

Soojuse tee 2 maaüksuse detailplaneering

Lohkva küla Luunja vald

I köide - planeering



Maa-ameti kaldaerofoto 23.03.2020

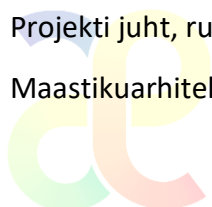
Töö nr: 1990DP1

Tartu 2022

Huvitatud isik: Disainetekstiil OÜ

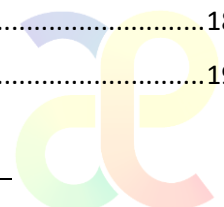
Projekti juht, ruumilise keskkonna planeerija, koostaja: Mart Hiob

Maastikuarhitekt, koostaja: Karl Hansson



Sisukord

1. Üldosa	5
1.1. Sissejuhatus	5
1.2. Planeeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus.....	5
1.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus	5
1.4. Planeeringuala ja kontaktvööndi ehituslikud ning funktsionaalsed seosed	5
2. Detailplaneeringuga kavandata	7
2.1. Kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanek.....	7
2.2. Kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise põhjendus.....	7
2.3. Planeeritud maa-ala kruntideks jaotamine	8
2.4. Kruntide ehitusõigus	8
2.5. Arhitektuurinõuded ehitistele.....	8
2.6. Tänavate maa-ala ning liiklus- ja parkimiskorraldus.....	9
2.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	9
2.8. Ehitistevahelised kujud	9
2.9. Tehnovõrgud ja rajatised	9
2.9.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus ning üldosa.....	9
2.9.2. Veevarustus	10
2.9.3. Kanalisatsioon ja sademevesi.....	10
2.9.4. Elektrivarustus ja tänavavalgustus	10
2.9.5. Soojavarustus.....	11
2.9.6. Gaasivarustus.....	11
2.9.7. Telekommunikatsioonivarustus	11
2.10. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks	11
2.11. Servituutide seadmise vajadus.....	12
2.12. Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused.....	12
2.13. Planeeringu rakendamine	13
3. Koostöö	15
4. Joonised	17
1. Situatsiooniskeem M 1:10 000	16
2. Planeeringuala mõjuala funktsionaalsed ja ehituslikud seosed M 1:3000	17
3. Olemasolev olukord M 1:500	18
4. Põhijoonis M 1:500.....	19



1. Üldosa

1.1. Sissejuhatus

Planeeringuala hõlmab Luunja vallas Lohkva külas Soojuse tee 2 maaüksust. Planeeringuala suurus on 9051 m².

Planeeringu eesmärk on kaaluda võimalusi maa-ala kruntida ja määrata ehitusõigus kuni kahe maksimaalselt kolmekorruselise kergetööstus-, kaubandus-, teenindus-, büroohoone rajamiseks ning rattasõidu staadioni rajamiseks.

1.2. Planeeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus

Planeeringu lähtedokument on Luunja vallavolikogu 25.03.2021. a otsus nr 27 „Lohkva külas Soojuse tee 2 maaüksuse detailplaneeringu algatamine, detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise ning planeeringuala piiri, suuruse ja lähtetingimuste kinnitamine“.

Detailplaneeringu jooniste koostamisel on aluseks Geoterra OÜ 2021. a mais koostatud digitaalne geodeetiline alusplaan täpsusastmega 1:500, töö nr 316-2021 (kõrgused EH2000 süsteemis).

Alkranel OÜ on koostanud detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangu "Luunja vallas, Lohkva külas Soojuse tee 2 maaüksuse detailplaneeringu (DP) kava keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang".

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikutega ning muud materjalid asuvad planeeringu lisade köites.

1.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringualal asuva Soojuse tee 2 katastriüksuse piirid, pindala ja katastriüksuse sihtotstarve, on esitatud joonisel 3 Olemasolev olukord. Hooneid planeeringualal ei ole, ala kirdeosas on endiste hoonete vundament ja vare. Planeeringualal on isetekkelise haljastusega haljasala.

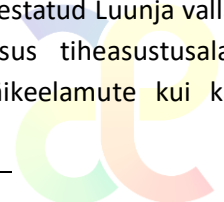
Planeeringualale juurdepääs on lõuna poolt Soojuse teelt, mis on asfaltkattega ja kohalik tee. Soojuse teel on planeeringuala poolsel küljel sõiduteest äärekiviga eraldatud kõnnitee.

Planeeringuala reljeef langeb lõuna suunas, suurim maapinna kõrguste vahe on u 3 meetrit, Soojuse tee 2 lõunapoolsel krundipiiril asub kraav.

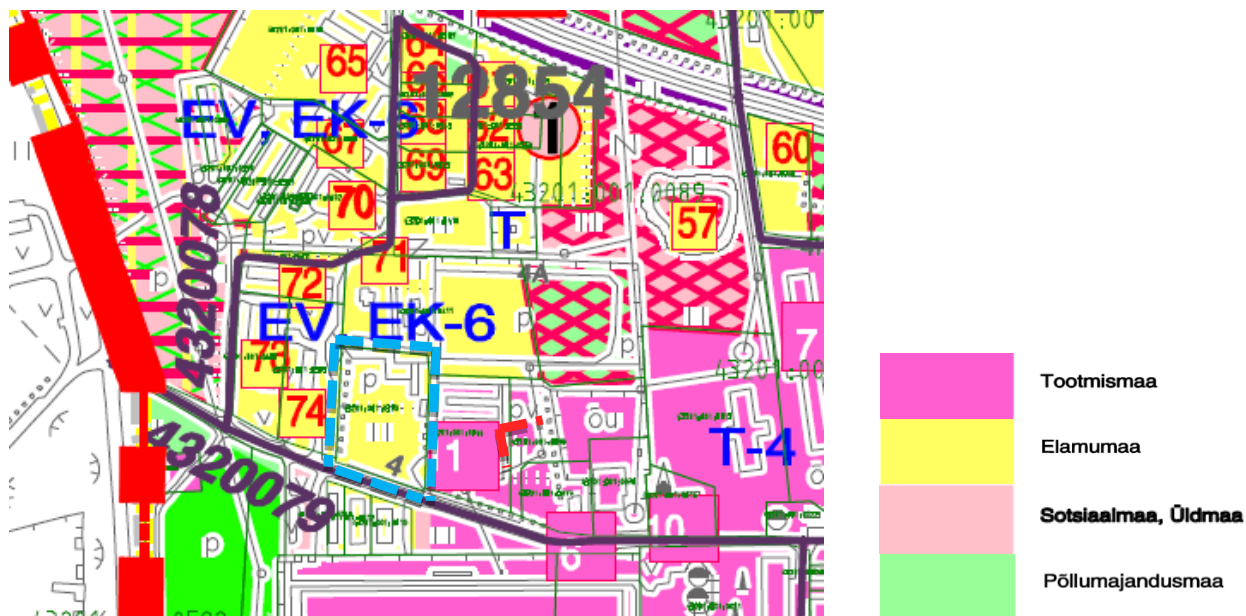
1.4. Planeeringuala ja kontaktvööndi ehituslikud ning funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Luunja valla lääneosas Lohkva külas. Tartu linn jääb planeeringualast u 0,2 km kaugusele lääne suunda. Planeeringuala piirneb läänest elamumaaga (Aiandi tee 1), kus on 5-korruselise korterelamu. Põhja pool on elamumaa (Aiandi tee 2) üksikelamu ja kõrvalhoonetega ning ida pool hoonestamata tootmismaa (Soojuse tee 4). Soojuse tee vastaspoolel asub garaažide kompleks. Planeeringuala lähiümbruses asuvad ida ja lõuna suunas valdavalt tootmisettevõtted (puidutööstus, koostootmisjaam, põllumajandusettevõtte) ning lääne ja põhja suunas elamualad. Planeeritud kergetööstuse ja kaubanduse ning vaba aja veetmise otstarbeline krunt on sobivaks üleminekuks elamuala ja tootmisalade vahel.

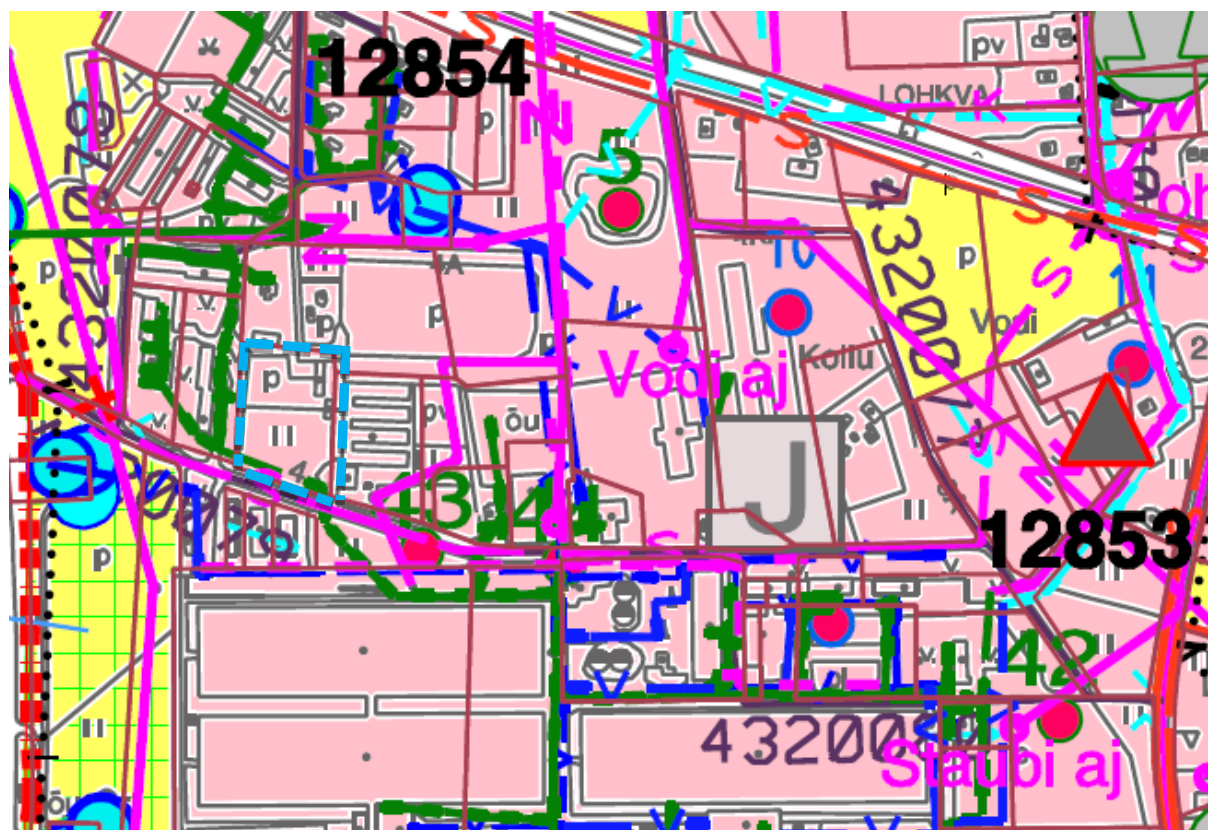
Planeeringualal kehtib Luunja vallavolikogu 26.06.2008. a määrusega nr 8-1 kehtestatud Luunja valla üldplaneering. Luunja valla üldplaneeringu järgi asub planeeritud maaüksus tiheasustusalal elamumaa sihtotstarbega alal. Üldplaneeringu kohaselt on tegemist nii väikeelamute kui ka



korruselamute maaga (korruste lubatud suurim arv 6). Planeeringuala asub üldplaneeringu kohaselt elamumaa ja tootismaa piiril. Planeeringuala kontaktvöönd on kajastatud joonisel 2.



Skeem 1. Väljavõte Luunja valla üldplaneeringu maakasutuse kaardist. EV: väikeelamute maa; EK-3: korruselamumaa korruste suurima arvuga. Planeeringuala on piiritletud helesinise kriipsjoonega.



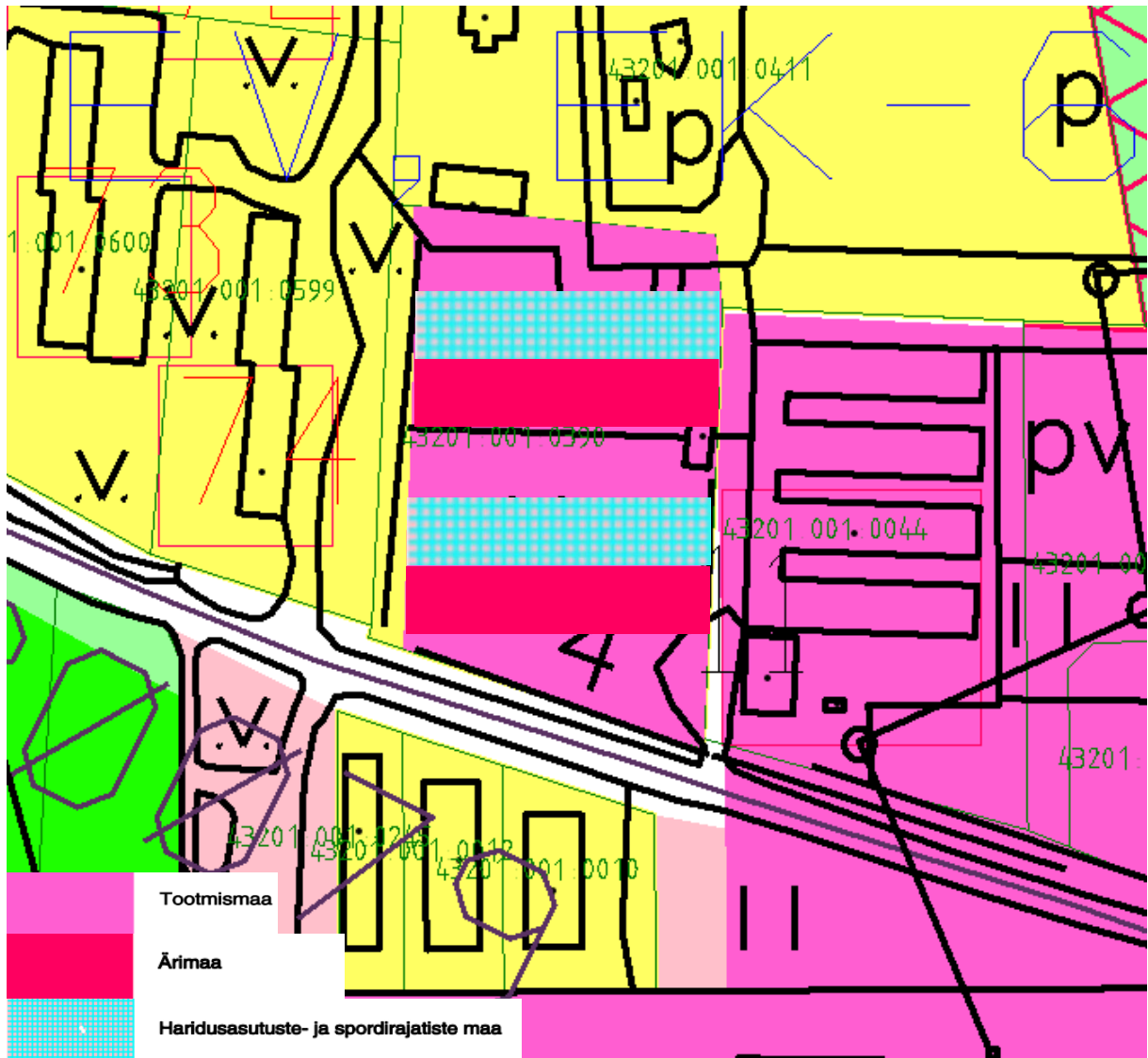
Skeem 2. Väljavõte Luunja valla üldplaneeringu ehitustingimuste kaardist. Planeeringuala on piiritletud helesinise kriipsjoonega. Üldplaneeringu järgne tiheasustusega ala on roosa tooniga.

Käesoleva detailplaneeringuga kavandatav on üldplaneeringut muutev maakasutuse juhtotstarbe osas. Taotletud tegevus eeldab üldplaneeringu kohase elamumaa juhtotstarbe osalist muutmist Soojuse tee 2 maaüksusel äri-, tootmis ja sotsiaalmaaks.

2. Detailplaneeringuga kavandatav

2.1. Kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanek

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta skeemil näidatud ulatuses Luunja valla üldplaneeringu maakasutuse kaardil elamumaa tähistuse ärimaa ja tootmismaa ning haridusasutuste- ja spordirajatiste maa tähistuseks.



Skeem 3. Luunja valla üldplaneeringu maakasutuse kaardi muutmise ettepanek.

2.2. Kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise põhjendus

Detailplaneering võib põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut. Kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmine on muuhulgas üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine. Taotletud tegevus eeldab üldplaneeringu kohase elamumaa juhtotstarbe muutmist Soojuse tee 2 kinnistul ärimaaks, tootmismaaks ning haridusasutuste- ja spordirajatiste maaks. 2008. a kehtestatud Luunja valla üldplaneeringu koostamise ajal ei olnud piisavalt teavet piirkonna suurtööstuste (eelkõige Tarmeko gruppi kuuluvad ettevõtted ning Anne Soojuse

koostootmisjaam) võimalike keskkonnahäiringute kohta. Tänapäeval omatav teave ei toeta võimalike konfliktalade juurde tekitamist uute elamute rajamisega tootmishoonete kõrvale ning pigem tuleks leida elamu ja tööstusalade vahele jäävatele veel hoonestamata puhveraladele võimalikult efektiivseid maakasutusmooduseid. Planeeritud kergetööstuse ja kaubanduse ning vaba aja veetmise otstarbeline krunt on sobivaks üleminekuks elamuala ja tootmisalade vahel. Elamumaade puudust Luunja vallas ei ole, seega ei oma kavandatav olulist mõju elamumaade (sh kvaliteetsete) kättesaadavusele. Eelneva alusel ei mõjuta detailplaneeringuga kavandatu teadaolevalt ühtegi asjakohast strateegilist planeerimisdokumenti (sh kõrgemad strateegilised kavad) negatiivselt. Puuduvad teadaolevad strateegilised kavad, mille elluviimist kavandatava tegevuse terviklahendus kui selline võiks eelkõige negatiivselt mõjutada.

Detailplaneeringuga kavandatav tegevus (äri- ja tootmishoone ning rekreatiivsed tegevused) vastavas asukohas on perspektiivikas ja selle elluviimise tingimused soodsad. Kavandatud tegevusega kaasneb põhjendatud vajadus kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks kui planeeringu koostamisel järgida detailplaneeringu lähtetingimusi ja kehtiva Luunja valla üldplaneeringu suuniseid muudes tingimustes ning keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangus sätestatud.

2.3. Planeeritud maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeritavast krundist on kavas eraldada kõrvalolevale elamule aadressiga Aiandi tee 1 riba, mida elanikud praegu hooldavad. Planeeritud krundipiirid, pindala ja kasutamise sihtotstarbed on esitatud joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis*. Olemasolev Soojuse tee 2 maaüksus on planeeritud jagada kaheks krundiks. Planeeritud krundi Pos 1 kasutamise sihtotstarbeks on 50...70% kergetööstus-, kaubandus-, teenindus-, büroohoone maa ja 30...50% haljasala maa, puhke- ja spordirajatiste maa. Planeeritud krundi Pos 2 kasutamise sihtotstarbeks on korterelamumaa, krundi võib liita planeeringuala naaberkrundiga Aiandi tee 1.

2.4. Kruntide ehitusõigus

Kruntide ehitusõigus on esitatud joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis*. Pos 2 hooneid planeeritud ei ole. Pos 1 on hoonete ehitamine lubatud planeeritud hoonestusala tingmäärgiga tähistatud alal. Hoonestusalal on lubatud ka teede, parkla haljasala ja muude rajatiste ehitamine. Planeeritud haljasala tingmäärgiga tähistatud alal on lubatud ka teede, parkla ja muude rajatiste ehitamine.

Hoone suurim lubatud kõrgus on esitatud absoluutkõrgusena, mille määramisel on arvestatud planeeritud hoonestusala aluse maapinna kõrgeimat punkti. Täiendava tingimusena on esitatud ka hoone suhteline kõrgus. Projekteerimisel tuleb tagada, et hoone kõrgus maapinnast ei oleks suurem, kui on määratud suurim lubatud suhteline kõrgus.

Planeeritud hoonete katusele ning kuni 100 m² suurusele alale maapinnal planeeringu põhijoonisel (joonis 4) planeeritud hoonestusala tingmäärgiga tähistatud alale on lubatud päikesepaneelide paigaldamine. Päikesepaneelid ei kuulu suurima lubatud ehitisealuse pinna sisse. Päikesepaneelid võivad ulatuda kuni 1 m üle suurima lubatud hoone kõrguse.

2.5. Arhitektuurinõuded ehitistele

Uushoonestuse arhitektuurne lahendus peab olema kaasaegne ja kvaliteetne ning sobituma planeeringuala piirkonda. Täiendavad arhitektuurinõuded on esitatud joonisel 4.



2.6. Tänavate maa-ala ning liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeritud Pos 1 krundi juurdepääs on krundi lõunaküljelt kohalikult teelt Soojuse tee olemasoleva juurdepääsu kaudu. Soojuse teel on planeeringuala piirkonnas kiirusepiirang 50 km/h ning juurdepääsuga ristumisel on hea nähtavus, kuna tee on suhteliselt sirge ning puuduvad nähtavust piiravad objektid. Soojus tee on omakorda ühendatud Tartu idapoolse ümbersõiduga ehk Idaringteega. Planeeringu elluviimine ei suurenda piirkonna liikluskoormust oluliselt.

Jalgrataste ja sõiduautode parkimine tuleb tagada Pos 1 krundil krundi siseselt vastavalt kehtivale standardile EVS 843 Linnatänavad. Arvestades planeeritud hoonestuse funktsiooniks 70% ulatuses tootmise ning 30% ulatuses büroo. Jalgrataste normatiivne parkimiskohtade vajadus on tootmise puhul üks koht 200 m² hoone suletud brutopinna kohta ning büroo puhul üks koht 200 m² hoone suletud brutopinna kohta. Arvutuslik vajalik jalgrataste parkimiskohtade arv on 20. Sõiduautode normatiivne parkimiskohtade vajadus on tootmise puhul üks koht 150 m² hoone suletud brutopinna kohta ning büroo puhul üks koht 60 m² hoone suletud brutopinna kohta. Arvutuslik vajalik sõiduautode parkimiskohtade arv on 29. Joonisel 4 on esitatud näitlik parkimiskohtade paiknemine, kus lisaks Pos 1 hoonestusest tulenevale parkimiskohtade vajadusele on täiendavad parkimiskohad haljasala ja planeeritud spordirajatise kasutajatele. Täpne parkimiskohtade arv ja paiknemine tuleb määrata projekteerimisel lähtuvalt hoonestuse funktsioonist ja normatiivist ning haljasala ja spordirajatise kasutamisega seonduvast parkimisvajadusest.

Planeeritud tootmistegevusest tulenev kaubaveo vajadus raskeveokitega on vähene, mistõttu see on lahendatud sõiduautodega sama juurdepääsu kaudu, peamine kaubavedu on kavandatud kaubikutega.

2.7. Haljastuse ja heakorralduse põhimõtted

Pos 2 tuleb säilitada olemasolevad puud, võimalusel säilitada olemasolevad puud ka Pos 1 krundil. Vähemalt 10% Pos 1 krundi pinnast peab olema kõrghaljastusega. Joonisel 4 on esitatud näitlik kõrghaljastuse paiknemine, mida võib projekteerimisel muuta.

Pos 1 on planeeritud avaliku kasutusega jalgrattasõidu staadioni rajamine, mille kasutamine on lubatud ajavahemikus 7:00 kuni 22:00. Puhke- ja spordiotstarbelisele maa-alale tuleb koostada tervikprojekt, mille alusel tuleb kujunda ala sihipäraselt kasutatavaks alaks. Vajadusel on see ala lubatud piirata piirdeaiaga, Aiandi tee 1 poolses staadioni küljes on vajadusel lubatud rajada kuni 2,5 m kõrgune plankaed. Puhke- ja spordiotstarbelise ala halduse ja hooldusega tegeleb krundi omanik.

Projekteerimisel tuleb Pos 1 krundil ette näha prügikonteinerite asukoht.

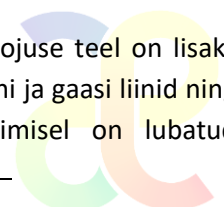
2.8. Ehitistevahelised kujad

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt siseministri 30. märtsi 2017. a määrusele nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded*. Kui Pos 1 hoone ehitatakse olemasolevale Aiandi tee 2 olevale hoonele lähemale kui 8 m, tuleb vastavas seinas osas ehituslike abinõudega ette näha tule levikut takistavad meetmed.

2.9. Tehnovõrgud ja rajatised

2.9.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus ning üldosa

Planeeringuala läbivad reoveekanaliseerimise ja telekommunikatsiooni liinid. Soojuse teel on lisaks kaugkütte, elektri, ühisveevõrgu, reoveekanaliseerimise, sademeveekanaliseerimise ja gaasi liinid ning tänavavalgustusmastid. Soojuse tee ääres on sademeveekraav. Projekteerimisel on lubatud



kooskõlastatult vastava võrgu valdajaga ning kohaliku omavalitsusega planeeritud tehnovõrguliinide asukohta muuta ja täiendada.

2.9.2. Veevarustus

Veevarustus on planeeritud vastavalt AS Tartu Veevärk 22.07.2021 tehnilistele tingimustele nr INF/585. Soojuse tee De 200 veetorustikust on Pos 1 krundile rajatud De 110 PE veeühendustoru, mis on lõpetatud krundil krundi piiri kõrval maa-aluse siibriga. Ühendustoru sulgesiiber teisaldada krundi piirist väljapoole tänavamaale. Planeeritud on veetorustik kuni planeeritud hoonestusalani.

Tuletõrjeveree tagamisel tuleb arvestada EVS 812-6 *Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus* esitatud nõuetega. Soojuse tee tänavatorustikule on planeeritud tuletõrjehüdrandi asukoht.

2.9.3. Kanalisatsioon ja sademevesi

Kanalisatsioon ja sademevesi on planeeritud vastavalt AS Tartu Veevärk 22.07.2021 tehnilistele tingimustele nr INF/585. Soojuse tee De 315 reoveetorustikust on Pos 1 krundile rajatud De 250 ühendustoru, mis on lõpetatud krundil krundi piiri kõrval otsakorgiga. Planeeritud on krundisene torustik kuni planeeritud hoonestusalani.

Soojuse tee De 315 sademeveetorustikust on Pos 1 krundile rajatud De 250 ühendustoru, mis on lõpetatud krundil krundi piiri kõrval otsakorgiga. Planeeritud on krundi sisene torustik, restkaevude asukoht määratakse projektiga.

Valingvihma aegse ülekoormuse vähendamiseks sajuveesüsteemis tuleb planeeringualal sademevee vooluhulka (l/s) piirata. Vooluhulga (l/s) reguleerimiseks näha projekteerimisel ette võimalikul määral väikese äravooluteguriga pinnakatteid ning reguleeriv maht (mahuti, torud, vmt). Nõuded vooluhulga piiramiseks täpsustada ehitusprojekti koostamisel.

Katuse sademevesi tuleb suunata väljaspool hoonet maapinnale, kust see voolab sademeveelehitritesse ja restkaevudesse ja/või planeeringuala lõunaservas asuvasse kraavi. Vajadusel näha projekteerimisel ette kraavi täitumisel ülevool sademeveekanalisatsiooni torustikku. Vajadusel tuleb projekteerida eesvoolu läbilaskevõime suurendamine.

Sademeveekanalisatsiooni planeerimisel arvestada võimaliku maksimaalse paisutustasemega torustikus. Allpool võimalikku paisutustaset asuvate sademeveeneelude kanaliseerimiseks kasutada pumpamist.

Parkla sademevee puhastamiseks on Pos 1 krundile planeeritud liivapüüdur ja I-klassi õlipüüdur.

Sademe- ja dreanaživee juhtimine reoveekanalisatsioonitorustikku on keelatud.

2.9.4. Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Elektrivarustus on planeeritud vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 382542. Pos 1 elektrivarustus on planeeritud Lille 372 10/0,4 kV alajaama Soojuse teel oleva 0,4 kV maakaabelliini baasil. Krundile planeeritud kõnnitee äärde on planeeritud ühe arvestikohaga 0,4 kV liitumiskilp. Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav. Elektritoide liitumiskilbist hoonestusalani on planeeritud maakaabliga.

Soojuse tänaval on olemasolevad mastvalgustid. Planeeritud kõnnitee kohale jääv valgusti tuleb ümber tõsta kõnnitee kõrvale. Pos 1 hooviala valgustus lahendada projekteerimisel vastavat vajadusele ja ala kujunduslahendusele.

2.9.5. Soojavarustus

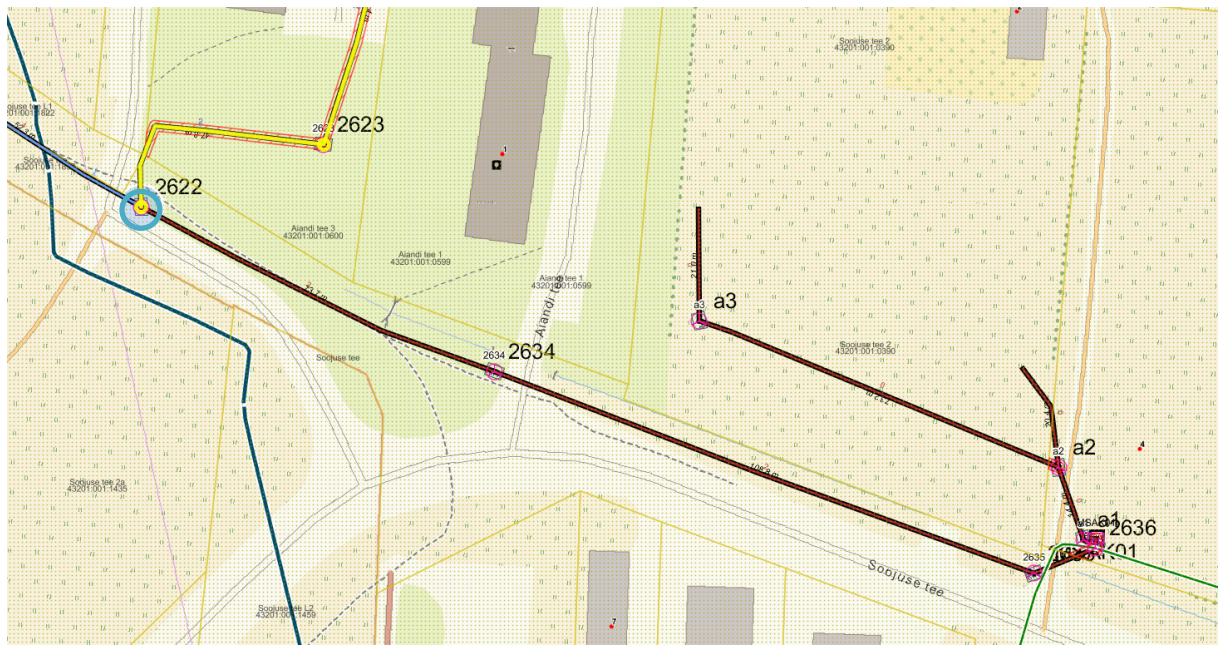
Vastavalt AS Tartu Keskkatlamaja 28.06.2021 tehnilistele tingimustele nr 159/21 on Pos 1 planeeritud hoone(te) soojavarustuseks võimalik liituda kaugküttega Aiandi tee 1 maaüksuse põhjapoolses osas oleva soojustorustiku (DN100) sobivalt lõigult. Soojatorustik projekteerida rõhuklass PN16 eelisoleeritud torustikuna, lähtuda EVS 843 "Linnatänavad" nõuetest tehnovõrkude kujade ja kaitsetsoonide kohta. Lubatud on kasutada ka lokaalseid küttesüsteeme nagu näiteks päikeseküte, maaküte, elektriküte, gaasiküte; lubatud ei ole kütteõlide ja kivisöe kasutamine. Maaküttelahenduste lõplikul valikul ja ellu viimisel tuleb arvestada tööga „Maaküte Tartus“ (Maves OÜ, 2019), tulenevalt kohalike omavalitsuste kontaktsoonist ning ühiselt kasutatavatest põhjaveevardest ja nende kvaliteedi hoidmiskohustusest.

2.9.6. Gaasivarustus

Gaasivarustust planeeritud ei ole, projekteerimisel on lubatud gaasivarustus kavandada.

2.9.7. Telekommunikatsioonivarustus

Pos 1 krundi telekommunikatsioonivarustus on planeeritud vastavalt Telia Eesti AS tehnilistele tingimustele nr 35337639. Krundil olev sidetoru on planeeritud pikendada kuni planeeritud hoonestusalani. Paigaldada alates sidekaevust 2622 (vt skeem 4) 12-kiuline *singlemode* metalliga optiline kaabel hoonesse.



Skeem 4. Olemasoleva Telia Eesti AS sidevõrgu skeem, sidekaev nr 2622 on tähistatud sinise ringiga.

2.10. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeritavale alale ei kavandata keskkonnoahtlikke objekte. Jäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte. Kruntidele tuleb projekteerimisel ette näha jäätmekonteinerite asukoht.

Kraavi ja sademeveekanaliseerimise suunatav sademevesi peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublaste juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning

saasteainesisalduse piirväärtused“. Vajadusel tuleb projekteerimisel parklatele ette näha õli- ja liivapüüdurid.

Pos 1 krundi hoonestamisel tuleb arvestada tehnoseadmetega ja nende müraga, mis võivad tekitada häiringuid naabruses olevatele elamualadele. Müra tekitavad tehnoseadmed (nt ventilaatorid) ning kaubatranspordi laadimisalad paigaldada müratundlikest objektidest ehk elamutest kaugemale. Müra tekitavate tehnoseadmete rajamine ja kauba laadimine on keelatud krundi lääne, põhja ja lõuna küljel.

Peale jalgrattasõidu staadioni valmimist teostada müramõõtmised (korterelamu suunal ja maaüksusel), kaasates mõõtmiste lähteülesande väljatöötamise ka kortermaja elanike esindaja. Kui tuvastatakse müratasemete ületamised, siis staadioni kasutamist piirata, kuni müratõkkerajatisse projekteerimise (sh modelleerimine), ehitamise ning kordumõõtmiseni, mis tõendab müratasemete vastavust nõutavale. Kui müratasemed ei vasta nõutavale, siis rakendada täiendavaid meetmeid, kuni on tagatud nõuetele vastavus ning peale seda saab staadionit püsivalt kasutada algsete eelduste alusel. Müraseina projekteerimisel arvestada, et sein peaks olema vähemalt 50% ulatuses läbipaistvalt lahendatud, vältimaks varjutustest tekkivaid häiringuid, läbipaistvuse ulatust võib korrigeerida projekteerimise käigus kui tuvastatakse, et suurem varjutus ei tekita naaberkiinnistu valdajatele probleeme. Müratõkke hooldus peab olema regulaarne (minimaalselt kord kvartalis), tagades sh visuaalselt vastuvõetava heakorra.

Projekteerimisel tuleb tagada nii planeeringuala kui naabruses olevate hoonete eluruumide insolatsiooninõuded, arvestades Eesti standardis EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“ peatükis 4.3.3 „Päikesevalguse kestus ehk insolatsioon“ välja tooduga. Hoonete asukoht ja orientatsioon valida selliselt, et oleks tagatud piisav insolatsioon päevas nii planeeritud kui ka naaberhoonetes ajavahemikul 22. aprillist kuni 22. augustini. Lähimad elamud asuvad planeeritud hoonestusalast vähemalt 40 m kaugusel lääne (Aiandi tee 1) ja põhja suunas (Aiandi tee 2), mistõttu planeeritud hoone ei mõjuta naabermaaüksustel olevate eluruumide normatiivset insolatsiooni. Aiandi tee 2 lõunapiiril olev hoone ei ole Ehitisregistri andmetel eluhoone.

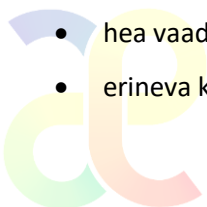
2.11. Servituutide seadmise vajadus

Aiandi tee 1 krundile on planeeritud isikliku kasutusõiguse või liiniservituudi seadmise vajadus planeeritud kaugküttetorule kaugküttevõrgu valdaja kasuks. Pos 1 on planeeritud isikliku kasutusõiguse või liiniservituudi seadmise vajadus krundi läbivale reoveekanalisisatsioonitorustikule reoveekanalisisatsiooni võrgu valdaja kasuks.

2.12. Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused

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

- teede, platside ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustus;
- konkreetset 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);
- eraalale piiratud juurdepääs võõrastele;
- valdusel 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 ja kõnniteed; suunaviidad;
- üldkasutatavate alade korrashoid.

2.13. Planeeringu rakendamine

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Planeeringu koostamisega ei kaasne vallale kohustust avalikult kasutatava tee ja üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja sademeveekanaliseerimiseks/ väljaehitamiseks/ rekonstrueerimiseks või vastavate kulude kandmiseks. Detailplaneeringuga ette nähtavate avalikult kasutatavate teede ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamise või ümberehitamise kulud kannab planeeringuala siseselt kui ka planeeringuala väliselt osas, mis ühendavad planeeringuala ülejäänud avaliku taristuga, planeeringust huvitatud isik. Pos 2 krunt võõrandatakse ning selle võib liita Aiandi tee 1 krundiga.



3. Koostöö

Jrk nr	Koostöölastatav organisatsioon/tehnovõrgu valdaja	Koostöölastuse nr ja kuupäev	Koostöölastaja
1	AS Tartu Keskkatlamaja	Nr 1121-624B-65A7, 04.11.2021	Ülar Roose
2	Telia Eesti AS	Nr 35753640, 05.11.2021	Aleks Kask
3	Elektrilevi OÜ	Nr 2664003085, 09.11.2021	Maie Erik
4	AS Tartu Veevärk	Nr 1052, 23.11.2021	Peeter Pindma

Täiendatakse edasisel planeerimisel.



4. Joonised

- | | |
|--|-------------------|
| 1. Situatsiooniskeem | M 1:10 000 |
| 2. Planeeringuala mõjuala funktsionaalsed ja ehituslikud seosed | M 1:3000 |
| 3. Olemasolev olukord | M 1:500 |
| 4. Põhijoonis | M 1:500 |

