



Paabor Projekt OÜ

Reg nr: 14260182

Kalda tee 8-80

50703 TARTU

Tel: +372 5358 6223

E-mail: paaborprojekt@gmail.com

Töö nr: DP-3-2018

TARTU MAAKOND, LUUNJA VALD, KABINA KÜLA

KABINA KÜLAS VARE MAAÜKSUSE

DETAILPLANEERING

Planeeringu algataja:

Luunja Vallavolikogu

Planeeringu korraldaja:

Luunja Vallavalitsus

Planeeringu koostamisest huvitatud isik:

Kalev Kangur

Planeeringu koostaja, maastikuarhitekt:

Paabor Projekt OÜ, Marlen Paabor

Käesolev detailplaneering sisaldab ametialaseks kasutamiseks (AK) mõeldud materjale.

Juurdepääsu piirangu aluseks on Looduskaitseaduse §53 lg 1.

SISUKORD

SELETUSKIRI.....	4
1. Ülesande koostamise alus.....	4
2. Planeeringu koostamise eesmärk.....	4
3. Arvestamisele kuuluvad dokumendid	4
4. Detailplaneeringu koostamise alusplaan	5
5. Planeeringu lahendus.....	5
5.1 Planeeringuala asukoht.....	5
5.2 Olemasoleva olukorra iseloomustus ja planeeringuala ehituslikud ning funktsionaalsed seosed	6
5.3 Planeeringulahenduse põhjendus.....	7
5.4 Kruntide ehitusõigus.....	8
5.5 Liikluskorralduse põhimõtted.....	9
5.6 Kujad	9
5.7 Arhitektuurinõuded ja kujunduslikud tingimused ehitistele.....	10
5.8 Haljastuse ja heakorra põhimõtted	11
5.9 Tehnovõrgud	12
5.9.1 Veevarustus ja kanalisatsioon	12
5.9.2 Sademevesi	14
5.9.3 Tuletõrje veevarustus	14
5.9.4 Elektrivarustus.....	14
5.9.5 Soojusvarustus.....	15
5.9.6 Sidevarustus.....	15
5.10 Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks	15
5.11 Servituutide määramise vajadus	16
5.12 Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine.....	17
5.13 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	17
5.14 Planeeringu elluviimise võimalused ja elluviimiseks vajalikud tegevused.....	18
5.15 Detailplaneeringu koosseisu esitatavad joonised	19
6. Koostöö ja kaasamine detailplaneeringu koostamisel.....	20
JOONISED	22
Joonis 1 Situatsiooniskeem M 1:5000.....	23
Joonis 2 Olemasolev olukord M 1:1000.....	24
Joonis 3 Planeeringuala mõjuala funktsionaalsete ja ehituslike seoste joonis M 1:2000.....	25
Joonis 4 Põhijoonis M 1:500	26
Joonis 5 Tehnovõrgud, maakasutus ja kitsendused M 1:500	27
Joonis 5-AK Tehnovõrgud, maakasutus ja kitsendused (ametialaseks kasutamiseks) M :500.....	28

SELETUSKIRI

SELETUSKIRI

1. Ülesande koostamise alus

- Kalev Kanguri taotlus (registreeritud Luunja valla dokumendiregistris nr 7-2/716) Luunja Vallavalitsusele 04.05.2017.a detailplaneeringu koostamise algatamiseks.
- Luunja Vallavolikogu 24. august 2017.a otsus nr 49 „Kabina külas Vare (43202:002:0005) maaüksuse detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“.

Algatamise taotluse esitaja valikul koostab detailplaneeringut Paabor Projekt OÜ, maastikuarhitekt Marlen Paabor.

2. Planeeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Vare maaüksuse (kü tunnusega 43202:002:0005) elamumaa sihtotstarbega maaüksuse jagamine neljaks eraldiseisvaks elamumaa sihtotstarbega krundiks ja määrata ehitusõigus. Lisaks antakse lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsuteedele, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele. Planeeringu eesmärgid on kooskõlas kehtiva Luunja valla üldplaneeringuga. Uue loodavate katastriüksuse lähiaadress määrata Luunja Vallavalitsuse poolt.

3. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Planeerimisseadus
- Luunja valla üldplaneering
- Luunja valla arengukava
- Luunja valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2018 - 2029
- Luunja valla jäätmehoolduseeskiri (Luunja Vallavolikogu 28.06.2012 määrus nr 18)
- Looduskaitseseadus
- Veeseadus
- „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“ (Eesti Vabariigi Valitsuse 29.11.2012.a määrus nr 99)
- „Kanalisatsiooniehitiste veekaitseenõuded“ (Eesti Vabariigi Valitsuse 16.05.2014 määrus nr 171)

- „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ (Siseministri 30.03.2017.a määrus nr 17)
- Eesti standardid (EVS 843:2016 „Linnatänavad“, EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“, EVS 812-6:2012+A1+A2 „Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus“)
- Geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500 koostatud Geodeesia OÜ (litsents nr 606 MA) poolt.

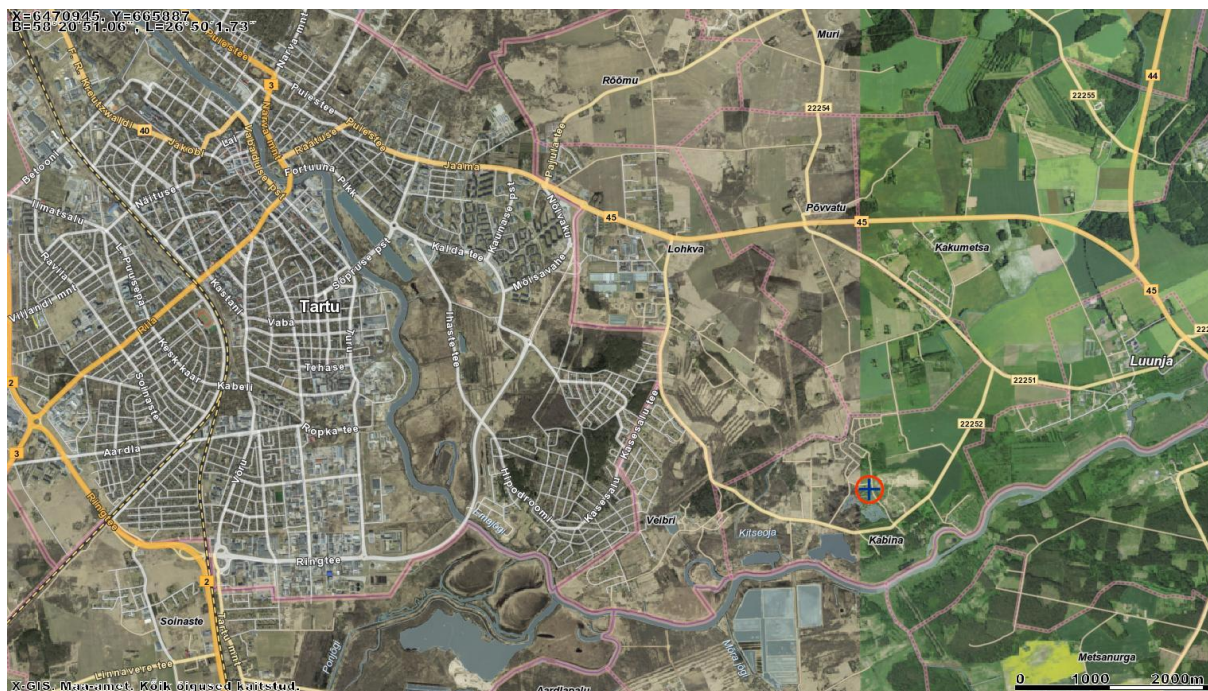
4. Detailplaneeringu koostamise alusplaan

Alusplaaniks on olemasolevat situatsiooni tõeselt kajastav geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500 koostatud GEODEESIA OÜ (litsents nr 606 MA) poolt 2. mail 2018.a, töö nr. GE-1325. Koordinaadid riiklikus L-Est'97, kõrgused EH-2000 süsteemis.

5. Planeeringu lahendus

5.1 Planeeringuala asukoht

Planeeringuala asub Tartu maakonnas Luunja vallas Kabina külas (*skeem 1*). Täpsem asukoht on esitatud joonisel nr 1 „Situatsiooniskeem“. Vare maaüksus asub Kabina külas Vahe tee (tee number 4320087) ääres, mis on ka osaliselt kaasatud planeeringualasse.



Skeem 1. Asukohaskeem

5.2 Olemasoleva olukorra iseloomustus ja planeeringuala ehituslikud ning funktsionaalsed seosed

Planeeritava ala pindala on 21 892 m². Planeeringualal asuvad Vare maaüksus ning osaliselt kohalik Vahe tee (lõigus, mis jääb Kabina kruusakarjääri kinnistule) ja Vahe tee ja Radari teede ristmik. Vahe tee (tee nr 4320087) laiuseks on Teeregistri andmetel 4 m ja katte tüübiks kruuskate, Radari tee (tee nr 4320088) laiuseks on 4,5 m ning on samuti kaetud kruuskattega. Vahe tee seisukord on rahuldav, Radari tee seisukord on hea. Vare maaüksuse katastritunnuseks on 43202:002:0005. Maaüksuse olemasolev sihtotstarve on elamumaa 100%. Kinnistu lääneosas asub üks talukompleks, muus osas on tegemist valdavalt loodusliku rohumaaga. Ehitisregistri andmetel asub katastriüksusel seitse hoonet. Planeeringualal on üks üksikelamu (ehitisregistri kood 104005600), suvemaja (ehitisregistri kood 120530261), laut (ehitisregistri kood 104005601), saun (ehitisregistri kood 104005602), küün (ehitisregistri kood 104005603), kuur (ehitisregistri kood 104005604) ja kelder (ehitisregistri kood 104005605). Planeeritavale alale on olemasolev juurdepääs kohalikult kahesuunaliselt kruusakattega Vahe teelt (tee nr 4320087). Planeeringualal asuvad tehnorajatised: elektriõhuliin, puurkaev, salvkaev, veetorustik ja kanalisatsioonitorustik, reoveemahuti. Olemasolev puurkaev on rajatud 2012. aastal ja selle sügavuseks 75 m. Projektikohane veevõtt on kuni 4,5 m³ ööpäevas. Olemasoleva hoone ümber hoovis asuvad mitmed okas- ja lehtpuud. Hoovi ümbritseb piirdeaed, mis on osaliselt ehitatud puidust ja osaliselt rajatud metallvõrgust. Suures osas on maaüksus loodusliku rohumaal all. Planeeringuala reljeef langeb edelast põhja suunas. Maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 36.77 (põhjaosa) ja 39.90 (edelanurk).

Planeeringuala lähedusse jäävad Vare järv (keskkonnaregistri kood VEE2084880) ja Kabina järv (keskkonnaregistri kood VEE2084870), millel on Looduskaitseseaduse (*edaspidi LKS*) § 38 lg 1 punkti 5 kohaselt ehituskeeluvöönd laiusega 25 meetrit. Keskkonnaregistri andmetel on Vare katastriüksuse lähialal (Vahe tee ääres) registreeritud III kategooria kaitsealuse liigi tiigikonna (*Pelophylax lessonae*) (keskkonnaregistri kood KLO09118730) ja II kategooria kaitsealuse liigi mudakonna (*Pelobates fuscus*) elupaigad. Vastavalt LKS § 53 lg-le 1 on II kaitsekategooria liigi isendi täpse elupaiga asukoha avalikustamine massiteabevahendites keelatud. Lisaks on olemasoleval elektriõhuliinil kaitsevöönd 2 meetrit liini teljest mõlemale poole.

Planeeringuala piirneb läänest ja lõunast hoonestamata reformimata riigimaaga, idast hoonestamata Kabina kruusakarjääri kinnistuga (kü tunnus 43202:002:0010), põhjast Radari tee kinnistuga (kü tunnus 43201:001:1897) ning loodest Nõlvaku kinnistuga (kü tunnus 43202:002:0039), millel on varasemalt olnud hooned, kuid praeguseks on need varemetes.

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja ehituslikud seosed ning maakasutused on kujutatud joonisel 3. Kruntide suurused kontaktvööndi piirkonnas on varieeruvad jäädes vahemikku 2367 m² – 17,3 ha. Planeeringuala kontaktvööndis asuvad mäetööstusmaa, transpordimaa ja ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega katastriüksused. Transpordiühendus Tartu linna ja Luunja valla teiste asustusüksuste vahel on korraldatud bussiliikluse abil. Kaugus Tartu linna piirini 4 km ja Luunja alevikuni 4 km. Lähim bussipeatus asub 500 m kaugusel 22252 Lohkva – Kabina – Vanamõisa tee ääres. Lähim lasteaed ja kool asuvad Luunja alevikus. Andmeid mõjualas asuvate naaberkinnistute kohta kirjeldab joonis 3 „Funktsionaalsed ja ehituslikud seosed“ ja tabel 1.

Tabel 1. Andmed naaberkinnistute kohta

Jrk. Nr.	Kinnistu nimi	Katastriüksuse tunnus	Maaüksuse sihtotstarve	Pindala
1.	Nõlvaku	43202:002:0039	Ühiskondlike ehitiste maa 100%	1,4 ha
2.	Kabina kruusakarjäär	43202:002:0010	Mäetööstusmaa 100%	17,3 ha
3.	Radari tee	43201:001:1897	Transpordimaa 100%	2367 m ²

5.3 Planeeringulahenduse põhjendus

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud Luunja valla üldplaneeringuga, mille kohaselt jääb planeeringuala piirkonda, mille maakasutus juhtotstarbeks on reserveeritud elamumaa. Käesoleva planeeringuga ei muudeta maakasutuse sihtotstarvet. Liikluskorralduse seisukohast asub planeeringuala hästi ligipääsetavas kohas, kuna kontaktvööndisse jäävad kohalikud teed ja riigitee. Planeeritud kruntidele on tagatud juurdepääs Vahe teelt. Parkimine lahendatakse krundisiseselt. Planeeringuga kavandatud elamumaa krundid sobituvad oma suuruse ja kujuga lähiümbrusesse. Planeeritavate hoonete soovituslike asukohtade valikul on silmas peetud, et

neile oleks võimalik rajada ligipääs ja oleks tagatud hoonete siseruumide valgustatus. Määratud arhitektuurinõuete järgi püstitatud hoonestus muudab ümbruse ilmekamaks.

Elamumaa sihtotstarbega kruntide loomise eelduseks on Tartu linna ja Luunja aleviku lähedus, kus on kõik vajalikud teenused lihtsasti kättesaadavad. Lisaks asub Vare kinnistu looduskaunis kohas, kuhu elamute rajamine on atraktiivne.

5.4 Kruntide ehitusõigus

Kruntide ehitusõigused on kajastatud tabelis 1 „Kruntide ehitusõigus“, mis asub joonisel 4 „Põhijoonis“. Planeeringuala on jagatud neljaks elamukrundiks, mille iga krundi minimaalne suurus on 1800 m² ja kolmeks transpordimaa sihtotstarbega krundiks. Hoonestusala planeerimisel on arvestatud olemasoleva situatsiooniga, vajalike tuleohutuskujadega ja liikluskorraldusega. Hoonestusala on planeeritud krundipiirist 4 m kaugusele. Hoonestusala sees on võimalik vabalt valida hoonete asukohad, arvestama peab hoonete vahelise vähima lubatud kaugusega 8 m. Kui tekib vajadus lisanduvate, ehitusluba mitte nõudvate, väikeehitiste (kasvuhoone, grillmaja, lehtla) järgi, peavad ka need paiknema hoonestusala piirides. Väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud. Kogu krundi ulatuses, st ka väljapoole hoonestusala, on lubatud rajada tehnovõrke ja -rajatise, teid ja parkimisala. Detailplaneeringu joonisel nr 4 „Põhijoonis“ kujutatud hoone asukohad ja suurused on soovitatavad ja täpsem lahendus hoonete asukoha ja suuruse kohta määratakse ehitusprojekti käigus.

Planeeringuga määratakse:

- 1) Krundi planeeritud kasutamise sihtotstarve
- 2) Hoonete suurim lubatud arv krundil
- 3) Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind
- 4) Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus

Krundi ehitusõiguste eesmärgiks on hoonestatud krundil olemasolevate hoonete ümberehitamise ja laiendamise lubamine ja hoonestamata kruntidele ehitusõiguse määramine. Ehitise kasutamise otstarbe määramise aluseks on võetud „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ majandus ja –taristuministri 02. juuni 2015.a määrusega nr 51, mille alusel on lubatud ehitada üksikelamu (kood 11101) ja abihoone (kood 12744).

Ehitustegevusega hõlmatud ala ei ulatu Vare järve ja Kabina järve ehituskeeluvööndisse ega II ja III kategooria kaitsealuste liikide elupaika. LKS § 48 lõike 4 kohaselt rakendub piiritlemata II ja III kaitsealuste liikide elupaikades isendi kaitse. Üldine kaitsekord liigi elupaigas on kehtestatud Looduskaitseseadusega. Objektide kaitset korraldab Keskkonnaameti Lõuna regioon.

5.5 Liikluskorralduse põhimõtted

Planeeringualale on juurdepääs Vahe teelt (tee nr 4320087). Vahe tee lõigus 22252 Lohkva – Kabina – Vanamõisa tee kuni kinnistuni Kabina kruusakarjäär ning Radari tee on transpordimaa 100% sihtotstarbega ning on taotletud riigilt munitsipaalomandisse. Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek välja kruntida Vahe tee Vare maaüksuse osas transpordimaa koridoriks. Selleks tuleb moodustada lisaks kolm transpordimaa krunti (pos 5-7). Planeeringu kehtestamise järgselt tuleb pos 5 ja 6 võrandada Luunja vallale ja pos 7 puhul tehakse ettepanek munitsipaalomandisse taotlemiseks, kuna Kabina Kruusakarjääri katastriüksuse omanikuks on Eesti Vabariik.

Planeeringuga on määratud krundi külg, millelt on võimalik rajada juurdepääsutee. Joonisel nr 4 „Põhijoonis“ märgitud tingmärk „juurdepääsu soovitatav asukoht“ on paigutatud joonisele sõltuvalt elamu soovitatavast asukohast ja on illustratiivne. Parkimine lahendada krundisiselt: parkimiskohtade arv krundil 3. Mahasõit Vahe teele tuleb projekteerida risti teega. Täpsem juurdepääsutee asukoht määratakse ehitusprojekti käigus, kui selgub hoonete konkreetne asukoht.

5.6 Kujad

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Rajatiste vaheline tuleohutusküla peab olema vastavalt väljatoodud määrusele 8 m. Päästetööde tegemiseks peab päästemeeskonnale olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Detailplaneeringuga lubatud üksikelamu madalaim tulepüsivusklass on TP3, samuti võib ehitada ka kõrgema tulepüsivusklassiga hooned. Täpne tulepüsivusklass määrata üksikelamute projekteerimise käigus. Hoonete projekteerimisel arvestada EVS 812-7 : 2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded“ nõuetega.

5.7 Arhitektuurinõuded ja kujunduslikud tingimused ehitistele

Hoonestuse arhitektuuriliste nõuetega määratakse:

- 1) Hoonete lubatud korruselisus
- 2) Hoonete lubatud ja keelatud välisviimistluse materjal
- 3) Hoonete lubatud katusekalded
- 4) Hoonete lubatud katuse tüübid
- 5) Hoonete lubatud katusekatte materjal ja värvitoon
- 6) Hoonete lubatud katuseharja kulgemise suund
- 7) Piirete lubatud kõrgus
- 8) Piirete lubatud materjal

Hoonete arhitektuursed nõuded on toodud tabelis 2 „Arhitektuursed nõuded hoonetele ja piiretele“, mis asub joonisel 4 „Põhijoonis“. Ehitatavad hooned peavad sobima ümbritseva keskkonnaga. Pos 1 hoonete laiendamisel peab arhitektuuriline lahendus sobituma olemasoleva hoonestusega. Planeeritavate hoonete arhitektuurne lahendus (sh ehitusstiil, maht ja väljanägemine, õueala konfiguratsioon) peab olema sarnane ja harmoniseerima piirkonna üldiste ehitustavade. Lisaks peavad planeeritavad hooned suuruse, kõrguse ja asukohaga moodustama ruumilise rütmi. Hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline, keskkonna arhitektuurset kvaliteeti parandav. Katusekattematerjalid ja viimistlusmaterjalid peavad sobima hoone arhitektuurilahendusega ja välisilmega. Üksikhoone ja abihooned peavad omavahel sobima ja moodustama ühtse terviku. Kohustuslik ehitusjoon puudub.

Lubatud on rajada piirdeaedasid. Rajatavad piirded peavad tüübilt, värvitoonilt ja välisviimistluselt sobima ümbritsevasse keskkonda. Piirdeaia maksimaalseks kõrguseks 1,60 m ja minimaalseks lubatud kauguseks Vahe tee ja Radari tee poolsest krundipiirist on 4 meetrit, et oleks tagatud talvine kohaliku tee hooldus ja külalistele ruum parkimiseks tee ääres. Kruntide vahelistel piiridel on lubatud rajada piirdeaed ka krundipiirile. Piirdena võib kasutada ka taimestikku – näiteks madala heki näol. Läbipaistmatud piirdelahendusi ei soovitata kasutada. Piirdeaia lahendus kooskõlastatakse naaberkinnistu omanikuga, kelle ühisele piirile aed tuleb.

5.8 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Haljastus

Planeeritud kruntide pos 2 – pos 4 alal asuvad üksikud leht- ja okaspuud. Nende asukoht on kujutatud joonisel nr 3 „Olemasolev olukord“. Planeeringuga ei ole määratud likvideeritavat haljastust. Planeeringuala põhjaosas, krundil pos 4 asub kuusehekk. Ala on kaetud ülejäänud osas heinamaaga. Olemasolevast kõrghaljastust on soovitatav säilitada nii palju kui võimalik. Krundil Pos 1 säilib olemasolev kõrghaljastus. Kruntidel Pos 2 – Pos 4 lahendatakse krundisisene haljastus ehitusprojekti käigus. Soovitatav on kaasata hoonete ehitusprojekti koostamisel ja haljastuse planeerimisel ka maastikuarhitekt. Soovi korral võib krundi haljastamiseks tellida haljastusprojekt või konsulteerida spetsialistiga. Haljastuse rajamise keelualasid planeeringuga ei määrata.

Krundi haljastuse planeerimisel tuleks arvestada järgnevaga:

- Krunt peab olema esteetiline ja heakorrastatud.
- Planeeritud hoonestusele ette jääv haljastus on lubatud likvideerida vastavalt vajadusele.
- Haljastuse rajamisel tuleb arvestada planeeritud rajatiste kaitsevöönditega ja puurkaevu sanitaarkaitsealast tulenevate kitsendustega.
- Haljastuse rajamisel planeeringualal peab arvestama taimeliikide sobivusega ümbritsevasse keskkonda ja mullastikku.
- Haljastamisel on soovitatav kasutada nii kõrghaljastust kui ka madalhaljastust. Samuti on soovitatav kasutada nii heitlehiseid kui ka igihaljaid puid ja põõsaid, mis tagavad roheline terve aasta vältel.
- Kõrghaljastuse rajamisel peab silmas pidama, et kõrghaljastus ei tohi paikneda tehnovõrkude peal ja nende kaitsevööndis. (Kõrghaljastuseks on puittaimed, mille puu tüve läbimõõt 1,3 m kõrgusel on vähemalt 0.08 m)
- Kõrghaljastuse osakaal kogu krundi pindalast ei tohi olla väiksem kui 10%.
- Kõrghaljastuse istutamisel hoonete lähedal arvestada puu maksimaalse võralaiusega.
- Likvideeritava haljastuse vajadus ja kogus selgitatakse välja hoone projekteerimise käigus.

Vertikaalplaneerimine

Krundi täpsem maapinna vertikaalplaneerimise lahendus antakse hoone ehitusprojektis. Krundil peab olema selline vertikaalplaneering, et krundilt tulenevalt sademe- ja lumesulamis vett ei juhitaks naaberkruntidele. Maapinna ulatuslik tõstmine või langetamine ei ole lubatud.

Lume ladustamise alad on kujutatud joonisel 4 „Põhijoonis“.

5.9 Tehnovõrgud

Planeeringu joonisel nr 5 „Tehnovõrgud, maakasutus ja kitsendused“ on esitatud planeeritud tehnovõrgud.

5.9.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeringualal ja lähiümbruses puuduvad olemasolevad ühisveevärgi- ja kanalisatsioonisüsteemid. Luunja valla ühisveevärgi ja-kanalisatsiooni arendamise kava näeb ette perspektiivis Kabina küla põhjaosas olevasse suvilapiirkonda, mis asub planeeringualast ~300 m kaugusel, ehitada välja tänapäevane ühisveevärk ja kanalisatsioon. Kui tulevikus Kabina küla suvilapiirkonnas ühisveevärk ja –kanalisatsioon välja ehitatakse, siis on lubatud ka planeeringualas olevatel kruntidel liituda nendega. Täpsem ühendustorustike asukoht määratakse edasise projekteerimise käigus. Kuna aga planeeringu koostamise ajal ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni torustikud läheduses puuduvad, lahendatakse veevarustus ja kanalisatsioon lokaalselt.

Olemasoleval hoonel (pos 1) säilivad olemasolevad vee- ja kanalisatsiooniühendused. Keelatud ei ole tulevikus ka rajada kanalisatsiooni tarbeks moodsamaid nõuetekohaseid lokaalseid kanalisatsioonirajatisi (septikut, biopuhastit ja imbväljakut) ning liituda võimalusel ühisveevärgi ja -kanalisatsioonisüsteemiga.

Planeeritud elamumaa kruntidele Pos 2 – Pos 4 on võimalik tagada veevarustus ühe ühise uue puurkaevu rajamise teel. Vare kinnistul olemasolevat puurkaevu ühisesse kasutusse nelja krundi jaoks ei planeerita kuna ühise puurkaevu puhul tuleb Veeseaduse alusel seada sanitaarkaitseala minimaalse raadiusega 10 m, mis tekitab Pos 1 krundi keskele reovee immutamise keeluala puurkaevu sanitaarkaitsevööndi välispiirist 50 m kaugusel ja seetõttu muutuks tulevikus imbväljaku rajamine Pos 1 jaoks raskendatuks. Pos 2,3 ja 4 tarbeks planeeritud puurkaevu asukohaks on Pos 1 idaosa. Planeeringuga on antud põhimõtteline lahendus puurkaevu, omapuhastite ja imbväljakute asukohade kohta. Täpsemad puurkaevu ja

reoveepuhastussüsteemide asukohad määratakse projekteerimise käigus. Puurkaevu soovituslik tootlikkus on minimaalselt $1,8 \text{ m}^3$ ööpäevas, arvestades ühe kinnistu elanike arvuks 4 inimest ja ühe inimese keskmist veevajadust 150 liitrit ööpäevas. Lisaks peab puurkaevu rajamisel silmas pidama, et tuleb tagada ka võimsus vajadusel tuletõrjevee mahuti täitmiseks 72 h jooksul. Seega puurkaevu soovituslik tootlikkus on koos tuletõrjevee mahuti täitmisega ca $0,16 \text{ l/s}$. Vastavalt planeeritule jääb ööpäevane veetarbe hulk kogu planeeringualal alla $10 \text{ m}^3/\text{d}$ ja kasutatakse kuni 50 inimese vajaduseks. Tulenevalt veetarbe hulgast taotleti planeeringu koostamise ajal Keskkonnaametilt puurkaevu sanitaarkaitseala vähendamist 10 m-le. Keskkonnaamet määras Veeseaduse § 28 lg 4 punkti alusel 19. märtsi 2019 korraldusega nr 1-3/19/499 kavandatava puurkaevu sanitaarkaitseala ulatuseks 10 meetrit. Mainitud korraldus on esitatud detailplaneeringu lisade kaustas. Elamutele veeühenduse saamiseks rajatakse puurkaevust kruntide Pos 2- Pos 4 teenindamiseks veetorustik.

Heitvee pinnasse immutamine puurkaevu sanitaarkaitsealal ja selle välispiirist 50 meetri kaugusel on keelatud (alus: Vabariigi Valitsuse 29.11.2012 määruse nr 99

„Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“ § 7 lõige 1).

Planeeringuala on vastavalt Põhjavee kaitstuse kaardile keskmiselt kaitstud põhjaveega. Vastavalt Eesti Vabariigi Valitsuse 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“ § 6 alusel tohib kuni 5 m^3 ööpäevas heit- ja sademevett pinnasesse juhtida keskmiselt kaitstud põhjaveega aladel kasutades vähemalt reovee mehaanilist puhastamist. Seega on lubatud kasutada minimaalselt reovee puhastamiseks septikut ning seejärel immutada heitvesi imbväljakul. Lubatud on ka lisaks septikule rajada ka biopuhasti, kui soovitakse heitvee efektiivsemat puhastust. Iseseisvate omapuhastite soovitatav tootlikkus on 4 ie krundi kohta. Omapuhastite asukoha valikul peab arvestama naaberkruntidega nõnda, et rajatavad tehnorajatised ei kitsendaks naabrite maakasutust oluliselt, st omapuhasti kuja 10 m ei tohi ulatuda naaberkrundi hoonestusalasse. Lisanduvate reovee kogumismahutite rajamine planeeringualal on keelatud.

Kõikide rajatavate vee- ja kanalisatsioonirajatiste asukohad tuleb kooskõlastada naaberkinnistute omanikega enne ehitusloa taotlemist.

5.9.2 Sademevesi

Sademevesi tuleb immutada oma krundil. Hoonete projekteerimise käigus lahendada vertikaalplaneerimise abil sademevee immutamine. Silmas tuleb pidada, et sademeveed tuleks suunata ehitatavatest hoonetest ja teedest eemale ja immutada oma krundi piirides. Suuremahuline maapinna kõrguste muutmine planeeringualal on keelatud. Krundilt tulevat sademe- ja lumesulamis vett ei tohi juhtida naaberkruntidele ega Vahe ja Radari teeale ega teeäärssesse kraavidesse.

5.9.3 Tuletõrje veevarustus

Vastavalt EVS 812-6:2012+A1+A2 standardile lahendatakse tuletõrje veevarustus veemahuti baasil. Veemahuti täpne maht määratakse projekteerimise käigus. Arvesse võib võtta EVS 812-6:2012+A1+A2 p.5.3 märkust 2, mille tingimustel kinniste anumadena ehitatud tuletõrjeveehoidla puhul võib tulekahju kestvust vähendada ühe tunnini. Tuletõrjevee mahuti täitmine toimub planeeritud puurkaevust. Tuletõrje veemahuti tuleb rajada ja tähistada vastavalt EVS 812-6:2012+A1+A2 standardis väljatoodud nõuetele.

Samuti on lubatud projekteerimise käigus kaaluda teise variandina tuletõrjevee tagamiseks loodusliku veevõtukohta rajamist mõne lähedal asuva veekogu juurde (nt Vare järv, Kabina järv), mis jäävad vastavalt EVS 812-6:2012+A1+A2 standardis välja toodud maksimaalsele kaugusele võimalikust hoonete asukohtadest. Tuletõrje veevõtukoht tuleb ka sel juhul projekteerida, rajada ja tähistada vastavalt EVS 812-6:2012+A1+A2 standardis väljatoodule.

5.9.4 Elektrivarustus

Lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ Lõuna piirkonna tehnilistele tingimustele nr. 311648, väljastatud 21. mail 2018 a. Soovitud võrguühendus on 3-faasiline lühisvool 25A võimusega.

Väljavõtte tehnilistest tingimustest:

Detailplaneeringu objektide elektrivarustuse kindlustamine on võimalik So-5 15/0,4 kV KTP alajaama F-4 õhuliinifidri baasil. Kinnistul asub Elektrilevile kuuluv 0,4 kV õhuliin, liini kaitsevöönd on 2 m liini teljest. Liinide ümberpaigutamist võrgu valdaja ei kavanda. Vajadusel on liinitrasside muutmine (või nende asendamine kaabelliinidega planeeringuala vabastamiseks ehitustegevuseks) võimalik, see toimub kliendi (kinnisvaraarendaja) tellimisel ja kulul. Objektide elektrivarustuseks planeerida 0,4 kV liitumiskilbid olemasolevatele õhuliini mastidele. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Elektritoide liitumiskilbist objektini näha ette maakaabliga. Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tagada

servituudialana. Elektri kaablite planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektri kaablite kaitsetsoonidesse.

Täpsem elektriliin liitumiskilbist elektripaigaldisse krundisiseselt tuleb lahendada ehitusprojekti käigus, kuna sõltub hoone täpsest asukohast.

5.9.5 Soojusvarustus

Krundile on määratud lokaalne soojavarustus. Lubatud on kütteallikad on elektri-, soojuspump, õli-, maa-, tahkeküte ja päikesepaneelid. Päikesepaneelid on lubatud rajada vaid hoonete katustele. Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid laskvad küteliigid nagu näiteks põlevkivi, raskeõlid ja kivisüsi.

5.9.6 Sidevarustus

Planeeringuga ei nähta ette uut sideühendust. Sidevarustus lahendatakse projekteerimise käigus, näiteks mobiilside kaudu.

5.10 Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Keskkonnakaitse abinõuetena planeeritaval alal tuleb kinni pidada seadusejärgsetest tehnovõrkudele seatud kaitsevöönditest, tuleb tagada tehnosüsteemide väljaehitamine ja nende funktsioneerimise tagamine, konteineri paigaldamine krundile olmejäätmete kogumiseks, prügiveolepingute sõlmimine ja jäätmete käitlemine vastavalt Luunja valla jäätmehoolduseeskirjale.

Luunja valla jäätmehoolduseeskirja täitmine on kohustuslik kõikidele Luunja valla haldusterritooriumil viibivatele ja tegutsevatele juriidilistele ja füüsilistele isikutele. Eeskirja kohaldatakse kooskõlas Luunja valla heakorraeskirja ja teiste valla õigusaktidega. Jäätmed tuleb koguda liigiti, et võimaldada nende taaskasutamist võimalikult suures ulatuses. Jäätmekäitleja on kohustatud vältima liigiti kogutud jäätmete segunemist teiste jäätmeliikidega kogumise ja veo erinevatel etappidel. Jäätmevaldaja või territooriumi haldaja peab tagama kinnistul tekkivate jäätmete kogumiseks piisavas mahus kogumismahutite olemasolu ning hoidma kogumismahutite terve ja puhtana. Kogumismahutite korrashoiu ja puhtuse eest vastutab jäätmevaldaja. Kogumismahuti tohib paigaldada väljapoole oma kinnistut ainult vastava kinnistu omanikuga kooskõlastatult. Planeeritavale krundile peab paigaldama kinnised konteinerid olmeprügi jaoks. Soovitavalt tuleks konteiner paigutada nõnda, et see jääks

elanikele ja möödujatele märkamatuks. Konteinerit on võimalik varjata näiteks haljastuse või variseina abil. Täpne konteineri asukoht määrata ehitusprojekti käigus.

Jäätmete kogumine ja ära vedu tuleb lahendada vastavalt Luunja valla jäätmehoolduseeskirjas väljatoodule „Jäätmevaldaja või territooriumi haldaja peab tagama kinnistul olevate kogumismahutite tühjendamise sagedusega, mis väldib mahutite üle täitumist ja ümbruse reostumist, järgmiselt: 1) segaolmejäätmete mahutit tuleb tühjendada tiheasustusalal vähemalt üks kord nelja nädala jooksul ja hajaasustusalal üks kord kaheteistkümne nädala jooksul; 2) biojäätmete mahutit tuleb tühjendada üks kord nädalas; 3) taaskasutatavate jäätmete mahutit võib tühjendada vastavalt vajadusele sagedusega, mis väldib selle üle täitumist, haisu teket või muul viisil ümbruskonna reostust. (5) Kogumismahuti tuleb tühjendada ühe ööpäeva jooksul kui see levitab haisu või on üle täitunud või võib muul viisil põhjustada ümbruskonna reostust või ohtu inimese tervisele või keskkonnale. Jäätmed, mille säilitamine kinnistul kujutab endast vahetut ohtu inimeste tervisele või keskkonnale, tuleb kohe ära vedada. (6) Jäätmeveok peab olema kinnine ja varustatud kogumismahuti tühjendamiseks vajaliku tõstemehhanismiga. Jäätmeveokist ei tohi laadimise ega vedamise ajal keskkonda sattuda jäätmeid ega jäätmetest imbuvaid vedelikke või nõrgvett. Suurjäätmeid ning ehitusjäätmeid tohib vedada lahtises jäätmeveokis, tagades, et vedamise ajal ei satu jäätmeid keskkonda. Jäätmeveoki registrimass ja mõõtmed peavad vastama valla teedele kehtestatud kandevõime ja sõiduki mõõtmete piirangutele.“ Krundi valdajal on kohustus tagada tekkivate olmejäätmete ära vedu, mida võib teostada vastavat õigust omav ettevõtte.

5.11 Servituutide määramise vajadus

Servituutide seadmise vajadusi kirjeldab tabel 2. Krunte Pos 2- Pos 4 läbib Elektrilevi OÜ-le kuuluv 0,4 kV elektriõhuliin, mille maakasutusõiguseks tuleb tagada isikliku kasutusõigusena võrguvaldaja kasuks. Lisaks tuleb seada veetorustiku kasutamiseks isiklikud kasutusõigused, kuna antud torustik teenindab ka naaberkinnistuid. Isikliku kasutusõiguse ala ulatus määratakse kindlaks tehnovõrkude projekteerimise faasis, kui on selgunud tehnovõrkude täpne asukoht. Detailplaneeringus on tehnovõrkude isikliku kasutusõiguse ala märgitud põhimõttelisena.

Tabel 2. Servituutide ja isiklike kasutusõiguste vajadused

Teeniv kinnisasi/isik	Valitsev kinnisasi/isik	Servituut /kasutusvaldus
Pos 2, Pos 3, Pos 4	Elektrilevi OÜ	Tehnovõrgu talumise servituut – elektri õhuliin Juurdepääsu servituut – juurdepääs liitumispunktidele ja õhuliinile
Pos 2, Pos, 3	Pos 3, Pos 4	Tehnovõrgu talumise servituut – veetorustik
Pos 1	Pos 2, 3,4	Tehnovõrgu talumise servituut - veetorustik, puurkaev ja tuletõrje veemahuti

5.12 Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Kuritegevuse riski vähendavad tingimuste esitamisel on lähtutud EVS 809-1 : 2002 „Kuritegevuse ennetamine läbi linnaplaneerimise ja arhitektuuri“ standardis väljatoodust. Ebaturvalist keskkonda võib tekitada halva nähtavusega kohad, nõrga järelevalvega kohad, pimedad nurgatagused ja teised hirmutekitavate tunnustega paigad. Nõuded kuritegevuse riskide vähendamiseks:

- 1) Piirata juurdepääs võõrastele inimestele
- 2) Eelistada läbipaistvaid piirdeaedu
- 3) Luua atraktiivne maastikukujundus ja arhitektuur
- 4) Sõidukite parkimine hoone vahetus läheduses või garaažis
- 5) Võimalusel välisvalgustuse rajamine hoovi
- 6) Kvaliteetsete ja vastupidavate välisvalgustite kasutamine
- 7) Kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, klaasid)

5.13 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga seatud tegevuste realiseerimisel ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse siiski kahju kolmandatele isikutele,

kohustub kinnisasja igakordne omanik tekitatud kahju koheselt hüvitama. Luunja Vallavalitsus ei võta mingeid kohustusi detailplaneeringu realiseerimisega.

5.14 Planeeringu elluviimise võimalused ja elluviimiseks vajalikud tegevused

Vare kinnisasja (katastritunnus 43202:002:0005) omaniku taotluse alusel annab Luunja Vallavalitsus korralduse detailplaneeringuga kavandatud katastriüksuse jagamiseks ja lähiaadressi ja maa kasutamise sihtotstarbe määramiseks. Moodustatud katastriüksused kinnistatakse jagatava Vare kinnisasja omaniku avalduse alusel. Kinnistute moodustamisel tehakse kinnistusraamatusse kanded planeeritud servituutide ja tehnovõrkude talumise kohustuse kohta.

Planeeringuga seatud ehitusõigused peab realiseerima planeeritava krundi omanik. Planeeritud tehnorajatised: puurkaev, vee peatorustik ja tuletõrjevee mahuti, rajatakse kruntide Pos 2, Pos 3 ja Pos 4 poolt ühiselt. Kui ühiselt rajamine ei ole võimalik, peab planeeritud puurkaevu ja tuletõrjevee mahuti rajamise ja projekteerimise korraldama esimesena ehituse alustanud kinnistu omanik ehitamise alustamise teatise esitamise järgselt. Veetorustiku rajamine, kas puurkaevust või juba rajatud peatorustikust, on iga kinnistu omaniku enda kohustus. Hilisem puurkaevu hooldus ja haldamine on kruntide Pos 2, 3 ja 4 ühine kohustus. Tuletõrjevee mahuti hooldamise kohustus on kruntidel Pos 1,2,3 ja 4. Krundi igakordne omanik on kohustatud ehitised ja rajatised (vee- ja kanalisatsioonirajatised, elektri madalpingekaabel jne) välja ehitama ehitusprojekti ja ehitusloa alusel. Lahendada tuleb hoone projekti käigus täpsemalt hoonete asukoht, juurdepääsutee, parkimisala, haljastuslahendus ja tehnovõrkude trasside täpne paiknemine krundil. Ehitusprojektide koostamise korraldab ja tasub krundi omanik. Tehnovõrkude projekteerimise ja rajamisega seotud kulutused kannab krundi omanik. Kõik planeeringualal koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele, projekteerimismuudule ja heale projekteerimistavale. Enne ehitusloa väljastamist peab kinnistusraamatusse sisse viima planeeringujärgsed servituutide kanded ja moodustatud transpordimaa krundid võõrandama Luunja vallale. Hoonetele ja tehnorajatistele ei väljastata enne kasutuslubasid, kui on välja ehitatud planeeringujärgsed juurdepääsuteed, tehnovõrgud ja tehnorajatised.

5.15 Detailplaneeringu koosseisu esitatavad joonised

1. Situatsiooni skeem M 1: 5000
2. Olemasolev olukord M 1:1000
3. Planeeringuala mõjuala funktsionaalsete ja ehituslike seoste joonis M 1: 2000
4. Põhijoonis M 1:500
5. Tehnovõrgud, maakasutus ja kitsendused M 1:500
6. Tehnovõrgud, maakasutus ja kitsendused M 1:500 (ametialaseks kasutamiseks)

6. Koostöö ja kaasamine detailplaneeringu koostamisel

Kuupäev	Kooskõlastatav asutus või ettevõte	Kooskõlastuse tingimus	Kooskõlastaja (nimi ja amet)	allkiri
	Elektrilevi OÜ			
	Lõuna-Eesti Päästkeskuse Inseneritehniline büroo			
	Keskkonnaamet			

JOONISED

JOONISED

Joonis 1 Situatsiooniskeem	M 1:5000
Joonis 2 Olemasolev olukord	M 1:1000
Joonis 3 Planeeringuala mõjuala funktsionaalsete ja ehituslike seoste joonis	M 1:2000
Joonis 4 Põhijoonis	M 1:500
Joonis 5 Tehnovõrgud, maakasutus ja kitsendused	M 1:500
Joonis 5-AK Tehnovõrgud, maakasutus ja kitsendused (ametialaseks kasutamiseks)	M 1:500

Joonis 1 Situatsiooniskeem M 1:5000

Planeeringuala

Joonis 2 Olemasolev olukord M 1:1000

Eraldi fail: Joonis 2 Olemasolev olukord.pdf

Joonis 3 Planeeringuala mõjuala funktsionaalsete ja ehituslike seoste joonis M 1:2000

Eraldi fail: Joonis 3 Funktsionaalsed ja ehituslikud seosed.pdf

Joonis 4 Põhijoonis M 1:500

Eraldi fail: Joonis 4 Põhijoonis.pdf

Joonis 5 Tehnovõrgud, maakasutus ja kitsendused M 1:500

Eraldi fail: Joonis 5 Tehnovõrgud, maakasutus ja kitsendused.pdf

Joonis 5-AK Tehnovõrgud, maakasutus ja kitsendused (*ametialaseks kasutamiseks*) M 1:500

Eraldi fail: Joonis 5-AK Tehnovõrgud, maakasutus ja kitsendused.pdf