

SELETUSKIRI

1.1. ÜLDOSA

Detailplaneeringu aluseks on Luunja Vallavolikogu poolt välja antud otsus lähteülesande väljastamiseks detailplaneeringu koostamiseks (25.09.20023nr.10-12). Planeeritav ala on 22,1 ha (221245,4 m²) suurune Lõvi kinnistu. Detailplaneeringu ülesandeks on planeerida käsitletavale alale elamukrundid ning sellega kaasnevalt ka maa sihtotstarbe muutmine.

1.2. OLEMASOLEVA OLUKORD

Planeeritav ala on ca 22,1 ha suurune Lõvi kinnistu. Territoorium asub Luunja vallas, Rõõmu - Viira kohaliku maantee ääres, ligikaudu 5 km kaugusel Tartu linna piirist.

Territoorium koosneb põhiliselt heinamaast ja võsastunud heinamaast. Krundi põhjaosas paikneb väike metsatukk.

Alal on välja ehitatud toimiv drenaažisüsteem, mis koosneb maaalustest torudest ja ka kinnistut läbivast ja piiravast kuivenduskraavist. Väljapääs kinnistult maanteele toimub praegu tee kaudu, mis asukohana on plaanis säilitada.

Kinnistu omanik on Andres Hermet. Käesolev maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa.

1.3. KRUNTIDEKS JAOTAMINE JA KRUNTIDE EHTUSÕIGUS

Planeeritavale alale on ette nähtud rajada elamukrundid suurusega 1500 – 3000m². Lisaks kaks elamukrunti, kus on võimalik arendada teenindus - kaubanduslikku tegevust (kauplus ja lastead). Peale selle on kavandatud krunt puurkaevu ja biopuhasti tarbeks. Vaba aja veetmiseks on võimalus antud spordiväljakute näol. Olemasoleval kõrvalkrundil on välja pakutud perspektiivne lahendus laste mänguväljaku – liumäe rajamiseks.

Hooned on kavandatud põhiliselt 1, 5 kordsed, st. Põhikorrus + katusekorrus, viilkatuse kalde vahemikuga 15 – 45 °. Hooned on grupeeritud sarnaste arhitektuursete näitajate poolest. Valdaval enamusel kruntidel on kasutatud kohustuslikku ehitusjoont ning on ära määratud

KRUNTIDE EHITUSÕIGUS

krundi pos. nr.	krundi sihtotstarve	krundi pindala	ehitusala pindala	hoone maksimaalne ehitusala pindala	maksimaalne täisehituse %	põhi- hoonete arv krundil	põhihoone lubatud korruselisus	põhihoone räästa suurim lubatud suhteline kõrgus (m)	põhihoone katusekalle kraadides	tulepüsisvus- aste
1	100% EP pereelamumaa	1731,5	374,0	275	16%	1	1,5	4	40-45	TP 3
2	100% EP pereelamumaa	1761,5	425,0	275	16%	1	1,5	4	40-45	TP 3
3	100% EP pereelamumaa	1792,8	425,0	275	15%	1	1,5	4	40-45	TP 3
4	100% EP pereelamumaa	3343,4	345,0	250	7%	1	1,5	4	40-45	TP 3
6	100% ER ridaelamumaa	1524,1	321,9	250	16%	1	2	6,5	15	TP 3
7	100% ER ridaelamumaa	1520,5	323,9	250	16%	1	2	6,5	15	TP 3
8	100% ER ridaelamumaa	1564,0	322,0	250	16%	1	2	6,5	15	TP 3
9	100% ER ridaelamumaa	1500,6	324,0	250	17%	1	2	6,5	15	TP 3
10	100% ER ridaelamumaa	1500,5	328,3	250	17%	1	2	6,5	15	TP 3
11	100% ER ridaelamumaa	1571,8	324,6	250	16%	1	2	6,5	15	TP 3
12	100% ER ridaelamumaa	1503,6	323,0	250	17%	1	2	6,5	15	TP 3
13	100% ER ridaelamumaa	1538,0	323,0	250	16%	1	2	6,5	15	TP 3
14	100% EP pereelamumaa	1512,6	503,4	300	20%	1	1,5	4	40-45	TP 3
15	100% EP pereelamumaa	1520,8	437,4	300	20%	1	1,5	4	40-45	TP 3
16	100% EP pereelamumaa	1518,4	362,8	275	18%	1	1,5	4	40-45	TP 3
17	100% EP pereelamumaa	1537,0	399,0	275	18%	1	1,5	4	40-45	TP 3
18	100% EP pereelamumaa	1537,0	399,0	275	18%	1	1,5	4	40-45	TP 3
19	100% EP pereelamumaa	1507,9	399,0	275	18%	1	1,5	4	40-45	TP 3
20	100% OE elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa	75,0	35,0	50	67%	1	1	3	0-15	TP 1
21	100% HP haljasala maa	4147,0	0,0	-	-	-	-	-	-	-
22	100% EP pereelamumaa	1933,7	340,0	300	16%	1	1,5	4	40-45	TP 3
23	100% EP pereelamumaa	1551,6	340,0	275	18%	1	1,5	4	40-45	TP 3
24	100% EP pereelamumaa	1532,4	360,0	275	18%	1	1,5	4	40-45	TP 3
25	100% EP pereelamumaa	1539,3	312,0	275	18%	1	1,5	4	40-45	TP 3
26	100% EP pereelamumaa	1540,4	273,0	275	18%	1	1,5	4	40-45	TP 3
27	100% EP pereelamumaa	1505,0	286,0	275	18%	1	1,5	4	40-45	TP 3
28	100% EP pereelamumaa	1505,0	286,0	275	18%	1	1,5	4	40-45	TP 3
29	100% EP pereelamumaa	1505,6	286,0	275	18%	1	1,5	4	40-45	TP 3
30	100% EP pereelamumaa	1815,2	273,0	300	17%	1	1,5	4	40-45	TP 3
31	100% PS spordirajatise maa	5281,0	-	-	-	-	-	-	-	TP 3
32	100% reoveepuhastuse ehitise maa	1495,6	132,7	130	9%	1	1	4	0-15	
33	100% EP pereelamumaa	2011,3	400,0	300	15%	1	1-1,5	4	15-30	TP 3

KRUNTIDE EHITUSÕIGUS

34	100% EP pereelamumaa	1597,3	464,5	275	17%	1	1-1,5	4	15-30	TP 3
35	100% EP pereelamumaa	1548,8	493,5	275	18%	1	1-1,5	4	15-30	TP 3
36	100% HP haljasala maa	547,8	-	-	-	-	-	-	-	-
37	100% EP pereelamumaa	1575,2		275	17%	1	1-1,5	4	15-30	TP 3
38	100% EP pereelamumaa	1584,4	493,5	275	17%	1	1,5	4	40-45	TP 3
39	100% EP pereelamumaa	1555,5	340,0	275	18%	1	1,5	4	40-45	TP 3
40	100% EP pereelamumaa	1555,3	357,0	275	18%	1	1,5	4	40-45	TP 3
41	100% EP pereelamumaa	1596,2	374,0	275	17%	1	1,5	4	40-45	TP 3
42	100% EP pereelamumaa	1567,4	374,0	275	18%	1	1,5	4	40-45	TP 3
43	100% EP pereelamumaa	1525,1	374,0	275	18%	1	1-1,5	4	30-45	TP 3
44	100% EP pereelamumaa	1751,3	396,8	300	17%	1	1-1,5	4	30-45	TP 3
45	100% EP pereelamumaa	1752,6	396,8	300	17%	1	1-1,5	4	30-45	TP 3
46	100% EP pereelamumaa	2063,7	501,8	300	15%	1	1-1,5	4	30-45	TP 3
47	100% EP pereelamumaa	1519,2	386,3	275	18%	1	1-1,5	4	30-45	TP 3
48	100% EP pereelamumaa	1622,9	374,0	275	17%	1	1-1,5	4	30-45	TP 3
49	100% EP pereelamumaa	1610,4	374,0	275	17%	1	1-1,5	4	30-45	TP 3
50	100% EP pereelamumaa	1610,6	374,0	275	17%	1	1-1,5	4	30-45	TP 3
51	100% EP pereelamumaa	1667,9	374,0	275	16%	1	1-1,5	4	30-45	TP 3
52	100% EP pereelamumaa	1538,1	374,0	275	18%	1	1-1,5	4	30-45	TP 3
53	100% EP pereelamumaa	1554,4	374,0	275	18%	1	1-1,5	4	30-45	TP 3
54	100% EP pereelamumaa	1590,5	385,0	275	17%	1	1-1,5	4	30-45	TP 3
55	100% EP pereelamumaa	1611,8	278,1	275	17%	1	1-1,5	4	30-45	TP 3
56	100% EP pereelamumaa	1644,1	275,7	275	17%	1	1-1,5	4	30-45	TP 3
57	100% EP pereelamumaa	1504,0	275,7	275	18%	1	1-1,5	4	30-45	TP 3
58	50% EP pereelamumaa 50% BT kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa	3219,9	1164,3	375	12%	1	1-1,5	4	15-30	TP 3
59	100% EP pereelamumaa	1675,1	336,2	275	16%	1	1-1,5	4	30-45	TP 3
60	100% EP pereelamumaa	1711,6	336,2	275	16%	1	1-1,5	4	30-45	TP 3
61	100% EP pereelamumaa	1502,4	350,0	275	18%	1	1-1,5	4	30-45	TP 3
62	100% EP pereelamumaa	1643,0	420,8	275	17%	1	1-1,5	4	30-45	TP 3
63	100% EP pereelamumaa	1515,4	346,9	275	18%	1	1-1,5	4	30-45	TP 3
64	100% EP pereelamumaa	1521,5	346,9	275	18%	1	1-1,5	4	30-45	TP 3
65	100% EP pereelamumaa	1504,5	346,9	275	18%	1	1-1,5	4	30-45	TP 3
66	100% EP pereelamumaa	1534,3	367,8	275	18%	1	1-1,5	4	30-45	TP 3
67	100% EP pereelamumaa	1628,9	349,2	275	17%	1	1-1,5	4	30-45	TP 3
68	100% EP pereelamumaa	1518,4	346,9	275	18%	1	1-1,5	4	30-45	TP 3
69	100% EP pereelamumaa	1535,1	346,9	275	18%	1	1-1,5	4	30-45	TP 3
70	100% EP pereelamumaa	1528,6	346,9	275	18%	1	1-1,5	4	30-45	TP 3
71	100% EP pereelamumaa	1528,9	417,2	275	18%	1	1-1,5	4	30-45	TP 3

KRUNTIDE EHITUSÕIGUS

72	100% EP pereelamumaa	1539,8	427,6	275	18%	1	1-1,5	4	30-45	TP 3
73	100% EP pereelamumaa	1506,6	346,9	275	18%	1	1-1,5	4	30-45	TP 3
74	100% EP pereelamumaa	1509,7	346,9	275	18%	1	1-1,5	4	30-45	TP 3
75	100% EP pereelamumaa	1502,4	346,9	275	18%	1	1-1,5	4	30-45	TP 3
76	100% EP pereelamumaa	1540,0	346,9	275	18%	1	1-1,5	4	30-45	TP 3
77	100% EP pereelamumaa	1560,4	352,1	275	18%	1	1-1,5	4	30-45	TP 3
78	100% EP pereelamumaa	1576,4	374,0	275	17%	1	1-1,5	4	30-45	TP 3
79	100% EP pereelamumaa	1806,1	374,0	275	15%	1	1-1,5	4	30-45	TP 3
80	100% EP pereelamumaa	1640,9	374,0	275	17%	1	1-1,5	4	30-45	TP 3
81	100% EP pereelamumaa	1598,5	438,3	275	17%	1	1-1,5	4	30-45	TP 3
82	100% EP pereelamumaa	3081,4	528,0	300	10%	1	1,5	4	40-45	TP 3
83	100% EP pereelamumaa	1930,0	425,2	300	16%	1	1,5	4	40-45	TP 3
84	100% HM parkmetsa maa	3883,1	-	-	-	-	-	-	-	-
85	50% EP pereelamumaa 50% BT kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa	2374,9	583,1	375	16%	1	1,5	4	40-45	TP 2
86	100% OV veetootmise ja veepuhastuse ehitise maa	8502,1	120,0	120	2%	1	1	4	15-30	TP 2
87	100% EP pereelamumaa	2343,0	374,0	300	13%	1	1,5	4	40-45	TP 3
88	100% EP pereelamumaa	1505,9	374,0	275	18%	1	1,5	4	40-45	TP 3
89	100% EP pereelamumaa	1501,7	374,0	275	18%	1	1,5	4	40-45	TP 3
90	100% EP pereelamumaa	1514,6	374,0	275	18%	1	1,5	4	40-45	TP 3
91	100% EP pereelamumaa	1515,1	374,0	275	18%	1	1-1,5	4	30-45	TP 3
92	100% EP pereelamumaa	1789,1	342,7	275	15%	1	1-1,5	4	30-45	TP 3
93	100% EP pereelamumaa	1772,5	340,2	275	16%	1	1-1,5	4	30-45	TP 3
94	100% EP pereelamumaa	1736,9	340,2	275	16%	1	1-1,5	4	30-45	TP 3
95	100% EP pereelamumaa	1763,1	347,4	275	16%	1	1-1,5	4	30-45	TP 3
96	100% EP pereelamumaa	1520,7	342,7	275	18%	1	1-1,5	4	30-45	TP 3
97	100% EP pereelamumaa	1562,3	340,2	275	18%	1	1-1,5	4	30-45	TP 3
98	100% EP pereelamumaa	1512,6	340,2	275	18%	1	1-1,5	4	30-45	TP 3
99	100% EP pereelamumaa	1508,8	347,4	275	18%	1	1-1,5	4	30-45	TP 3

kruntide pindala kokku: 175784,8 m2

jagatava kinnistu pind: 221245,4 m2

täna maa-ala pindala: 45460,6 m2

ka katuseharja suund. Lisaks põhihoonele on lubatud krundile ehitada kõrvalhoone maksimaalse ehitusaluse pinnaga 30 m². Selle rajamisel tuleb arvestada tuleohutusnõuetega ja naabrusõigustega.

Viimistlusmaterjalidena on lubatud kasutada välisseinas voodrilauda; voodrilauda või vineeri kombineerituna kivi ning krohvipindadega; voodrilauda kombineerituna fassaadivineeriga; hooneosadel ka klaasi ja krohvi.

Keelatud on kasutada imiteerivaid materjale nagu plastikust voodrilaud, kogu hoone ulatuses viimistluskatteta betoon.

Katusekate on soovitatavalt kivi, plekk ja bituumensindel.

Hoonete ± 0.00 on valdavalt ligikaudu 30 kuni 45 cm kõrgemal kui maapind. Maapinna kõrgusmärgid ei muutu.

Kruntide ehitusõigus vaata tabelist.

1.4. LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMINE

Liiklusskeem

Planeeritavat ala läbib keskne kahepoolse kõnniteega tänav, millest lähtuvad kõrval – ja põiktänavad. Tupiktänavate kasutamist on püütud vältida. Liikluse rahustamiseks kasutada jalakäijate ülekäiguteid ja kiiruse piirangut.

Soovitav on liikluskorralduses kasutada peatee – kõrvaltee skeemi, kus peatee oleks keskne kahe kõnniteega tee (tänav B). Planeeritaval alal ringtee moodustav tänav oleks viimase suhtes kõrvaltee ja ülejäänud kvartalisestest tänavate suhtes peatee.

Parkimine on lahendatud kruntidel, selleks on krundi piiri ja hoonestusala vahele jäetud 10 m suurune ala.

Planeeritaval alal on kaks avalikku parklat.

Tänavavõrgu kogupikkus on ca 3350 m.

1.5. HALJASTUS, HEAKORRASTUS JA KESKKONNAKAITSE ABINÕUD

Planeeritaval alal valdavalt kõrghaljastus puudub, kasvab ainult võsa. Ala põhjaossa, kus praegu on metsatukk, luuakse parkmetsa ala haljastuse harvendamise abil.

Krundi haljastust (muru ja lehtpuud) täiendatakse olemasolevate murupindade rajamise ja puude istutamise teel. Krundi piireteks on valdavalt ligikaudu 1.2 m kõrgune võrkaed kombineerituna samakõrguse lehtpuuhekiiga. Olmejäätmekogutakse krundil olevatesse konteineritesse ja veetakse ära erifirma poolt lepingu alusel.

Parkla projekteerimisel antakse vajalikud kalded sademetevee restkaevude suunas.

1.6. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD MEETMED.

Elurajoonis on tõhusaks valvemeetmeks naabrivalve. Parema läbinähtavuse huvides kasutatakse piiretena võrkaeda ja madalat hekki.

1.7. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED.

Planeeringuga rajatavaid elamuid ja teede – ning tehnovõrke on plaanis ehitada etapiviisiliselt, jagades protsessi kolme etappi.

Eelisjärgus arendatav ala piirneks idast keskse peatänavaga, lõunast kogu ala läbiva ja biopuhastini suunduva tänavaga. Teise etapina valmiks lõunapoolsed krundid koos lasteaiaga. Viimases etapis arendatakse välja krundid koos mänguväljakutega, mis jäävad peatänavast idasse.

Kuna kõrvalasuvale Savikoja kinnistule on planeeritud elamukrundid, on pikemas perspektiivis võimalik biopuhasti juures lõppev tee pikendada üle kuivenduskraavi ja selliselt kahe elamurajooni teedevõrk ühendada.

2. TEHNOVÕRKUDE JA RAJATISTE PAIGALDUSE PÕHIMÕTTED.

2.1. Sadevesi ja kanalisatsioon.

Sadevesi lahendatakse vertikaalplaneerimisega hoonetest eemale. Planeeritud avalike parklate (12 ja 30 kohta) sadevesi kogutakse sadevee kanalisatsiooni ning juhitakse läbi õlipüüdjate kuivendus kraavi.

Olemasolevad дренаazisüsteemid on ehitatud Lõvi kinnistu otstarbeks. Läbivaid дренаazisüsteeme ei ole. Krundi vee- ja kanalisatsiooni mahulise osa projekteerimisel lahendatakse kruntide ja tänavate дренаaz eelvooluga Sahkapuu peakraavi ja tee-ehitus projektis krundi läbivat kraavi paigaltatava truubi suurused. Joonisel on määratud kraavikaitse vööndid.

Eramu reovee planeeritud kogus $0.5 \text{ m}^3/\text{d}$. Planeeritud 92-e eramu reovesi kogutakse tänavale projekteeritud kanalisatsiooni ühenduskaevu ning juhitakse iseoolse kanalisatsiooniga aktiivmudaga biopuhastisse kus reoveesetel käideldakse kinnises hoones.

Peale puhastit juhitakse heitvesi Sahkapuu peakraavi, mille eelvooluks on Kitseoja. Arvestuslik heitvee kogus ööpäevas $46 \text{ m}^3/\text{d}$.

Mahulisel projekteerimisel uuritakse Sahkapuu peakraavi puhastamis vajadust ja määratakse torustiku läbimõõdud.

2.2. Veevarustus

Mõlema maatüki veevarustus on lahendatud ühe pumbamajaga. Planeeritav veevajadus $50 \text{ m}^3/\text{d}$, arvestusliku tootlikusega 65 l/s . Magistraaltrassid paiknevad teede all. Maatükk on varustatud ringtoitega PL 110*6,6. Mahulisel projekteerimisel näha ette haruliinidele sektsioneerivad maakraanid vastavalt erinevate ehitusetteppide järgi. Eramute ühendused on planeeritud vastavalt sisestusele sadulühendusega DN25 ning krundi piirist ca. 30 cm väljapoole paigaldada maakraanid. Eramute ühendustorustik peab paiknema vähemalt 1.6m sügavusel.

Maa-alused tuletõrjehüdrandid (3tk) paigaldada plaanil näidatud kohtadesse. Hüdrandid on soovitatav kasutada soovustatud maa-alust hüdranti koos дренаaziga.

Puurkaevu mahulisel projekteerimisel ja uuringutest selgub sobiva veetaseme kõrgus. Pumbamaja projekteerimisel tuleb arvestada maatükil paiknevate kolme hüdrandikaevu veevajadusega.

2.3. Elektrivarustus

Krundile positsioon 20 rajatakse komplektalajaam, mille toide on planeeritud kaabelliiniga Lõvi kinnistut läbivalt keskpinge liinilt.

Planeeringuga on nähtud ette kõnnitee alla kaablikoridorid 15 kV ja 0,4 kV kaabel liinidele ning kinnistu piiridele 0,4 kV kaablikapid koos liitumiskilpidega arvestusega üks liitumiskilp kahele eramule.

2.3.1. Tänavavalgustus

Peatänav tänavavalgustus on lahendatud kahepoolset, kõrvaltänavad ühepoolse postireaga.

2.4. Sidevarustus

Kinnistule sidekaableid ei ole planeeritud.

2.5. Soojavarustus

Soojavarustus on kruntidel lahendatud lokaalselt

2.6. Tehnovõrkude rajamise vajadus

2.6.1. Veevarustus- ehitada pumbajaam ja rajada kolm hüdranti ning 3,4 km veetrassi.

2.6.2. Kanalisatsioon- ehitada biopuhasti ja rajada 3,34 km isevoolset kanalisatsiooni.

2.6.3. Sadevesi- parklatesse paigaldada 3 restkaevu ja kaks õlipüüdjat ning rajada 0,26 km sadeveekanalisatsiooni.

2.6.4. Tänavavalgustus- rajada tänavavalgustust 4 km.

2.6.5. Elektrivarustus- rajada alajaam, paigaldada 0,29 km kõrgepinge kaablit ning 3,6 km madalpinge kaablit.