Versioon 06.07.2021 /// Töö nr 21003883

Luunja vallas Lohkva külas Soojuse põik 2 maaüksuse ja lähiala detailplaneering. Eelnõu

Asulakoht reg nr 12853
kaitsevöönd

Seletuskiri ja joonised

Töö nr 21003883

Tartu 2021

Jaana Veskimeister
Projektijuht-planeerija
Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7 (nr 163363)

Merlin Kalle
Vastutav spetsialist muinsuskaitse tegevusalal (nr PT 373/2008)

OÜ Giga Investeeringud
Planeeringu koostamisest huvitatud isik

HENDRIKSON & KO

Raekoja plats 8
51004 Tartu
tel +372 740 9800

Maakri 29
10145 Tallinn
tel +372 617 7690

Hendrikson & Ko
www.hendrikson.ee
hendrikson@hendrikson.ee

Sisukord

A - SELETUSKIRI 5

1 PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK 5

2 OLEMASOLEV OLUKORD JA ANALÜÜS 6

2.1 Olemasoleva olukorra ja planeeringuala mõjuala kirjeldus ning analüüs 6
2.2 Vastavus strateegilistele (planeerimis)dokumentidele 7
2.3 Muinsuskaitse eritingimused 9
2.3.1 Mälestise kaitsestaatus, ajalugu ja teostatud uuringud 9
2.3.2 Planeeritava maa-ala ajaloolise asustuse ja hoonestuse, teede- ja tänavatevõrgu, krundistruktuuri ja maastikuelementide analüüs ning hinnang maa-alal säilinud kultuuriväärtuslikele objektidele 10
2.3.3 Hinnang planeeringuga kavandatavatele muudatustele 10
2.3.4 Nõuded planeeringu koostamisel mälestise säilitamise ja vaadeldavuse tagamiseks ning selle kaitsevööndi eesmärkide täitmiseks (MET) 11

3 DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK 11

3.1 Üldplaneeringu muutmise ettepanek 11
3.2 Planeeringuala kruntideks jaotamine 13
3.3 Krundi hoonestusala 13
3.4 Krundi ehitusõigus 13
3.5 Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus 14
3.6 Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused 15
3.7 Haljastus ja heakord ning vertikaalplaneerimine 15
3.8 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad 16
3.9 Kuritegevuse riske vähendavad tingimused 16
3.10 Keskkonnatingimuste seadmine 17
3.11 Servituudi seadmise vajadus 18
3.12 Planeeringu elluviimine 19

B - KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED 21

C - JOONISED 23

A - SELETUSKIRI

1 PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK

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

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

Alusdokumentatsioonina on kasutatud:

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

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

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

2 OLEMASOLEV OLUKORD JA ANALÜÜS

2.1 Olemasoleva olukorra ja planeeringuala mõjuala kirjeldus ning analüüs

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

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

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

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

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

Planeeringualale ulatub arheoloogiamälestise *asulakoht* kaitsevöönd[1] (kultuurimälestiste riiklik register, nr 12853). Vt täiendavalt ptk 2.3.

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

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

[1] Asulakoht nr 12853 https://register.muinas.ee/public.php?menuID=monument&action=view&id=12853

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

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

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

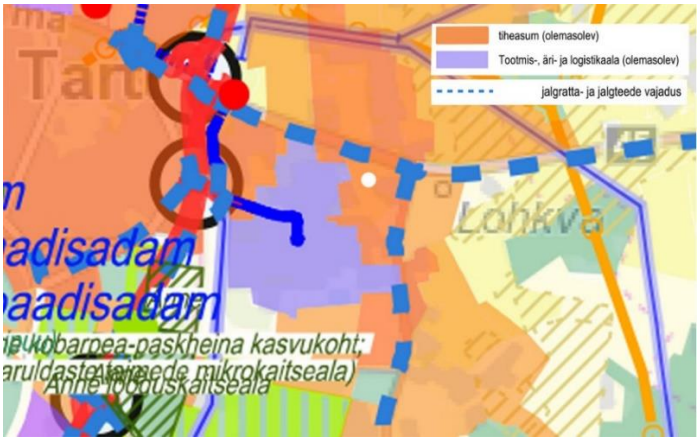
Planeeringuala paiknemine on vaadeldav joonisel nr 1. Olemasolev olukord on kajastatud joonisel nr 2.

2.2 Vastavus strateegilistele (planeerimis)dokumentidele

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

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

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



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

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

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

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

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

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

2.3 Muinsuskaitse eritingimused

2.3.1 Mälestise kaitsestaatus, ajalugu ja teostatud uuringud

Planeeringualale ulatub arheoloogiamälestise asulakoht reg nr 12853 kaitsevöönd. Objekt on mälestiseks tunnistatud kultuuriministri 01.09.1997 määrusega nr 59 *Kultuurimälestiseks tunnistamine* (RTL 1997, 169-171, 954). Kuna mälestiseks tunnistamise õigusaktis ei ole mälestisele kaitsevööndit eraldi kehtestatud, on mälestisel kaitsevööndiks 50 m laiune maa-ala mälestise väliskontuurist või piirist arvates[2]. Kaitsevööndi ulatus on kajastatud kõikidel planeeringujoonistel.

Kaitsevööndi eesmärgiks on tagada: kinnismälestise säilimine sobivas ja toetavas keskkonnas ning seda ümbritsevate mälestisega seotud kultuuriväärtuslike objektide ja elementide säilimine; kinnismälestise vaadeldavus ja mälestiselt avanevate algupäraste vaadete säilimine ning kinnismälestist ümbritseva arheoloogilise kultuurkihi säilimine[3].

Muinsuskaitse eritingimuste koostamine toetub tegevust reguleerivale määrusele[4], mille kohaselt on detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste ülesanne kindlustada, et planeeritaval maa-alal kavandatavad muudatused aitavad tagada muinsuskaitseala või kinnismälestise säilimise ja kaitsevööndiga seatud eesmärke.

Vastavalt kultuurimälestiste riiklikule registrile on käsitletava mälestise tunnuseks arheoloogilise kultuurkihi olemasolu ning mälestise seisund: hea (inspekteeritud 2013)[5].

Vastavalt planeeringuala naabruses Kollu tee 3 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringule koostatud muinsuskaitse eritingimustes[6] toodud infole on Lohkva asula teada 1220. aastast, mil preestrid ristisid Lohkva (Lovecotte) küla (HCL XXIV, 1). Küla esineb 16.–17. sajandi revisjonides 9–28-talulisena ning oli suurim ilmselt 16. sajandi lõpus (Tootsi 1999: 126). 1600–1611 toimunud Rootsi-Poola sõjas hävis 2/3 taludest, kuid Põhjasõjaks oli küla taastunud 16 taluni (samas). Asulakohal on seni läbi viidud üsna suuremahulised arheoloogilised uuringud 2012. aastal, mil toimus Tartu-Räpina maantee renoveerimine. Teetööde käigus selgus, et asulakoht asus märksa laiemal alal kui seni arvatud ning 45 Tartu Räpina-Värska tee T8 teepoolne serv peitis mitmeid koldekohti ja majapidamislohke, mis dateeriti 11.-17. sajandisse. Savinõukilde leiti ka Miili kinnistult (43201:001:1151). Seega, on tõenäoline, et kesk- ja varauusaegne Lohkva küla on arvatust suurem ja paremini säilinud ning ulatub ka ümberkaudstele kinnistutele.

Seoses arendusprojektidega maaüksustel Kollu tee 3 (kt 43201:001:1209) ja Miili (kt 43201:001:1151) oli 2020.a vaja täpsustada, kui kaugele lääne suunas asula kultuurkiht ulatub ning teostati arheoloogilised uuringud[7]. Proovikraavid kaevati Kollu tee 3 ja Miili maaüksustel ida-läänesuunaliselt. Kollu tee 3 maaüksuselt ei leitud midagi, mis viitaks asulakoha ulatumisele nii kaugele lääne poole ning maaüksusel ei leitud põhjust arheoloogilisteks uuringuteks. Miili maaüksusel leiti odaots, mis on ilmselt sekundaarses asukohas, sest samast kivilademest leiti teisigi metall-esemeid, mis olid ilmselgelt hilisemad (nagu nt 8-kandiline raudlatt). Järeldati, et Miili maaüksusel tuleb kindlasti kaevetööde ajal kasutada arheoloogilist jälgimist ning olla valmis looduslikku pinda ulatuvate sissekaevete uurimiseks. Miili maaüksus asub kunagise asula piiril ja selle idaservas on asulale viitavate sissekaevete ja leidude arv ilmselt suurem kui lääneservas.

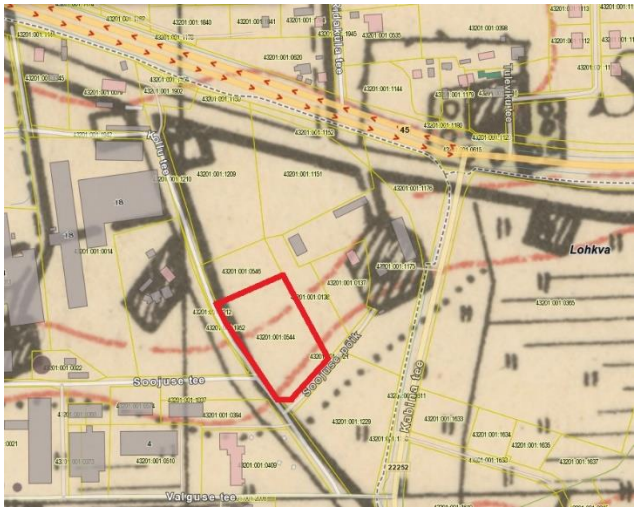
---

[2] *Muinsuskaitseseadus* § 95: Kaitsevööndi ulatus ja muutmine- enne 2008. a 19. detsembrit ministri määruse või käskkirjaga mälestiseks tunnistatud asja kaitsevöönd on 50 meetri laiune maa-ala mälestise väliskontuurist või piirist arvates, kui õigusaktis ei ole määratud teisiti
[3] *Muinsuskaitseseadus* § 14 lg 2
[4] Kultuuriministri 24.04.2019 määrus nr 15 *Üldplaneeringu ja detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamise kord*
[5] Kultuurimälestiste riiklik register: https://register.muinas.ee/public.php?menuID=monument&action=view&id=12853
[6] *Muinsuskaitse eritingimused Tartumaal Luunja vallas Lohkva külas asuva Kollu tee 3 kinnistu (19801:012:0173) detailplaneeringule*
[7] Arheoloogilised eeluuringud Lohkva asulakohal

2.3.2 Planeeritava maa-ala ajaloolise asustuse ja hoonestuse, teede- ja tänavatevõrgu, krundistruktuuri ja maastikuelementide analüüs ning hinnang maa-alal säilinud kultuuriväärtuslikele objektidele

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

Mälestisega seotud ajalooline maakasutus ei ole tänapäeval enam jälgitav. Asulakoha ja selle kaitsevööndi alal on vähemal või rohkemal määral säilinud arheoloogiline kultuurkiht ja kultuuriväärtusega arheoloogilised esemed. Mälestisega (kesk- ja varauusaegne asulakoht) seonduv ajalooline maastikukasutus on jälgitav vaid arheoloogiliste meetoditega[8].



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

2.3.3 Hinnang planeeringuga kavandatavatele muudatustele

Arheoloogiliste uuringute teostamisel tuli ilmseks, et asulakoht on arvatust suurem, kuid leidude arv oli suurem mälestise idaservas. Planeeringuala jääb mälestisest läänesuunda ja sarnaselt Kollu tee 3 maaüksusega võib eeldada, et planeeringualal võimalikud leiud puuduvad. Kui siiski planeeringualal kultuurkiht ja kultuuriväärtusega esemed esinevad, mõjutab planeeringuga kavandatud hoonete ja rajatiste ehitamine mälestise säilimist, kuid vajalike meetmete (arheoloogilised uuringud) kasutusele võtmisega on võimalik mälestisele ja seal peituvale teaduslikule teabele tekitatavat kahju minimeerida.

Arheoloogiamälestiste kaitse on vastuoluline: igasugused kaevetööd lõhuvad mälestist, ent ainult kaevamise teel on võimalik nende kohta teavet saada. Arheoloogiapärandit osaliselt teaduslike väljakaevamistega hävitades kasvavad meie teadmised minevikust. Siiski on oluline, et mälestist tervikuna läbi ei uuritaks – selline säästev põhimõte on kirjas ka arheoloogiapärandi kaitse konventsioonis[9].

[8] Muinsuskaitse eritingimused Tartumaal Luunja vallas Lohkva külas asuva Kollu tee 3 kinnistu (19801:012:0173) detailplaneeringule
[9] Kultuurimälestise omaniku käsiraamat

Arheoloogilise asulakoha puhul on oluline säilitada maksimaalses ulatuses koha peal säilinud arheoloogiline kultuurkiht. Mälestise vaadeldavus, kui ei ole säilinud püstiseid või maastikul jälgitavaid ajaloolisi struktuurielemente, ei ole seda tüüpi mälestise puhul oluline[10].

2.3.4 Nõuded planeeringu koostamisel mälestise säilitamise ja vaadeldavuse tagamiseks ning selle kaitsevööndi eesmärkide täitmiseks (MET)

1. Vältimaks arheoloogiamälestise kultuurkihi rikkumist (väljakaevamine, segipaiskamine, et mälestise edasine teaduslik uurimine tervikliku ajalooallikana muutub võimatuks jmt) on mälestise kaitsevööndis kaevetöödel vajalik läbi viia arheoloogilised uuringud jälgimise, vajadusel väljakaevamiste vormis.
2. Hoonestataval alal tuleb enne ehitust läbi viia arheoloogilised eeluuringud. See tagab, et planeeritud hoonestus asuks võimalikult arheoloogiavaeses piirkonnas, säästab arheoloogiapärandit ning aitab vältida suuremahulisi ja kulukaid arheoloogilisi väljakaevamisi ehitusfaasis.
3. Arvestades piirkonna arheoloogiapärandi rohkust ning varasemate uuringute käigus tuvastatud kultuurkihi ulatumist mälestise alast väljapoole, tuleb pinnasetöödel arvestada kultuuriväärtusega leidude ja arheoloogilise kultuurkihi ilmsikstuleku võimalusega ka väljaspool mälestise kaitsevööndit. *Muinsuskaitseseadusest* tulenevalt (§ 60), kui mälestise kaitsevööndis töid tehes avastatakse arheoloogiline kultuurkiht või muu leid või asjaolu, mida seni tehtud uuringute käigus ei ole dokumenteeritud või millega projekteerimisel või tööde tegemise loa andmisel ei ole arvestatud, on tööde teostaja kohustatud säilitama leitu muutmata kujul ning teavitama sellest viivitamata Muinsuskaitseametit.
4. *Muinsuskaitseseaduse* § 31 kohaselt, kui mistahes paigas avastatakse ehitamisel, teede, kraavide ja trasside rajamisel või muude mulla- ja kaevetööde tegemisel arheoloogiline kultuurkiht või maasse, veekogusse või selle põhjasetetesse mattunud ajaloolised ehituskonstruktsioonid, on leidja kohustatud tööd peatama, säilitama koha muutmata kujul ning viivitamata teavitama sellest Muinsuskaitseametit.
5. Mälestise olemusest lähtuvalt (arheoloogiline asulakoht) ei ole põhjust seada muinsuskaitselisi eritingimusi vaatesektoritele, ehitusjoonele, hoonestuse kõrgusele, krundi täisehitusprotsendile, ehitusmahtudele, välisviimistlusmaterjalidele, katusekujule ja piiretele või määratleda ehituskeelualasid.
6. Kõik edasised tegevused planeeringualal tuleb teostada vastavalt *muinsuskaitseseadusele*, *ehitusseadustikule* ja teistele kehtivatele õigusaktidele.

3 DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK

3.1 Üldplaneeringu muutmise ettepanek

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

Detailplaneering võib põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut[11]. Kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmine on muuhulgas üldplaneeringuga määratud maakasutuse

[10] Muinsuskaitse eritingimused Tartumaal Luunja vallas Lohkva külas asuva Kollu tee 3 kinnistu (19801:012:0173) detailplaneeringule
[11] *Planeerimisseaduse* § 142 lg 1

juhtotstarbe ulatuslik muutmine[12]. Soojuse põik 2 maaüksusele ärimaa sihtotstarbe määramine loetakse planeeringu algatamise otsuse kohaselt maakasutuse juhtotstarbe ulatuslikuks muutmiseks.

2008 kehtestatud *Luunja valla üldplaneeringu* koostamise ajal ei olnud piisavalt teavet piirkonna suurtööstuste (eelkõige Tarmeko gruppi kuuluvad ettevõtted ning Anne Soojus koostootmisjaam) võimalike keskkonnahäiringute kohta. Tänasel päeval omatav teave ei toeta võimalike konfliktalade juurde tekitamist uute elamute rajamisega tootmishoonete mõjualasse ning pigem tuleb leida elamu ja tööstusalade vahele jäävatele veel hoonestamata puhveraladele võimalikult efektiivseid maakasutusmooduseid. 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 vastavas asukohas on perspektiivikas ja selle elluviimise tingimused soodsad. Kavandatavat tegevust toetab suuresti juba välja ehitatud tehniline taristu, sh teedevõrk (kõrvalmaantee nr 22252 ja tugimaantee nr 45 ning Tartu idapoolse ringtee lähedus, mis võimaldab head juurdepääsud ning liikluse hajutamise, sh tundlikke (elamu)alasid koormamata). Auto müügi- ja teeninduskeskus ei ole läheduses asuvate tootmisettevõtete suhtes tundlik, samuti ei oma nimetatud keskus negaviiseid mõjusid tootmisettevõtetele.

Detailplaneeringu lahendusega tehakse ettepanek muuta üldplaneeringut skeemil 5 näidatud ulatuses ja sisus.

Skeem 5. Väljavõte *Luunja valla üldplaneeringu* maakasutuse kaardist koos muudatusettepanekuga. Kollane toon tähistab elamumaad, lilla toon tootmismaad, roosakaspunane ärimaad. Planeeringuala on tähistatud musta katkendliku joonega. Skeemil ei kajastu *Tarmeko tootmisterritooriumi detailplaneeringuga* tehtav muudatusettepanek.

[12] *Planeerimisseaduse* § 142 lg 1 p 1

3.2 Planeeringuala kruntideks jaotamine

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

Kruntide moodustamine ja pindalad on nähtavad joonisel nr 3.

3.3 Krundi hoonestusala

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

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

Hoonestusala sidumine krundipiiridega on näidatud joonisel nr 3.

Krunt nr 2 ei ole hoonestatav.

3.4 Krundi ehitusõigus

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

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

Planeeritud kruntide kasutamise sihtotstarbed[13] on: krundil nr 1 kontori- ja büroohoone (ÄB) ning kaubandus- ja teenindushoone (ÄK) maa ja krundil nr 2 tee ja tänava maa (LT), kergliiklusmaa (LK); neile vastavad katastriüksuse sihtotstarbed on vastavalt ärimaa ja transpordimaa[14].

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

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

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

---

[13] Planeeritud krundi kasutamise sihtotstarbed on määratud vastavalt ruumilise planeerimise leppemärkidele 2013
[14] *Maakatastriseaduse* § 18[1]

3.5 Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus

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

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

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

Parkimisnormi kontrollarvutus: indikatiivne suletud brutopind 3000/60[15]=50 kohta.

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

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

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

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

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

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

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

[15] Asutused korruselamute alal 1/60

3.6 Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused

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

Ärimaa krundi nr 1 olulisemad arhitektuurilised ja kujunduslikud nõuded:

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

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

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

Enne ehitust tuleb läbi viia arheoloogilised eeluuringud (MET p 2). Kaevetöödel on vajalik läbi viia arheoloogilised uuringud jälgimise, vajadusel väljakaevamiste vormis (MET p 1). Pinnasetöödel tuleb arvestada kultuuriväärtusega leidude ja arheoloogilise kultuurkihi ilmsikstuleku võimalusega ka väljaspool mälestise kaitsevööndit (MET p 3).

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

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

3.7 Haljastus ja heakord ning vertikaalplaneerimine

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

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

Haljastuse kavandamisel tuleb arvestada tehnovõrkude- ja rajatiste asukohtadega, sh planeeringuala läbiva keskpinge õhuliiniga, mille alla ja kaitsevööndisse istutatavate puude kõrgus ei tohi ületada 4 m. Haljaspinnad näha ette mitmerindelisena ja looduslike piirkonda sobivate liikidega. Haljastus- ja kujunduslahendus tuleb anda ehitusprojekti mahus. Haljasalad tuleb rajada koos hoonete rajamisega.

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

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

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

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

3.8 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

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

Tehnovõrkude lahendus antakse edaspidise planeerimise käigus koostöös tehnovõrkude valdajatega (tehniliste tingimuste alusel).

3.9 Kuritegevuse riske vähendavad tingimused

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

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

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

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

3.10 Keskkonnatingimuste seadmine

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

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

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

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

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

Inimese tervise mõjude seisukohalt on oluline piirkonnas olev radoonirisk. Eesti Geoloogiateenistuse poolt koostatud pinnase radooniriski kaardi[16] kohaselt on piirkonnas pinnase õhu interpoleeritud Rn-risk 50-100 kBq/m3. Keskkonnaministri 30.07.2018 määruse nr 28 *Tööruumide õhu radoonisisalduse viitetase, õhu radoonisisalduse mõõtmise kord ja tööandja kohustused kõrgendatud radooniriskiga töökohtadel* lisas 1 nimetatakse kõrgendatud radooniriskiga alana ka Luunja valda.

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

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

[16] https://gis.egt.ee/portal/apps/MapJournal/index.html?appid=638ac8a1e69940eea7a26138ca8f6dcd

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

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

Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2010/31/EL hoonete energiatõhususe kohta (Euroopa Parlament, 19.05.2010), ütleb, et pärast 31.12.2020 peavad kõik uusehitised olema liginullenergiahooned. Liginullenergiahoone nõuet ei kohaldata väikeelamule köetava pinnaga kuni 220 m². Energiatõhususe nõuded on toodud *ehitusseadustikus* ja ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määruses nr 63 *Hoone energiatõhususe miinimumnõuded*[1]. Majandus- ja kommunikatsiooniministeeriumi vahendatud info[17] alusel peab energiatõhususe miinimumnõudeid mh järgima ärihoonete (teenindushooned) rajamise korral. Sama info kohaselt ei pea aga energiatõhususe miinimumnõudeid järgima tööstusalade ja töökodade korral (nt autoteenindus-garaaži osas). Uute hoonete projekteerimisel on siiski soovitav energia säästmisele ja võimalusel lokaalsele tootmisele terviklikult tähelepanu pöörata. Projekteerimisel näha ette võimalusi energiatarbe vähendamiseks, samuti on soovitav kavandada alternatiivsete energiaallikate kasutamist.

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

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

Päikesepaneelide kasutamise nõuded on välja toodud ptk-s 3.6.

3.11 Servituudi seadmise vajadus

Servituudi seadmise vajadust eskiislahenduse staadiumis ette näha ei ole. Olemasolevatele planeeringuala läbivatele tehnovõrkudele kehtivad isiklikud kasutusõigused võrguvaldajate kasuks vastavalt kehtivatele õigusaktidele. Tehnovõrkude kaitsevööndid:

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

[17] https://www.mkm.ee/et/eesmargid-tegevused/ehitus-ja-elamumajandus/hoonete-energiatohusus

3.12 Planeeringu elluviimine

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

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

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

Kõik edasised tegevused planeeringualal tuleb teostada vastavalt *muinsuskaitseseadusele*, *ehitusseadustikule* ja teistele kehtivatele õigusaktidele (MET p 6).

Planeeringuga seatakse selle elluviimiseks järgmised tingimused:

1. Planeeringukohaste kruntide alusel katastriüksuste moodustamine. Katastriüksused peavad olema moodustatud enne mistahes ehitise püstitamiseks ehitusloa taotlemist. Planeeringulahendusest huvitatud isikul on kohustus kanda planeeritud kruntide katastriüksuste moodustamise kulud.

2. Mistahes krundi nr 1 hoone ehitusloa väljastamise eelduseks on, et välja peab olema ehitatud detailplaneeringukohased avalikult kasutatavad rajatised, rajatistele peab olema väljastatud kasutusluba ning avalikult kasutatavad rajatised ja kinnistud peavad olema vallale üle antud. Tehnovõrkude ja Soojuse põik tänava ning Kollu tee ja Soojuse tee äärde planeeritud jalg- ja jalgrattatee planeeringukohaseks väljaehitamiseks tuleb taotleda vallalt ehitusluba.

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

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

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

Kui mistahes paigas avastatakse ehitamisel, teede, kraavide ja trasside rajamisel või muude mulla- ja kaevetööde tegemisel arheoloogiline kultuurkiht või maasse, veekogusse või selle põhjasetetesse mattunud ajaloolised ehituskonstruktsioonid, on leidja kohustatud tööd peatama, säilitama koha muutmata kujul ning viivitamata teavitama sellest Muinsuskaitseametit (MET p 4).

B - KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED

C - JOONISED

1.	Situatsiooniskeem. Mõjuala funktsionaalsed ja ehituslikud seosed	M 1 : 5 000
2.	Tugijoonis	M 1 : 500
3.	Põhijoonis. Eelnõu	M 1 : 500