviimisega kaasnevad võimalikud kahjud kolmandatele isikutele hüvitab krundi igakordne valdaja. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

#### **4.15. Planeeringu elluviimise võimalused**

Korterelamute ehitusõigused ja kruntidele planeeritud juurdepääsutee, parklate, kõnniteede ja piirete väljaehitamise kohustus on krundi omanikul. Samuti realiseerivad kohustusliku haljastuse osakaalu kinnistu omanikud.

Riigitee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab krundi igakordne omanik.

Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused kõrvaldada enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist. Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Arendustegevusega seotud Ratasvälja tee laiendamine, uue ristmiku kavandamine ja kõnnitee projekteerimine ning väljaehitamine on huvitatud isiku kohustus. Perspektiivse kõnnitee projekteerimine ja väljaehitamine on KOV kohustus (PlanS § 131 lg 1). Riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Maanteeamet.

Kõik planeeringualaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) annab nõuded projektile Maanteeamet.

Maanteeamet osaleb riigitee ümberehituse projekteerimises ja ehituses huvitatud isikuga sõlmitud kokkuleppe alusel, milles huvitatud isik kohustub korraldama ja finantseerima planeeringuala juurdepääsutee uue ristumiskoha ja sellega seotud tehnovõrkude ja -rajatiste projekteerimise ning ehitusega seotud kulud. Leping sõlmitakse enne planeeringujärgsetele ehitusloakohustuslikele ehitistele ehitusloa väljastamist.

## 5. KOOSKÖLASTUSTE JA PLANEERINGUGA NÕUSOLEKUTE KOKKUVÕTE

**Tabel 7.** Kooskõlastuste ja planeeringuga nõusolekute kokkuvõte

<b>Jrk</b>	<b>Kooskõlastab instants, krundi nimetus</b>	<b>Kooskõlastaja nimi ja amet</b>	<b>Kooskõlastuse kuupäev ja nr</b>	<b>Kooskõlastuse, koostöö asukoht</b>	<b>Märkused</b>
1.	Päästeamet Lõuna päästekeskus				
2.	Maanteeamet				
3.	Vanapaju (43201:001:0023)				
4.	Vahandi (43201:001:0035)				
5.	Veere tee 2 / Pihlaka (43201:003:0381)				
6.	Veere tee 3 / Rimmelga (43201:001:0379)				
7.	Veere tee 1 (43201:003:0378)				
8.	Veere tee (43201:003:0380)				