

OÜ Tarmeko tootmisterritooriumi detailplaneering

Lohkva küla Luunja vald



Töö nr: 1630DP1

Huvinatad isik: OÜ Tarmeko KV

Projekti juht: Mart Hiob

Koostaja, maastikuarhitekt: Karl Hansson

PLANEERINGU KOOSSEIS - ESIMENE KÖIDE: PLANEERING

1.	Üldosa	5
1.1	Sissejuhatus	5
1.2	Planeeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus	5
1.3	Olemasoleva olukorra iseloomustus ning planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	6
2.	Planeeringuga kavandata	9
2.1	Üldplaneeringu muutmise ettepanek ja põhjendus	9
2.1.1	Üldplaneeringu jooniste ja teksti muutmise ettepanek	9
2.1.2	Üldplaneeringu muutmise ettepaneku põhjendus	10
2.2	Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine	10
2.3	Krundi ehitusõigus	10
2.4	Arhitektuurinõuded ehitistele	10
2.5	Tänavate maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus	11
2.6	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	11
2.7	Tehnovõrgud ja rajatised	12
2.7.1	Olemasoleva olukorra iseloomustus ning üldosa	12
2.7.2	Veevarustus	12
2.7.3	Kanaliseatsioon ja sajuvesi	13
2.7.4	Elektrivarustus ja tänavavalgustus	14
2.7.5	Sooja- ja gaasivarustus	14
2.7.6	Telekommunikatsioonivarustus	14
2.8	Ehitistevahelised kujad	15
2.9	Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks	15
2.10	Servituutide seadmise vajadus	19
2.11	Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused	19
2.12	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	20
2.13	Planeeringu rakendamise võimalused	20
3.	Joonised	21
1	Situatsiooni skeem M 1:10 000	22
2	Olemasolev olukord M 1:1000	23
3	Põhijoonis M 1:1000	24
4	Tehnovõrgud M 1:1000	25
5	Planeeringuala mõjuala funktsionaalsed ja ehituslikud seosed M 1:3000	26
4.	Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte	27



1. Üldosa

1.1 Sissejuhatus

Detailplaneeringu ala hõlmab Luunja vallas Lohkva külas endist Põltsamaa kinnistut, millest on praeguseks moodustatud tootmismaa funktsiooniga krundid Lõõtspilli tee 2 ja 2a, 85% tootmismaa ja 15% ärimaa funktsiooniga Lõõtspilli tee 1, Lõõtspilli tee 3 ja Lõõtspilli tee 4 ning transpordimaa Lõõtspilli tee. Lisaks on planeeringualasse kaasatud Soojuse tee 14 ja Soojuse tee 18 tootmismaa krundid. Planeeringuala suurus on u 8,5 ha.

Põltsamaa maaüksuse detailplaneering kehtestati Luunja vallavolikogu 27. septembri 2007. a otsusega nr 11-9. 2007. a otsus nr 11-9 tunnistati menetlustoimingu rikkumise tõttu kehtetuks 24.07.2008 volikogu otsusega nr 9-8. Planeeringu menetlus jäi seisma.

Planeeringu eesmärk on kaaluda võimalusi tootmisasutuse laiendamiseks.

1.2 Planeeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus

Planeeringu lähtedokumendiks on Luunja vallavolikogu 14. aprilli 2016. a otsus nr 25 *Lohkva külas Põltsamaa (43201:001:0089) maaüksuse detailplaneeringu koostamise lõpetamine ning OÜ Tarmeko tootmisterritooriumi detailplaneeringu koostamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine*.

Arvestamisele kuuluvad varasemad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid:

- Aura ja Volmeri maaüksuste detailplaneering.

Digitaalse alusplaani M 1:500 koostas WeW OÜ 2016.a septembris, töö nr GEO-142-16 (kõrgused Balti süsteemis, koordinaadid L-EST 97 süsteemis).

Lõõtspilli tee 4 asuva puurkaevu asukoht ning sellega ühendatud veetoru on joonistel esitatud vastavalt Tarmeko Spoon AS veetorustiku teostusmöödistusele, Geodeesia OÜ, töö nr GE-1167, 24.08.2017.

Soojuse tee 18 asuva alajaama asukoht ning sellega ühendatud elektri kaablite paiknemine on joonistel esitatud vastavalt Tarmeko, Spooni aj kaablite teostusmöödistusele, Geopartner OÜ, töö nr GEO 17-1106, oktoober 2017.

Kollu tee on planeeritud vastavalt Tinter-Projekt OÜ tööle nr 44-11-TP "Tugimaante nr 45 Tartu-Räpina- Värskas km 3,12- 6,07 Tartu-Põlvatu lõigu ümberehitus".

Planeeringu koostamisel on arvestatud detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruandega, koostanud Alkranel OÜ 2018.a.



1.3 Olemasoleva olukorra iseloomustus ning planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala hõlmab tootmismaa funktsiooniga krunte Lõõtspilli tee 2 ja 2a ning Soojuse tee 14 ja 18; 85% tootmismaa ja 15% ärimaa funktsiooniga krunte Lõõtspilli tee 1, Lõõtspilli tee 3 ja Lõõtspilli tee 4 ning transpordimaad Lõõtspilli tee. Lõõtspilli tee 2 krundil asub tootmis- ja laohoone (kaarhall), mis osaliselt ulatub üle krundipiiri naaberkinnistule Soojuse tee 14. Soojuse tee 14 asub lisaks neli tootmishoonet. Soojuse tee 18 asub kaks tootmishoonet, ajutine varjualune ning alajaam.

Lõõtspilli tee 2 krundil, Lõõtspilli tee 4 krundi kaguosas ning Soojuse tee 14 ja 18 lõunaosas asuvad asfalteeritud laoplatsid ja parklad. Tartu-Räpina-Värska tugimaantee nr. 45 poolses planeeringuala põhjaservas asub kuusehekk. Planeeringuala põhjaosas on haljasala, kus kasvab üksikuid puid.

Krundi reljeef on üldjoontes küllaltki tasane, pinnakõrguste vahe jääb ca 3 meetri piiridesse langedes ühtlaselt lõuna suunas. Planeeringuala keskosas (Lõõtspilli tee tänavamaa krundil) asub tiik ning tiigist lõuna pool u 2m kõrgune muldvall.

Tehnovõrkudest läbivad planeeringuala kõrgepinge elektriõhuliinid ja maakaablid ning veetorustikud. Maantee ääres asuvad telekommunikatsioonikaablid.

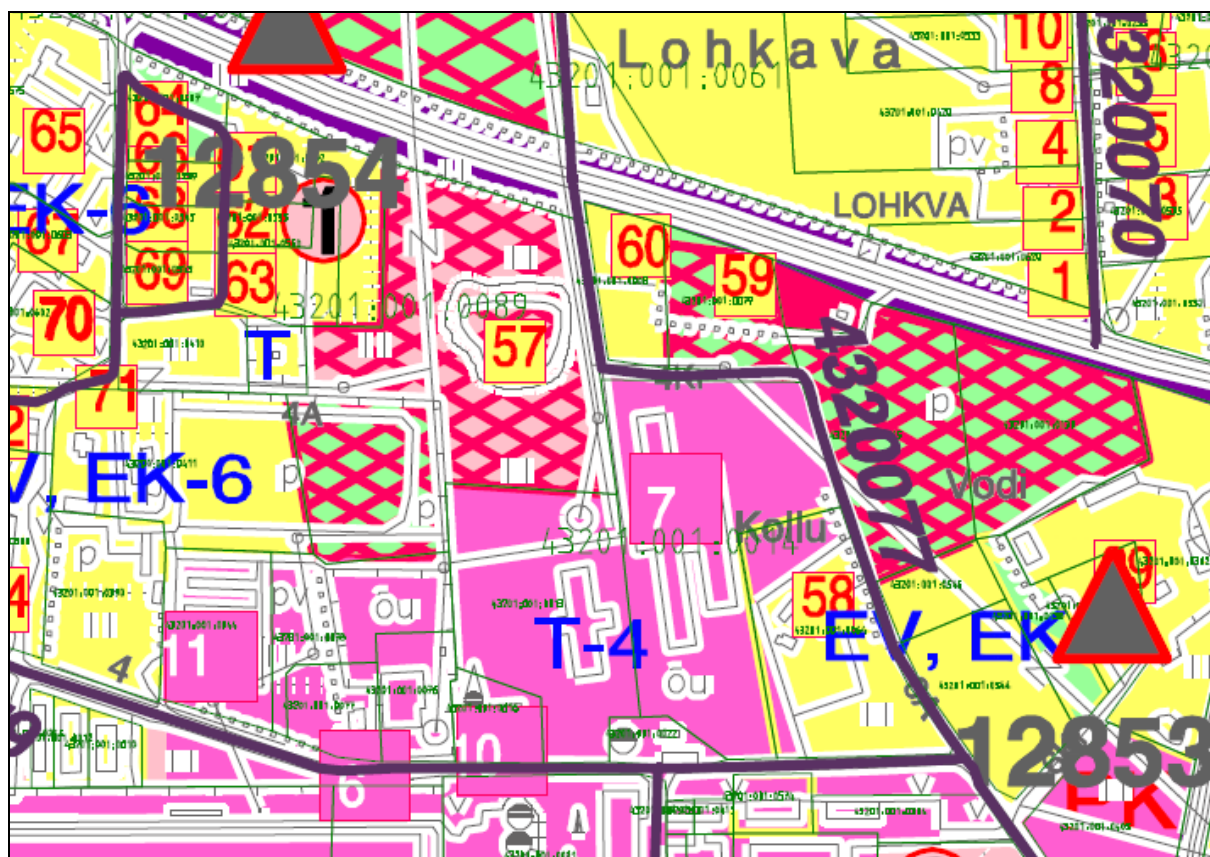
Mootorsõidukite juurdepääs planeeringualale on ida suunast Kollu teelt ning lõuna suunast Soojuse teelt. Soojuse teelt pääseb Tartu-Räpina-Värska tugimaantee nr 45 Lohkva-Kabina-Vanamõisa kõrvalmaantee nr 22252 kaudu. Jalakäijate ning jalgratturite juurdepääs planeeringualale on lisaks ka põhja poolt Tartu-Räpina-Värska tugimaanteea külgnevalt jalgratta- ja jalgteelt.

Naaberkruntidel asuvad lõuna pool tootmishoonete maad, ida pool põllumajandusmaad ning elamumaad, lääne pool tootmishoonete-, äri- ja elamumaad. Naaberkruntidel asuvad hooned on peamiselt kahekorruselised.

Planeeritavate kruntide olemasolevad andmed on esitatud joonisel 2 *Olemasolev olukord*.

Kehtiva Luunja valla üldplaneeringu kohaselt asuvad Lõõtspilli tee 1, Lõõtspilli tee 2, Lõõtspilli tee 2a, Lõõtspilli tee 3, Lõõtspilli tee 4 ja Lõõtspilli tee maaüksused alal, mille juhtfunktsiooniks on osaliselt sotsiaalmaa ja osaliselt põllumajandusmaa, mõlemad reserveeritud ärimaana. Soojuse tee 14 ja Soojuse tee 18 maaüksused asuvad alal, mille juhtfunktsiooniks on tootmismaa. Planeeringuga kavandatav on osaliselt üldplaneeringu maakasutuse juhtfunktsioonide osas vastuolus.





Skeem 1. Väljavõte Luunja valla üldplaneeringu Maakasutuse kaardist (kaart 1).



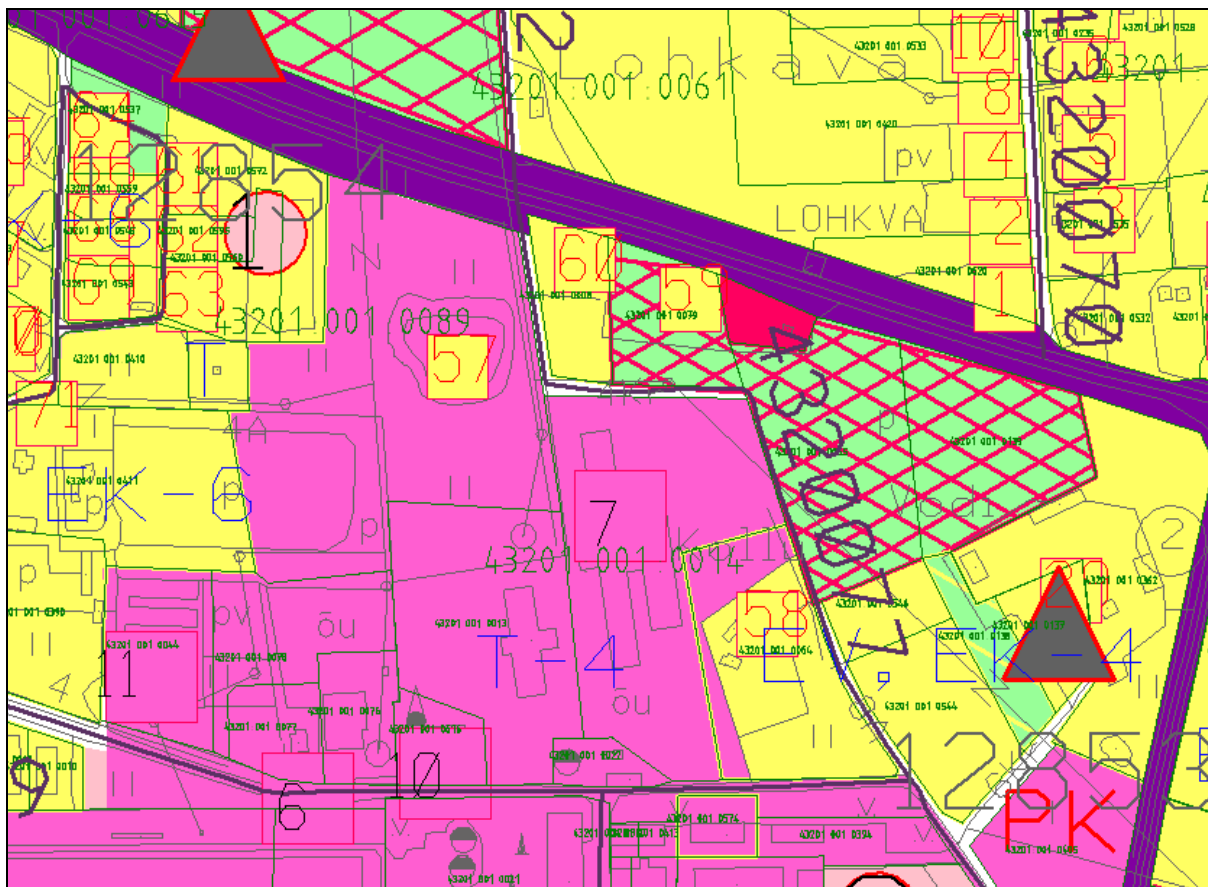
2. Planeeringuga kavandatav

2.1 Üldplaneeringu muutmise ettepanek ja põhjendus

2.1.1 Üldplaneeringu jooniste ja teksti muutmise ettepanek

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek kehtiva Luunja valla üldplaneeringu muutmiseks maakasutuse juhtfunktsiooni tähistuse osas.

Üldplaneeringu Maakasutuse kaardil (kaart 1) tehakse ettepanek tähistada Lõõtspilli tee 1, Lõõtspilli tee 2, Lõõtspilli tee 2a, Lõõtspilli tee 3, Lõõtspilli tee 4 ja Lõõtspilli tee maaüksused alad tootismaa tingmargiga (lilla värv) (vt skeem 2).



Skeem 2. Luunja valla üldplaneeringu Maakasutuse kaardi muutmise ettepanek.

Üldplaneeringu seletuskirja muutmise vajadus puudub.



2.1.2 Üldplaneeringu muutmise ettepaneku põhjendus

Planeeringualal soovitakse säilitada hetkel olemasolev tootmismaa maakasutus, alal ei ole potentsiaali sotsiaalmaa ja põllumajandusmaa juhtfunktsioonide rakendamiseks. Tootmismaa kavandamise põhjendusi vt lk 7 (ptk 1.3).

Kavandatud lahendus sobitud antud asukohta järgnevatel põhjustel. Enamik planeeringualast on hetkel tootmistegevuse eesmärgil kasutusel. Planeeringuala lõuna- ja edelaküljega piirnevad samuti tootmistetevõtete alad. Lääne suunas asuvad eluhooned enam kui 60 m kaugusel planeeritud hoonestusalast, ida suunas asub üks elamu u 40 m kaugusel. Võimaliku müra ning visuaalse häiringu piiramiseks on elamualapoolsetele krundipiiridele ette nähtud 3-5 m kõrguste vallide rajamine.

Luunja valla arengukava 2019-2027 näeb ettevõtluse arendamise eesmärgidena ette soodsate tingimuste olemasolu, et olla atraktiivne keskkond investeerimiseks (sh kiire infovahetuse ja asjaajamise toimimine valla ja ettevõtjate vahel ning sobivate maa-alade olemasolu valla territooriumil). Selleks soovitakse luua ettevõtluse jaoks toetav keskkond, mh investeringute saamiseks eelduste loomine, ettevõtjate kaasamine valla arendus- ja planeerimistegevusse ning ettevõtluseks sobilike maade väljaselgitamine ja planeerimine.

2.2 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringualal asuvatest kuuest krundist on kavandatud moodustada neli krunti. Enamik krunte säilib olemasolevates piirides. Planeeritud kruntide moodustamine on esitatud joonisel 3 *Põhijoonis*. Lõõtspilli tee 2 krunti on lubatud liita piirneva krundiga Soojuse tee 14. Kruntide liitmise korral liidetakse ka liidetavate kruntide ehitusõigused.

2.3 Krundi ehitusõigus

Kruntide ehitusõigus on esitatud joonisel 3. Planeeringualale on kavandatud olemasolevate tootmis- ja laohoonete laiendamine ning uute tootmis- ja laohoonete ehitamine. Tootmist toetava funktsioonina on planeeringuala lõunapoolses osas võimalik ka kontori- ja büroohoonete ehitamine. Pos 1 ei ole uusehitustegevus (va müratõkkelahendid vms ehitised) lubatud Lõõtspilli tee lääne-idasuunalisest mõttelisest joonest põhjapoole jääval alal enne, kui planeeringuala olemasolev tootmistegevus on kehtivate normatiividega vastavusse viidud (vt ptk 2.9).

Detailplaneeringuga kavandatud lahendus lähtub ettevõtte Tarmeko majandustegevuse laiendamise soovist. Planeeringuga on antud võimalus tootmis- ning laohoonete ja -rajatiste tihendamine kruntidel, mis on vajalik tootmistegevuse terviklikuks arendamiseks. Senisest suurem hoonestusala võimaldab käia kaasas pidevas arengus oleva tootmistegevuse täiustamise protsessiga ning teha operatiivselt muudatusi tootmise organiseerimiseks.

2.4 Arhitektuurinõuded ehitistele

Hoonestuse arhitektuursetest nõuetest on planeeringuga piiritletud:

- | | |
|--------------------------------------|--|
| 1. välisseinte viimistlusmaterjalid: | betoon, kivi, puit, metall, plekk; |
| 2. lubatud korruselisus: | kuni 3; |
| 3. lubatud katusekalded: | 0...30°; |
| 4. lubatud katusekattematerjalid: | rullmaterjal, plekk; |
| 5. piirded | kuni 3 m kõrgune avaustega
piire – võrkpiire, keevisvõrk-piire. |

2.5 Tänavate maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus

Mootorsõidukite juurdepääsud planeeritud kruntidele on ida suunast Kollu teelt ning lõuna suunast Soojuse teelt. Liikluslahendus on planeeritud selliselt, et võimalikult paljudele planeeritud kruntidele on tagatud juurdepääs avalikult tee ja tänava maalt. Lõõtspilli tee 2 juurdepääs on planeeritud läbi ühise juurdepääsu Pos 1 krundiga. Jalakäijate ning jalgratturite juurdepääs planeeringualale on lisaks ka põhja poolt Tartu-Räpina-Värskas tugimaantee nr 45 ääres asuva jalg- ja jalgrattatee kaudu. Kollu tee teede piirjooned, sh kõnnitee, on planeeritud vastavalt Tinter-Projekt OÜ tööle nr 44-11-TP "Tugimaante nr 45 Tartu- Räpina- Värskas km 3,12-6,07 Tartu-Põvvatu lõigu ümberehitus".

Vajalik parkimine kinnistutel on ette nähtud krundisiselt. Vastavalt projekteerimismäärustele EVS 843:2016 „Linnatänavad“ on tootmis- ja laohoonete puhul normatiiviks 1 parkimiskoht 150 m² suletud brutopinna kohta. Tulenevalt asjaolust, et Tarmeko tootmisprotsessi puhul on iga töötaja kohta vaja rohkem tootmis- ja laopinda kui 150 m², on otstarbekas määrata parkimiskohtade arv kavandatava töötajate arvu järgi, mitte normatiivis toodud suletud brutopinna suhtarvust lähtudes. Ettevõtte kavandab käesoleva planeeringulahenduse väljaehitamise puhuks kompleksi u 200 töökohta. Eeldades, et valdav osa töötajatest tuleb tööle isikliku autoga, on põhijoonisel näidatud nelja krundi peale kokku 221 parkimiskohta. Täpne parkimiskohtade paigutus lahendatakse projekteerimisel vastavalt realsele parkimisvajadusele. Parkimiskohad ehitatakse välja vastavalt vajadusele ning tagatakse, et avalikus tänavaruumis ettevõttega seotud sõidukid ei pargi.

2.6 Haljastuse ja heakorralduse põhimõtted

Planeeringu põhijoonisel on näidatud säilitatav, soovitatavalt säilitatav ja eemaldatav kõrghaljastus. Joonisel likvideeritavatena näidatud puud võib säilitada, juhul kui need ei jää ehitatavate hoonete, teede ja platside alale ega tehnovõrkude kaitsevööndisse. Pos 1 krundi põhjaosas on 50 m ulatuses alates Tartu-Räpina-Värskas tugimaantee servast planeeritud olemasolev kõrghaljastus säilitada. Täiendavat uushaljastust võib istutada kogu planeeringuala ulatuses, va tehnovõrguliinidele lähemale kui 2 m. Soojuse tee 18 tuleb olemasolevate puude (11 puud) likvideerimise korral need krundil sobivas kohas asendada, samuti tuleb krundil tagada minimaalselt 10% krundi pindalast haljasala.

Vastavalt KSH aruandele on planeeritud 5 m kõrgune müratõke Tarmeko tootmisterritooriumi lääne- ja loodepiiril palkide sorteerimisliini taha. Müratõkkena võib kasutada nii 5 m kõrgust pinnasvalli, müratõkkeseina, kui ka kombineeritud lahendusi (nt 3 m pinnasvall + 2 m kõrgune

mürasein). 5 m kõrgune müratõke on planeeritud Tarmeko tootmisterritooriumi kirdepiirile. Müratõkkena võib kasutada eelnevalt kirjeldatud lahendust. Kirdepiiril asub planeeritud müratõke elektriõhuliini kaitsevööndis, müratõke ei tohi asuda õhuliinile lähemal kui 5,5 m. Kui õhuliin asendatakse maakaabelliiniga, võib müratõkke rajada Kollu tee poolsele krundipiirile lähemale, kuid mitte liini kaitsevööndisse. 3,5 m kõrgune müratõkkesein on planeeritud pehme mööbli tsehhi hoone põhjaosa lähistel paikneva aspiratsioonikeskuse juurde ning 3 m kõrgune müratõkkesein pehme mööbli tsehhi hoone lõunaosa idaküljel paikneva ventilaatori juurde. Visuaalse häiringu leevendamiseks on Pos 1 läänepiiri põhjapoolse osa äärde planeeritud 3 m kõrgune pinnasvall. Kõikide planeeritud müratõkkevallide peale on soovitatav istutada puid ja põõsaid. Soojuse tee 18 Kollu tee 11 krundiga külgnevale krundi piirile tuleb Kollu tee 11 krundi omaniku nõudmise korral rajada visuaalset häiringut piirav 2,5 m kõrgune läbipaistmatu piire; kui planeeritud ehitatav hoone asub krundi piiri vahetus läheduses (kuni 5 m kaugusel krundi piirist), siis ei ole piirde rajamine vajalik.

Planeeritud krundi Pos 1 lõunaserva on planeeritud tiigi asukoht, mis on mõeldud sademevee kogumiseks ning tuletõrjevee tagamiseks.

2.7 Tehnovõrgud ja rajatised

2.7.1 Olemasoleva olukorra iseloomustus ning üldosa

Tehnovõrkudest läbivad planeeringuala kõrgepinge elektriõhuliinid ja maakaablid ning veetorustikud. Maantee ääres asuvad telekommunikatsioonikaablid.

Planeeritud tehnovõrkude lahendusi ning paiknemist võib projekteerimisel muuta ilma detailplaneeringut muutmata kooskõlastatult vastava võrgu valdaja ja puututatud maaomanikega.

2.7.2 Veevarustus

Planeeritud hoonete veevarustus on planeeritud planeeringuala läbivast AS Tartu Veevärgile kuuluvast veetorust. Planeeritava territooriumi senine veetarve ühisveevõrgust on olnud ligikaudu 3300 m³ aastas (suurusjärg sarnane viimased 6 aastat). Prognoositav veetarve ühisveevõrgust planeeringu realiseerimisel on maksimaalselt 350 m³ kuus ning aastane veetarve maksimaalselt 4200 m³. Veevarustuse projekteerimisel tuleb arvestada ka planeeringualast väljapoole jäävate olemasolevate ja planeeritud veevõrkude toimimisega.

Kollu teele on veeringvõrgu loomiseks ning Kollu tee äärsete maaüksuste veevarustuseks planeeritud veetorustiku asukoht alates Kollu tee ja Soojuse tee ristmikul asuvast torustikust.

Läbi planeeringuala tuleb tagada ühisveevõrgu ühenduse olemasolu planeeringualast lääne pool asuvate Aiandi tee maaüksuste veevarustuseks. Torustiku asukoht ja olemasoleva torustiku võimalik asendamise vajadus tuleb täpsustada projekteerimisel sõltuvalt projekteeritavate hoonete ja rajatiste täpsest paiknemisest planeeritud hoonestusalal. Olemasolevale torustikule

on seatud servituudiala (vt joonis 4), tagamaks olemasoleva ühenduse toimivust, kuni see on asjakohane ehk vajalik. Torustiku asukoha muutmisel tuleb vastavalt muuta ka servituudiala.

Tuletõrjevee tagamisel tuleb arvestada EVS 812-6:2012 *Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus* esitatud nõuetega. Tuletõrje veevarustus on planeeritud POS 1 krundile planeeritud tiigi ning sellega ühendatud veevõtukaevu ning Soojuse tee 14 krundil asuva olemasoleva tuletõrjehüdrandi baasil. Tiigi maht dimensioneerida vastavalt kehtivatele seadustele ja normatiividele.

Lisaks on Tarmeko Spoon AS taotlenud kirjaga 21.09.2018. a nr 105-14/16SP Keskkonnaametist vee erikasutusluba Tarmeko tööstusalal olevast puurkaevust vee võtmiseks lõhnaainete tegevuskavas sätestatud eesmärkide täitmiseks. Iga-aastaselt võetaks vett 11 000 m³ (kvartalis 2750 m³, ööpäevas 33 m³).

2.7.3 Kanalisatsioon ja sajuvesi

Planeeritud kanalisatsioonitorustik on kavandatud ühendada planeeringualast lõuna pool Soojuse teel asuva AS Tartu Veevärgile kuuluva kanalisatsioonitorustikuga ning Kollu teele planeeritud kanalisatsioonitorustikuga.

Planeeringu realiseerumisel on prognoositav reoveekanaliseerimise juhitav vee hulk ligikaudu 15 200 m³ aastas (võrdne ühisveevõrgust ning planeeringualal asuvast puurkaevust võetava vee kogusega), s.o ligikaudu 42 m³ ööpäevas. Palgileotusbasseinist ühiskanalisatsiooni ära juhitav vee hulk võib olla kuni 1,5 m³/h. Projekteerimisel tuleb arvestada ka planeeringualast väljapoole jäävate olemasolevate ja planeeritud kanalisatsioonitorustike toimimisega.

Planeeritud kõvakattega pindadelt kogunev sademevesi on planeeritud võimalikult suures osas juhtida POS 1 krundile planeeritud tiiki ning kraavidesse. Võimalikult suurel osal krundist on soovitatav kasutada vett läbi laskvaid katendeid. Aladelt, kus sademevee tiiki juhtimine ei ole maapinna kallete tõttu võimalik, on sademevesi planeeritud juhtida Soojuse teel ning Kollu teel asuvatesse sademeveekanaliseerimise torustikesse. Võimalik sademevee tiigi ülevool on planeeritud juhtida Kollu tee sademeveekanaliseerimise. Planeeringualal koguneva sademevee ligikaudne arvutuslik maksimaalne hulk on 450 l/s, sademevee hulk ja selle käitlemine tuleb täpsustada projekteerimisel kui on teada projekteeritava hoonestuse maht ja rajatavad pinnakatted. Samuti tuleb projekteerimisel lahendada valingvihmadega toimetulek ning puhverdamise vajadus arvestades planeeringualast väljapoole jäävate olemasolevate ja planeeritud sademeveesüsteemide toimimisega.

Sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveekanaliseerimise ei ole lubatud, katkestada tuleb olemasolevad reoveekanaliseerimise suunatud sademeveetorud ning suunata need sademeveekanaliseerimise süsteemidesse.

Õlipüüdurite vajadus ja paiknemine lahendada projekteerimisel. Tänavatelt ja teistelt kõvakattega pindadelt kogutav sademevesi tuleb nõuetekohaselt puhastada (Vaabariigi Valitsuse 29.11.2012 määrus nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasde juhtimise

kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“).

2.7.4 Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Planeeringuala läbivad põhja-lõuna suunas ala keskosas ja idaservas kõrgepinge elektriõhuliinid ning planeeringuala keskosas kõrgepinge maakaabelliinid. Planeeringuala keskosa ning idaosa läbivad õhuliinid on kavandatud osaliselt maakaabliga ümber tõsta. Kui õhuliinide kaitsevöönditesse uusi ehitisi ei rajata, ei ole õhuliinide maakaabliga asendamine vajalik. Tagada tuleb kõigi planeeringuala läbivate töötavate elektriliinide töö. Kui olemasolevad elektriliinid jäävad ehitatavate hoonete alale, tuleb teostada liinide ümbertõstmine (kehtib kõigi hoonestusalale jäävate olemasolevate ja planeeritud liinide kohta, vt Tehnovõrkude joonis).

Soojuse tee 14 ja Soojuse tee 18 asuvad olemasolevad AS Anne Soojuse poolt varustatavad alajaamad. Pos 1 ja Lõõtspilli tee 2 kavandatavate hoonete elektrivarustuseks on planeeritud maakaablid, mis saavad toite planeeringualal Soojuse tee 14 krundil asuvast alajaamast. Soojuse tee 14 ja Soojuse tee 18 säilivad olemasolevad elektriühendused. Suurim võimalik kasutatav elektrivõimsus planeeringualal kokku on 3MW. Hoovide valgustus tuleb ette näha projekteerimisel vastavalt vajadusele ning kehtivatele normatiividele.

2.7.5 Sooja- ja gaasivarustus

Soojavarustus on planeeritud kaugküttena AS Tartu Keskkatlamaja kaugküttevõrgust või planeeritava kinnistu omanikule kuuluvast katlamajast. Vastavalt AS Tartu Keskkatlamaja tehnilistele tingimustele nr 111/16 ühendada kaugküttevõrgu puhul planeeritavate hoonete kaugküttetorustik Soojuse tee 14 DN200 kaugküttetorustikuga. Soojatorustik projekteerida rõhuklass PN16 eelisoleeritud torustikuna, lähtuda EVS 843 “Linnatänavad” nõuetest tehnovõrkude kujade ja kaitsetsoonide kohta. Kinnistule tehtavatele haruühendustele peatorustikult planeerida sulgarmatuur.

Gaasivarustust planeeritud ei ole.

Soojavarustuseks on lubatud ka päikesepaneelide kasutamine. Päikesepaneelide paigaldamine on lubatud kogu joonisel planeeritud hoonestusala tingmäärgiga tähistatud ala ulatuses ning neid ei arvata planeeritud suurima lubatud ehitisealuse pinna hulka. Võimalikud katusele paigaldatavad päikesepaneelid võivad ulatuda kuni 2 m üle planeeritud suurima lubatud hoone kõrguse.

2.7.6 Telekommunikatsioonivarustus

Planeeritud hoonete telekommunikatsioonivarustus on planeeritud vastavalt Telia Eesti AS tehnilistele tingimustele nr 30715416. Soojuse tee 14 on ühendatud Telia Eesti AS optilise sidevõrguga. Planeeritud hooned on ette nähtud ühendada optilise sidekaabliga planeeringualal olemasolevast sidevõrgust. Sisevõrgu ehitamiseks kasutada CAT5e/CAT6 kaablit. Juhul kui kaabli pikkus on rohkem kui 90 m siis ehitada kahe otspunkti vahele optiline kaabel.

2.8 Ehitistevahelised kujud

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujudega vastavalt Siseministri 07.04.2017.a määrusele nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele*. Planeeritud hoonete vähimaks tuleohutusklassiks on TP3. Vastavalt hoone iseloomulikele näitajatele võib olla vajalik tuleohutusklassi suurendamine. Kui kõrvuti asuvate hoonete vaheline kuja on väiksem kui 8 m, peab vastav sein osa vastama tulemüüri nõuetele.

2.9 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeritaval alal ei ole keskkonnohtlikke objekte. Kõvakattega pinnalt ja parklalt tuleb sajuvesi koguda ja juhtida planeeringualal olevatesse kraavidesse ning tiiki, mitte lasta voolata naaberkruntidele. Ohtlikud jäätmed, samuti olmejäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte. Planeeritavatel kinnistutel on keelatud krundipiire ületav ülenormatiivne tolm, müra, suits jms.

Pos 1 krundil asub puurkaev (keskkonnaregistri kood PRK0051914) hooldusalaga 10 m. Puurkaevu vett võetakse harva, vaid suvisel kuivaperioodil laos olevate palkide kastmiseks ja mitte rohkem kui 5 m³ ööpäevas. Vabariigi Valitsuse 29.11.2012 vastu võetud määrusega nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed1“ § 7 lõige 1 sätestab, et heit- ja sademevee pinnasesse juhtimine ei ole lubatud veehaarde sanitaarkaitsealal või hooldusalal ja lähemal kui 50 m sanitaarkaitseala või hooldusala välispiirist. Sademevee tiiki juhtimisel ei tohi tiik asuda puurkaevust 60 m raadiuses.

Detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilises hindamises (KSH) aruandes on määratud järgnevad vajalikud leevendavad meetmed negatiivsete keskkonnamõjude vältimiseks ja vähendamiseks ning positiivsete mõjude suurendamiseks, mida tuleb planeeringu elluviimisel arvestada (vt täpsemalt KSH aruandest):

1. Palgileotusbasseini reovee käitlus:
 - Rajada basseini veele reoveepuhasti või ehitada basseini ümber läbivoolulise režiimiga basseiniks, mida toetab ka Keskkonnaameti korraldus nr 12.09.2017 DM-100366-2. Enne, kui ei ole meetet rakendatud ja tõendatud kohalikule omavalitsusele ja Keskkonnaametile meetme toimet (sh õhukvaliteedile), mitte lubada muud (va müratõkkelahendid vms ehitised) uusehitustegevust, mis ei ole mõeldud olemasolevate keskkonnamõjude ja -häiringute leevendamise tarbeks, Lõõtsipilli tee lääne-idasuunalisest mõttelisest joonest põhjapoole jääval alal.
2. Tööstusprotsessidest tekkivad saasteained ja nende levik ning lõhn ja selle levik:
 - Tagada basseinivee puhtusaste, millega oleks tolueeni ja lõhna hetkelist heitkogust vähendatud vähemalt 50% võrra. Enne, kui ei ole meetet rakendatud ja tõendatud kohalikule omavalitsusele ja Keskkonnaametile meetme toimet (sh

õhukvaliteedile), mitte lubada muud (va müratõkkelahendid vms ehitised) uusehitustegevust, mis ei ole mõeldud olemasolevate keskkonnamõjude ja -häiringute leevendamise tarbeks, Lõõtspilli tee lääne-idasuunalisest mõttelisest joonest põhjapoole jääval alal.

- Uute võimalike heitallikate (eelkõige ventilatsioon) kõrgus vähemalt 7 m (maapinnast) ja väljuvate gaaside joonkiirus vähemalt 12 m/s, tagamaks saasteainete piisavat hajumist vastavas asupaigas.
- Võimalusel võtta kasutusele madalama saasteainete (fenool, formaldehüüd, metanool jm saasteained) sisaldusega vaike ja viimistlusvahendeid.

3. Tööstusprotsesside müra:

- Rajada 5 m kõrgune müratõke Tarmeko tootmisterritooriumi lääne- ja loodepiiril palkide sorteerimisliini taha. Müratõkkena võib kasutada nii 5 m kõrgust pinnasvalli kui kombineeritud lahendusi (nt 3 m pinnasvall + 2 m kõrgune mürasein) või 5 m müraseina.
- Rajada 5 m kõrgune müratõke Tarmeko tootmisterritooriumi kirdepiirile. Müratõkkena võib kasutada eelnevalt kirjeldatud lahendust.
- Rajada 3,5 m kõrgune müratõkkesein pehme mööbli tsehhi hoone põhjaosa lähistel paikneva aspiratsioonikeskuse juurde.
- Rajada 3 m kõrgune müratõkkesein pehme mööbli tsehhi hoone lõunaosa idaküljel paikneva ventilaatori juurde.
- Müratõkestuslahendite rajamine - KSH lisa 9 toob välja esmajärjekorras rajatavad müratõkkeseinad (3,5 m ja 3 m), mis tulenevad DP-st sõltumatust tootmise ümberkorraldusest. Nende seinade detailkavandamise ning rajamisega saadud kogemusi rakendada ka ülejäänud müratõkkerajatiste elluviimisel.
- Müratõkestuslahendite rajamine – enne, kui ei ole meedet rakendatud ja tõendatud kohalikule omavalitsusele ja Keskkonnaametile meetme toimet (sh müra levikule), mitte lubada muud uusehitustegevust, mis ei ole mõeldud olemasolevate keskkonnamõjude ja -häiringute leevendamise tarbeks, Lõõtspilli tee lääne-idasuunalisest mõttelisest joonest põhjapoole jääval alal..
- Tagada tehnika korrasoleku järgimine, minimaalselt iga nädal, mitte korrasolevate seadmete tuvastamiseks, seadme töö ajutiseks peatamiseks või tööaja muutmiseks (minimeerimiseks) ja võimalikult kiireks väljavahetamiseks (pidada peamiste seadmete laovarut).

4. Liikluskorraldus:

- Ehituseperioodil tagada minimaalselt iga päevaselt teede korrashoid, vajadusel neid niisutades ja puhastades, vältimaks mh tolmu- ja õhusaaste ümbruskonnale.



- Teekvaliteedi järgimine minimaalselt kord nädalas ning halvenemine tuleb kompenseerida, mh tee parendamise näol, olukorra põhjustajal.
 - Teostada igapäevaseid ja põhilisi ehitusega seotud vedusid tootmisterritooriumile ning tootmisterritooriumilt välja, ajavahemikus 08.00-19.00.
 - Tootmisterritooriumi sisesed teed - tagada tolmuva kate ning igapäevaselt hinnata nende seisundit ja vajadusel teostada nende puhastamine puiduprahist ning pinnasest, et vältida liigset tolmamist ehk materjali kannet väljapoole tootmisterritooriumi.
 - Teostada põhi- ehk enamikke toorme ja valmisproduktide vedusid tootmisterritooriumile ning tootmisterritooriumilt välja ajavahemikus 08.00-19.00.
 - Kui Kollu tee liikluskõrgus suureneb määral, mis vastab senisele Tarmeko tootmiskompleksi põhiliiklusskeemile, siis tee haldaja (tuginedes ka Ehitusseadustiku § 92 lg 7) poolt jälgida minimaalselt iga aastast tee liikluskõrgust (vähemalt 5 a jooksul). Asjakohast jälgimist võib soovituslikult alustada ka varem, soovitavaks lähtepunktiks > 30 veokit päevas ehk 60% kogu Tarmeko raskeliiklusest. Vastav säte tagab teehoiumeetmete kiire ja efektiivse rakendamise ning planeerimise (sh vajadusel tehnilised projektid ja lahendid jms). Samuti võimaldab selline teguviis reguleerida sõidukiirusi, juhul kui tee ohutuks kasutamiseks on vaja rakendada kiirusepiiranguid.
5. Maakasutuse korraldus (mh niiskuse režiim, heakord ja visuaalsed häiringud, valgusreostus) ja ettevõtluskeskkond:
- Ka tulevikus säilitada kõrghaljastust DP ala põhja poolses osas (Tartu-Räpina-Värskas tugimaanteest (nr 45) 50 m ulatuses).
 - Rajada ja hooldada haljastust müratõkkevallidel vms ehitistel, vähendamaks negatiivseid visuaalseid efekte.
 - Täiendavate valgustite paigaldamisel arvestada lähimate elumajade asukohaga ja valgustite suunaga (nt suunata valgustid tootmisterritooriumi poole, mitte välja).
 - Müratõkkeseinad, DP ala piiridel olevad välisseinad katta puiduga vms paikkonda sobiv materjaliga (neutraalne värvilahendus), tagades ka nende hoolduse.
 - Müratõkkeseinad - projekteerimise faasis, DP naabrusalade juures, kus seinade juurde (varjutustsooni) jäävad elamud ja/või põllumajanduseks kasutatavad alad, kaaluda läbipaistvate seinade rajamist, samas viisil, mis ei tekita täiendavat valgusreostust (pimedal ajal) tootmisalalt naabrusaladele.
 - DP ala põhjapoolse osa regulaarne hooldus tuleb tagada ka ajal, kui see piirkond ei ole pidevas (äri ja/või laohoonete maana) kasutuses.



KSH aruandes on antud järgnevad keskkonnaseire suunised, mille järgimine võimaldab kontrollida rakendatud leevendavate meetmete efektiivsust ja neid vajadusel täiendada, kuid samuti ka jooksvalt hinnata leevendavate meetmete rakendamise vajadust:

1. Vesi/lõhn/müra - meetmete tõhususe kontrollimiseks ja rakendamiseks on vaja teostada vähemalt (saadud andmed säilitada minimaalselt 7 a):

- Kasepakkude leotusbasseini vee saasteainete sisalduse iganädalane kontroll 2 kuu vältel ja edaspidi 1 kord kuus, et optimeerida lisatava vee kogust või reoveepuhasti tööd (kokku kuni 5 kuu vältel või stabiilse töörežiimi saavutamiseni). Edaspidi teostada seiret vastavalt vee-ettevõtja ja käitaja vahelisele kokkuleppele. Seiratavad näitajad – KHT, BHT7, üldfosfor, üldlämmastik, naftasaadused ja hõljuvaine.
- Peale leotusbasseini ümberehitamist läbivooluliseks või veepuhastussüsteemi rajamisel lõhnaproovi võtmine ja lõhna kontsentratsiooni olfaktomeetriline määramine sh ka lõhna hetkelise heitkoguse määramine.
- Uute võimalike heitallikate (eelkõige ventilatsioon) kõrgust jälgida - vähemalt 7 m (maapinnast) ja väljuvate gaaside joonkiirus vähemalt 12 m/s, tagamaks saasteainete piisavat hajumist vastavas asupaigas.
- Müratõkestuslahendite rajamine - KSH lisa 9 toob välja esmajärjekorras rajatavad müratõkkeseinad (3,5 m ja 3 m), mis tulenevad DP-st sõltumatust tootmise ümberkorraldusest. Nende seinade detailkavandamise ning rajamisega saadud kogemusi rakendada ka ülejäänud müratõkkerajatiste elluviimisel. Müratõkkelahendite efektiivsuskontroll - päevasel ja öisel ajal vähemalt müra kontrollmõõtmised Kollu tee 2, 11 ja Aiandi tee 16 kinnistute õueala piiril ning tulemuste alusel kontrollmodelleerimine (erinevate müraallikate mõjude täpsemaks fikseerimiseks).
- Minimaalselt kord nädalas mitte korrasolevate seadmete tuvastamiseks tehnika korrasoleku järgimine, tuvastatud seadme töö ajutiseks peatamiseks või tööaja muutmiseks (minimeerimiseks) ja võimalikult kiireks väljavahetamiseks (pidada peamiste seadmete laovarude). Tulemused fikseerida andmete taasesitamist võimaldaval moel.

2. Liiklus - meetmete tõhususe kontrollimiseks ja rakendamiseks on vaja teostada vähemalt (saadud andmed säilitada minimaalselt 7 a):

- Ehitusperioodil ja kasutusajal territooriumi siseste teede seire igapäevaselt puiduprahi ja pinnasega risustatuse osas. Teede niisutamise ja puhastuse korrad ja lõigud fikseerida taasesitamist võimaldaval moel.
- Ehitusperioodil teostada Kollu tee kasutamisel teekvaliteedi visuaalset seiret, kord nädalas. Teekvaliteedi halvenemine ja parandusmeetmed ning lõigud fikseerida taasesitamist võimaldaval moel.



- Ehitusperioodil ja kasutusperioodil fikseerida taasesitamist võimaldaval moel põhilised veod ja nende toimumisajad ning kasutatud teelõigud.
 - Kui Kollu tee liikluskoormus suureneb määral, mis vastab senisele Tarmeko tootmiskompleksi põhiliikluskeemile, siis tee haldaja (tuginedes ka Ehitusseadustiku § 92 lg 7) poolt jälgida minimaalselt iga aastaselt tee liikluskoormust (vähemalt 5 a jooksul). Sh koguda tee põhikasutajatelt andmeid, senise ja kavandatava liikluskoormuse kohta. Asjakohast jälgimist võib soovituslikult alustada ka varem, soovitavaks lähtepunktiks > 30 veokit päevas ehk 60% kogu Tarmeko raskeliiklusest.
3. Maakasutus - meetmete tõhususe kontrollimiseks ja rakendamiseks teostatada vähemalt (saadud andmed säilitada minimaalselt 7 a):
- DP ala regulaarne iganädalane heakorratingimuste ja hooldustööde teostuseseire. Tulemused fikseerida andmete taasesitamist võimaldaval moel.

2.10 Servituutide seadmise vajadus

Pos 1 tuleb vajadusel seada juurdepääsuservituut, mis tagab igal ajal jalgsi, jalgratta ning mootorsõidukitega juurdepääsu Lõõtspilli tee 2 krundile, servituudiala on esitatud joonisel 3. Krunte läbivatele tehnovõrguliinidele tuleb seada liiniservituut või isiklik kasutusõigus vastava võrgu valdaja kasuks (vt joonis 4). Tagada tuleb planeeringuala läbivate liinide toimimine ning neile juurdepääs võimalikuks hoolduseks.

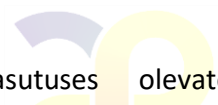
2.11 Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused

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

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

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

- jälgitavus (videovalve) – videovalvesüsteeme ei tohi paigaldada selliselt, et kaamerad jälgivad ka Aiandi tee 12, 14 ja 16 krunte;
- eraalale piiratud juurdepääs võõrastele;
- valdusele sissepääsu piiramine;
- üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;



- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, tänavamööbel ja kõnniteed; suunaviidad;
- üldkasutatavate alade korrashoid.

2.12 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. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb vastava krundi igakordsel omanikul hüvitada koheselt.

2.13 Planeeringu rakendamise võimalused

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Krundile jäävate ja väljaspool krundipiire olevate krundi teenindavate vajalike juurdepääsuteede jms väljaehitamise kohustus on vastava krundi igakordsel omanikul. Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt kruntide omanike ja tehnovõrgu valdajate kokkulepetele.

Planeeritud tee ja tänava maa krundi Pos 2 Luunja vallale üleandmise tingimused ning planeeritud kõnnitee väljaehitamise tingimused lepitakse Luunja vallavalitsuse ning planeeringust huvitatud isiku vahel kokku enne planeeringu kehtestamist.

Planeeringu elluviimisel tuleb täita keskkonnatingimused, mis on toodud lk 13 kuni 19. Senise tootmisala edasine arendamine saab toimuda läbi eelhinnangute jms dokumentide, mille osas saab Keskkonnaamet alati seisukohta avaldada. Kuni vastavad tegevused ei suurenda olemasolevaid probleeme (mh lõhn ja müra), seni ei ole põhjust selliseid tegevusi keelata. Pos 1 ei ole uusehitustegevus lubatud (va müratõkkelahendid vms ehitised) Lõõtspilli tee lääne-idasuunalisest mõttelisest joonest põhjapoole jääval alal enne, kui planeeringuala olemasolev tootmistegevus on kehtivate normatiividega vastavusse viidud (vt ptk 2.9).



3. Joonised

1	Situatsiooni skeem	M 1:10 000
2	Olemasolev olukord	M 1:1000
3	Põhijoonis	M 1:1000
4	Tehnovõrgud	M 1:1000
5	Planeeringuala mõjuala funktsionaalsed ja ehituslikud seosed	M 1:3000



4. Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte

Planeeringu on kooskõlastanud:

Täiendatakse edaspidi.

Planeeringu läbi vaadanud ja heaks kiitnud:

- Elektrilevi OÜ, Tatjana Borševitskaja 19.02.2019: digitaalselt allkirjastatud kiri (vt planeeringu lisad); tingimus: tööjoonised kooskõlastada täiendavalt;
- Telia Eesti AS, Aleks Kask 23.11.2018: digitaalselt allkirjastatud kiri (vt planeeringu lisad);
- AS Tartu Keskkatlamaja, arendus- ja haldusinsener Ülar Roose 09.04.2019: digitaalselt allkirjastatud planeeringu fail, sh templid seletuskirjas lk 13 ja 14 ning joonisel 4 Tehnovõrgud (vt planeeringu lisad).

