



Töö nr: DP-03-15

Registrikood: 10000550

TARTU MAAKOND, LUUNJA VALD, KAKUMETSA KÜLA

Mäe maaüksuse osaala detailplaneering

SELETUSKIRI JA JOONISED

Detailplaneeringust huvitatud isik:

Meelis Miku

Saialille 6

Tartu 50411

mmm67@hotmail.ee

/allkirjastatud digitaalselt/

Detailplaneeringu koostaja:

OÜ GPK Partnerid

Jane Asper

Kastani 90

50410 Tartu

jane@gpk.ee

TARTU 2016

SISUKORD

SELETUSKIRI.....	3
1. ÜLESANDE KOOSTAMISE ALUS	3
2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAJA	3
3. PLANEERINGU EESMÄRK, ANDMED PLANEERINGUALA KOHTA	3
4. ARVESTAMISELE KUULUVAD DOKUMENDID	3
5. LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS	4
5.1. PLANEERINGUALA KONTAKTVÕÕNDI FUNKTSIONAALSED SEOSD	4
5.2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS	5
5.3. PLANEERITAVA MAA-ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE	5
5.4. KRUNTIDE EHITUSÕIGUS	5
5.5. ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE	6
5.6. KRUNTIDE HOONESTUSALA PIIRITLEMINE	7
5.7. TEE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS.....	7
5.8. HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED.....	7
5.9. EHITISTEVAHELISED KUJAD	9
5.10. TEHNOVÕRKUDE JA –RAJATISTE ASUKOHAD	9
5.11. KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS JA VAJADUSE KORRAL EHITISTE MÄÄRAMINE, MILLE EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEL ON VAJA LÄBI VIIA KESKKONNAMÕJU HINDAMINE VÕI RISKIANALÜÜS	12
5.12. SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE.....	13
5.13. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVATE NÕUETE JA TINGIMUSTE SEADMINE.....	13
5.14. MUUD SEADUSTEST JA TEISTEST ÕIGUSAKTIDEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED NING NÕUDED	13
5.15. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA	13
5.16. MAJANDUSLIKUD VÕIMALUSED PLANEERINGU ELLUVIIMISEKS	14
6. KOOSKÕLASTUSED/ KOOSTÖÖ	15
JOONISED	
1. SITUATSIOONI SKEEM	16
2. OLEMASOLEV OLUKORD	17
3. PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED JA EHITUSLIKUD SEOSD	18
4. PLANEERINGU PÕHIJOONISE	19
5. PLANEERITUD MAAKASUTUS JA KITSENDUSED	20
6. TEHNOVÕRKUDE PLANEERING	21

SELETUSKIRI

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on Meelis Miku. Algatamise taotlus laekus Luunja Vallavalitsusele 12.12.2015.a.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Luunja Vallavolikogu 25.06.2015.a. otsus nr 30 Kakumetsa külas Mäe maaüksuse detailplaneeringu algatamise, lähteseisukohtade kinnitamise ja detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta.

2. Detailplaneeringu koostaja

Algatamise taotluse esitaja valikul koostab detailplaneeringut GPK Partnerid OÜ, maastikuarhitekt-planeerija Jane Asper.

3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta

Planeeringu eesmärk on kaaluda planeeritavale maa-alale nelja üksiklamu maa kasutamise sihtotstarbega krundi moodustamist ning ehitusõiguse seadmist üksikelamute ja abihoonete projekteerimiseks ning püstitamiseks. Lisaks antakse lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsuteedele, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele.

Planeeritava ala pindala on ca 2,0 ha.

Detailplaneeringulahendus on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga.

Andmed planeeritava maaüksuste kohta:

- nimi- **Mäe** maaüksus (katastriüksuse tunnus 43201:001:0358);
- pindala- 3,46 ha;
- maakasutuse sihtotstarve- maatulundusmaa 100%.

4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Luunja valla üldplaneering;
- Kaku maaüksuse detailplaneering;
- Kaasiku kinnistu detailplaneering.

Planeeringualast üle Ringraja tee jäävate elamute katusehari paikneb paralleelselt teega ja välja on kujunenud ühtne ehitusjoon, mis jääb tee poolsest piirist 25 kaugusele. Planeeringualast ida poole jäävatel kruntidel ehitusioont välja kujunenud ei ole.

Planeeringuala lähiümbruse hooned on 1-2 korruselised, viil- või kelpkatusega, mille katusekalded on vahemikus 20...40°. Välisfasaadis on kasutatud kivi, puitu ja krohvi.

Planeeringu eesmärgiks on Mäe maaüksuse Ringraja poolse osa jagamine neljaks üksikelamu maa kasutamise sihtotstarbega krundiks. Mäe maaüksuse põhjapoolne osa jääb maatulundusmaaks. Antud planeeringulahenduses on arvestatud lähiümbruse olemasolevate ja varemplaneeritud elamumaa sihtotstarbega kinnistute struktuuri ning hoonestuse paiknemise lahendusi. Hoonete planeerimisel on arvestatud planeeritud ja olemasoleva hoonestuse arhitektuurse sobivusega. Antud planeeringulahendus on aktiivselt areneva elamupiirkonna laienduseks.

5.2. Olemasoleva olukorra analüüs

Mäe kinnistu pindala on 3,46 ha, millest planeeringualasse on kaasatud ca 2,0 ha. Mäe kinnistu olemasolev maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa 100%.

Mäe kinnistul puudub olemasolev hoonestus. Juurdepääs planeeritavale alale toimub edelast kohaliku tähtsusega Ringraja teelt.

Mäe kinnistu on rohumaa, mille paiknevad üksikud puud, väikesed puudegrupid ja põõsad. Mäe kinnistu kirdeosas on suurem harvik.

Mäe maaüksuse keskosas asub olemasolev madalpinge elektrikilp, milleni kulgeb põhjapoolt madalpinge elektrikaabel. Üle planeeringuala lõunatipu kulgeb madalpinge elektriõhuliin, mille kaitsevöönd kummalegi poole liini kesktelge on 2 meetrit.

Planeeringualal asuvad drenaažitorustikud.

Maapind langeb ühtlaselt loodest lõuna suunas, maapinna absoluutkõrgused jäävad 45.74-47.66 meetrit vahemikku.

Planeeringualal asub madalpinge elektrikilp.

Olemasoleva olukorra graafiline kujutis ja andmed planeeringuala naaberkinnistute kohta on ära toodud joonisel 2 (vt *Olemasolev olukord*).

5.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringuga nähakse ette Mäe kinnistu jagamine 7-ks krundiks– neljaks üksikelamu maa (EP), kaheks tee ja tänava maaks (LT) ja üheks vee tootmise ja jaotamise ehitise maa (OV) kasutamise sihtotstarbega krundiks. Planeeritud krundi piirid on antud joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis*.

5.4. Kruntide ehitusõigus

Kruntide ehitusõigusega on määratud:

- 1) krundi planeeritud kasutamise sihtotstarve;

- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil;
- 3) hoonete suurim lubatud ehitisealune pind;
- 4) hoonete lubatud maksimaalne kõrgus.

Planeeritava krundi ehitusõigus on välja toodud joonisel nr 4 *Planeeringu põhijoonis*.

5.5. Arhitektuurinõuded ehitistele

Hoonestuse arhitektuursed nõuded on toodud tabelis 1. Hoonestus peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline, peab sobima naabruses oleva ja varemplaneeritud hoonestusega ja parandama elukeskkonna kvaliteeti. Elamu, abihooned ja piirded peavad omavahel harmoneeruma.

Ehitise kasutamise otstarvete määramise aluseks on võetud 'Ehitise kasutamise otstarvete loetelu' Majandus- ja taristuministri 02.06.2015. määrus nr 51.

Kruntidele POS 2-5 lubatud ehitiste kasutamise otstarbed on:

- 11101 üksikelamu
- 12744 abihoone

Krundile POS 6 lubatud ehitise kasutamise otstarve on:

- 12746 Kaevumaja.

Tabel 1. Hoonestuse arhitektuursed nõuded

Lubatud korruselisus	Põhihoonel ehk üksikelamul 1 kuni 2 (maapealset) korrust, abihoonetel 1 korrus. Kaevumajal 1 korrus.
Lubatud katusekalde vahemik	Põhihoonel 20-40°, abihoonetel 15-30°. Kaevumajal 0-30°. Lisamahuna lubatud ka lamekatust.
Lubatud katuseharja kulgemise suund	Hoonete põhimahu katusehari peab olema paralleelselt või risti planeeritud teega.
Lubatud katuse tüüp	Viil- ja kelpkatust, lisamahul ka lamekatust
Lubatud katusekatte lubatud materjalid	Katuseplekk ja -kivid, lisamahul ka rullmaterjalid
Katusekatte lubatud värvitoonid	Must, tumehall, pruun, roheline või punane
Lubatud välisviimistluse materjalid	Puitvooder, kivi ja krohv. Keelatud on imiteerivate materjalide (plastvooder jmt), viimistluskatteta betooni, gaasbetooni, pleki kasutamine ning vooderduseta ümarpalkmaja ehitamine. Lubatud on freespalkmaja ehitamine, kui ei kasutata seinast üleulatuvaid nurgaseotisi.
Hoone sokli kõrgus	0,3-0,8 m maapinnast
Kohustuslik ehitusjoon	Kohustuslik ehitusjoon on määratud planeeritud tee piirist 10 m ja Ringraja tee poolsest piirist 18,6 m kaugusele. POS 2 ja POS 3 elamud peavad järgima mõlemat ehitusjoont. Kohustuslikul ehitusjoonel peab olema elamu põhimahut, varikatused, trepid jms võib ulatuda väiksemas mahu üle kohustusliku ehitusjoone.

5.6. Kruntide hoonestusala piiritlemine

Hoonete (nii põhihoone kui abihoone/te) jaoks on näidatud hoonestusala. Joonistel näidatud hoonestusala krundil on suurem, kui tegelik lubatud suurim ehitusalune pindala. See võimaldab valida hoone asukohta, arvestades hoonetevahelise vähima lubatud kaugusega. Hoonetevahelised vähimad lubatud kaugused on esitatud ptk 5.9. Väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud. Ka rajatised peavad asuma hoonestusalas, nende ehitamisel peab olema tagatud tuleohtuskujad. Grillihoone, kasvuhoone jms peab paiknema samuti hoonestusalas. Hoonestusalast väljapoole on lubatud püstitada võreseinu, lastekiiki jm sarnaseid väikseid rajatisi.

Samas on lubatud hoonestusala sisse rajada haljastust, tee- ja parklarajatisi ning tehnovörke. Hoonestusala on seotud krundi piiridega.

Planeeritud hoonestusala sidumine krundi piiridega ja põhihoone soovituslik asukoht hoonestusalas on toodud joonisel 4 (vt *Planeeringu põhijoonis*).

5.7. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Detailplaneeringuga on ette nähtud kohaliku tähtsusega Ringraja tee koridori laiendamine 10 meetrini.

Planeeritud kruntidele juurdepääsuks on ette nähtud 10,0 m laiune teekoridor, mis lõpeb 16 meetrise läbimõõduga ümberpööramiseks kohaga. Kuna planeeritud sõidutee hakkavad kasutama vaid 4 üksiklamu maa krundi elanikud ja külastajad, siis on sõidutee laiuseks planeeritud 4,6 m ning mõlemale poole sõiduteed on planeeritud 1,7 m laiune haljasriba.

Krundid POS 1 ja 7 on planeeritud transpordimaa sihtotstarbega kruntideks ja kavandatud avalikku kasutusse jääva alana, mille avalikult kasutatavaks teeks määramine toimub ehitusseadustikus sätestatud korra alusel.

Kruntidel on näidatud krundi külg, kust on lubatud rajada juurdepääs. Juurdepääsutee täpsem asukoht tuleb lahendada hoone arhitektuurse projektiga vastavalt konkreetsele arhitektuursele lahendusele ning näidata asendiplaanil.

Parkimine lahendatakse krundisisiselt. Planeeritud üksiklamukruntidel on minimaalne parkimiskohtade arv arvutatud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad” parkimisnormidele, mille alusel elamu krundil väike-elamute alal peab olema tagatud vähemalt 3 parkimiskohta. Täpsed parkimiskohtade asukohad näidatakse elamu ehitusprojekti asendiplaanil.

Olemaolevad ja planeeritud sõiduteed, jalakäijate liikumissuunad ning planeeritud juurdepääsud kruntidele on toodud joonisel 4 (vt *Planeeringu põhijoonis*).

5.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Detailplaneeringuala on üksikute puude ja põõsastega rohumaa.

Detailplaneeringuga on määratud nõuded haljastuse ja heakorrastuse edasiseks projekteerimiseks. Krundiomanikul on lubatud täiendada kõrg- ning madalhaljastuse rajamine. Lisahaljastus lahendatakse planeeritaval üksikelamu maa krundil edasise projekteerimise käigus vastavalt krundiomaniku soovile. Krundi haljastamiseks on soovitatav tellida haljastusprojekt või konsulteerida spetsialistiga.

Haljastuse säilitamisel ja rajamisel tuleb arvestada järgnevaga:

- Krunt peab olema heakorrastatud.
- **Planeeritud krundi rajatava kõrghaljastuse osakaal peab olema vähemalt 10% kogu krundi pindalast** (arvestatuna võrade projektsioone maapinnale, projektsioonpindala puuliigi täiskasvanud isendi keskmise näitaja järgi).
- Olemasolev haljastus säilitada maksimaalses võimalikus mahus. Lubatud on likvideerida otseselt ehitusele ette jääv kõrghaljastus. Igal planeeritud krundil peab säilima vähemalt 70% olemasolevast kõrghaljastusest. Likvideeritav haljastus tuleb näidata ehitusprojekti asendiplaanil.
- Peale hoonestuse ja kõvakattega pindade ehitamist peab elamumaa krundil haljastatavaks alaks (puud, põõsad, muru jne) jääma vähemalt 70% üldpindalast.
- Haljastuse rajamisel antud planeeringualale arvestada taimeliikide sobivusega ümbritsevasse keskkonda ja mullastikku.
- Haljastamisel on soovitatav kasutada nii kõrg- kui madalhaljastust. Kõrghaljastuseks nimetatakse puittaime, mille rinnadiameeter (puu tüve läbimõõt 1,3 m kõrguselt) on vähemalt 0,08 m.
- Kruntide lisahaljastamisel on soovitatav kasutada nii heitlehiseid kui igihaljaid puid ja põõsaid.
- Kõrghaljastuse rajamisel tuleb arvestada tehnovõrkude tegeliku paigutusega. Haljastamisel ei tohi tehnovõrkude peale ja selle kaitsevööndisse/servituudialadele istutada kõrghaljastust.
- Kõrghaljastuse istutamisel hoonete vahetusse lähedusse on soovitatav puud istutada hoonest vähemalt puu maksimaalse võralaiuse võrra eemale.
- Haljastuse ja piirde planeerimisel arvestada, et tagatud oleks nähtavused ristmikul ja mahasõidul.

PIIRDED

Tuletõrjervee tiik tuleb ohutuse tagamiseks ümbritseda taraga. Elamu kruntide piirile piirde ehitamine ei ole kohustuslik. Kui piire rajatakse, peavad piirded olema läbipaistvad või kasutada võrkaia lahendusi koos hekkide mahuga.

Jalg- ja sõiduvärvate kujunduses võib kasutada müürifragmente vastavalt hoonete ehitusprojekti esitatud lahendusele. Krundile rajatavad piirded peavad tüübilt ja

värvitooni(de)lt sobima ümbritseva keskkonnaga, hoonete tüübi, värvitooni(de)ga ja välisviimistlusmaterjalidega.

Soovituslik on naaberkruntidevaheliste piirete lahenduse kooskõlastamine naaberkruntide valdajatega.

Tabel 2. Planeeringuga määratud nõuded piiretele

Piirete tüübid ja materjal	Lubatud on hõre puitaed, hõre puitaed kivipostidega, vörkaed või keevispaneelvörkaed. Lubatud on kasutada ka hekke kasvukõrgusega kuni 2,5 m. Lubamatud on plank-, betoon- plekkpiirded vms.
Piirete lubatud kõrgus	Piirde lubatud maksimaalne kõrgus on 1,5 m.

5.9. Ehitistevahelised kujud

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujudega vastavalt Majandus- ja taristuministri 02. juuni 2015 määrusele nr 54 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded". Detailplaneeringualal lubatud hoonetevaheline tuleohutuskuja peab olema vähemalt 8 m. Detailplaneeringuga lubatud üksikelamu madalaim tulepüsivusklass on TP3 (tuld karterv), samas tohib ehitada kõrgema tulepüsivusklassiga hooneid. Elamu ja abihoonete täpne tulepüsivusklass määratakse projekteerimise käigus.

5.10. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

OLEMASOLEV OLUKORD

Mäe kinnistu keskosas asub olemasolev madalpinge elektrikilp, milleni kulgeb põhjapoolt madalpinge elektrikaabel. Üle planeeringuala lõunatipu kulgeb madalpinge elektrihüliin, mille kaitsevöönd kummalegi poole liini keskelge on 2 meetrit.

Planeeringualal asuvad drenaažitorustikud, mille asukoht joonisel on orienteeruv.

PLANEERITUD LAHENDUSED

Planeeringu joonisel nr 6 *Tehnovõrkude planeering* on esitatud olemasolevad/säilivad ja planeeritud tehnovõrgud.

Erakruntide sisse jäävatele elektriliinidele- ja kaablitele on detailplaneeringuga tehtud ettepanek servituudi seadmise vajadusega ala määramiseks.

VEEVARUSTUS

Detailplaneeringuala veevarustus on lahendatud krundile POS 6 planeeritud puukaevu baasil. Tulevikus kui ehitatakse välja ühisveevõrk, on detailplaneeringualal kohustus sellega liituda.

Keskkonnaameti 13.10.2015 korraldusega nr JT 1-15/15/521 on määratud krundile POS 6 planeeritud puurkaevu sanitaarkaitseala ulatuseks 10 meetrit.

Tabel 3. Arvestuslik veetarbimine

Hoone liik	Arvestus	Kokku veetarbimine hoones
<i>Üksikelamu</i>	120 liitrit inimese kohta ja arvestusega, et peres on 4 inimest	120 liitrit x 4 inimest peres = 480 liitrit

Planeeritav arvutuslik veetarbimine igal üksikelamu maa sihtotstarbega krundil on 0,48 m³/d ja planeeringualal kokku maksimaalselt 1,92 m³/d.

KANALISATSIOON

Reovesi on ette nähtud juhtida kruntidel POS 2-5 omapuhastisse ehk imbsüsteemi.

Vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele nr 171 §6 on omapuhasti kuja 10 meetrit (v.a. septikul), septiku kuja on vähemalt 5 meetrit. Reovee puhastamisel ja heitvee pinnasesse imutamisel tuleb järgida Vabariigi Valitsuse 29.11.2012 määruses nr 99 „*Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed*” sätestatud nõudeid.

Heitvee pinnasse imutamine 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 paikneb Põuatu-Vanamõisa maaparandusobjektidel, mistõttu ei pruugi heitvee käitlemisel imbsüsteemide tavalahenduste kasutamine olla võimalik. Imbsüsteemide rajamisel peab tagama, et Vastavalt Vabariigi Valitsuse 29.11.2012. a. 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*“ § 6 lõikele 4 peab heitvee immutussügavus olema aasta ringi vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset. Juhul kui tavapärase imbsüsteemi lahendusega pole tagatud 1,2 m immutussügavus tuleb ehitada tõstetud ehk maapealne imbsüsteem.

Juhul kui tulevikus ehitatakse välja ühiskanalisatsioon on detailplaneeringualal kohustus sellega liituda. Planeeritav arvutuslik maksimaalne reoveehulk on nagu arvestuslik veetarbiminegi on 0,48 m³/d ühe krundi kohta ja planeeringualal kokku 1,92 m³/d.

SADEMETEVETE ÄRAJUHTIMINE JA VERTIKAALPLANEERIMINE

Vertikaalplaneerimisega suunatakse sademeveed ehitatavatest hoonetest ja teedest eemale.

Kruntide täpsem maapinna vertikaalplaneerimise lahendus antakse ehitusprojektis, suuremahulist maapinna tõstmist detailplaneeringuga ei kavandata. Krundil peab olema selline vertikaalplaneering, et krundilt tulenevat sademe- ja lumesulamisvett ei juhitaks naaberkruntidele.

Maatulundusmaa kuivenduse toimimiseks tuleb planeeringuala дренаazitorustikud säilitada, ehitiste tsooni läbivad maaparandusehitiste kuivendusdreenid rekonstrueerida või ümber ehitada, et planeeringualale jääv maaparandussüsteem jääks toimima. Drenaaži rekonstrueerimisprojekti koostamiseks taotleda projekteerimistingimused Põllumajandusameti Tartu keskusest. Rekonstrueerimistööd tuleb teha enne planeeringu ala ehitistele ehitusloa väljastamist.

TULETÕRJEVEE VEEVÕTUKOHTADE PAIKNEMINE

Ala ehitatakse välja etapiviisiliselt – I etapis ehitatakse välja krundid POS 3, POS 4, POS 1, POS 6 ja POS 7. II etapis ehitatakse välja POS 2 ja POS 5 ning rajatakse tiik tuletõrje veevarustuseks ja veevõtukaev koos tarnetoruga. Tuletõrjevee tiik tuleb ohutuse tagamiseks ümbritseda taraga.

Planeeringuala ehituse I etapis, kui rajatud on POS 3, POS 4, POS 1, POS 6 ja POS 7, asub planeeringuala hajaasustusega piirkonnas, kus naaberkinnistute hoonetevaheline minimaalne kaugus ei ole väiksem kui 40 meetrit (vastavalt EVS 812-6:2012). Hajaasustusega piirkonna üksik- ja kaksikelamutele ning nende abihoonetele ei nähta ette eraldi välist veevõtukohta kustutusveele. Lähim kasutuskõlblik veevõtukoht asub Kakumetsa külas Pähkli maaüksusel, planeeringualast 1,6 km kaugusel. Tuletõrjevee veevõtukohta peab välja ehitama planeeringuala II ehituse etapis, koos POS 2 ja POS 5 rajamisega.

Tuletõrje veevarustus on lahendatud planeeringuala põhjasuunda Mäe maaüksusele planeeritud tiigi baasil. Planeeritud juurdepääsu tee äärde paigaldatakse veevõtukaev koos tarnetoruga. Veevõtukohta mahutavus peab olema vähemalt 108 m³. Tagatud peab olema normvooluhulk 10 l/s 3 h arvestusliku tulekahju kestvuse korral.

Veevõtukoht tuleb välja ehitada ja tähistada vastavalt EVS 812-6:2012 „Ehitise tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ ette nähtule.

SOOJAVARUSTUS

Krundile on määratud lokaalne soojavarustus. Võimalikud kütteallikad on elektri-, soojuspump-, õli-, tahkeküte või päikesepaneelid. Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvad küteliigid nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi. Päikesepaneelide kasutamisel, ei tohi tekitada visuaalselt häirivaid ja naabreid pimestavaid suuri paneelipindu.

ELEKTRIVARUSTUS

Detailplaneeringu elektriühendus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ Tartu regioon poolt väljastatud tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks nr 233379. Planeeringu objektide elektrivarustuse kindlustamine on võimalik olemasoleva Ringraja 10/0,4 kV komplektalajaama baasil, mis jääb planeeringuala läänepiirile. Kinnistul asub klient Miku Meelisele kuuluv liitumispunkt peakaitsmega 3x25A, samuti Elektrilevile kuuluv 0,4 kV kaabelliin, mille kaitsevöönd on 1 m liini teljest.

Alajaamast on ette nähtud ehitada projekteeritavatele hoonetele välja eraldi fiidrina 0,4 kV kaabelliinid. Objektide elektrivarustuseks on planeeritud sissesõidutee äärde kruntide piiridele 0,4 kV liitumiskilbid. Liitumiskilbid on vabalt teenindatavad (Viide – Nõuded madalpinge kaablivõrgu projekteerimiseks).

Kaablite kaitsetsooniks on 1,0 m kaablist mõlemale poole.

Elektritoide liitumispunktidest objektide peajaotuskilpidesse näha ette maakaablitega. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi projekteerib ja ehitab iga Tarbija oma vajadustele vastava liini. Olemasolevale Elektrilevi OÜ elektriliinide on ette nähtud servituudialad.

SIDEVARUSTUS

Planeeringuga ei nähta ette uut ühendust. Sidevarustus lahendatakse mobiilside kaudu.

5.11. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ja vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs

Planeeringu koostamisel lähtutakse säästva arengu printsiipidest ja järgitakse kõrgetasemelise keskkonnakaitse põhimõtteid. Planeeritavate tegevuste realiseerimisel ei ole ette näha olulist keskkonnamõju, samuti ei seata ohtu inimeste tervist, kultuuripärandit või vara.

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte ning ei ole kavandatud keskkonnaohtlike rajatise ja tegevusi. Planeeritavatele kruntidele pole lubatud ladustada ohtlikke jäätmeid. Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Kõik ohtlikud jäätmed kogutakse vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Olmejäätmed antakse üle jäätmeluba omavatele firmadele. Orgaanilised jäätmed on soovitatav komposteerida omal krundil kinnises kompostris. Prügikonteineri paiknemine määratakse vastavalt ehitusprojektile ning tema asukoht peab olema näidatud ehitusprojekti asendiplaanil. Soovitatav on varjata konteinerit variseina või haljastuse abil nii, et see jääks elanikele ja külastajatele märkamatuks.

5.12. Servituutide vajaduse määramine

Tabelis 4 on antud servituudi seadmise vajadus.

Tabel 4. Servituudid ja isiklikud kasutusõigused

<i>Teeniv kinnisasi/isik</i>	<i>Valitsev kinnisasi/isik</i>	<i>Servituut/kasutusvaldus</i>
POS 3	Elektriliini valdja	Liiniservituut
Kaku tee 1	Elektriliini valdja	Liiniservituut
Mäe	Päästeamet, POS 2-5 omanikud	Veejuhtimisservituut

5.13. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste esitamisel on lähtutud EVS-s 809-1:2002 toodust. Oluliseks on seatud:

- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine ja piiramine).

Lisaks antud nõuetele tuleb alade edasisel projekteerimisel ning ekspluatatsioonil tagada:

- võõrastele piiratud juurdepääs eraalale;
- üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- autode parkimine hoonete vahetus läheduses või hoonesisiselt;
- võimalusel kinnistustisest juurdepääsuteede ja parkimisalade valgustatus;
- vastupidavate materjalide kasutamine valgustite osas;
- vastupidavate ja kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, liiklusttakistavad objektid, piirded);
- soovitatav kasutada hoonete ja rajatiste juures atraktiivseid materjale.

5.14. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nõuded

Planeeringuala omaniku või haldaja tegevust kitsendatakse planeeringualal paiknevate tehnovõrkude kaitsevööndis ja planeeritud servituudialadel.

5.15. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Kahjud hüvitatakse igakordse omaniku poolt.

5.16. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks

- Huvitatud isik kohustub omal kulul välja ehitama planeeringuala detailplaneeringujärgsed avalikult kasutatavad teed sealhulgas üldkasutatava haljastuse.
- Huvitatud isik on kohustatud tagama kõikide detailplaneeringus näidatud kruntide liitumise ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniga, kui piirkonnas ehitatakse välja ühisveevärgi- ja kanalisatsioon. Huvitatud isik kohustub omal kulul välja ehitama planeeringuala teenindava detailplaneeringujärgse ühisveevärgi- ja kanalisatsioonitorustiku alates detailplaneeringus määratud ühenduskohast kuni moodustatavate kruntide liitumispunktideni (kaasaarvatud).
- Huvitatud isik kohustub omal kulul välja ehitama planeeringuala teenindava detailplaneeringujärgse sademevee, drenaaživee ning muu pinnase- ja pinnavee ärajuhtimise süsteemi.
- Ala ehitatakse välja etapiviisiliselt – I etapis ehitatakse välja krundid POS 3, POS 4, POS 1, POS 6 ja POS 7. II etapis ehitatakse välja krundid POS 2 ja POS 5 ning rajatakse tiik tuletõrje veevarustuseks ja veevõtukaev koos tarnetoruga.
- Luunja Vallavalitsus ei väljasta ehituslubasid planeeringualal asuvate hoonete ehitamiseks enne detailplaneeringujärgse krunte teenindava tehnilise infrastruktuuri (teede, elektrikaabli, puurkaevu koos ühisveetoustiku, drenaaži rekonstrueerimistööd) valmis ehitamist Huvitatud isiku poolt ja neile kasutuslubade väljastamist.
- 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 teekasutusloa saamist ja iseseisvate kinnistute moodustamist, Luunja vallale. Teede omandamise lepingu sõlmimiseks on vajalik Luunja Vallavolikogu eelnev nõusolek.
- Ühendused tehnovõrkudega rajab krundi omanik kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega vastavalt hoone tegelikule paigutusele hoonestusalas.
- Tagada tuleb planeeringuga Mäe maaüksuse põhjapoolse osa maatulundusmaa kuivenduse toimimine. Maaparandusehitise rekonstrueerimisprojekti koostamiseks tuleb taotleda projekteerimistingimused Põllumajandusameti Tartu keskusest. Rekonstrueerimistööd peavad olema tehtud enne planeeringu ala ehitistele ehitusloa väljastamist.
- Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismõistetele ja heale projekteerimistavale.

[illegible]