



Raid Invest OÜ
Tel: +372 510 9000
E-post: karin@raidinvest.ee

Töö nr: 131/22
Asukoht: Luunja vald, Lohkva küla

Lohkva külas
Põltsamaa (43201:001:1161) maaüksuse lõunaosa ja lähiala
DETAILPLANEERING

Projektijuht/planeerija

Karin Raid

kutsetunnistus nr 163364

/OÜ Raid Invest/

Huvitatud isik:

Romet Puhk

Planeeringu koostamise korraldaja:

Luunja Vallavalitsus

Tartu 2022-2023

SELETUSKIRI

1	PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK	3
2	ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID	3
3	OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	3
4	PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED.....	5
5	PLANEERIMISE LAHENDUS.....	7
5.1	Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused	7
5.2	Planeeritava ala kruntideks jagamine.....	7
5.3	Krundi ehitusõigus.....	8
5.4	Krundi hoonestusalade piiritlemine.....	9
5.5	Tänavate maa-alad, liiklus-ja parkimiskorraldus.....	9
5.6	Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....	12
5.7	Ehitistevahelised kujad.....	12
5.8	Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad.....	14
5.9	Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks.....	17
5.10	Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine.....	18
5.11	Servituutide vajaduse määramine.....	20
5.12	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	21
5.13	Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus.....	22
5.14	Planeeringu rakendamise võimalused.....	22
6	KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED	26

JOONISED (DIGITAALSELT ESITATUD ERALDI FAILIDENA)

Joonis 1- Situatsioonijoonis

Joonis 2- Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Joonis 3-Olemasolev olukord, M 1:500

Joonis 4-Põhijoonis , M 1:500

Joonis 5-Tehnovõrgud, M 1:500

Joonis 6-Planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon

1 Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Käesoleva planeeringu lähtedokumendiks on Luunja Vallavolikogu 30.06.2022. a otsus nr 32 "Lohkva külas Põltsamaa (43201:001:1161) maaüksuse lõunaosa ja lähiala detailplaneeringu algatamine, planeeringuala piiri ja suuruse ning lähteseisukohtade kinnitamine". Detailplaneeringu koostamine algatati eesmärgiga kaaluda planeeringualale võimalusi ärimaa kruntide moodustamiseks ja ehitusõiguse määramiseks ärihoonete püstitamiseks.

2 Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

* Luunja valla üldplaneering, 2008;

* Tartumaa maakonnaplaneering 2030+, 2019;

* koostamisel olev Raiduri maaüksuse detailplaneering, eesmärk: ärikrundid (algatatud 27.02.2008).

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud Kagu Geodeesia OÜ poolt 21.08.2022 mõõdistatud geodeetiline alusplaan täpsusastmega M 1:500, töö nr 22T065 (kõrgussüsteem EH 2000).

3 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Andmed planeeringuala maaüksuste kohta

Tabel 1

Maaüksuse aadress	Katastri tunnus	Sihtotstarve	Pindala
Põltsamaa mü	43201:001:1161	100% maatulundusmaa	26,97 ha (Planeeringuala moodustab sellest vaid osa ca 2ha)
Tehnovõrkude ja juurdepääsude rajamise tõttu hõlmab planeeringuala lisaks järgmisi maaüksuseid:			
4320072 Kaalukoja tee	43201:001:1944	100% transpordimaa	5694m ² Planeeringualasse ulatub sellest vaid ca 1100m ²
45 Tartu-Räpina-Värska tee T10	43201:001:1162	100% transpordimaa	2284m ²

			Planeeringualasse sellest vaid ca 160m ²	ulatub
--	--	--	---	--------

Planeeringualaks on Põltsamaa maaüksuse lõunaosa ja lähialana on kaasatud planeeringualasse Kaalukoja tee ning Kaalukoja tee ja 45 Tartu-Räpina-Värskä riigitee ristmikust väike osa.

Põltsamaa maaüksuse lõunaosa on hoonestamata, kõrghaljastuseta ja on kasutusel põllumaana. Kaalukoja tee ja riigitee on asfalteeritud ja nende ristmik välja ehitatud.

Planeeringuala reljeef on tasane, maapinna kõrgus erineb kogu planeeringuala ulatuses ca 3m ning langeb tasaselt riigitee suunas.

Vaade planeeringualale õhust

Foto 1

(allikas: maa-ameti fotoladu. www.maaamet.ee, 07.06.2021)



Põltsamaa maaüksust läbivad planeeringualal mitmed tehnovõrgud (peamiselt elektriõhuliinid ning nende postid), mis põhjustavad mitmeid kitsendusi.

Planeeringualale ulatub maa-ameti infosüsteemi andmetel ka riigitee nr 45 Tartu-Räpina-Värskä (edaspidi riigitee) kaitsevöönd ning arheoloogiamälestise „Kabelimägi“ reg-nr 12854 kaitsevöönd.

Planeeringualal Põltsamaa maaiüksuse kitsendused

Tabel 2

Aadress	Kitsendust põhjustav objekt	Ulatus
Põltsamaa maaiüksus	Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd (riigitee 45 Tartu-Räpina-Värskas)	30m riigitee äärmise sõiduraja välimisest servast
	Arheoloogiamälestis „Kabelimägi“ reg-nr 12854 *	50m mälestisest
	Elektri maakaabelliin	1 m mõlemal pool maakaablit
	Elektri õhuliin alla 1kV	2 m mõlemal pool liini telge
	Elektri õhuliin 1-20kV (keskpinge)	10 m mõlemal pool liini telge

*Märkus: arheoloogiamälestise kitsenduse paiknemise osas vt ptk 5.13 antud Muinsuskaitseameti selgitust.

Andmete allikas: www.maaamet.ee

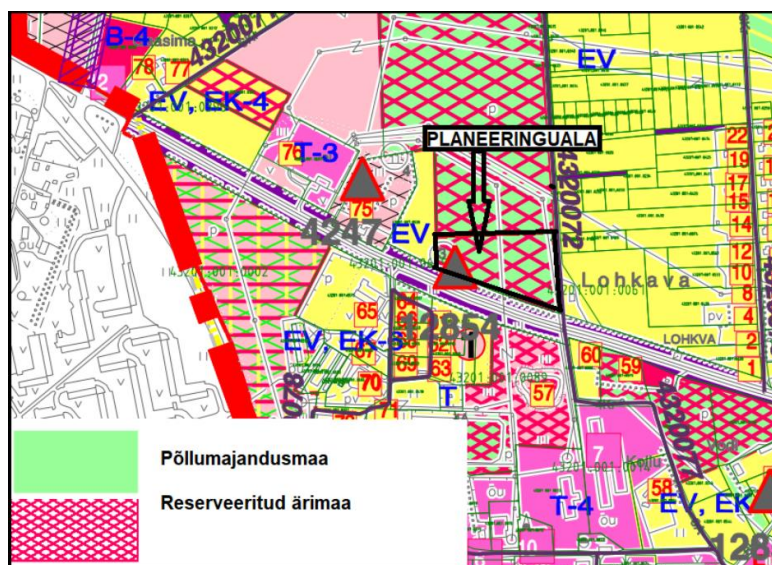
Olemasolev olukord on graafiliselt esitatud *joonisel 3*.

4 Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringualal kehtib Luunja Vallavolikogu 26.06.2008 määrusega nr 8-1 kehtestatud Luunja valla üldplaneering. Üldplaneering määrab planeeringuala detailplaneeringu koostamise kohustusega alana ja maakasutuse juhtotstarbeks põllumajandusmaa reserveeritud ärimaa.

Kaalukoja tee on üldplaneeringus määratud kohalikuks maanteeks koos jalgrattateega.

Väljavõte üldplaneeringust



Detailplaneeringuga kavandatud on üldplaneeringuga kooskõlas.

Planeeringualal kehtib Riigihalduse ministri 27.02.2019 käskkirjaga nr 1.1-4/29 kehtestatud Tartumaa maakonnaplaneering 2030+. Maakonnaplaneering määrab Põltsamaa maaüksuse piirkonna tiheasumi laienemisalasse.

Tiheasum on maakonnaplaneeringu kohaselt: olemasoleva kompaktse asustusega territooriumi osa koos kompaktse asustuse arenguks kavandatava piiritletud maa-alaga, kus ruumiline areng toimub linliku struktuuriga alale omase ruumikasutusega. Eelistatud ala uute hoonete kavandamiseks. Mõiste kasutuselevõtt tuleneb vajadusest eristuda terminist tiheasustusega ala maareformi- ja looduskaitseaduse tähenduses, viimaste määramine on üldplaneeringu ülesanne. Kõik tiheasustusalad ei pruugi vastata tiheasumi kriteeriumitele. (Tartumaa maakonnaplaneeringu 2030+ seletuskiri lk 42).

Linna lähedased endiste talude põllumaad on järkjärgult kasutusele võetud ja hoonestatud elamuarendustega. Nii asuvad planeeringualast ida suunas üle Kaalukoja tee uued kuni 2 korruselised üksikelamud ja üks kolme korruseline korterelamu. Planeeringualast lääne suunas asub Raiduri maaüksus, mis on maatulundusmaa ja millele on 27.02.2008.a algatatud detailplaneering ärihoonete rajamiseks.

Planeeringualast lõunas asub riigitee ja planeeringualast põhja suunas on Põltsamaa maaüksuse planeeringualast välja jääv osa, mis on kasutuses põllumaana ja kavatsetakse kasutusele võtta tulevikus.

Riigitee on suure kasutusintensiivsusega, selle liiklussagedus on 9629 a/ööp. Riigitee on asfalteeritud ja heas seisukorras. Kaalukoja tee, millelt on planeeritud ka planeeringuala juurdepääs, on asfaltkattega ja sellel puudub välja ehitatud kõnnitee.

Lähimad bussipeatused Lohkva ja Kalmistu asuvad riigitee ääres ca 400m raadiuses planeeringualast. Lähimaks kaupluseks on planeeringualast ca 400m kaugusel asuv Prisma peremarket.

Planeeringuga antakse lahendus olemasoleva Kaalukoja tee laiendamiseks, mis võimaldab piirkonna aktiivsema kasutuse tekke korral teed laiendada ja piirkonna elanikele ning ärihoonete kasutajatele turvalisemad ja mugavamad liikumisvõimalused luua.

Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on graafiliselt esitatud joonisel 2.

5 Planeerimise lahendus

5.1 Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused

Asutustüübilt on planeeringuala puhul tegemist tiheasutuse ja hajaasustuse kokkupuutealaga. Uued elamuarendused ja ärihooned vahelduvad piirkonnas seniste põllumaadega.

Teisel pool riigiteed (planeeringualast lõunas) asuvas piirkonnas domineerivad ehitusmahult suured tootmishoonete kompleksid (soojuse- ja elektri koostootmisjaam, puidutööstus, kurgikasvatus) ja keskmise suurusega teenindushooned (lasteasutus, raamatukogu, puukool, mööbli töökoda jms). Tootmishooneid kaasajastatakse, paigutust tihendatakse uutega ja piirkonna hoonemahud suurenevad. Hooned kruntidel paiknevad kaootiliselt ja on rajatud erinevatel aegadel.

Riigitee ääres on suurimaks ärihooneks Nõlvaku tn 2 krundil asuv Prisma peremarketi kauplus, mille ehitisealune pind on www.ehr.ee andmetel 13215,3m².

Seetõttu on käesolevas planeeringus valitud hoonestuse tüüp ja planeeritud hoonestus lahendus mahult jms piirkonda sobiv ja loomulik jätk edasistele arengutele. Planeering vastab ka üldplaneeringule.

Planeeritud ärihooned on kuni kahe korruselised ning järgivad piirkonda juba rajatud hoonete korruselisust ning ärihoonete miljööd.

5.2 Planeeritava ala kruntideks jagamine

Käesolev detailplaneering näeb ette võimaluse Põltsamaa kinnistu jagamiseks.

Maakasutuse koondtabel

Tabel 3

Planeeringueelne	Pindala	Sihtotstarve	Planeeringu- järgne	Pindala	Sihtotstarve
Põltsamaa mü	26,97 ha (Planeeringualal sellest ca 2ha)	Maatulundusmaa	Pos 1	6430m ²	ÄV, ÄB, ÄK, ÄM

			Pos 2	9277m ²	ÄV, ÄB, ÄK, ÄM
			Pos 3	2473m ²	LT
			Pos 4	378m ²	LT
			Pos 5	459m ²	LT

LT- Tee ja tänava maa,

ÄV-väikeettevõtluse hoone ja tootmise hoone maa,

ÄB-kontori-ja büroohoone maa,

ÄK-kaubandus-, toitlustus-ja teenindushoone maa

ÄM-majutushoone maa

Planeeringu realiseerimiseks on 2 alternatiivset lahendust:

Alternatiiv 1- Võimalus on moodustada kaks hoonestatavat krunti. Kahe eraldi krundi (Pos 1 ja Pos 2) moodustamine ei ole kohustuslik.

Alternatiiv 2- Võimalus on krundid moodustada ka nii, et kahe planeeringuga kavandatud hoonestatava krundi baasil (Pos 1 ja Pos 2 koos) moodustub üks suurem ja tervikuna hoonestatav krunt.

Nimetatud võimalus jätab paindlikuma võimaluse ärikruntide hoonestamiseks, hoonete omavaheliseks kokku ehitamiseks ning hoonete vabamaks paigutamiseks hoonestusalal.

5.3 Krundi ehitusõigus

Kruntide ehitusõigusega on määratud:

- 1) planeeritud krundi kasutamise sihtotstarve;
- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil;
- 3) hoone lubatud maksimaalne kõrgus;
- 4) hoone suurim lubatud ehitisealune pind.

Planeeringu realiseerimiseks on 2 alternatiivset lahendust:

Alternatiiv 1- Kahe eraldi krundi (Pos 1 ja Pos 2) moodustamisel hoonestatakse krundid vastavalt planeeringu põhijoonisel ehitusõiguse tabelis kajastatud ehitusõigusele.

Alternatiiv 2- Kahe planeeringuga kavandatud hoonestatava krundi baasil (Pos 1 ja Pos 2 koos) ühe suurema krundi moodustamise korral on moodustuva krundi suurim lubatud ehitisealune

pind Pos 1 ja Pos 2 ehitisealuste pindade summa s.o 5640m² (Pos 1- 2340m² + Pos 2- 3300m²).

Pos 1 ja Pos 2 kruntidele (mõlema eelnimetatud alternatiivi korral) määratakse ehitusõigus uute ärihoonete ehitamiseks

Hoonete lubatud kasutamistarbed on järgmised:

- 12100- majutus ja toitlustushooned;
- 12200- büroohooned;
- 12300- kaubandus-ja teenindushooned;
- 12520- hoidlad ja laohooned (keelatud otstarve on kood 12523-Vedelkütuse-,küttegaasi-jm terminali hoidlahoone)

Omavalitsusel on õigus lubada täiendavalt loetelus nimetamata otstarbeid, kui need sobivad piirkonda. Pos 3, Pos 4 ja Pos 5 kruntidele ehitusõigust ei määrata.

Kruntide ehitusõigus on graafiliselt esitatud joonisel 4 .

5.4 Krundi hoonestusalade piiritlemine

Pos1 ja Pos2 hoonestusalade määramisel on arvestatud riigitee kaitsevööndi ulatust, kajasid ja eesmärki- jätta tulevikus maaüksusel tegutsevatele ettevõtetele vabadus kruntide sees hoonete paigutamiseks ning logistiliste vajaduste rahuldamiseks.

Pos1 ja Pos2 hoonestusalaks on antud kruntidele suurem ala, kui suurim lubatud ehitisealune pind kruntidel, jättes nii võimaluse projekteerimise faasis hoonetele huvitavama arhitektuuri leidmiseks ja vastavalt ettevõtete vajadustele hoonete paigutamiseks.

Määratud hoonestusala võimaldab Pos 1 ja Pos2 hoonestusalade ühendamist suuremamahuliste hoonete kavandamiseks (nt erinevate positsioonide kokku liitmise teel). Sel juhul on hoonete suurimaks lubatud ehitisealuseks pinnaks Pos 1 ja Pos 2 hoonete suurima lubatud ehitisealuste pindade summa.

Planeeringuala hoonestusalad on seotud mõõtketiga krundi piiridest ja näidatud *joonisel 4*.

5.5 Tänavate maa-alad, liiklus ja parkimiskorraldus

Planeeringualale juurdepääs on kavandatud Kaalukoja teelt ühe uue juurdepääsuga. Piirkonna kergliiklejatele ja sõidukitega liiklejatele paremate ja turvalisemate liikumisvõimaluste loomiseks on kavandatud planeeringuala ulatuses Kaalukoja tee laiendus- Pos 4. Riigitee äärsele alale moodustatakse Pos 5 krunt perspektiivse kergliiklustee rajamise võimaldamiseks.

Planeeringuala sisetänavaks on planeeritud Pos 3 tee, millele on kavandatud rajada uus kõvakattega sõidutee ja jalgtee. Nähtavus Pos 3 ja Kaalukoja tee ristmikul on kahes suunas väga hea, külgnähtavust häirivaid rajatisi ega hooneid ristmiku lähedusse kavandatud ei ole. Ristmik paiknev väljaspool riigitee kaitsevööndit.

Pos 3 transpordimaa on planeeritud nii, et sellelt on võimalik luua juurdepääs ka naabruses asuva Raiduri maaiüksusele.

Kõik sõiduteed on kavandatud asfaltkattega, jalgteedel on lubatud asfalt-või sillutiskivi katendid.

Planeeringulahendus arvestab riigitee ja Kaalukoja tee ristmiku olemasoleva lahendusega. Riigitee on ristmiku juures 2+2 sõiduradadega, millele lisanduvad lisarajad teelt maha ja peale sõiduks. Sõidusuundade vahel on eraldusriba. Kaalukoja teelt väljumiseks saab sooritada üksnes parempöoret. Sellest lähtudes ja asukoha situatsioonist tulenevalt ei mõjuta planeeringuga lisanduv liiklus riigitee ristumiskoha läbilaskevõimet.

Parkimine on ette nähtud kruntide siseselt. Kõik parkimisalad on kavandatud kõvakattega.

Parkimine tuleb lahendada vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“.

Parkimiskohtade arv ning täpne paigutus määratakse lõplikult edasisel projekteerimisel.

Kruntide parkimiskohtade arv ning täpne paigutus määratakse lõplikult edasisel projekteerimisel, lähtudes projekteeritavate hoonete suletud brutopindade täpsetest suurustest, kasutusotstarvetest ja arvestades hoonete sissepääsude asukohti.

Parkimismormatiiv on järgmine (kohti/ hoone suletud brutopinna kohta):

-asutused 1/90

- restoran/kohvik 1/230
- tööstusettevõtte/ladu 1/250
- kauplus 1/100

Standardis EVS 843 määratud parkimiskohtade arvu võib muuta, kui hoonete projekteerimisel koostatakse liikluse tekke ja parkimise nõudluse uuring koos erinevate liikumisviisidega juurdepääsetavuse võrdleva analüüsiga. Analüüsi tulemusi arvestades on võimalik parkimisnormatiivist väiksema arvu parkimiskohtade rajamine, kui on selge, et alternatiivsete liikumisviiside (jalakäimine, jalgrattasõit, ühistransport) kasutajate hulk on piisavalt suur ja autode parkimiskohti ei ole nii palju vaja.

Krundile kavandatavate ehitiste kasutamise otstarbeid on võimalik rakendada mahus, mis võimaldab tagada normikohase parkimise ja haljastuse vajaduse krundil.

Projekteerimisel tuleb silmas pidada, et asfaldiga kaetavat pinda tuleb kavandada minimaalselt vajalikus ulatuses, kuna liigselt suured kõvakattega alad suurendavad kuumasaarte tekkimise ohtu ning jätavad vähem ruumi võimalikule haljastusele, mis aitab immutada/puhverdada sademeveet ja vältida kuumasaarte teket.

Kõvakatetega alade suurust arvestades, on soovitatav maksimaalses võimalikus ulatuses kavandada projekteerimisel väikese äravooluteguriga pinnakatteid (nt parkimiskohtade ala lahendada murukivi või sillutiskiviga vms sademevee käitlemist võimaldaval viisil).

Jalgrataste hoiukohtade asukoht ja arv määratakse hoone projekteerimise etapis lähtuvalt standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“. Jalgrataste parkimist on lubatud lahendada nii avaparklates kui hoonete mahus. Nende täpne asukoht määratakse lähtuvalt hoonete sissepääsude asukohtadest projekteerimise etapis.

Jalakäijate juurdepääsude asukohti krundile ning krundi siseste jalgteede, parkimiskohtade ja haljastuse asukohti on lubatud hoonete projekteerimise käigus täpsustada.

Kuumasaarte vältimiseks tuleb parklad liigendada kõrg- ja madalhaljastusega ca 10 või 20 kohalisteks parkla-aladeks ning samuti on soovitatav parkimiskohtadel kasutada murukivi

katendeid.

Sõidusuunad, juurdepääsud krundile ja parkimislahendus on näidatud joonisel 4. Planeeringus kajastatud parkimislahendus on illustratiivne ning seda on lubatud muuta hoonete projekteerimise faasis.

5.6 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Kruntide reljeefi olulist muutmist planeeringuga ei kavandata. Lubatud on maapinna kõrguste muutmine ärikruntide sees parklate ja platside vertikaalplaneeringuga seoses ja sademevee kokku juhtimiseks kõvakattega aladelt.

Lubatud on kruntidele madal- ja kõrghaljastuse rajamine. Planeeringus näidatud haljastuse paiknemine on illustratiivne ja täpne lahendus antakse projekteerimisel tulenevalt hoonete ja parklate lahendustest.

Haljastatavaks tuleb jätta vähemalt 20% ärikruntide pindaladest (sh 10% krundi pindalast peab olema kõrghaljastatav).

Haljastatavatele aladele on lubatud rajada veesilmasid vms kuumasaare tekkimisi vähendavaid elemente. Nende asukoht määratakse projekteerimise faasis.

Hoonestatavate kruntide Kaalukoja tee poolsele küljele on puhveralana kavandatud rajada aastaringselt haljas kompaktne haljasriba, mis tagab elanikke võimalikult vähe häiriva äritegevuse nende naabruses. Kõrghaljastuse rajamisel peavad puud olema min 2,5m kõrgused.

Juurdepääsu- ja parkimisaladelt ning katustelt kogunev lumi on ette nähtud ladustada oma krundil ja/või ära vedada. Lume ladustamine ümbritsevatele teedele on keelatud.

Planeeritava ala valgustamiseks on soovitatav kasutada hoonete külge kinnitatavaid kohtvalgusteid või valgusteid parklates, mis lahendatakse hoonete projekteerimisel.

Haljastuse ja kõvakatetega alade paiknemine on graafiliselt esitatud joonisel 4.

5.7 Ehitistevahelised kujud

Vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ §-le 22 peab tule levimist teisele ehitisele vältima nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Hoonete vaheline kuja peab olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonete vaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega (tulemüür vms).

Planeeritud hoonete minimaalseks tulepüsivusklassiks on TP-2, mis ei keela kõrgema tulepüsivusklassiga hoonete rajamist. Edasise projekteerimise käigus, kui on selgunud hoonete täpne kasutusotstarve ning lõplikud mahud, tuleb vastavalt kehtivatele tuleohutusnõudeid käsitletavatele normidele hoonete tuleohutusklass ning kasutatavad tule levikut piiravad ehituslikud abinõud üle täpsustada.

Planeeringuga on kavandatud kuni 12-meetri kõrgused hooned, seega tuleb projekteerimisel arvestada, et võimalike päästetööde tegemisel tuleb tagada redelautole juurdepääs hoone kõikidele kõrgemal, kui 8 m asuvatele hädapääsudele ning tootmis- ja laohoonete kõikidele külgedele.

EVS 812-7:2018 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ punkt 14.1.6 - kui I–V kasutusviisiga hoonele on vajalik tagada juurdepääs tõstuk- või redelautole, peab selle ehitise juures olev tee olema vähemalt 4,5 m laiune, et oleks tagatud tõstuki või redeli kasutamine.

Juurdepääs tõstuk- või redelautole tuleb tagada hoone kõikidele hädaväljapääsudele, kui hädaväljapääs asub kõrgemal kui 8 m. Sama standardi punkt 14.1.7 - VI ja VII kasutusviisiga ehitiste puhul on üldjuhul vajalik tagada tõstuk- või redelautole juurdepääs ehitise kõikidele külgedele, et oleks tagatud tõhus kustutus- ja päästetööde läbiviimine.

AS Tartu Veevärk tagab piirkonna veetorustikust 10 l/s tuletõrjevett. Planeeringuala hoonete jaoks on tarvis tulekustutusvett 20 l/s. Lisavee saamiseks tuleb hoonete projekteerimisel kavandada kinnistutele 108 m³ tuletõrjeehoidlad (mahutid) koos soojustatud kuiv hüdrantidega arvestades SIM 18.02.2021 a määruses nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ sätestatud nõudeid.

Arvestades, et detailplaneeringuga on määratud kruntidele suur hoonestusala, mille sees on hooneid võimalik vabalt paigutada, siis ei määrata detailplaneeringu faasis mahutite paiknemiseks täpseid asukohti ja nende asukoht määratakse projekteerimise käigus.

Mahutite täitmine tuleb projekteerida eraldi torustikega läbi veemõõdusõlmede.

Lähim tuletõrjehüdrant asub Kaalukoja teel otse planeeringualal. Lisaks on planeeringuala teele Pos 3 kavandatud üks uus hüdrant.

5.8 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Vastavalt AS Tartu Veevõrk tehnilistele tingimustele nr 23ARE-2-DT-7 on planeeringu koostamisel vee- ja kanalisatsioonitorustike planeerimisel lähtutud „Luunja vallas, Lohkva ja Põvvatu küla vee-, sademevee ja reoveekanaliseerimise eelprojektist“ OÜ Altren Projekt tööst nr. VK1807 ja selle koostatavast muudatusest.

Veevarustuse tagamiseks on kavandatud planeeringualale veetorustik ning nähtud ette veetoru ringistamine. Detailplaneeringuala veetorustik on kavandatud ringistada Jaama tänava veetoruga De 225 (Jaama tn – Nõrvaku tn ristmikul), Ridaküla tee De 110 veetoruga ning Aiandi tee De 110 veetoruga (Aiandi tee 11//13, Lohkva kinnistu kohal).

Planeering näeb detailplaneeringualaga seondult ette veetorustiku rajamist läbi planeeringuala Pos 3.

Reoveekanaliseerimise eesvooluks on Aiandi tee reoveekanaliseerimise torustik De 250 (Aiandi tee 9, Lohkva kinnistu kohal).

Igale krundile on planeeritud eraldi vee- ja kanalisatsiooni torustike ühendused krundiga piirnevast tänavatorustikust.

Torustike täpne asukoht ja servituudikoridor lahendatakse projekteerimisel.

SADEMEVESI

Sademevee kogumiseks piirkonnas sademeveesüsteem puudub.

Sellest lähtuvalt näeb detailplaneering ette, et sademevesi kogutakse kruntidelt ja immutatatakse planeeringuala kruntide siseselt. Sademevett on soovitatav koguda ka mahutitesse ja taaskasutada (kastmiseks, hoonetes jne). Arvestades, et hoonete asetus hoonestusalas selgub alles projekteerimisel, siis määratakse ka sademevee immutusala, mahutite jms sademeveesüsteemide rajatiste täpne asukoht projekteerimise faasis. Arvestada tuleb, et immutusala jms sademeveerajatised asuksid eemal ühisveevärgi ja kanalisatsiooni torustike kaevanditest.

Sademevett ei tohi üldjuhul juhtida riigitee alusele maaiüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse. Põhjendatud juhul kui teekraavidesse sademevete juhtimine on vältimatu, tuleb tagada truupide, kraavide läbilaskevõime ja muldkeha niiskusrežiim.

Selleks tuleb projekteerimisel hinnata arendustegevusest lisanduvaid vooluhulki, riigitee kraavide ja truupide läbilaskevõimet ning truupide seisukorda ja teostada läbilaskearvutused.

OÜ Altren Projekt on koostanud „Luunja vallas, Lohkva ja Põvvatu küla vee-, sademevee ja reoveekanalisatsioonitorustiku eelprojekti“ töö nr. VK1807, mida antud töös arvestatakse.

Vajalikud sademeveerajatised tuleb tööprojekti koosseisus äravoolu reguleerimise nõudest lähtuvalt dimensioneerida.

Enam kui 10-kohaliste parklate sademevee puhastamiseks tuleb krundile paigaldada I- klassi õlipüüdurid.

Püüdurite asukohad jms sademeveetorustiku rajamist puudutav tehniline lahendus (sh mahutite rajamise korral nende asukoht) määratakse täpsemalt hoonete projekteerimise käigus vastavate projektidega.

Sademe- ja dreanaživee juhtimine olmekanalisatsioonitorustikku on keelatud.

ELEKTRIVARUSTUS

Vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 432370 kavandatakse planeeringualale uus alajaam. Alajaama toide on planeeritud 10 kV maakaabelliiniga ANNE 110/35/15/10 piirkonna alajaama VODI fiidril. Hoonestatavate kruntideni tuuakse 0,4 kV maakaabelliinid. Planeeritud hoonete elektrivarustus lahendamiseks paigaldatakse kruntide piiridele 0,4kV elektrikilbid. Kilpidest hooneteni viiakse toide maakaablitega.

Detailplaneering näeb ette, et juhul, kui Pos 1 ja Pos 2 hooned kavandatakse olemasoleva keskpingeliini (VALGUSE:ANN) kaitsevööndisse, tuleb liin eelnevalt demonteerida ja ümber juhtida maakaabliga. Detailplaneering annab selle eeldatava lahenduse, mida projekteerimisel on lubatud täpsustada.

Samuti näeb detailplaneering ette planeeringuala Pos 2 krundil ja Kaalukoja tee ääres kulgeva keskpingeliini (VODI:ANN) ühe liinilõigu maakaablisse viimist. See on vajalik selleks, et võimaldada puhverhaljastuse rajamist Kaalukoja tee poolsele Pos 2 krundi küljele.

Planeeringuala tänavate äärde on planeeritud tänavavalgustuseks maakaablid ja valgustid.

Hoonete ja parklaalade valgustus lahendatakse ehitusprojektide koostamisel tervikliku lahendusega.

KÜTE

Vastavalt AS Tartu Keskkatlamaja juhistele on kaugküttevõrguga ühenduse loomine võimalik Aiandi teel asuvalt soojatorustikult. Kaugküte on kavandatud planeeringualale ka edasiviivana ka teistele naaberkinnistutele. Kinnistutele tehtavatele haruühendustele pealtorustikult planeeritakse sulgarmatuurid. Riigitee aluses osas tuleb kaugkütte torustik rajada kinnisel meetodil.

Lubatud on hoonete kütmiseks kasutada ka soojuspumpasid, maakütet, päikesepatareisid jms. alternatiivkütteallikaid. Maakütet on lubatud paigaldada krunditele vabalt, valides selleks sobiva lahenduse ja asukoha projekteerimise faasis.

Soojuspumpade ja päikesepaneelide kasutamisel peavad need olema varjestatud ja riigiteelt ning Kaalukoja teelt otseselt mitte vaadeldavad.

SIDE

Vastavalt Telia Eesti AS tehnilistele tingimustele nr 37400214 on kavandatud planeeringualale sidekanalisatsiooni torustik algusega Kaalukoja teel asuvast sidekaevust nr 5085. Planeeringualale tuleb paigaldada vastavalt vajadusele sidekaev KKS1 või KKS2. Optiline kaabel (magistraal, vähemalt 24 kiuline) paigaldada olemasoleva ja paigaldatava sidetorustiku

kaudu alates sidekaevust nr 5085, sidekaevu jätta kaablivaru ca 15m. Hoonetes otsastada optiline kaabel nõuetekohaselt SC/APC adapteritega.

Kogu rajatav sidevõrk peab olema elektriliselt tuvastatav.

TULETÕRJE VEEVARUSTUS

Planeeritud sihtotstarvete loetelust tulenevalt liigitub tegevus eeldatavalt tuleohutusest tulenevalt V kasutusviisi alla. Lähim tuletõrjevee hüdrant asub otse planeeringualal Kaalukoja tee ääres.

AS Tartu Veevärk tagab piirkonna veetorustikust 10 l/s tuletõrjevett. Planeeringuala hoonete jaoks on tarvis tulekustutusvett 20 l/s. Lisavee saamiseks tuleb hoonete projekteerimisel kavandada kinnistutele 108 m³ tuletõrjeveehoidlad (mahutid) koos soojustatud kuiv hüdrantidega arvestades SIM 18.02.2021 a määruses nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ sätestatud nõudeid.

Arvestades, et detailplaneeringuga on määratud mõlemale hoonestatavale krundile suur hoonestusala, mille sees on hooneid võimalik vabalt paigutada, siis ei määrata detailplaneeringu faasis mahutite paiknemiseks täpseid asukohti ja nende asukoht määratakse projekteerimise käigus.

Mahutite täitmine on tuleb projekteerida eraldi torustikega läbi veemõõdusõlmede.

Tehnovõrkude paiknemine on näidatud tehnovõrkude joonisel (*joonis 5*).

Planeeritud tehnovõrkude täpne lahendus ning nende kaitsevööndid ja rajamiseks seatavad isiklikud kasutusõiguste ulatused määratakse kindlaks projekteerimisel, kui on selge tehnovõrkude täpne lahendus ja asukoht.

5.9 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

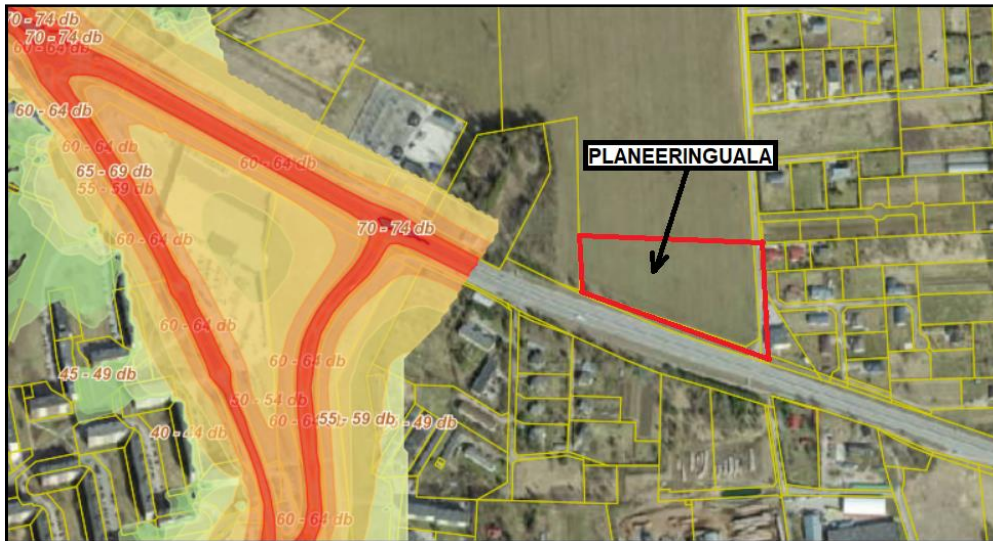
Planeeringualal ei asu keskkonnaohtlikke objekte.

Detailplaneeringuga ka ei kavandata objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Kavandatud tegevus ei põhjusta eeldatavalt negatiivset keskkonnamõju. Küll võib positiivse mõjuna välja tuua maa-ala kasutusele võttu kvaliteetse äri- ja töökeskkonnana.

Planeeringuala asub riigitee läheduses.

Vastavalt keskkonnaministri määrusele "Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid" alusel on planeeringuala keskuse maa-ala (III kategooria), millel tuleb arvestada müra nõutava piirväärtusega- päevasel ajal 65dB (müratundliku hoone teepoolsel küljel 70) ja sihtväärtusega päevasel ajal 60dB.

Vastavalt maa-ameti mürakaardile ning eeldades, et vastav mürafoon riigiteel jätkub sarnaselt nagu Tartu linna territooriumil asuva teelõigu osas, on planeeringuala hooned alal, mille müratase on 50-54dB päevasel ajal.



Väljavõte: maa-ameti mürakaartist (<https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/myrakaart>)

Lähtudes eelnevast on planeeringuala hooned paigutatud riigiteest võimalikult kaugele võimaldades siiski kruntide hoonestamist.

Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tuleb täiendavalt silmas pidada paiknemist riigitee läheduses ning kavandada hoonete seinad ja selle avatäited hoonetes müra normtaseme tagamiseks vajalike materjalide ja meetmetega.

Planeeringu rakendamisega kaasnevad võimalikud mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal, on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb planeeringualaga.

Ehitustegevuse ajal peab arvestama, et lahendatud oleks jalakäijate ning sõidukite turvaline liikumine ümbritsevatel teedel ning ligipääsud ühist juurdepääsu kasutatavatele elamutele.

Prügi kogumine lahendatakse vastavalt jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse ning paigutada kruntidele või hoonete mahtu planeeritavasse konteineritesse. Jäätmete äravedu tuleb tellida jäätmeluba omavalt ettevõttelt. Prügikonteinerite täpne asukoht lahendatakse projekteerimisel.

5.10 Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Hoonete projektide koostamisel tuleb silmas pidada hoonete asukohta aktiivse liiklusega teede ääres. Ehitada võib hooned nii ühe- kui ka kahe korruselisena, eeldusel et täidetud on nõuetekohane parkimisvajadus.

Lähtuda tuleb lähipiirkonnas olemasolevate hoonete värvi-, vormi ja materjali käsitlest.

Arhitektuurinõuded

Tabel 4

Pos nr	Pos 1,2
Lubatud korruselisus	Kuni 2 korrust
Katusekalde vahemik	0-10 kraadi
Katuse tüüp	Lamekatatus, kaldkatatus
Katusekatte materjal	Rullmaterjal, katuseplekk vms
Välisviimistluse materjalid	Puit, krohv, kivi, klaas, metall(sh kombineeritult), plekk, betoon Kohustuslik on fassaadis kasutada klaaspindu. Keelatud on palk välisviimistlusena.
Muud arhitektuurinõuded	Hoone fassaadid peavad olema igast küljest esinduslikud.
Nõuded laohoonetele	Lubatud on kinnine ladustamine hoonetes, lahtiste laoplatside rajamine on keelatud
Piirdeaed	Ärihoone krunti või maa-ala piiretega üldjuhul piirata ei ole lubatud, välja arvatud majandushoovi jms krundi majandussuunitlusega osad. Värvate kavandamisel tuleb jälgida, et need ei avaneks juurdepääsuteele ega takistaks selle jalgsi ja sõidukitega liiklejaid.
+/- 0.00	60.00 kuni 62.00 abs

Kruntidele kavandavate rajatiste täpsed asukohad lahendatakse ehitusprojektiga.

Arvestades ptk-s 5.8 tooduga on soovitatav projekteerimisel ette näha päikeseenergia kasutamise võimalusi. Päikesepaneelid sulandada arhitektuursesse terviklahendusse. Paneelid või nendega kaetavad osad kavandada osaks hoonete arhitektuursetest elementidest.

5.11 Servituutide vajaduse määramine

Planeeringuala moodustab terviklikult funktsioneeriva kompleksi. Planeeringuala siseselt määratakse sõidukitele ja jalgsi liiklejatele vaba liikumise tagamiseks ning tehnovõrkude rajamiseks servituudiala (vt ala joonisel 4), seda juhuks kui moodustatakse planeeringuga kavandatud eraldi krundid Pos 1,2. Juhul kui krundid moodustatakse erinevate Pos numbritega kruntide üheks suuremaks krundiks jätmise teel, siis servituutide seadmiseks vajadus puudub.

Detailplaneering sätestab järgmised nõuded:

- a) igal moodustataval hoonestataval krundil peab olema tagatud (otsene või servituudi alusel) ligipääs avalikult kasutatavalt teelt;
- b) vastavat krunti teenindavate tehnovõrkude lahendused peavad olema tagatud servituudi või isikliku kasutusõigusega.

Servituutide vajaduse korral on vajalik kanda enne ehituslubade väljastamist servituudid kinnistusraamatusse.

Planeeritud uutele tehnovõrkudele seatakse isiklikud kasutusõigused vastava tehnovõrgu võrguettevõtjate kasuks. Planeeringu jooniste loetavuse huvides ning arvestades, et tehnovõrkude lahendused täpsustuvad projekteerimisel, ei ole planeeringu joonistele planeeritud tehnovõrkude kaitsevööndeid kantud.

Raiduri maaüksusele seatakse servituut kaugküttetorustiku rajamiseks.

Kõikide tehnovõrkude isiklike kasutusõiguste ja servituudi alad määratakse täpselt tehnovõrgu rajamiseks koostatavas projektis märgitavale lahendusele. Isiklike kasutusõiguste ja servituudi alade ulatuseks on vastava tehnovõrgu kaitsevöönd.

Kaitsevööndite ulatused on järgmised:

Elektripaigaldiste kaitsevööndid

*Maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 m kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Vee- ja kanalisatsiooni kaitsevööndid

*Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste survetorustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on alla 250mm siseläbimõõduga torustikul 2 m ja maa-aluste vabavoolsete torustike puhul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele samuti 2 m.

Sidehitise kaitsevöönd

*Sidehitise kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool sidehitist on 1 m.

Kaugkütte torustiku kaitsevöönd

* Maa-aluste soojustorustike, mida mõlemal pool torustikke piiravad äärmise torustiku isolatsiooni välispinnast järgmistel kaugustel asuvad mõttelised vertikaaltasandid ja horisontaaltasand, kaitsevööndi ulatus on:

- alla 200 mm läbimõõduga torustiku korral 2 meetrit;
- 200 mm ja suurema läbimõõduga torustiku korral 3 meetrit.

5.12 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringu koostamisel on arvestatud Eesti standardi EVS 809-1:2002 kohaselt planeerimise põhimõtteid.

Kuritegevuse riskide vähendamiseks on planeeringulahenduse väljatöötamisel arvestatud järgmiste linnakujunduslike võtetega:

* oluline on hea nähtavus (krundi valgustatus);

Hoonete projekteerimisel ja hilisemal rajamisel arvestada kuriteohirmu vähendamiseks ja vandalismi ärahoidmiseks lisaks veel järgnevaga:

*võimalusel paigaldada kohtvalgustid;

* hoida maa-ala korras;

* kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad ja lukud).

5.13 Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Vastavalt maa-ameti kitsenduste kaardi infole (www.maaamet.ee) ulatub planeeringualale maa-ameti infosüsteemi andmetel riigitee kaitsevöönd ning arheoloogiamälestise „Kabelimägi“ reg-nr 12854 kaitsevöönd.

Muinsuskaitseameti 21.05.2022 kirjas nr 5.1-17.5/20-1 on selgitatud „Kabelimägi“ kaitsevööndi teemat järgnevalt:

„Muinsuskaitseadus (edaspidi MuKS) näeb ette, et kui kinnismälestise või selle kaitsevööndi alal rajatakse ehitis kas detailplaneeringu või detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel projekteerimistingimuste alusel, koostatakse detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused (MuKS § 61 lg 3, 4). Tuginedes muinsuskaitseadusele ning üldplaneeringu ja detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamise korrale, otsustab Muinsuskaitseamet MuKS § 61 alusel loobuda eritingimuste koostamise nõudest, kuna kavandatav tegevus ei muuda oluliselt kinnismälestise säilimist ja vaadeldavust.

Anname teada, et Arheoloogiamälestis „Kabelimägi“ reg-nr 12854 on Maa-ameti kultuurimälestiste kaardile kantud ekslikult Lohkva kalmistust (reg nr 4247) kagu pool. Tegelikult asub mälestis kalmistust lääne pool, ringristmiku alla jääval alal pool (vt Lisa 1). Kalmistu paiknemisele sellel asukohal andsid tunnistust ka 2012. aastal toimunud arheoloogilised uuringud (Roog, R., Malve, M. 2013. Rescue excavations on the settlement site and rural cemetery of Lohkva, kogumikus Arheoloogilised välitööd Eestis 2012, lk 241–250).

5.14 Planeeringu rakendamise võimalused

Planeeringu elluviimisega kaasnevad majanduslikud, kultuurilised, sotsiaalsed ja looduskeskkonnale avalduvad mõjud on minimaalsed, kuna planeeritud tegevused on kooskõlas valla üldplaneeringuga ning maa-ala kasutusele võtt ärimaana on läbi kaalutletud ning piirkonna loomulikkude arengut arvestav ja sobiv.

Majanduslikud mõjud on positiivsed, võimaldades luua elamuarenduspiirkondade lähedusse kodulähedasi uusi töökohti ning lahendada ja soodustada terviklike ärikeskkondade arenguid. Johtuvalt eelnevast lõigust ning detailplaneeringuga kavandatavat arvestades ei saa järeldada, et tegemist oleks arendusega, mis ei sobiks oma iseloomult vastavasse piirkonda ning vajaks

ebaproportsionaalseid vahendeid planeeritava elluviimiseks või haldamiseks. Seega ei ole nt finantsvahendid, tegevuse korrektseks elluviimiseks, teadaolevalt takistavaks teguriks, sh nende hankimise eeldused vastavasse asupaika arendustegevuse elluviimiseks on pigem head.

Arvestades, et planeeringuala on teede äärne intensiivse liiklusega maa, mida läbivad mitmed piirangutega tehnovõrgud ning lähtudes asjaolust, et planeeringualal puudub kõrghaljastus, siis on tegemist maa-alaga, mille kasutusele võtmisel ärimaana, ei ole otseselt looduskeskkonnale avalduvaid negatiivseid mõjusid. Maa-ala puuduvad kaitstavad loodusobjektid. Planeeringuala kasutamisel planeeringuga kavandatud viisil ei esine looduskeskkonnale märkimisväärseid negatiivseid mõjusid.

Kultuuriliselt ja sotsiaalselt on ärihooned tihtipeale piirkonna elanike kodulähedaseks sotsialiseerumise või kokkusaamise kohaks. Ärihoonete juures on levinud kohalike laatade jms ürituste korraldamine, mis aitab kaasa piirkonna elanike kogukonna tunde ning kultuurilise ja sotsiaalsele suhtluse suurendamisele.

Planeeringuga kavandatu soodustab keskkonnahoidlikku ning majanduslikult, kultuuriliselt ja sotsiaalselt jätkusuutlikku arengu piirkonnas.

Planeeringuga ette nähtud kruntide haljastusnõuded on kavandatud looduskeskkonnale avalduvate mõjude tasakaalustamiseks ning ärikeskkonnale loodusliku ilme loomiseks.

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele maakorralduslikele, ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismõjudele.

Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne Luunja vallale kohustust detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud teede ja sellega seonduvate rajatiste väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks. Luunja Vallavalitsus ja detailplaneeringust huvitatud isik on 2022.a juunis sõlminud kokkuleppe avalikult kasutatavate rajatiste väljaehitamiseks (Leping nr 24-1/22), millega lepiti kokku detailplaneeringukohaste rajatiste ja planeeringulahenduse

elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud rajatiste väljaehitamise kohustused ja kasutamise tingimused.

Planeeringuga seatud ehitusõigused peab realiseerima iga planeeritava krundi omanik. Krundi omanik on kohustatud ehitised välja ehitama ehitusprojekti ja ehitusloa alusel. Projekteerimise käigus tuleb täpsustada hoonete asukohad, juurdepääsutee ja parkimisalad, haljastuslahendus ning tehnovõrkude täpne paiknemine. Ehitusprojekti koostamise korraldab ja tasub krundi omanik. Kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega rajab omanik vastavalt hoone täpsele paigutusele hoonestusallas ühendused tehnovõrkudega.

Detailplaneeringuga ettenähtud kruntidele (Pos 1 ja Pos 2) ei väljastata mistahes hoone ehitusluba, enne kui on välja ehitatud teed, tänavavalgustus, tehnovõrgud, tehnorajatised ning neile on ka väljastatud kasutusload.

Kruntidele Pos 3 ja Pos 4 planeeritud sõidutee ja kergliiklustee (koos tänavavalgustuse ja haljastusega) projekteerimise ja väljaehitamise kohustus lasub detailplaneeringust huvitatud isikul, kes tellib vastava projekti ja ehitab välja. Transpordimaa krundid Pos 3 ja Pos 4 võõrandatakse tasuta Luunja vallale pärast selle väljaehitamist (koos kruntidele maha sõitudega) ja nendele kasutuslubade väljastamist. Pos 5 kergliiklustee on planeeringus kajastatud perspektiivsena- selleks reserveeritakse vajalik maa.

Planeeringuga ei tohi põhjustada kahju kolmandatele osapooltele. Selleks tuleb tagada, et hooned ning rajatised ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi ei ehitamise ega ka kasutamise käigus. Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse siiski kahju kolmandatele isikutele, kohustub krundi igakordne omanik koheselt hüvitama tekitatud kahju.

Tulenevalt planeeringuala paiknemisest elamute läheduses on planeeringuga sätestatud järgmised meetmed:

- 1) Müra (ehituse aegne) – elamutele lähimate hoonete ehitusel ajastatakse eelkõige väliskonstruktsioonidega seonduvad tööd päevasesse perioodi, täpsemalt ajavahemikku 8.00 – 19.00.
- 2) Müra tekitavad tehnoseadmed kavandada elamutest eemale. Kui see ei ole täidetav, siis müra tekitavate tehnoseadmete asupaikade projekteerimisel läbi viia müralevi

modelleerimised, määramaks ära vajadusel rakendatavad meetmed (mürahäiringute vähendamiseks/vältimiseks) arvestades elukeskkonnaaestteetikat.

Muinsuskaitseameti ettepanekul tuleb planeeringu realiseerimisel silmas pidada arheoloogipärandit puudutavat hoiatust –

„Pinnasetöödel väljaspool mälestise ja selle kaitsevööndi ala on vaja olla tähelepanelik ja arvestada arheoloogiliste leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsikstuleku võimalusega nii mälestise kaitsevööndis kui ka väljaspool mälestise ja selle kaitsevööndi ala.

Muinsuskaitseadusest tulenevalt (§ 31 lg 1, § 60) on leidja kohustatud tööd katkestama, jätma leiu leiukohta ning teatama sellest Muinsuskaitseametile.“

Kui moodustatakse planeeringuga kavandatud eraldi krundid Pos 1,2, siis seatakse enne hoonetel ehituslubade väljastamist sõidukitele ja jalgsi liiklejatele vaba liikumise tagamiseks ning tehnovõrkude rajamiseks servituudid (vt ala joonisel 4).

Riigitee äärsel ala on tõenäoline normatiive ületavate keskkonnaparametrite (müra, tolm, vibratsioon) esinemine. Riigitee omanik on teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning riigitee omanik ja Luunja Vallavalitsus ei võta vastutust ega kohustusi seoses müra ja riigiteelt lähtuva muu kahjuliku mõju vähendamiseks planeeringualal. Vastav vastutus on planeeringust huvitatud isiku kohustus.

Transpordiamet on planeeringu koostamisel andnud järgmised nõuded, millega tuleb planeeringu realiseerimisel arvestada ja silmas pidada:

1)riigitee ristmiku nähtavuskolmnurga alas ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Nähtavust piiravad võsa, hekk, aed vms rajatised tuleb likvideerida (EhS § 72 lg 2);

2) kõik riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb rajada kinnisel meetodid;

3)sademevett ei tohi üldjuhul juhtida riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse. Põhjendatud juhul kui teekraavidesse sademevete juhtimine on vältimatu, tuleb tagada truupide, kraavide läbilaskevõime ja muldkeha niiskusrežiim. Selleks tuleb projekteerimisel hinnata arendustegevusest lisanduvaid vooluhulki, riigitee kraavide ja truupide läbilaskevõimet ning truupide seisukorda ja teostada läbilaskearvutused;

4) kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada meile nõusoleku saamiseks. Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) tuleb taotleda transpordiametilt nõuded projekti koostamiseks;

5) Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

Detailplaneeringu elluviimise järjekord:

- 1) moodustatakse katastriüksused;
- 2) ehitatakse välja planeeringuga kavandatud sõidutee, jalgratta- ja jalgteed ning tehnovõrgud (sh tuletõrje veevõtukoht) ning väljastatakse neile kasutusload;
- 3) projekteeritakse hooned ja väljastatakse neile ehitusload.

6 Koostöö planeeringu koostamisel ja kooskõlastused

Asutuse/isiku nimi	Kooskõlastuse arvamuse nr ja kuupäev	/ Kooskõlastuse /arvamuse sisu (kokkuvõtlikult)	Vajadusel Luunja Vallavalitsuse seisukoht kooskõlastusele / arvamusele
VALITSUSASUTUSED			
Põllumajandus-ja Toiduamet			
Päästeamet Lõuna Päästkeskus			
TEHNOVÕRKUDE VALDAJAD			
AS Tartu Veevärk	23ARE-3-DP-13/ 07.09.2023	-	
OÜ Elektrilevi	9073510150/ 20.01.2023	“Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt”	
Gren Tartu AS	SN-0123-20AO-715E/ 18.01.2023	-	
Telia Eesti AS	37600258/ 18.01.2023	-	
ARVAMUSE AVALDAJAD			