

Töö nr: 82/18
Asukoht: Luunja vald, Kollu tee 3

**Lohkva külas,
Kollu tee 3 maaüksuse ja lähiala
DETAILPLANEERING**

Projektijuht/planeerija

Karin Raid (kutsetunnistus 105743)
/OÜ Raid Invest/

Huvitatud isik:

Eduard Taivere
/Autounion OÜ/

SISUKORD

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK	3
2. ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA PROJEKTID	3
3. PLANEERINGUALA ASUKOHT.....	3
4. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	4
5. PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS.....	5
6. PLANEERINGU LAHENDUS.....	7
6.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine.....	8
6.2. Krundi ehitusõigus.....	8
6.3. Krundi hoonestusalade piiritlemine.....	9
6.4. Ehitiste vahelised kujad.....	9
6.5. Hoone arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused.....	9
7. LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED.....	10
8. HALJASTUS JA HEAKORD.....	11
9. TEHNOVÕRGUD.....	12
10. KESKKONNATINGIMUSED.....	14
11. SERVITUUTIDE SEADMISE VAJADUS.....	15
12. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD NÕUDED JA TINGIMUSED.....	16
13. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKU KAHJUDE HÜVITAJA.....	16
14. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED.....	16
15. KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE JA KOOSTÖÖ VÕRGUETTEVÕTJATEGA.....	17

JOONISED

Joonis 1. Situatsiooni skeem

Joonis 2. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsete seoste joonis

Joonis 3. Olemasolev olukord M 1:500

Joonis 4. Põhijoonis M 1:500

Joonis 5. Tehnovõrgud, M 1:500

1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik on Autounion OÜ. Käesoleva planeeringu lähtedokumendiks on Luunja Vallavolikogu 21.11.2018. a otsus nr 60. "Lohkva külas Kollu tee 3 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu algatamine". Detailplaneering algatati eesmärgiga kaaluda võimalust Lohkva külas Kollu tee 3 maaüksusele äri- ja laohoonete rajamiseks.

2. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja projektid

- Luunja valla üldplaneering

- „Tugimaantee nr 45T Tartu-Räpina-Värska km 3,12-6,07 Tartu-Põvvatu lõigu ümberehitus 2012“, koostanud Tinter Projekt OÜ, töö nr 44-11-TP/1;

- „Lohkva külas OÜ Tarmeko tootmisterritooriumi detailplaneering“ (koostamisel, AB Artes Terrae OÜ)

- „OÜ Tarmeko tootmisterritooriumi detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne“ (koostamisel, Akranel OÜ).

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud OÜ Mäger Poegadega poolt 2018.a mais koostatud geodeetiline alusplaan (töö nr MP-205/18G). Geodeetiline alusplaan on koostatud mõõtkavas M 1:500 ja EH2000 kõrgussüsteemis.

3. Planeeringuala asukoht

Koha-aadress- Tartu maakond, Luunja vald, Lohkva küla, Kollu tee 3

Katastriüksuse tunnus- 43201:001:1209

Pindala – 13733 m²

Katastriüksuse sihtotstarve- 100% maatulundusmaa.

Planeeringuala hõlmab Kollu tee 3 krunti ja Kollu tee maa-ala.



Foto 1. Vaade õhust piirkonnale (allikas: Maa-amet fotoladu 2018)

4. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala asub riigi tugimaantee nr 45 Tartu-Räpina-Värska (edaspidi riigitee) eraldusribaga 4-realise Tartu-Põvvatu lõigu lõunapoolses servas. Maantee kuulub II klassi. Planeeringualaga külgneva riigitee kaitsevöönd on ehitusseadustiku § 71 lg 2 alusel 30m.

Planeeringuala läänepoolne külg piirneb riigi teeregistrisse kantud kohaliku teega nr 4320077 Kollu tee. Tee kuulub omavalitsusele ja on avalikult kasutatav.

Maakasutuspiirangud tulenevad planeeringualal ja selle vahetus läheduses asuvate tehnovõrkude talumise kohustusest ja kitsendusi põhjustavatest objektidest.

Tabel 1. Planeeringuala krundi kitsendused

Aadress	Kitsendust põhjustav objekt	Kitsenduse ulatus
Kollu tee 3	Keskpinge 10kV elektri õhuliin (paikneb krundil)	Kaitsevöönd 10m mõlemale poole liini teljest (maakatastri andmetel)
	Madalpinge 0,4kV elektri maakaabelliin ja liitumiskilp (paikneb krundil)	Kaitsevöönd 1m mõlemale poole liini teljest ja raadius 2m kilbist (isiklik kasutusõigus OÜ Elektrilevi kasuks kinnistusraamatus)
	Muinuskaitse kinnismälestis "Asulakoht" (mälestis asub väljaspool krundi, kaitsevöönd ulatub krundile)	Kaitsevöönd 50m laiune maa-ala mälestise väliskontuurist või piirist arvates (maakatastri andmetel)
	Riigitee nr 45 (tee asub väljaspool krundi, kaitsevöönd ulatub krundile)	Kaitsevöönd 30m teekatte servast (maakatastri andmetel)

Planeeritav maa-ala on reljeefilt tasane ja hetkel kasutuseta looduslik rohumaa. Maapinna kõrgused on EH2000 riiklikus kõrgussüsteemis ja jäävad vahemikku abs. 54.88-55.93m. Krundil püsivat liigniiskust ei esine, maapões maaparanduse kuivendustorustik puudub. Väärtuslik kõrghaljastus puudub.

Planeeritava maaüksuse piiril paikneb elektrivõrgu liitumiskilp. Kollu tee transpordimaal asub sademevee kanalisatsiooni torustik ja ELASA sideliini põhivõrgu maakaabel. Lähialal (umbes 130 m lõuna suunas) Soojuste tee ja Kollu tee ristmikuni on välja ehitatud piisava läbilaskevõimega piirkonna vee-ettevõtjale kuuluv ühisveevärgi- ja kanalisatsioonitorustik.

Olemasolev olukord ja maaüksuse kitsendused on graafiliselt esitatud detailplaneeringu Joonisel 3 „Olemasolev olukord“.

5. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs

Liiklusskeemi kohaselt on sõidukite põhiliikumissuund 22252 Lohkva-Kabina-Vanamõisa riigiteelt tootmisalale ja linna ringtee suunas mööda kohalikku 4320079 Soojuse teed. Transpordimaa koridorid on paigutuselt piisava laiusega, mis võimaldab liiklemist ka suurveokitega. Sõidutee servadesse on ette nähtud tekitada ohutud liiklemisvõimalused ka jalgsi või jalgrattaga liiklejatele.

Enamus kinnistuid külgnevad väljaehitatud kohaliku teedevõrguga. Hoonestatud kruntidele on rajatud normatiivsed maha- ja pealepöörded teedevõrgust.

Kollu tee 3 krunt piirneb läänest Kollu tee transpordimaaga. Kollu tee sõidutee on välja ehitatud kohaliku teena, asfaltkattega, ette nähtud kahe-suunaliseks liiklemiseks sõidukitele (sh veokid). Sõiduteede ühte serva on üldplaneeringuga kavandatud kergliiklustee rajamine. Asfaltkattega kergliiklustee on välja ehitatud kuni Soojuse tee ja Kollu tee ristmikuni ja kavandatud jätkuvana läbi tootmisala sh. Kollu tee 3 krundiga piirnevas lõigus.

Krunt piirneb põhjast transpordimaadega (riigimaantee sh kergliiklustee), idast hoonestamata maatulundusmaaga, lõunast hoonestamata elamumaaga (kasutusel aiaga piiratud koerte mängu- ja treeningplatsina), läänest avalikult kasutatava tänavakoridori ja puidutööstuse hoonetega tootmiskaupa ning taluelamuga hoonestatud elamumaaga.

Asutustüübilt on tegemist tiheasutuse ja hajaasutuse kokkupuutealaga. Piirkonnas domineerivad ehitusmahult suured tootmishoonete kompleksid (soojuse- ja elektri koostootmisjaam, puidutööstus, kurgikaskasvatus) ja keskmise suurusega teenindushooned (lasteasutus, raamatukogu, puukool, mööbli töökoda jms). Tootmis- ja teenindushoonete vahele on jäänud kaootiliselt varasemast ajast pärit taluelamu tüüpi majapidamised. Tootmishooneid kaasajastatakse, paigutust tihendatakse uutega ja piirkonna hoonemahud suurenevad. Uushoonestus tekib ajaloolise talutüüpi asutuse järkjärgulisel ümberkujundamisel äri- ja tööstusalaks. Hooned kruntidel paiknevad kaootiliselt ja on rajatud erinevas mahus 1 kuni 3 korruselistena.

Kollu tee 3 krundist idas on koostamisel „Lohkva külas OÜ Tarmeko tootmisterritooriumi detailplaneering“ (koostaja AB Artes Terrae OÜ). Kollu tee 3 piirnevas lõigus kavandatakse Soojuse tee 18 tootmismaal muuhulgas hoonestuse tihendamist ja puidutööstuse tootmis- ja laohoonete laiendamiseks ja uute püstitamiseks ehitusõiguse (ehituslune pind ja hoonete kõrgused) suurendamist. Liiklusskeeme ja juurdepääsu asukohti ei muudeta. Soojuse tee 18 ja Kollu tee 3 kinnistutele planeeritakse sarnast kasutusotstarvet, seetõttu naaberkiinnistu detailplaneering Kollu tee 3 krundi planeeringulahendust (juurdepääs, maakasutus, ehitusõigus) oluliselt ei mõjuta.

Planeeritav krunt Kollu tee 3 on põhiplaani ristküliku kujuga, mis võimaldab hoone mahtusid paigutada vabalt. Kollu tee 3 krundile kavandatava äri- ja laohoonete kõrguse ja ehitusaluse pinna määramisel võetakse aluseks üldplaneering ning lähipiirkonnas olemasolevate ja planeeritud hoonete näitajad (Tabel 2).

Tabel 2. Lähipiirkonna olemasoleva hoonestuse ja ehitusõiguse analüüs

Aadress	Kõrgus maapinnast	Korruselisus	Kaugus planeeringualast
Kollu tee 2 (ol.olev elamu)	ca 9m	1	35m
Soojuse tee 18 (ol.olev puidutööstuse hoone)	8,7m	1	25m
Soojuse tee 18 (ehitusloa alusel ehitamisel tootmishoone)	8,9m	2	16m
Soojuse tee 18 (koostamisel OÜ Tarmeko DPga kavandatav tootmishoone ehitusõigus)	12m	3	15m
Kollu tee 7 (ol.olev kontorihoone)	8,9m	2	43m
Soojuse põik 8 (ol.olev heinaküün)	ca 9m	1	25m

Märkus 1: Olemasolevate või ehitusloa alusel ehitamisel olevate hoonete tehniliste andmete allikaks on www.ehr.ee.

Märkus 2: Detailplaneeringutega kavandatud ehitusõiguse andmete allikaks on Luunja valla veebileht www.luunja.ee

Planeeringuala paikneb Luunja valla üldplaneeringus senisele põllumajandusmaale reserveeritud ärimaa juhtotstarbega alal, kus ehitusõiguse määramiseks on kohustuslik detailplaneeringu koostamine.



Reserveeritud ärimaa

Skeem 1. Väljavõte Luunja valla üldplaneeringust (allikas: Luunja valla veebileht)

Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on kajastatud joonisel 2.

6. Planeeringu lahendus

Planeeringuga nähakse ette ehitusõiguse määramine Kollu tee 3 maaüksusele äri- ja laohoonete ehitamiseks. Juurdepääs hoonetele on planeeritud Lohkva-Kabina-Vanamõisa riigiteelt piki Soojuse tee, Kollu tee ja Kollu tee L2 transpordimaid.

Planeeritavad äri- ja laohooned on kahe korruselised ning järgivad piirkonda juba rajatud hoonete korruselisust ning äri- ja tootmisala miljööd. Hoonetusala on näidatud maksimaalsetes piirides. Krundipiiride ülene mõju naaberkinnistutele puudub.

Planeeritud hoonetusala (krundi kaguserv) hõlmab osaliselt riikliku kaitse all oleva arheoloogiamälestise „Asulakoht“ reg nr 12853 kaitsevöönd. Vastavalt Muinsuskaitseameti eritingimustele "Tartumaal Luunja vallas Lohkva külas asuva Kollu tee 3 kinnistu (19801:012:0173) detailplaneeringule" (koostatud 21.03.2019) tuleb

hoonestataval alal enne ehitust läbi viia arheoloogilised eeluuringud. Kaevetöödel asulakoha kaitsevööndis on vajalik läbi viia arheoloogilised uuringud jälgimise, vajadusel väljakaevamiste vormis.

6.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringu lahendusega ei kavandata olemasoleva krundi jagamist ega piiride muutmist.

Tabel 3. Maakasutuse koondtabel

Aadress/ Pos nr	Katastriüksuse sihtotstarve	Krundi pindalad
Planeeringu eelne		
Kollu tee 3	Maatulundusmaa 100%	13733 m ²
Planeeringu järgne		
Kollu tee 3	Ärimaa 0-100% ,tootmismaa 0-25%	13733 m ²

Katastriüksuse sihtotstarbe määramisel on lähtutud maakatastriseadusest.

6.2. Krundi ehitusõigus

Ehitusõiguse määramisel äri- ja tootmismaa krundile on lähtutud vajadusest kasutada otstarbekalt ära kinnistu suurus, arvestatud on tee äärsest paiknemisest tulenevaid piiranguid ning piirkonna hoonestuslaadi.

Krundi ehitusõigusega on määratud:

- hoonete suurim lubatud ehitisealune pind
- hoonete suurim lubatud arv krundil
- krundi kasutamise sihtotstarve
- hoonete lubatud maksimaalne absoluut- ja suhteline kõrgus

Lubatud ehitiste kasutamise otstarbed on:

12200 – büroohooned

12310 – kaubandushooned

12330 – teenindushooned

12529 – muu laohoone (lubatud kinnine ladustamine (st siseruumides))

Keelatud on:

- avatud laoplatside rajamine
- kahjuliku välismõjuga (häiringutega) tootmis-ja tööstusehitiste rajamine.

6.3. Krundi hoonestusalade piiritlemine

Hoonestusala (krundi osa, kuhu võib rajada ehitusõigusega lubatud hooned) piiritlemisel on lähtunud maksimaalsest hoonestamise võimalusest arvestades maaüksuse kitsendusi, parkimise ning haljastuse rajamise võimalusi.

Planeeringu kajastatud hoonete paigutus on soovituslik ja mitte siduv ning iseloomustab visuaalselt hoonete suurimat võimalikku ehitisealuse pinna osakaalu hoonestusalas. Hoonestusala sees on võimalik vabamalt valida hoonete paiknemist ja konfiguratsiooni vastavalt arhitektuursele konseptsioonile ning logistilistele vajadustele. Väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud. Hoonestusala on seotud mõõtkettidega krundi piiridest. Hoonestusalasse võib ka rajada parklaid ja istutada puid ning põõsaid. Lahendus on graafiliselt näidatud detailplaneeringu joonis 4 "Põhijoonis".

6.4. Ehitiste vahelised kujud

Vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ §-le 22 ei tohi tule levik ühelt ehitiselt teisele ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist kahju. Selle täitmiseks peab ehitistevaheline kuja takistama tule levikut teistele ehitisele, kusjuures juhul, kui ehitistevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Planeeringuga kavandatud hoonestusala asub olemasolevatest hoonetest kaugemal, kui 8m. Planeeritud hoonete paigutamisel tuleb tagada hoonete omavaheline kaugus 8m.

Minimaalseks tulepüsivusklassiks VI ja VII kasutusviisiga hoonete puhul on minimaalselt TP-3, mis ei keela kõrgema tulepüsivusklassiga hoone rajamist. Tulepüsivusklass ja tuleohutusnõuded täpsustatakse projekteerimise käigus, kui on selge hoonete täpne otstarve, kasutajate arv jms olulised andmed. Lähim tuletõrje hüdrant asub planeeringualast lääne suunas Soojuse tee 18 maaüksusel, ca 96 m kaugusel planeeringualast.

6.5. Hoone arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

Hoonete arhitektuur ja välisilme on vabad, et mitte piirata hoonete projekteerija loominguvabadust. Hoonete arhitektuur peab sobituma ümbruskonda. Kõik hoonete osad (sh väljaulatuvad osad) peavad paiknema hoonestusala piires.

Tabel 4. Arhitektuurinõuded hoonetele

Krunt	Kollu tee 3
Lubatud korruselisus	1 kuni 2
Hoonete suurim lubatud arv krundil	kuni 3
Katusekalde vahemik (kraadides)	0-15 kraadi
Katuse tüüp	Lamekatatus, kaldkatatus
Katusekatte materjal	Katuseplekk, rullmaterjalid jms.
Lubatud välisviimistluse materjalid	Traditsioonilised (klaas, kivi, betoon, puit), sh plekk-kattega ehitustoode „Sandwich paneel“
Keelatud välisviimistlusmaterjalid	välisvooderduseta palk
+/-0.00	abs kõrgus ca 55.40-55.90m
Planeeritud maapinna kõrgus	abs kõrgus ca 55.10-55.60m
Piirdeaed	kõrgus kuni 1,8m, vaadet mitteisoleeriv

7. Liikluskorralduse põhimõtted

Sõidukite juurdepääs planeeringualale on ette nähtud kohalikult Kollu teelt nr 4320077, kahe juurdepääsuna krundile. Kollu tee transpordimaa idapoolsesse külge on detailplaneeringuga ette nähtud 3m laiuse kergliiklustee rajamine.

Kergliiklustee on kavandatud asfaltkattega ja avalikku kasutusse. Krundi sisesed parkimisalad ja krundile juurdepääsud on kavandatud- asfalt või sillutiskivi kattega.

Planeeringu realiseerimisega kaasnev liikluskoormus (prognoositavalt ca 20-30 väikesõidukit ja mõned üksikud veoautod päevas) hajub ühtlaselt Kollu tee kaudu Soojuste tee mõlema suuna kaudu lähiümbruse teedevõrgustikku st riigiteedele olulist lisakoormust ei teki.

Parkimine planeeringualal on lahendatud krundi siseselt. Lubatud on parkimist lahendada ka hoonete mahus. Parkimine (sh jalgtataste parkimine) tuleb lahendada vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“.

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

Tabel 5. Parkimisvajadus

Krundi aadress	Ehitiste liik	Sõiduautode parkimismatiiv (keskus II-IV klass)	Jalgrataste parkimismatiiv (keskus mujal)
Kollu tee 3	Tööstusettevõtte ja ladu	1/250	1/200
	Asutused	1/90	1/100
	Kauplused	1/100	1/150

Krundile kavandatavate ehitiste kasutamise otstarbeid on võimalik rakendada mahus, mis võimaldab tagada normikohase parkimise krundil, tingimusel et seejuures on tagatud nõutav haljastuse osakaal krundil - 20% krundist (sh 7% kõrghaljastust).

Avalikel teedel parkimine ei ole lubatud. Liikluskorralduslikke muudatusi seoses Kollu tee 3 krundile äri- ja tootmishoonete püstitamise kohalikel teedel ei kavandata. Säilib kahesuunaline liiklus Kollu teel. Juurdepääsude asukohti on lubatud projekteerimise käigus täpsutada. Juurdepääsud krundile ja krundisisene parkimislahendus täpsustatakse projekteerimisel.

8. Haljastus ja heakord

Kollu tee 3 krundil tuleb terviklikult haljastada hoone ja parkla ümbrus. Kohustuslik on parkla lähedusse istutada puid või kõrgeimaid põõsaid. Kõrghaljastuse täpne liigiline kooslus ja asukoht määratakse projekteerimisel.

Haljastatava ala suurus peab moodustama vähemalt 20% krundist ning kõrghaljastuse osakaal peab moodustama vähemalt 7% krundist.

Pärast hoonete ehitamist on vajalik krundi korrapärase haljastamine. Planeeringuala reljeefi olulist muutmist planeeringuga ei kavandata. Reljeefi mõningane muudatus on lubatud parklate sadmevee kulgemise kallete tagamiseks ning hoonete ümbrusest sademevete ära juhtimiseks.

Maantee teekaitsevööndi ulatuses ei ole lubatud istutada täiendavat kõrghaljastust ega rajada piirdeid ilma maanteeameti eelneva nõusolekuta.

Olmejäätmete kogumine tuleb lahendada vastavalt jäätmeseadusele ja Luunja valla

jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmete sorteeritult kogumiseks kavandada suletavad kogumiskonteinerid, varjualused või süvamahutid. Konteinerid peavad asetsema tasasel, horisontaalsel ning vastupidaval alusel (nt betoonkate), mis on kergesti ligipääsetavad jäätmete äraveo veokitele.

Täpne haljastuslahendus ja parkimisala vertikaalkalded määratakse hoonete ja platside projekteerimise faasis lähtuvalt hoonete, haljasalade ja parkimiskohtade paigutusest.

9. Tehnovõrgud

Veevarustus

Vastavalt AS Tartu Veevärk tehnilistele tingimustele INF/853 planeeritakse Soojuse tee ja Kollu tee ristmikuni välja ehitatud veevarustustorustikust edasi tänavatorustik läbimõõduga De 110 kuni Kollu tee 3 krundini. Perspektiivis on kohustus veetorustik ringistada Tarmeko tootmishoonete suunal (Lõõtpilli tee).

Tuletõrje veevarustus on lahendatud olemasolevast hüdrantist. Lähim tuletõrjevee hüdrant asub Soojuse tee 18 maaüksusel, ca 96 meetri kaugusel planeeringualast. Hüdrandi veevarustustorustiku läbimõõt on De 110, veesurve on 20 l/s, mida täpsustatakse projekteerimisel.

Kanalisatsioon

Vastavalt AS Tartu Veevärk tehnilistele tingimustele INF/853 planeeritakse Soojuse tee ja Kollu tee ristmikuni välja ehitatud reoveekanaliseerimise torustikust edasi tänavatorustik läbimõõduga De 315 kuni Kollu tee 3 krundini.

Sademevesi

Vastavalt AS Tartu Veevärk tehnilistele tingimustele on sademevee kanalisatsiooni eesvooluks Kollu tee transpordimaa koosseisus välja ehitatud tänavatorustik läbimõõduga De 250. Tänavatorustikust on planeeritud ühendustorustik krundi piirini.

Et vältida valingvihma ajal kinnistule kõvakatte rajamisest tingitud üleujutuse tekkimist eesvooluks olevas torustikus ja sellega külgnevatel kinnistutel, tuleb kinnistult ärajuhitava sademevee vooluhulka võimalikul määral piirata.

Selleks kasutada kokkuvooluaega pikendavat vertikaali, väikese äravooluteguriga pinnakatteid, puhvermahutit vmt. Parkla sademevee puhastamiseks planeerida

kinnistule liivapüüdur ja I-klassi õlipüüdur. Sademe- ja drenaazivee juhtimine reoveekanalisatsioonitorustikku on keelatud.

Kinnistusisene torustik ja reguleeriva mahu jaoks vajalikud rajatised tuleb tööprojekti koosseisus äravoolu reguleerimise nõudest lähtuvalt dimensioneerida. Arvestada tuleb võimaliku maksimaalse paisutustasemega torustikus. Piirangud täpsustatakse tööprojekti koostamiseks väljastatavates Tartu Veevärk ASi tehnilistes tingimustes.

Elektrivarustus. Välisvalgustus.

Vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 320021 on planeeritud krundi hoonete varustamine võimalik Staubi 10/0,4 kV alajaama F-2 baasil. Kollu tee 3 kinnistu piiril asub olemasolev 0,4 kV soklil liitumiskilp. Peakaitsme suurus 3x100A.

Krundisisese ühendused planeeritakse maakaabelliinina. Hoone ja parkla välisvalgustus lahendatakse hoonete ehitusprojekti faasis.

Jaotusvõrgu elektri õhuliini ümberpaigutus.

Kollu tee 3 krundi läbib keskpinge 10kV elektri õhuliin, mille kaitsevöönd on 10m mõlemale poole liini telge, kus hoonete püstitamine on keelatud. Planeeringuga antakse võimalus krundi vabastamiseks ehitustegevuseks (hoonete püstitamine) õhuliini ümberpaigutust maakaabelliini liinipostide 15 ja 16 vahel. Maakaabelliini uus trass on kavandatud Kollu tee planeeritud jalgteel alla.

Soojavarustus

Kollu tee transpordimaa koosseisus kaugküttetorustikku seni välja ehitatud ei ole. Maagaasitorustik lähialal puudub. Liitumisvõimaluste tekkimisel on krundi peakütteliigiks kaugküte.

Enne liitumisvõimaluste tekkimist st ajutiselt, on lubatud alternatiivkütteliigina ja hiljem lisakütteliigina hoonetes kasutada hoonepõhiseid soojusseadmeid ning alternatiivkütteallikaid: soojuspumpasid, päikesepatareisid, maakütet jne. Maakütet on lubatud paigaldada kogu krundi ulatuses.

Sidevarustus

Vastavalt Telia Eesti AS tehnilistele tingimustele nr 31398366 on planeeritava krundil sideühenduse tagamiseks võimalik planeerida ühendus ELASA sideliini põhivõrgu olemasolevast jaotuskaevust vastavalt ELASA tehnilistele tingimustele nr TT656TR.

Jaotusliin planeeritakse alates sidekaevust nr 080K84, jätkumuhvist 080M47 (umbes 50m kaugusel planeeringualast). Edasi läbi Kollu tee L5 transpordimaa kuni Kollu tee

3 krundi piirini maakaablina kaitsetorustikus. Kulgemise trass on planeeritud samas sihis ELASA põhivõrgu liiniga, kuid väljaspool selle kaitsevööndit (1m mõlemale poole teljest). Kollu tee 3 krundipiirile planeeritakse eraldi sidekaev KKS 2 ja sealt edasi kaitsetoru hooneteni läbimõõduga 50mm. Alates ELASA põhivõrgukaevust paigaldatakse sidetorusse 24 f kuni jaotuskaevuni krundi piiril, sellesse 1/8 splitter ja splitteritest edasi 4 kiuline singlemode metalliga optiline maakaabel kuni iga hooneni.

Lahendus on graafiliselt esitatud detailplaneeringu joonisel "Tehnovõrgud".

Kõikide tehnovõrkude lahendusi on lubatud projekteerimisel vastavate projektidega täpsustada või muuta.

10. Keskkonnatingimused

Kollu tee 3 krundil ei ole keskkonnaohtlikke objekte ega kaitsevööndit nõudvaid rajatisi. Looduskaitse aluseid objekte, kaitseziime ega vääriselupaiku registreeritud ei ole. Detailplaneeringuga ei kavandata objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Kavandatud tegevus ei põhjusta eeldatavalt negatiivset keskkonnamõju.

Küll võib positiivse mõjuna välja tuua planeeringuala sihtotstarbelist kasutusele võtmist kehtivas üldplaneeringus kavandatud ärimaana ja kaasaegse taristu (normidele vastavad teed, torustikud ja liinid) edasiarendamist. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga.

Riigitee omanik maanteeamet on planeeringu koostajat (18.01.2019.a kirjaga nr 15-2/18/58130-2) teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks. Maantee äärsel ala on tõenäoline normatiive ületavate keskkonnaparameetrite (müra, tolm, vibratsioon) esinemine. Vastav vastutus on planeeringust huvitatud isiku kohustus ja kinnistu igakordsel omanikul.

Planeeritavale krundile pole lubatud ladustada ohtlikke jäätmeid. Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Kõik ohtlikud jäätmed kogutakse

vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Olmejätmed antakse üle jäätmeluba omavatele firmadele.

Ehitustegevused tuleb käsitletaval maa-alal korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele. Ehitustegevuse ajal on võimalik mõningane vibratsioon ja tolmu ning tavalisest suuremas koguses jäätmete teke. Ehitustegevuse ajal peab arvestama, et lahendatud oleks jalakäijate ning sõidukite turvaline liikumine, ehitustegevus ei tohi öisel ajal häirida lähipiirkonna elanikke.

11. Servituutide seadmise vajadus

Servituutide seadmise vajadus puudub. Kõikidele ehitatavatele tehnovõrkudele seatakse isiklikud kasutusõigused võrguvaldajate kasuks. Isikliku kasutusõiguse ala ulatuseks on vähemalt vastava ehitise kaitsevööndi ulatus.

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 torustike 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.

Sideehitise kaitsevööndid

*Sideehitise kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool sideehitist on 1 m.

Täpne isikliku kasutusõiguse ala määratakse kindlaks tehnovõrkude projekteerimise faasis, kui on selgunud tehnovõrkude täpne asukoht. Graafilise loetavuse huvides ei ole avalikul Kollu teele kavandatud tehnovõrkude kaitsevööndeid ja isikliku kasutusõigusega ala ulatusi kantud. Kollu tee 3 krundile rajatava uue elektri maakaabelliini isikliku kasutusõiguse eeldatav ala on kajastatud joonisel 5 "Tehnovõrgud".

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:

* hoonete külge ja või platsidele paigaldada kohtvalgustid;

* hoida maa-ala korras;

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

13. Planeeringu kehtestamist tulenevate võimalike kahjude hüvitamine

Planeeringuga ei tohi põhjustada kahju kolmandatele osapooltele. Selleks tuleb tagada, et rajatavad uued hooned ja haljastus 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.

14. Planeeringu rakendamise võimalused

- Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks Kollu tee 3 krundile äri- ja tootmishoonete püstitamiseks ja ehitusprojektide koostamiseks.

- Krundile jäävate ja väljaspool krundi piire olevate krundi teenindavate vajalike juurdepääsuteede ja haljastuse väljaehitamise kohustus on planeeritava krundi igakordsel omanikul. Krundi haljastuslahenduse valmimine on hoonete kasutusloa väljastamise eelduseks.

- Planeeringust huvitavad isik on kohustatud oma kulul välja ehitama detailplaneeringukohased avalikuks kasutamiseks ette nähtud kergliiklustee ja sellega seonduvad rajatised (sademeveekanaliseerimise, välisvalgustuse ja ühisveevärgi ja kanalisatsiooni), vastavalt omavalitsusega sõlmitud halduslepingule.

- Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt krundi igakordse omaniku ja võrguvaldajate kokkulepetele. Planeeringu elluviimisega ei kaasne kohalikule omavalitsusele (Luunja vallale) kohustust avalikult kasutatava tee ja üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse

ning sademeveekanaliseerimiseks välja ehitamiseks/rekonstrueerimiseks või vastavate kulude kandmiseks.

Riigi maanteeamet on 18.01.2019 .a väljastatud seisukohtadega seadnud planeeringu realiseerimiseks järgnevad tingimused:

* Sademevett ei tohi 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 hinnata arendustegevusest lisanduvaid vooluhulki, riigitee kraavide ja truupide läbilaskevõimet, sh truupide seisukorda ja teostada läbilaskearvutused.

* Kõik arendustegevusega seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks.

15. Kooskõlastuste kokkuvõte ja koostöö võrguettevõtjatega

Kooskõlastava asutuse nimetus	Kuupäev	Kooskõlastaja nimi ja amet	Kooskõlastuse asukoht kaustas
Päästeameti Lõuna Päästkeskus	-	-	
Maanteeamet	-	-	
Muinsuskaitseamet	-	-	
Tartu Veevärk AS	12.06.2019	P.Pindma	Lisade kaustas
Elektrilevi AS	31.05.2019	Y.Dun	Lisade kaustas
AS Connecto Eesti	25.06.2019	A.Matson	Lisade kaustas
Telia Eesti AS	26.07.2019	K.Ütt-Ütti	Lisade kaustas