



Luunja vallas Lohkva külas Soojuse põik 2 maaüksuse ja lähiala detailplaneering

Asulakoht reg nr 12853
kaitsevöönd

Seletuskiri ja joonised

Töö nr 21003883

Tartu 2021

Jaana Veskimeister

Projektijuht-planeerija

Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7 (nr 163363)

Merlin Kalle

Vastutav spetsialist muinsuskaitse tegevusalal (nr PT 373/2008)

OÜ Giga Investeeringud

Planeeringu koostamisest huvitatud isik

Sisukord

A - SELETUSKIRI.....	5
1 PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK	5
2 OLEMASOLEV OLUKORD JA ANALÜÜS	6
2.1 Olemasoleva olukorra ja planeeringuala mõjuala kirjeldus ning analüüs	6
2.2 Vastavus strateegilistele (planeerimis)dokumentidele	7
2.3 Muinsuskaitse	9
3 DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK	10
3.1 Üldplaneeringu muutmise ettepanek.....	10
3.2 Planeeringuala kruntideks jaotamine	12
3.3 Krundi hoonestusala.....	12
3.4 Krundi ehitusõigus.....	12
3.5 Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus.....	13
3.6 Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused	14
3.7 Haljastus ja heakord ning vertikaalplaneerimine	14
3.8 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad	15
3.8.1 Veevarustus, reoveekanaliseerimine ja sademevesi	15
3.8.2 Elektrivarustus. Välisvalgustus.....	16
3.8.3 Soojavarustus.....	17
3.8.4 Telekommunikatsioonivarustus	18
3.9 Tuleohutus.....	18
3.10 Kuritegevuse riske vähendavad tingimused.....	20
3.11 Keskkonnatingimuste seadmine	20
3.12 Servituudi seadmise vajadus	22
3.13 Planeeringu elluviimine	22
3.13.1 Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine	22
3.13.2 Planeeringu elluviimise kokkulepped	23
B - KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED	25
C - JOONISED	27

A - SELETUSKIRI

1 PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK

Planeeringu koostamise lähtedokumendiks on Luunja Vallavolikogu 29.04.2021 otsus nr 28 *Lohkva külas Soojuse põik 2 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu algatamine, detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine ning planeeringuala piiri, suuruse ja lähtetingimuste kinnitamine.*

Planeeringu koostamise eesmärk on kaaluda võimalusi Soojuse põik 2 kinnistule auto müügi- ja teeninduskeskuse rajamiseks.

Alusdokumentatsioonina on kasutatud:

- *Tartumaa maakonnaplaneeringut 2030+* (kehtestatud Riigihalduse ministri 27.02.2019 käskkirjaga nr 1.1-4/29);
- Luunja valla üldplaneeringut (kehtestatud Luunja Vallavolikogu 26.06.2008 määrusega nr 8-1);
- Tinter-Projekt OÜ tööd nr 44-11-TP/1 *Tugimaantee nr 45T Tartu-Räpina-Värskas km 3,12-6,07 Tartu-Põvvatu lõigu ümberehitus* (2012);
- OÜ Altren Projekt tööd nr VK1807 *Luunja vald, Lohkva ja Põvvatu küla vee-, sademevee ja reoveekanaliseerimise eelprojekt*;
- Altren Projekt OÜ tööd nr VK1932 *Luunja vald, Lohkva küla, OÜ Tarmeko tootmisterritooriumi torustikud*;
- *Lohkva külas Kollu tee 3 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringut* (Raid Invest OÜ, kehtestatud Luunja Vallavalitsuse 03.06.2020 korraldusega nr 180);
- *Lohkva külas OÜ Tarmeko tootmisterritooriumi detailplaneeringut* (AB Artes Terrae OÜ, koostamisel);
- *Lohkva külas OÜ Tarmeko tootmisterritooriumi detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruannet* (Alkranel OÜ, koostamisel);
- *Muinsuskaitse eritingimused Tartumaal Luunja vallas Lohkva külas asuva Kollu tee 3 kinnistu (19801:012:0173) detailplaneeringule* (Muinsuskaitseamet, Anu Lillak, 2019);
- *Arheoloogilised eeluurimused Lohkva asulakohal* (OÜ Muinaslabor, Tõnno Jonuks, 2020);
- *Planeerimisseadust ning teisi Eesti Vabariigis kehtivaid käesolevale detailplaneeringule kohalduvaid õigusakte ja standardeid.*

Planeeringu koostamisel on aluskaardina kasutatud OÜ GEOPUNKT poolt jaanuaris 2021 koostatud maa-ala geodeetilist alusplaani (töö nr 3G21). Geodeetilise alusplaani koordinaadid on L-est 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis, mõõtkava M 1:500.

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus, dokumendid ja kooskõlastused asuvad lisade kaustas.

2 OLEMASOLEV OLUKORD JA ANALÜÜS

2.1 Olemasoleva olukorra ja planeeringuala mõjuala kirjeldus ning analüüs

Planeeringuala hõlmab Soojuse põik 2 (43201:001:0544) maaüksust pindalaga 8 646 m². Planeeringualasse on lähialana haaratud Kollu tee ja Soojuse tee maa-alad kergliiklustee planeerimiseks ning 4320314 Soojuse põik (43201:001:1921) maaüksus planeeringuala ulatuses. Kokku on planeeringuala suurus ligikaudu 1 ha.

Soojuse põik 2 maaüksus asub Lohkva külas Soojuse tee/Kollu tee ja Soojuse põik ristmikul. Maaüksuse sihtotstarve on 100% elamumaa, hetkel on tegemist hoonestamata kõrghaljastuseta loodusliku rohumaaga.

Soojuse tee on planeeringualaga piirnevas lõigus ligikaudu 6,7 m laiuse asfalkattega sõidutee ja 2 m laiuse kõnniteega; Kollu tee on ligikaudu 7 m laiuse asfalkattega sõiduteega, ilma kõnniteedeta; Soojuse põik on ligikaudu 5 m laiuse kruusakattega sõiduteega ja ilma kõnniteedeta. Teed on avalikus kasutuses. Soojuse tee ja Kollu tee ristumiskohas on ülekäigurada Kollu tee ületamiseks, ülekäigurada on ka Soojuse tee ja Soojuse põik ristumiskohas Soojuse põik ületamiseks.

Juurdepääsu asukoht Soojuse põik 2 maaüksusele on välja ehitatud vastavalt Tinter-Projekt OÜ tööle nr 44-11-TP/1 *Tugimaantee nr 45T Tartu-Räpina-Värskas km 3,12-6,07 Tartu-Põvvatu lõigu ümberehitus* Kollu teelt (maaüksuse loodeosasse on ehitatud mahasõidu ots).

Planeeringuala põhjaosa läbib kagu-loode suunaliselt elektri keskpinge õhuliini, mille kaitsevöönd on 10 m mõlemale poole liini; maaüksuse Kollu tee poolsel küljel kulgevad elektri madalpinge maakaabelliin (kaitsevöönd 1 m mõlemale poole liini) ja sidetrass (kaitsevöönd 1 m mõlemale poole sideehitist). Kollu tee maa-alale jääb sademeveetorustik, Soojuse põik maa-alale vee- ja kanalisatsioonitorustikud, Soojuse teel asuvad nii vee-, kanalisatsiooni- kui sademeveekanalisatsiooni torustikud.

Planeeringualale ulatub arheoloogiamälestise *Asulakoht* kaitsevöönd¹ (kultuurimälestiste riiklik register, nr 12853). Vt täiendavalt ptk 2.3.

Planeeringuala naabruses asub Luunja Vallavalitsuse 03.06.2020 otsusega nr 180 kehtestatud *Lohkva külas Kollu tee 3 maaüksuse ja lähiala detailplaneering*. Planeeringuga nähakse ette ühe- ja kahekorruseliste äri- ning laohoonete ehitamine. Kollu tee äärde on planeeritud 3 m laiune kergliiklustee. Hetkeseisuga ei ole planeeringus nimetatud eesmärke ellu viidud.

Lisaks asub planeeringuala vahetus läheduses Luunja Vallavolikogu 14.04.2016 otsusega nr 25 algatatud *OÜ Tarmeko tootmisterritooriumi detailplaneering*. Planeeringuala suurusega ca 8,5 ha hõlmab Lohkva külas Lõõtspilli tee 1, Lõõtspilli tee 2, Lõõtspilli tee 2a, Lõõtspilli tee 3, Lõõtspilli tee 4 ja Lõõtspilli tee ning Soojuse tee 14 ja Soojuse tee 18 kinnistuid. Planeeringu eesmärk on määrata krundijaotus ja anda ehitusõigus uute puidutööstuse tööstus- ja büroohoonete, laoplatside, hoidlate ja laohoonete rajamiseks ning olemasolevate hoonete laiendamiseks. Detailplaneeringu lahendus teeb ettepaneku *Luunja valla üldplaneeringu* muutmiseks (Lõõtspilli tee 1, Lõõtspilli tee 2, Lõõtspilli tee 2a, Lõõtspilli tee 3, Lõõtspilli tee 4 ja Lõõtspilli tee maaüksused määrata tootmismaks), kuna kehtiva üldplaneeringu kohaselt asuvad nimetatud maaüksused alal, mille juhtfunktsiooniks on osaliselt sotsiaalmaa ja osaliselt põllumajandusmaa, mõlemad reserveeritud ärimaana.

¹ Asulakoht nr 12853 <https://register.muinast.ee/public.php?menuID=monument&action=view&id=12853>

Planeeringuala asub tihe- ja hajaasustuse kokkupuutealal, ümbruses domineerivad mitmed suured tootmishoonete kompleksid (Grüne Fee Eesti AS, Lohkva Katlamaja, Tarmeko tehased), lisaks keskmise suurusega teenindushooned (raamatukogu, istikuäri Juhani Puukool). Tootmisalad jäävad planeeringualast valdavalt läände ja edelasse. Muudel ümberkaudsetel aladel on valdavalt elamu- ja maatulundusmaad, sh planeeritud elamumaad, ning sotsiaalne taristu (lasteaed, külaselts, planeeritud (välja ehitamata) kogukonnahoone). Arvestades planeeringu koostamise eesmärki (auto müügi- ja teeninduskeskuse rajamine), võib soovitud arendust piirkonnas pidada sobivamaks kui seda on elamute ehitamine (vt ka ptk 3.1).

Soojuse põik 2 maaüksuse hoonestamisega koos on avalikus tänavaruumis vaja üle vaadata liikluskorraldus, sh kergliiklusteede võrgustik. *Kollu tee 3 maaüksuse ja lähiala detailplaneering* näeb ette Kollu tee transpordimaa idapoolsesse külge 3 m laiuse kergliiklustee rajamise. Kergliiklustee on kavandatud rajada asfaltkattega ja suunata avalikku kasutusse. Sellest lähtuvalt on käesoleva detailplaneeringuga plaanis jätkata kergliiklustee kavandamist.

Liiklusskeemi ettepaneku tegemisel tuleb planeeritud tegevusest tulenevale transpordile lisaks arvestada ka piirneva tegevusega seotud kaubatranspordi voogudega (juurdepääsude hulk, teede laiused).

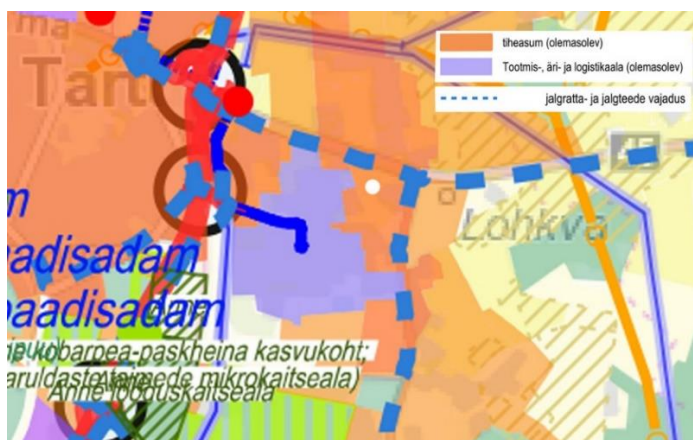
Planeeringuala paiknemine on vaadeldav joonisel nr 1. Olemasolev olukord on kajastatud joonisel nr 2.

2.2 Vastavus strateegilistele (planeerimis)dokumentidele

Detailplaneeringu alal planeeritava tegevusega seotud asjakohased strateegilised planeerimisdokumendid on *Tartu maakonnaplaneering 2030+* (2018) ja *Luunja valla üldplaneering* (2008).

Tartu maakonnaplaneeringu 2030+ kohaselt (vt skeem 1) jääb planeeringuala olemasoleva tiheasumi alale kõrvuti olemasoleva tootmis-, äri- ja logistikaalaga. Maakonnaplaneering näeb asustuse arendusaladeks ette olemasolevad tiheasumid koos nende võimaliku laienemisalaga.

Maakonnaplaneeringu kohaselt ei kuulu planeeringuala roheline võrgustiku toimimise tagamise alade hulka.



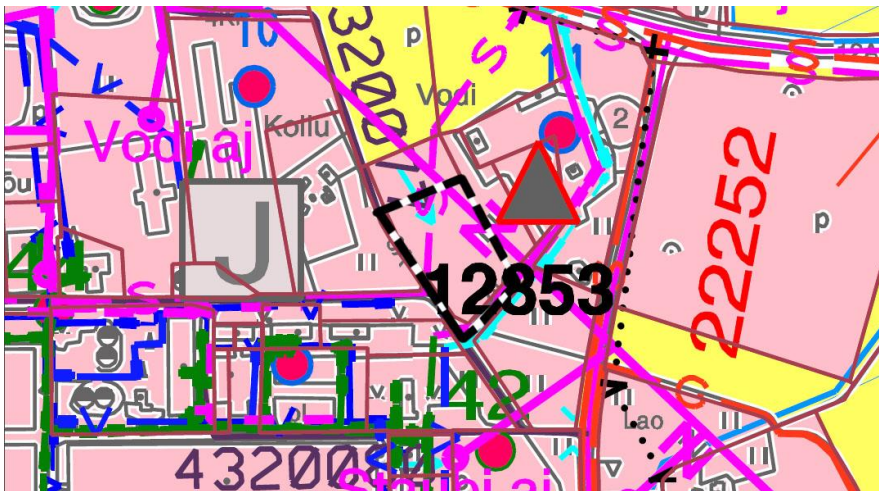
Skeem 1. Väljavõte *Tartu maakonnaplaneeringust 2030+*. Planeeringuala orienteeruv asukoht on tähistatud valge täpiga.

Luunja valla üldplaneeringu kohaselt (vt skeem 2) on planeeringualal maakasutuse juhtfunktsiooniks määratud elamumaa (EV – väikeelamute maa ja EK – korruselamumaa).



Skeem 2. Väljavõte Luunja valla üldplaneeringu maakasutuse kaardist. Kollane toon tähistab elamumaa, lilla toon tootmismaa. Planeeringuala on tähistatud musta katkendliku joonega.

Üldplaneeringu kohaselt jääb planeeringuala tiheasustusalale (vt skeem 3), kus krundi minimaalne lubatud suurus on 1 000 m². Tiheasustatud aladele ehitise rajamiseks tuleb keskkonkavitselistel kaalutlustel enne hoone kasutuselevõtmist liituda ühisveevärgi- ja reoveesüsteemiga. Ehitamisel tuleb hoone fassaad (arhitektuuriselt liigendatud hoone esinduskülg) ehitada avaliku tee poole.



Skeem 3. Väljavõte Luunja valla üldplaneeringu ehitustingimuste kaardist. Roosa tooniga on tähistatud tiheasustusalala; kollasega on tähistatud detailplaneeringu koostamise kohustusega ala hajaasustuses. Planeeringuala on tähistatud musta katkendliku joonega.

Planeeringu koostamise algatamise eesmärk ei ole kooskõlas Luunja valla üldplaneeringuga. Üldplaneeringu muutmise ettepanek on toodud peatükis 3.1.

2.3 Muinsuskaitse

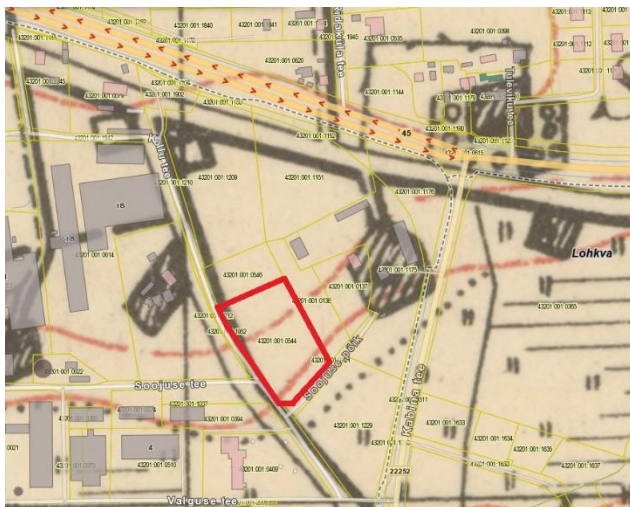
Planeeringualale ulatub arheoloogiamälestise *Asulakoht* reg nr 12853 kaitsevöönd. Objekt on mälestiseks tunnistatud kultuuriministri 01.09.1997 määrusega nr 59 *Kultuurimälestiseks tunnistamine* (RTL 1997, 169-171, 954). Kuna mälestiseks tunnistamise õigusaktis ei ole mälestisele kaitsevööndit eraldi kehtestatud, on mälestisel kaitsevööndiks 50 m laiune maa-ala mälestise väliskontuurist või piirist arvates². Kaitsevööndi ulatus on kajastatud kõikidel planeeringujoonistel.

Kaitsevööndi eesmärgiks on tagada: kinnismälestise säilimine sobivas ja toetavas keskkonnas ning seda ümbritsevate mälestisega seotud kultuuriväärtuslike objektide ja elementide säilimine; kinnismälestise vaadeldavus ja mälestiselt avanevate algupäraste vaadete säilimine ning kinnismälestist ümbritseva arheoloogilise kultuurikihi säilimine³.

Vastavalt kultuurimälestiste riiklikule registrile on käsitletava mälestise tunnuseks arheoloogilise kultuurikihi olemasolu ning mälestise seisund: hea (inspekteeritud 2013)⁴.

Soojuse põik 2 maaüksus asub ajaloolise Lohkva küla lääneservas. Maaüksus ei ole olnud hoonestatud, tegu on olnud põllu- ja heinamaaga, mida ääristav tänapäeva Kollu tee järgib ajaloolise tee trajektoori (vt skeem 4).

Mälestisega seotud ajalooline maakasutus ei ole tänapäeval enam jälgitav. Asulakoha ja selle kaitsevööndi alal on vähemal või rohkemal määral säilinud arheoloogiline kultuurikiht ja kultuuriväärtusega arheoloogilised esemed. Mälestisega (kesk- ja varauusaegne asulakoht) seonduv ajalooline maastikukasutus on jälgitav vaid arheoloogiliste meetoditega⁵.



Skeem 4. Väljavõte Eesti Vabariigi topograafilisest kaardist 1935. a koos tänapäevaste objektidega (ajaloolise kaardi suhtes nihkes). Planeeringuala on piiritletud punase joonega (allikas: Maa-ameti geoportaali ajalooliste kaartide rakendus).

Planeeringuala jääb mälestisest läänesuunda. Kui planeeringualal kultuurikiht ja kultuuriväärtusega esemed esinevad, mõjutab planeeringuga kavandatud hoonete ja rajatiste ehitamine mälestise säilimist, kuid vajalike meetmete (arheoloogilised uuringud) kasutusele

² *Muinsuskaitseeadus* § 95: Kaitsevööndi ulatus ja muutmine- enne 2008. a 19. detsembrist ministri määruse või käskkirjaga mälestiseks tunnistatud asja kaitsevöönd on 50 meetri laiune maa-ala mälestise väliskontuurist või piirist arvates, kui õigusaktis ei ole määratud teisiti

³ *Muinsuskaitseeadus* § 14 lg 2

⁴ Kultuurimälestiste riiklik register: <https://register.muinas.ee/public.php?menuID=monument&action=view&id=12853>

⁵ Muinsuskaitse eritingimused Tartumaal Luunja vallas Lohkva külas asuva Kollu tee 3 kinnistu (19801:012:0173) detailplaneeringule

võtmisega on võimalik mälestisele ja seal peituvale teaduslikule teabele tekitatavat kahju minimeerida.

Arheoloogiamälestiste kaitse on vastuoluline: igasugused kaevetööd lõhuvad mälestist, ent ainult kaevamise teel on võimalik nende kohta teavet saada. Arheoloogiapärandit osaliselt teaduslike väljakaevamistega hävitades kasvavad meie teadmised minevikust. Siiski on oluline, et mälestist tervikuna läbi ei uuritaks – selline säästev põhimõte on kirjas ka arheoloogiapärandi kaitse konventsioonis⁶.

Arheoloogilise asulakoha puhul on oluline säilitada maksimaalses ulatuses koha peal säilinud arheoloogiline kultuurkiht. Mälestise vaadeldavus, kui ei ole säilinud püstiseid või maastikul jälgitavaid ajaloolisi struktuurielemente, ei ole seda tüüpi mälestise puhul oluline⁷.

Varasemate uuringute (Roog ja Jonuks 2013) põhjal on teada, et mälestise ala on tegelikult suurem kui kaitse alla võtmisel teada oli ja hetkel fikseeritud maa-ala. 2020. aasta alguses toimunud arheoloogiliste eeluuringute aruande (Jonuks 2020. Aruanne arheoloogilistest eeluuringutest Tartu maakonnas, Luunja vallas, Lohkva asulakohal (reg nr 12853)) (https://register.muinas.ee/ftp/Arheoloogiliste%20uuringute%20aruanded/L-23866_Aeelu_2020_JonuksT_ak-12853kv_Tartumaa-Lohkva.pdf) järgi ei ulatunud asulakoha kultuurkiht küll Soojuse põik 2 maaüksusest põhja poole jäävale Kollu tee 3 kinnistule, küll aga täheldati kultuurkihile iseloomulikke jälgi asulakohast põhja poole jääva Miili kinnistu idapoolses osas.

Arheoloogiapärandi puhul annavad tõese tulemuse iga kinnistu eeluuringud või uuringud, millest lähtuvalt saab hinnata edasiste uuringute vajadust, mahtu, meetodikat ja maksumust ning hoonestusala täpsemat paigutust.

Soojuse põik 2 maaüksusel tuleb enne ehitustegevuse algust läbi viia arheoloogilised eeluuringud.

Mälestise olemusest lähtuvalt (arheoloogiline asulakoht) ei ole põhjust seada kitsendusi vaatesektoritele, ehitusjoonele, hoonestuse kõrgusele, krundi täisehitusprotsendile, ehitusmahtudele, välisviimistlusmaterjalidele, katusekujule ja piiretele või määratleda ehituskeelualasid.

3 DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK

3.1 Üldplaneeringu muutmise ettepanek

Luunja valla üldplaneeringu kohaselt (vt skeem 2 lk 8) on planeeringualal maakasutuse juhtfunktsiooniks määratud elamumaa (EV – väikeelamute maa ja EK – korruselamumaa). Planeeringu koostamise eesmärk on kinnistule auto müügi- ja teeninduskeskuse rajamine ja eeldab maakasutuse sihtotstarbe muutmist ärimaaks.

Detailplaneering võib põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut⁸. Kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmine on muuhulgas üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine⁹. Soojuse põik 2 maaüksusele ärimaa sihtotstarbe määramine

⁶ Kultuurimälestise omaniku käsiraamat

⁷ Muinsuskaitse eritingimused Tartumaal Luunja vallas Lohkva külas asuva Kollu tee 3 kinnistu (19801:012:0173) detailplaneeringule

⁸ Planeerimisseaduse § 142 lg 1

⁹ Planeerimisseaduse § 142 lg 1 p 1

3.2 Planeeringuala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringu lahendusega jagatakse Soojuse põik 2 maaüksus kaheks krundiks: krunt nr 1 auto müügi- ja teeninduskeskuse rajamiseks; krunt nr 2 Kollu tee laiendamiseks 3 m laiuse jalg- ja jalgrattatee ehitamiseks.

Kruntide moodustamine ja pindalad on nähtavad joonisel nr 3.

3.3 Krundi hoonestusala

Krundi nr 1 hoonestusala (krundi osa, kuhu võib rajada ehitusõigusega lubatud hoonestuse) piiritlemisel on lähtutud maksimaalsest hoonestamise võimalusest arvestades tuleohutusnõudeid, sh on hoonestusala näidatud perspektiivse lahendusena ka elektri õhuliini kaitsevööndis. Õhuliini alla ja kaitsevööndisse on võimalik hoonestada ainult kas võrguvaldaja nõusolekul või liini likveerimise järel.

Hoonestusala on antud suurem kui hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, mis võimaldab projekteerimise käigus vabamalt valida hoonestuse paiknemist ja konfiguratsiooni. Hoonestusalasse võib rajada parkimisala ja istutada puid ning põõsaid.

Hoonestusala sidumine krundipiiridega on näidatud joonisel nr 3.

Krunt nr 2 ei ole hoonestatav.

3.4 Krundi ehitusõigus

Ehitusõigus on toodud joonisel nr 3 tabelis. Ehitusõiguse kohaselt nähakse krundil nr 1 ette auto müügi- ja teeninduskeskus; krunt nr 2 on moodustatud Kollu tee maa-ala laiendamiseks (3 m jalg- ja jalgrattatee ehitamiseks).

Ehitusõiguses toodud hoonetele lisaks ei ole lubatud ehitusloakohustuseta väikehoonete püstitamine, v.a jäätmemaja ja põhihoonest eraldi asetsev jalgrataste varjualune.

Planeeritud kruntide kasutamise sihtotstarbed¹⁰ on: krundil nr 1 kontori- ja büroohoone (ÄB) ning kaubandus- ja teenindushoone (ÄK) maa ja krundil nr 2 tee ja tänava maa (LT), kergliiklusmaa (LK); neile vastavad katastriüksuse sihtotstarbed on vastavalt ärimaa ja transpordimaa¹¹.

Krundi nr 1 ehitusõiguse määramisel on arvestatud, et ehitisealune pind jääks ca 35% krundi pindalast. Planeeritud on üks põhi- ja kuni kaks abihoonet.

Põhihoone suurim lubatud kõrgus on lubatud 12 m maapinnast, abihooone(d) on lubatud kuni 4 m maapinnast. Kõrguse määramisel tuleb arvestada kavandatava hoone korruselisusega järgnevalt: ühekorruselise hoone suurim lubatud kõrgus on 4 m (59 m/abs), kahe- ja kolmekorruselise hoone suurim lubatud kõrgus on vastavalt 8,5 m (63,50 m/abs) ja 12 m (67,00 m/abs).

Ehitusõigusega lubatud hoonestus ja võimalikud lubatud rajatised (jäätmemaja, jalgrataste varjualune) tuleb püstitada hoonestusala piirides.

¹⁰ Planeeritud krundi kasutamise sihtotstarbed on määratud vastavalt ruumilise planeerimise leppemärkidele 2013

¹¹ Maakatastriseaduse § 18¹

3.5 Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus

Juurdepääsud planeeritud krundile nr 1 on ette nähtud nii Kollu teelt kui Soojuse põik teelt, mis võimaldab vajadusel suuremõõtmeliste sõidukite parema liikluskorralduse. Sellest tulenevalt on ette nähtud Soojuse põik tänava rekonstrueerimine (sõidutee laiusse ca 5,5 m kõvakatte alla viimine) kuni krundile nr 1 juurdepääsu asukohani. Soojuse tee ja Kollu tee rekonstrueerimise vajadus puudub (v.a jalg- ja jalgrattatee ehitamine, sh valdavalt Soojuse teele jääva olemasoleva kõnnitee ümberehitus 3 m laiusse jalg- ja jalgrattateeks), kuna olemasoleva sõidutee laius on piisav lisanduva liikluse teenindamiseks.

Krundile nr 1 juurdepääsude ja asendiplaanilise lahenduse projekteerimisel tuleb arvestada raskeliiklusest (autokeskus vajab aeg ajalt autotreilerite juurdepääsu) tulenevate erinõuetega (pöörderaadiused, vajadusel manööverdusalad).

Krundi nr 1 parkimine, sh jalgrattaparkla tuleb lahendada krundil selle siseselt, arvestades kavandatavale otstarbele/-tarvetele vastavat normi (EVS 843:2016 *Linnatänavad*, parkimiskohtade laiused, arvestus jm) ja tegelikku vajadust. Hoone mahust väljapoole kavandatavad jalgrattakohad näha ette varjualusega. Minimeerimaks kõvakatteliste alade hulka, mitte näha ette ülenormatiivset parkimist ja võimalusel kavandada algselt minimaalne vajalik hulk kohti. Vajalikke alasid on võimalik etapiviisilise ehitamise käigus lisada.

Parkimisnormi kontrollarvutus: indikatiivne suletud brutopind $3000/60^{12}=50$ kohta.

Asfaltiga kaetavad pinnad (parkimis- ja manööverdusalad, juurdepääsuteed) peavad olema minimaalselt vajalikus ulatuses, kuna liigselt suured kõvakattete alad suurendavad kuumasaarte tekkimise ohtu ning jätavad vähem ruumi võimalikule haljastusele, mis aitab immutada/puhverdada sademevett ning vältida kuumasaarte teket.

Krundisise teede ja parklate projekteerimisel tagada nõutud haljasala suurus (vt ptk 3.7) ja vajalik parkimiskohtade arv.

Liikumisteede ja juurdepääsude kavandamisel tuleb tagada võimalused liikumis-, nägemis- ja kuulmispuudega inimestele. Krundile kavandatav(ad) kergliikluse juurdepääs(ud) tuleb siduda avaliku kasutusega jalgteedega.

Sõiduteed, sh parkimisalad ja jalakäijate liikumisteed kavandada eristatavad, nt erinevad pinnakatted (asfalt, sillutiskivi) ja/või katendi toonid. Parkimiskohtade ala lahendada murukivi või sillutiskiviga vmt sademevee käitlemist võimaldaval viisil. Kogu alal katendi valikul näha ette võimalusi sademevee vooluhulga (l/s) piiramiseks ja ühtlustamiseks kasutades võimalikul määral väikese äravooluteguriga pinnakatteid.

Avalikelt juurdepääsuteedelt hooneni ja vajadusel ümber hoone peab olema tagatud operatiivsõidukite ligipääs. Selleks võib ette näha ka vajaliku laiussega kõnniteed, mille katendi konstruktsioon peab võimaldama nimetatud tehnika juurdepääsu.

Kollu tee/Soojuse tee Soojuse põik 2 maaüksuse poolsele küljele on planeeritud 3 m laiune jalg- ja jalgrattatee.

Krundi nr 1 juurdepääsud, liiklus- ja parkimiskorralduse põhimõtteline lahendus ja krundile nr 2 planeeritud jalg- ja jalgrattatee lahendus on graafiliselt nähtav joonisel nr 3. Joonisel näidatud lahendusi on lubatud projekteerimise käigus täpsustada.

¹² Asutused korruselamute alal 1/60

3.6 Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused

Hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne, kõrgetasemeline ja keskkonna arhitektuurset kvaliteeti parandav.

Ärimaa krundi nr 1 olulisemad arhitektuurilised ja kujunduslikud nõuded:

- Korruselisus: põhihoonel kuni kolm (3), abihoonel kuni üks (1);
- Katusetüüp, kalded ja katematerjalid: vaba, hoone otstarbele sobivaim ja ökonoomsem;
- Välisviimistlusmaterjalid*: kivi, laudvooder, fassaadivineer, klaas, krohv (ka kombineeritult), keelatud on imiteerivad viimistlusmaterjalid;
- Kohustuslik ehitusjoon: ei määrata;
- +/- 0.00 sidumine: lahendada projekteerimise käigus arvestades, et hoone eripärast tulenevalt on vajalik hoonesse või selle osadesse sisenede autoga.

*Kompleksi kuuluvad hooned peavad omavahel stiililt sobima (moodustama arhitektuurse terviku).

Asendiplaanilise lahenduse koostamisel tuleb arvestada, et oleks tagatud piisavalt krundisisest ehitisi teenindavat maad sõidukite manööverduseks ja parkimiseks.

Soojuse põik 2 maaüksusel tuleb enne ehitustegevuse algust läbi viia arheoloogilised eeluuringud. Pinnasetöödel tuleb arvestada kultuuriväärtusega leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsikstuleku võimalusega ka väljaspool mälestise kaitsevööndit.

Arvestades ptk-s 3.10 tooduga on lubatud projekteerimisel näha ette päikeseenergia kasutamise võimalusi. Paneelid või nendega kaetavad osad kavandada osaks arhitektuursetest elementidest või kavandada need hoone osade külge (katus, fassaad). Mistahes tüüpi päikesepaneelide kasutamisel peavad olema tagatud järgmised nõuded ja tingimused:

- Päikesepaneelid ei tekita kõrvalolevatele hoonetele valgusreostust;
- Päikesepaneelid ei kahjusta naaberhooneid, väliruumis liiklejaid ja looduskeskkonda;
- Päikesepaneelid ei häiri liiklust ja teel liiklejaid.

3.7 Haljastus ja heakord ning vertikaalplaneerimine

Soojuse põik 2 maaüksus on kõrghaljastuseta rohumaa. Olemasolev haljaspind asendatakse ulatuslikult hoonestuse ja parkimisalaga, mistõttu on oluline hoonete ja platside projekteerimisel rõhku panna haljastus- ja kujunduslahendusele.

Krundi nr 1 asendiplaanilise lahenduse koostamisel tuleb tagada, et vähemalt 20% krundi pindalast peab jääma haljasalaks ja ca 10% ulatuses krundi pindalast tuleb istutada kõrghaljastus. Kuna Soojuse põik 2 maaüksust läbib keskpinge õhuliin, on liini likvideerimiseni kitsendatud nii hoonestuse kui kõrghaljastuse kavandamine. Kui hoonestuse kavandamise ja ehitamise ajaks ei ole liin likvideeritud, on kõrghaljastus võimalik rajada krundi servadele ja tänavate äärde. Tänavate ristmikult on soovitatav jätta vaated põhihoonele ja kavandada seetõttu hoone ette madalama haljastusega ala.

Haljastuse kavandamisel tuleb arvestada tehnovõrkude- ja rajatiste asukohtadega, sh planeeringuala läbiva keskpinge õhuliiniga, mille alla ja kaitsevööndisse istutatavate puude

kõrgus ei tohi ületada 4 m. Haljaspinnad näha ette mitmerindelisena ja looduslike piirkonda sobivate liikidega. Haljastuslahenduse kavandamisel arvestada vajadusega vähendada sajuveesüsteemi suunatava sademevee hulka (vt ka ptk 3.8.1). Haljastus- ja kujunduslahendus tuleb anda ehitusprojekti mahus. Haljasalad tuleb rajada koos hoonete rajamisega.

Piirete rajamine on keelatud, v.a majandushoovi jms krundi majandussuunitlusega osad, mille piiramine on turvalisuse kaalutlustel vajalik.

Jäätmete sorteeritult kogumiseks tuleb projektis ette näha suletavad kogumiskonteinerid erinevatele jäätme liikidele. Konteinerid peavad asetsema tasasel, horisontaalsel ning vastupidaval alusel (nt betoonkate) ja hoonestusest vähemalt 2 m kaugusel. Prügikonteinerid võib paigutada ka jäätmemajja või varjualuse alla. Jäätmemaja puhul tuleb arvestada, et selle asukoht peab hoonestusest jääma vähemalt 8 m kaugusele.

Maapinna kõrguse olulist ja põhimõttelist muutmist ei kavandata (arvestama peab olemasoleva pinnase reljeefiga). Lubatud on tasandamine ja tõsta võib ainult hoonealust maapinda kuni 1 m. Põhjendatud juhul ja kooskõlas omavalitsuse ning piirnaabriga on lubatud eeltoodust erinevad lahendused.

Täpne vertikaalplaneerimine tuleb lahendada projekteerimise käigus tulenevalt hoonestuse asukohast. Vertikaalplaneerimisel arvestada, et sademevesi ei valguks naaberkruntidele ja -kinnistutele ning tänava alale.

3.8 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

Planeeritud krundile nr 1 on kavandatud auto müügi- ja teeninduskeskus, mis vajab elektri-, side- ja veeühendust ning tagatud peab olema küte ja reovee kogumine ning sademevee kogumine ja eesvoolu suunamine.

Tehnovõrkude lahendus on antud koostöös tehnovõrkude valdajatega (tehniliste tingimuste alusel) ja kajastatud joonisel nr 4. Planeeritud lahendus on põhimõtteline, mida täpsustatakse projekteerimise käigus tulenevalt hoonete asendiplaanist ja ruumiprogrammist. Projekteerimisel tuleb arvestada juurdepääsude (nii hoonesse kui krundile) asukohtade ja haljastusega

3.8.1 Veevarustus, reoveekanaliseerimine ja sademevesi

Veevarustuse ja reoveekanaliseerimise lahendamisel on aluseks Tartu Veevärk AS tehnilised tingimused 18.08.2021 nr INF/646 (kehtivad kaks aastat väljastamisest).

Detailplaneeringu lahenduse koostamisel on arvestatud varem koostatud detailplaneeringuid (*Lohkva külas Kollu tee 3 maaüksuse ja lähiala detailplaneering ja Lohkva külas OÜ Tarmeko tootmisterritooriumi detailplaneering*) ning Altren Projekt OÜ koostatud eelprojekti *Luunja vald, Lohkva ja Põvvatu küla vee-, sademevee ja reoveekanaliseerimistorustiku eelprojekt* (töö nr VK1807) ning Altren Projekt OÜ tööd nr VK1932 *Luunja vald, Lohkva küla, OÜ Tarmeko tootmisterritooriumi torustikud*.

Kollu teele on veetorustik alates Soojuse tee - Kollu tee ristmikust välja ehitatud. Olemasolevast De 110 veetorust on planeeritud tänavatorustiku pikendus vastavalt varem projekteeritud lahendusele (Altren Projekt OÜ töö nr VK1932 *Luunja vald, Lohkva küla, OÜ Tarmeko tootmisterritooriumi torustikud*) ja tänavatorustikust ühendustorustik krundile nr 1. Tänavatorustik tuleb perspektiivselt ringistada kuni Lõõtspilli teeni (siduda *Tarmeko tootmisterritooriumi detailplaneeringu* lahendusega, vt joonis 1).

Kollu teele on reoveetorustik alates Soojuse tee - Kollu tee ristmikust välja ehitatud. Olemasolevast De 315 torustikust on planeeritud tänavatorustiku pikendus vastavalt varem projekteeritud lahendusele (Altren Projekt OÜ töö nr VK1932 *Luunja vald, Lohkva küla, OÜ Tarmeko tootmisterritooriumi torustikud*) ja tänavatorustikust ühendustorustik krundile nr 1. Tänavatorustik tuleb perspektiivselt ringistada kuni Lõõtspilli teeni (siduda Tarmeko tootmisterritooriumi detailplaneeringu lahendusega, vt joonis 1).

Ühiskanalisatsiooni juhitava reovee reostusnäitajad ei tohi ületada lubatud piirväärtusi. Tehnoloogilise reovee puhastamiseks tuleb vajadusel projektis ette näha kohtpuhasti.

Sademevee eesvooluks on planeeritud Kollu teel asuv sademeveetorustik De 250. Tänavatorustikust on planeeritud ühendustorustik krundile nr 1.

Valingvihma aegse ülekoormuse vähendamiseks sajuveesüsteemis tuleb planeeringualalt tänavatorustikku juhitava sajuvee vooluhulka (l/s) eelnevalt piirata. Projektis tuleb ette näha meetmed sademevee äravoolu aeglustamiseks selle tekkekohas enne tänavatorustikku jutimist. Sademeveesüsteemi juhitava sademevee vooluhulga (l/s) vähendamiseks ja ühtlustamiseks tuleb kasutada:

- 1) looduslähedasi lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujundamise kaudu (kõvakattega aladelt kokku kogutud ja puhastatud vesi suunata rohealadele, kujundatud vihmaaeda, viibetiiki, imbakraavi vm);
- 2) võimalikul määral väikese äravooluteguriga pinnakatteid;
- 3) kokkuvooluaega pikendavat vertikaali;
- 4) reguleerivat mahtu (mahutid, torud vmt).

Krundi nr 1 torustik ja reguleeriva mahu jaoks vajalikud rajatised tuleb tööprojekti koosseisus äravoolu reguleerimise nõudest lähtuvalt dimensioneerida. Piirangud täpsustatakse tööprojekti koostamiseks väljastatavates tehnilistes tingimustes. Projekteerimisel tuleb arvestada võimaliku maksimaalse paisutustasemega torustikus.

Kuna kavandatavate hoonete katuse pinnad on suured ja hoonete katustelt formeeruv sademevesi on puhas, on soovitatav see koguda sademeveemahutisse ja taaskasutada.

Parkla sademevee puhastamiseks tuleb projektis näha ette liivapüüdur ja I-klassi õlipüüdur.

Sademe- ja võimaliku drenaaživee juhtimine reoveekanaliseerimistorustikku ning naaberkinnistutele ja tee alale on rangelt keelatud.

3.8.2 Elektrivarustus. Välisvalgustus

Elektrivarustuse lahendamisel on aluseks Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 382880 (koostatud 14.07.2021, kehtivad kuni 14.07.2023).

Planeeringuala põhjaosa läbib kagu-loode suunaliselt Elektrilevi OÜ-le kuuluv elektri keskpinge õhuliin. Liini säilimiseni tuleb arvestada selle kaitsevööndiga (vt ka ptk 3.3).

Planeeritud krundi nr 1 elektrivarustuse kindlustamine on võimalik Staubi 10/0,4 kV alajaama baasil, mis asub Soojuse tee 22 katastriüksusel (kt 43201:001:1229), vt joonis 1. Nimetatud olemasolevast alajaamast on ette nähtud krundi nr 1 liitumiskilbini eraldi fiidrina 0,4 kV maakaabelliin. Krundi nr 1 piirile on planeeritud 0,4 kV liitumiskilp. Projekteerimisel on lubatud liitumiskilbi asukohta täpsustada arvestades, et see peab olema alati vabalt teenindatav. Elektritoide liitumiskilbist objektini tuleb ette näha maakaabliga.

Kaugküttetorustike rajamisel tuleb ümber ehitada Kollu tee 1 kinnistu toitekaabel vajalikus ulatuses.

Kollu tee ja Soojuse tee äärde on reserveeritud perspektiivsete 10 ja 0,4 kV maakaablite koridorid.

Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tuleb tagada servituudialana.

Projekteerimisel arvestada, et elektrikaablite kavandamine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektrikaablite kaitsetsoonidesse.

Elektrilevi OÜle kuuluva(te) kaabli(te) ümberehitamiseks tuleb projekteerimiseks teha taotlus võrgu ümberehituseks (võtta tingimused).

Peale liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu.

Olemasolevalt on tänavavalgustus olemas Soojuse teel kuni Kollu tee ristmikuni. Planeeringulahendus näeb ette tänavavalgustuse rajamise ka Kollu tee äärde. Joonisel nr 4 on tänavavalgustus näidatud jalg- ja jalgrattatee äärde krundile nr 1, mis arvestab perspektiivsete elektrikaablite ja soojatorustiku rajamise ruumivajadusega. Projekteerimisel, kui võimalik, näha tänavavalgustus ette avaliku kasutusega tänavamaale. Olemasoleva kõnnitee ümberehitamisel 3 m laiuseks jalg- ja jalgrattateeks, tuleb ümber ehitada ka olemasolev tänavavalgustuse võrk Soojuse teel. Tänavavalgustus tuleb projekteerida terviklikult jalg- ja jalgrattatee projekteerimise käigus ja siduda varem planeeritud *Kollu tee 3 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu lahendusega*.

Krundi nr 1 sisene välisvalgustus lahendatakse projekteerimisel vastavalt krundiomaniku soovidele ja kasutusotstarbest tulenevatele vajadustele.

3.8.3 Soojavarustus

Luunja valla üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala kaugkütte piirkonnas. Soojavarustuse lahenduse koostamisel on aluseks AS Tartu Keskkatlamaja tehnilised tingimused nr 162/21 (koostatud 07.07.2021, kehtivad üks aasta väljastamisest).

Soojavarustusena on ette nähtud liitumine Tartu linna keskküttesüsteemiga. Soojuskoormused täpsustatakse projekteerimise käigus (soojuskoormuse ühendamise projekteerimistingimuste väljastamiseks ja ühendamise kokkulepete sõlmimiseks pöörduda AS Tartu Keskkatlamaja klienditeeninduse poole).

Soojustorustiku ühenduskoht on Valguse tee olemasolevalt soojustorustikult sobivalt lõigult.

Soojatorustik planeerida rõhuklass PN16 eelisoleeritud torustikuna, lähtuda EVS 843 *Linnatänavad* nõuded tehnovõrkude kujade ja kaitsetsoonide kohta.

Kaugküttetorustiku projekteerimiseks taotleda võrguettevõtjalt AS Tartu Keskkatlamaja projekteerimise tehnilised tingimused kaugküttetorustiku ja hoonete kaugküttepaigaldiste ehitusprojektide koostamiseks.

3.8.4 Telekommunikatsioonivarustus

Telekommunikatsioonivarustuse lahendamisel on aluseks AS Connecto Eesti tehnilised tingimused TT1561TR (koostatud 26.08.2021, kehtivad kuni 26.08.2022).

Liitumispunktiks on Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse (ELA SA) ELA SA sidekaev 080K84, milles kaablimuhv 080M47 (vt joonis 1).

Projekteerimise staadiumis valida sideteenust pakkuma hakkav sideoperaator ja kooskõlastada lahendus nendega.

ELA SA sidetrassile tuleb paigaldada pealt paigaldatav sidekaev (Vesimentor). Kaevu tähis 080YK08. Juhul, kui paigaldatav sidekaev projekteeritakse trassile, mis jääb planeeritava kergliiklustee alla, paigaldada maa-aluse optikakaevu asemel kas KKS-2 ½ kaev, mille luuk jääb teetasapinda või paigaldada maa-alune optikakaev ELA SA sidetrassi kõrvale haljasalale.

Katkestada paigaldatud sidekaevus 080YK08 või selle kõrval ELA SA 4-avalise multitoru 2. mikrotoru (oranž). Kaevu 080YK08 paigaldamisel ELA SA sidetrassi kõrvale pikendada ELA SA katkestatud oranže mikrotorusid 4-avalise multitoruga (14/10) paigaldatud sidekaevuni. Ühendada katkestatud oranžid mikrotorud paigaldatud multitoru mikrotorudega 2 (oranž) ja 4 (pruun). Mikrotorud 1 ja 3 sulgeda hermeetiliselt. Torujätkude tähised on 080L01YH14YR01 ja 080L01YH14YR02. Rajada sidetoru (14/10) sidekaevuni 080YK08. Vähemalt 48-kiuline kaabel (min Ø6mm) puhuda sidekaevude 080K84 ja 080YK08 vahelise 4-avalise multitoru 2. mikrotorusse (oranž). Lõigu tähis on 080L01YH14. Sidekaevust 080YK08 puhuda kaabel edasi mööda paigaldatud sidetoru sihtkohta. Sidekaevu 080K84 jätta kaablivaru 15 m ja sidekaevu 080YK08 jätta kaablivaru 30 m.

Tööde teostamine ELA SA sidevõrgus võib toimuda vaid ELA SA volitatud esindaja, AS Connecto Eesti, juuresolekul.

Paigaldatud sidekaev, ELA SA mikrotorus ja kaevudes olev kaabel jääb ELA SA omandisse. Piiritluspunkt on sidekaevu 080YK08 kaevusein.

Sideühenduse rajamiseks rohkem kui ühele objektile tuleb paigaldada kliendikaev või kapp koos muhviga, kus saab teha hargnemise erinevatele objektidele. Väljapoole olemasolevat kasutusala jääv ELA SA sidetrass (sh sidekaev) seadustada ELA SA kasuks. Seadustamine tellida ELA SA poolt heaks kiidetud ettevõttelt (täpsem info <https://www.elasa.ee/>). Kaabli ühendamiseks muhvi 080M47 tuleb teenust pakkuval sideoperaatoril tellida ELA SA'lt klienditellimus KLT.

Kiudude keevitamine teostada vastava kiudude jaotusskeemile (väljastatakse koos KLT tööga).

ELA SA sidetrassile paigaldatud sidekaevu ELA SA nõuetekohane teostusjoonis, ELA SA sidevõrguga seonduva sidetrassi teostusjoonis või kulgemise skeem ning multitoru- ja kaabliskeem edastada ELA SA'le koos KLT tööga andmebaasi ELA-12 vahendusel.

ELA SA elektroonilise sidevõrgu säilimiseks tuleb ehitusprojekti koostamisel arvestada tehnilistes tingimustes toodud tüüpnouetega.

3.9 Tuleohutus

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud siseministri 30.03.2017 määrusega nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded* ja siseministri 18.02.2021 määrusega nr 10 *Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord* ning Eesti Standarditega: EVS 812-6:2012+A1:2013 *Ehitiste*

tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus (kehtib koos Eesti Standardiga EVS 812-6:2012/A2:2017).

Alale planeeritud tegevus liigitub IV ja VI (autokeskus, mille mahus on eeldada ka sõidukite teenindust) kasutusviisi alla.

Määruse nr 10 kohaselt peab veevõtukoht üldjuhul paiknema ehitisest vähemalt 30 m kaugusel, et tagada päästetehnika ohutus ja paiknema ehitise sissepääsust ning tuleohutuspaigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 m kaugusel. Veevõtukohta kaugus ehitisest mõõdetakse mööda päästetehnikaga sõidetavaid teid. Standardi kohane vajalik suurim tuletõrjevee normvooluhulk sõltub põlemiskoormusest ja tuleohuklassist, mis on planeerimise staadiumis teadmata. Projekteerimisel tuleb arvestada kehtivaid nõudeid.

Planeeringualale lähim olemasolev hüdrant asub Soojuse põik tänaval vähem kui 50 m kaugusel Soojuse põik katastriüksusest. Juhul, kui projekteerimisel selgub, et nimetatud hüdrant ei taga vajalikku vooluhulka või nõutud kaugust, tuleb tänavatorustikule planeerida tuletõrje hüdrant vastavalt Päästeameti nõuetele.

Ehitusõiguse ja arhitektuursete tingimuste alusel on hoonestuse minimaalseks tuleohutusklassiks TP-3, mis ei keela kõrgema tuleohutusklassiga hoone projekteerimist.

Vastavalt tuleohutusnõuetele peab vältima tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Selle täitmiseks peab hoonetevaheline kuja olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, tuleb piirata tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tule levikut. Hoonetevahelist kuja mõõdetakse üldjuhul välisseinast. Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduvaid põlevmaterjalist osi, mõõdetakse kuja selle osa välisservast. Eelnimetatud kuja arvestamisel võib ühe kinnistu piires lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist. TP3 klassi hoonete puhul on hoonete kogupindala lubatud kuni 400 m², mil ei pea tule levikut takistama ehituslike abinõudega, TP2 ja TP 1 puhul kuni 800 m².

Krundi nr 1 suurim lubatud ehitisealune pind kolme hoone peale kokku on 3 000 m². Hoonestuse kavandamisel peab arvestama vajadusega tagada hoonete vaheline kaugus vähemalt 8 m.

Naabermaaüksustel ehitisregistrisse kantud hooned puuduvad. Kollu tee 1 katastriüksusel asub Soojuse põik 2 katastriüksusega ühisest piirist ca 1,5 m kaugusel elektriga varustatud varjualune. Planeeritud hoonestusala jääb varjualusest ca 5,5 m kaugusele. Projekteerimisel arvestada nimetatud asjaoluga ja vajadusel näha ette tule levikut piiravad ehituslikud abinõud.

Päästeautode juurdepääs on tagatud olemasolevatelt avaliku kasutusega teedelt Soojuse põik, Soojuse tee ja Kollu tee.

Projekteerimisel ja planeeringu realiseerimisel tuleb arvestada kehtivate normide ja nõuetega, sh ehitisesisese tuletõrjeveevärgi lahendamisel. Arvestada tuleb ka päästetehnika juurdepääsu tagamisega hoonetesse ja päästetehnika raskusega (min 25 t).

3.10 Kuritegevuse riske vähendavad tingimused

Planeeringu koostamisel on arvestatud standardi 809-1:2002 põhimõtteid. Kuritegevuse riskide vähendamiseks on planeeringulahenduse väljatöötamisel arvestatud järgmiste linnakujunduse strateegiatega:

- Oluline on hea nähtavus (territooriumi valgustus);
- Krundile sissepääsu piiramine (selgelt eristatavad autotranspordi sissepääsud);
- Territoriaalsus (ala selge eristamine ja vajadusel ala osade piiramine piirdega).

Hoone projekteerimisel ja hilisemal rajamisel tuleb arvestada kuriteohirmu vähendamiseks ja vandalismiaktsioonide ärahoidmiseks lisaks veel järgnevaga:

- Paigaldada videovalve ja kohtvalgustid;
- Kasutada atraktiivseid arhitektuuri elemente ja maastikukujundust;
- Kasutada atraktiivseid materjalide ja värve;
- Hoida ala korras;
- Kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud).

3.11 Keskkonningimuste seadmine

Detailplaneeringuga ei kavandata objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Kavandatud tegevus ei põhjusta eeldatavalt negatiivset keskkonnamõju kui järgitakse detailplaneeringus ette nähtud ja planeeritud krundi igakordne omanik peab rangelt kinni seadusega sätestatud keskkonnakaitse põhimõtetest. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal, on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga.

Kuna planeeringuala külgneb suurte tootmisettevõtetega, on tegemist üsna mürarikka piirkonnaga, mis pole elamuehituseks eriti soodne. Läheduses paiknevad tootmisettevõtted ei põhjusta aga müra sel määral, et see võiks häirida kavandatavat äritegevust.

Arvestades, et olemasolevalt on Soojuse põik 2 maaüksus hoonestamata rohumaa, kaasneb uue tegevuse lisandumisega mõningane liikluse ja sellest tingitud müra kasv piirnevatel tänavatel. Muid tegevusest tulenevaid häiringuid väljapoole maaüksuse piire ei ole eeldada ka võimaliku autoteeninduse rajamise korral, kuna tegevus jääb siseruumidesse. Suvisel perioodil avatud uste või akende korral võib teenindusmüra levida ka väljaspoole hoonet, kuid kuna naabruses ei asu müratundlikke objekte ja teenindus töötab tööajal (8-18), ei ole põhjust eeldada negatiivset mõju, sh liiklusemüra väljaspool tavapärast tööaega.

Eeldatavalt omab detailplaneeringuga kavandatav tegevus kõige suuremat mõju ehitusperioodil ehitustegevusega kaasneva müra, vibratsiooni ja lenduva ehitustolmu näol. Seetõttu tuleb ehitustegevused korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele:

- Soovitav on müra ja vibratsiooni põhjustavaid töid teostada ainult tööpäevadel ajavahemikus kell 8.00 - 18.00 (vältida tavapäraseid puhkeaegsid (varahommik, hilisõhtu, nädalavahetus);
- Tolmuemissioonide vähendamiseks ehitustöödel tuleb vähendada materjalide langemiskõrgust, katta ehitusmaterjalid veol ja ladustamisel, vajadusel niisutada lenduvat materjali, perioodiliselt puhastada ehitusplatsi teid ja seadmeid ning vältida ehitusmaterjalide laadimist tugeva tuulega;
- Ehitustegevuse käigus tuleb vältida vibratsiooni teket, mis ületaks piirnorme. Ehitusprojektiga tuleb valida ehituskonstruksioon ja -viis, mis tagaks vibrokiirenduse väärtused, mis ei põhjusta ohtu ümbritsevatele hoonetele.

Inimese tervise mõjude seisukohalt on oluline piirkonnas olev radoonirisk. Eesti Geoloogiateenistuse poolt koostatud pinnase radooniriski kaardi¹³ kohaselt on piirkonnas pinnase õhu interpoleeritud Rn-risk 50-100 kBq/m³. Keskkonnaministri 30.07.2018 määruse nr 28 *Tööruumide õhu radoonisisalduse viitetase, õhu radoonisisalduse mõõtmise kord ja tööandja kohustused kõrgendatud radooniriskiga töökohtadel* lisas 1 nimetatakse kõrgendatud radooniriskiga alana ka Luunja valda.

Rajatavate hoonete siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond. Projekteerimise käigus, kui selgub hoonete täpne asukoht ja hoonetesse kavandatavad tegevused, tuleb läbi viia radooniuuring. Uuringu tulemuste alusel vajadusel rakendada ehituslikke meetmeid vastavalt EVS 840:2017 *Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes* toodule.

Planeeringualale jääb arheoloogiamälestise *Asulakoht* (mälestise registrinumber 12853) kaitsevöönd. Uute hoonete ja kommunikatsioonide ehitamine mõjutab mälestise kaitsevööndi alal olevate võimaliku arheoloogilise kultuurikihi ja kultuuriväärtusega esemete säilimist, kuid vajalike meetmete (arheoloogilised uuringud) kasutusele võtmisel on võimalik mälestisele ja seal peituvale teaduslikule teabele tekitatavat kahju minimeerida.

Olmejäätmete kogumine tuleb lahendada vastavalt *jäätmeseadusele* ja *Luunja valla jäätmehoolduseeskirjale*. Jäätmete sorteeritult kogumiseks tuleb projektis ette näha suletavad kogumiskonteinerid, mis võib paigutada kas jäätmemajja/varjualuse alla.

Planeeritud ehitusõigus ja planeeringuala asukoht tänavate ristmikul võimaldavad rajada hoonestuse, millega on tagatud piisav päikesevalgus võimalikes töökohtades (büroodes, teenindusaladel). Olemasolevalt mõjupiirkonnas hoonestust ei paikne, kuid perspektiivselt on võimalik ka naabermaaüksustel rajada hoonestus, kus päikesevalgus on tagatud.

Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2010/31/EL hoonete energiatõhususe kohta (Euroopa Parlament, 19.05.2010), ütleb, et pärast 31.12.2020 peavad kõik uusehitised olema liginullenergiahooned. Liginullenergiahoone nõuet ei kohaldata väikeelamule köetava pinnaga kuni 220 m². Energiatõhususe nõuded on toodud *ehitusseadustikus* ja ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määruses nr 63 *Hoone energiatõhususe miinimumnõuded*¹. Majandus- ja kommunikatsiooniministeeriumi vahendatud info¹⁴ alusel peab energiatõhususe miinimumnõudeid mh järgima ärihoonete (teenindushooned) rajamise korral. Sama info kohaselt ei pea aga energiatõhususe miinimumnõudeid järgima tööstusalade ja töökodade korral (nt autoteenindus-garaaži osas). Uute hoonete projekteerimisel on siiski soovitatav energia säästmisele ja võimalusel lokaalsele tootmisele terviklikult tähelepanu pöörata. Projekteerimisel näha ette võimalusi energiatarbe vähendamiseks, samuti on soovitatav kavandada alternatiivsete energiaallikate kasutamist.

Kuna liginullenergiahoones kompenseeritakse optimeeritud energiakasutust taastuvenergia allikatest lokaalse soojuse ja elektri tootmisega, tuleb hoone kavandamisel arvestada ka vastavate soojuse ja elektri tootmise süsteemidega. Taastuvenergia allikatest soojuse ja elektri tootmise lihtsaimad viisid on soojuspumpade, päikesekollektorite (sooja vee tootmiseks) ja päikesepaneelide (toodavad elektrit) kasutamine.

Taastuvenergia allikana päikesepaneelide kasutamisel on muuhulgas võimalik kasutada ehitisintegreeritud paneele, mille saab paigaldada katusele, fassaadile või päikesevarjuna akende kohale.

Päikesepaneelide kasutamise nõuded on välja toodud ptk-s 3.6.

¹³ <https://gis.egt.ee/portal/apps/MapJournal/index.html?appid=638ac8a1e69940eea7a26138ca8f6dcd>

¹⁴ <https://www.mkm.ee/et/eesmargid-tegevused/ehitus-ja-elamumajandus/hoonete-energiatohusus>

3.12 Servituudi seadmise vajadus

Servituudi seadmise vajadus on krundil nr 1 tänavavalgustuse rajamiseks juhul, kui kaugküttetorustiku ja perspektiivsete elektri kaablite rajamisel ei ole võimalik tänavavalgustust kavandada avalikul tänavamaal.

Krunti nr 1 läbib elektri keskpinge õhuliin. Kuni liini säilimiseni tuleb maakasutusõigus tagada servituudialana võrguvaldaja kasuks.

Tehnovõrkudele kehtivad isiklikud kasutusõigused võrguvaldajate kasuks vastavalt kehtivatele õigusaktidele. Tehnovõrkude kaitsevööndid on:

- Tegevuse piirangud elektripaigaldiste kaitsevööndis (vastavalt *ehitusseadustikule*, majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrusele nr 73 *Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded*): maakaabelliinidel 1 m kaablist; alajaamadel ja jaotusseadmetel 2 m piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest; õhuliinidel 1 kV kuni 35 kV nimipingega liinide korral 10 m mõlemal pool liini telge;
- Tegevuse piirangud liinirajatise (sidekaabli või –kanalisatsiooni) kaitsevööndis (vastavalt *elektroonilise side seadusele, ehitusseadustikule*, majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrusele nr 73 *Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded*): maismaal 1 m sideehitisest või sideehitise välisseinast sideehitise paralleelse mõttelise jooneni;
- Tegevuse piirangud vee- ja kanalisatsioonitorustike kaitsevööndis (vastavalt *ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadusele*, keskkonnaministri 16.12.2005 määrusele nr 76 *Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus*): maa-alustel survetorustikel telgjoonest mõlemale poole: alla 250 mm siseläbimõõduga torustikul 2 m; maa-alustel vabavoolsetel torustikel telgjoonest mõlemale poole: alla 250 mm siseläbimõõduga torustikul ja mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele – 2 m.

3.13 Planeeringu elluviimine

3.13.1 Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine

Planeeringualal puuduvad väärtustatud hooned või rajatised (nt mälestised, XX sajandi arhitektuuripärandi objektid või pärandkultuuriobjektid). Planeeringualal ei asu kehtiva üldplaneeringu järgi miljööväärtuslikku ala. Küll ulatub planeeringualale arheoloogiamälestise *Asulakoht* kaitsevöönd (kultuurimälestiste riiklik register, nr 12853). Arheoloogilise asulakoha puhul on ei ole vaadeldavus oluline, mida kavandatav hoonestus võiks mõjutada. Kuna hoonestamise eelselt on vajalik läbi viia arheoloogiline eeluuring, on võimalik elluviimise käigus saada uut informatsiooni mälestise kohta.

Planeeringulahenduse elluviimisel (autokeskuse rajamisel) võib eeldada, et piirnevate teede liikluskoormus vähesel määral kasvab. Samas, kuna planeeringuala asub kõrvalmaantee nr 22252 ja tugimaantee nr 45 ning Tartu idapoolse ringtee läheduses, võimaldab see liikluse hajutamise. Seni tühjana seisnud maaüksus saab hoonestatud, mille käigus rekonstrueeritakse Soojuse põik tänav ja rajatakse kergliikustee, mistõttu omab elluviimine positiivset mõju ka avalikus ruumis liikujatele.

Planeeringu elluviimisel ei ole ette näha olulise negatiivse mõju avaldumist looduskeskkonnale, kuna planeeringuala asub asukohas, kus puuduvad kõrge loodusväärtusega alad või objektid. Planeeringu elluviimine muudab küll ruumilist keskkonda, kuid seni lageda alana olnud katastriüksuse hoonestamisega kaasnevat mõju ei saa pidada looduskeskkonnale oluliseks. Positiivse poolena saab välja tuua, et kuna autokeskuse

rajamisega koos tuleb maa-alast 10% kõrghaljastada ning haljasaladele näha ette mitmerindeline haljastus, muutub piirkond atraktiivsemaks ja ka haljastuse poole pealt mitmekesisemaks.

Planeeringu elluviimisega kaasnevad majanduslikud mõjud on seotud ptk-s 3.13.2 toodud elluviimise kokkulepete osana seatud tingimuste ja nõuetega. Majanduslikud mõjud on peamiselt seotud planeeringu elluviimisest huvitatud isiku finantsiliste võimalustega

3.13.2 Planeeringu elluviimise kokkulepped

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad ehitised ei kahjustaks naaberkinnistute kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus.

Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab kinnistu igakordne omanik, kelle poolt kahju põhjustanud tegevus lähtus.

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitusprojekti koostamisel ja maakorralduslike toimingute teostamisel. Ehitusõigus realiseeritakse krundi omaniku poolt tema tahte kohaselt.

Kõik edasised tegevused planeeringualal tuleb teostada vastavalt *muinsuskaitseadusele*, *ehitusseadustikule* ja teistele kehtivatele õigusaktidele.

Planeeringuga seatakse selle elluviimiseks järgmised tingimused:

1. Planeeringukohaste kruntide alusel katastriüksuste moodustamine. Katastriüksused peavad olema moodustatud enne mistahes ehitise püstitamiseks ehitusloa taotlemist. Planeeringulahendusest huvitatud isikul on kohustus kanda planeeritud kruntide katastriüksuste moodustamise kulud.
2. Arheoloogiliste eeluuringute läbiviimine.
3. Hoonete ja rajatiste projekteerimine arvestades eeluuringute tulemusi.
4. Servituutide seadmine (vajadusel, tulenevalt projektlahendusest).
5. Mistahes krundi nr 1 hoone ehitusloa väljastamise eelduseks on, et välja peab olema ehitatud detailplaneeringukohased avalikult kasutatavad rajatised, rajatistele peab olema väljastatud kasutusluba ning avalikult kasutatavad rajatised ja kinnistud peavad olema vallale üle antud. Tehnovõrkude ja Soojuse põik tänava ning Kollu tee ja Soojuse tee äärde planeeritud jalg- ja jalgrattatee planeeringukohaseks väljaehitamiseks tuleb taotleda vallalt ehitusluba.

Planeeritud krundi nr 2 alune maa ja detailplaneeringukohased avalikuks kasutamiseks ette nähtud rajatised antakse tasuta üle valla omandisse kolme (3) kuu jooksul peale vastavate rajatiste välja ehitamist (kasutusloa väljastamist).

Planeeringu koostamisega ei kaasne vallale kohustust avalikult kasutatava tee ja üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja sademeveekanaliseerimise väljaehitamiseks/rekonstrueerimiseks või vastavate kulude kandmiseks. Planeeringulahenduse elluviimisest huvitatud isikul on kohustus oma kulul välja ehitada detailplaneeringukohane lahendus, sh avalikus kasutuses jääval alal, ja sellega seonduvad (tehno)rajatised, haljastuse ning välisvalgustuse; planeeringulahenduse elluviimisest huvitatud isik kannab ka ehitusõiguse realiseerimiseks vajalike krundiväliste taristute rajamise või ümberehituse mõistlikud kulud.

Kohalik omavalitsus ei võta kohustust rajatiste väljaehitamiseks ja sellega seotud kulutuste kandmiseks.

Arvestades piirkonna arheoloogiapärandi rohkust ning varasemate uuringute käigus tuvastatud kultuurikihi ulatumist mälestise alast väljapoole, tuleb pinnasetöodel arvestada kultuuriväärtusega leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsikstuleku võimalusega ka väljaspool mälestise kaitsevööndit. *Muinsuskaitseadusest* tulenevalt (§ 60), kui mälestise kaitsevööndis töid tehes avastatakse arheoloogiline kultuurikiht või muu leid või asjaolu, mida seni tehtud uuringute käigus ei ole dokumenteeritud või millega projekteerimisel või tööde tegemise loa andmisel ei ole arvestatud, on tööde teostaja kohustatud säilitama leitu muutmata kujul ning teavitama sellest viivitamata Muinsuskaitseametit.

Muinsuskaitseaduse § 31 kohaselt, kui mistahes paigas avastatakse ehitamisel, teede, kraavide ja trasside rajamisel või muude mulla- ja kaevetööde tegemisel arheoloogiline kultuurikiht või maasse, veekogusse või selle põhjasetetesse mattunud ajaloolised ehituskonstruktsioonid, on leidja kohustatud tööd peatama, säilitama koha muutmata kujul ning viivitamata teavitama sellest Muinsuskaitseametit.

B - KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED

■

■

■

■

■

■

■

C - JOONISED

- | | |
|---|-------------|
| 1. Situatsiooniskeem. Mõjuala funktsionaalsed ja ehituslikud seosed | M 1 : 5 000 |
| 2. Tugijoonis | M 1 : 500 |
| 3. Põhijoonis | M 1 : 500 |
| 4. Tehnovõrkude lahendus | M 1 : 500 |