



TAJURUUM OÜ

LOHKVA KÜLAS PAJULA TEE 2 MAAÜKSUSE PÕHJAOSA DETAILPLANEERING

ASUKOHT | Pajula tee 2 (kü tunnus
43201:001:1604), Lohkva küla, Luunja
vald

TÖÖ NR | 17P07
STAADIUM | DETAILPLANEERING

TELLIJA | Luunja Vallavalitsus

TajuRuum OÜ
Reg. 12062472
Rüütli 4, 51007 Tartu
KMK nr EE101434245
info@tajuruum.eu

PLANEERINGUJUHT | Edgar Kaare
Volitatud maastikuarhitekt 7
KOOSTAJA | Kristofer Soop, Edgar Kaare,
Priit Paalo

Tartu 2018



SISUKORD

SELETUSKIRI	3
1. ÜLDOSA	3
1.1 Planeeringu eesmärk ja andmed planeeringuala kohta	3
1.2 Varem koostatud ja arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid	3
1.3 Olemasoleva olukorra iseloomustus ja kitsendused	4
1.4 Dendroloogiline inventuur	4
1.5 Muinsuskaitse eritingimused planeeringu koostamiseks	5
1.6 Mõjuala funktsionaalsed ja ehituslikud seosed	6
1.7 Seos üldplaneeringuga	10
2. PLANEERINGULAHENDUS	11
2.1 Planeeritava ala kruntide moodustamine	11
2.2 Kruntide ehitusõigus	11
2.3 Arhitektuuri ja maastikuarhitektuuri nõuded ehitistele	11
2.4 Müra leevendavad meetmed	12
2.5 Teede maa-ala, liiklus- ja parkimiskorraldus	13
2.6 Haljastuse ja heakorra põhimõtted	14
2.7 Tehnovõrgud ja -rajatised	14
2.8 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandtu elluviimiseks	17
2.9 Servituutide seadmise vajadus	18
2.10 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	18
2.11 Planeeringu elluviimise võimalused ning tingimused	18
KOOSTÖÖ JA KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE	21
JOONISED	23
1 SITUATSIOONISKEEM	
2 OLEMASOLEV OLUKORD	
3 MÕJUALA FUNKTSIONAALSED JA EHITUSLIKUD SEOSD	
4 PÕHIJONIS	
5 TEHNOVÕRKUDE JONIS	



SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

1.1 Planeeringu eesmärk ja andmed planeeringuala kohta

Planeeringu eesmärk on Lohkva külas Pajula tee 2 (kat. tunnus: 43201:001:1604) maaüksuse põhjapoolsele osale ehitusõiguse määramine lasteaia rajamiseks.

Planeeritav ala asub Luunja vallas, Lohkva küla ja Tartu linna piiril Rõõmu-Viira tee, Jaama tänava, Rahumiie kalmistu ja trükikoja Greif territooriumi vahelisel maa-alal. Pajula tee 2 (kat. tunnus: 43201:001:1604) katastriüksuse sihtotstarve on 100 % ühiskondlike ehitiste maa. Planeeringualale ulatuvad riigi maantee kaitsevöönd, Tartu Rahumäe kalmistu kinnismälestis ja selle kaitsevöönd ning tehnorajatiste kaitsevööndid. Juurdepääs toimub 22253 Rõõmu-Viira teelt. Luunja Vallavolikogu 30.08.2018 a. otsusega nr 44 on muudetud deetailplaneeringu ala piiri. Planeeringualast arvatakse välja Pajula tee 2 maaüksuse lõunapoolne osa, kus käesoleva planeeringuga muudatusi ei planeerita, et võimaldada vajadusel algatada alale eraldi detailplaneeringu menetlus maa-alale ruumilise lahenduse kavandamiseks. Vastavalt 15.06.2017 a. detailplaneeringu algatamise otsuse nr 46 p. 2 on laiendatud planeeringuala ümberehitatava riigitee arvelt.

Planeeritava ala piirinaabrid on alljärgnevad:

- Jaama tänav T207 (kü: 79516:020:0040) – 100% transpordimaa;
- Rahumäe kalmistu (kü: 43201:001:0020) – 100% üldkasutatav maa;
- Pajula tee 4 (kü: 43201:001:1044) – 100% maatulundusmaa;
- 22253 Rõõmu-Viira tee (kü: 43201:001:0614) – 100% transpordimaa.

1.2 Varem koostatud ja arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

Detailplaneeringu aluseks oleva geoaluse on koostanud Metricus OÜ septembris 2019. Töö number on 17G7908

- Luunja valla üldplaneering;
- Luunja valla üldplaneeringu teemaplaneering „Tartu linna idapoolse ringtee teemaplaneering“;
- Tartu linna idapoolse ringtee eelprojekt;
- Farmeri kinnistu detailplaneering;
- Liini kinnistu detailplaneering.
- Pajula tee 1 (end Farmeri) maatiksuse osaala ning Linna ja Tuuleaasa tee 15 (end



Gaasimaja tee 15) maaüksuste ja lähiala detailplaneering;

- Pajula maaüksuse detailplaneering.

1.3 Olemasoleva olukorra iseloomustus ja kitsendused

Maa-ala on osaliselt looduslik lage ala, mida piiritlevad puistud, mille valdavaks puuliigiks on arukask ja hall lepp. Pajula tee 2 katastriüksuse idapoolsel osal piki 22253 Rõõmu-Viira teed kasvab ca 120 m pikkune ja 10 m laiune halli lepa ja arukase enamuspuiduga noorendik. Pajula tee 2 kü. läänepoolsel osal kasvab ca 30 laiune põhja-lõuna suunaline noorendik, mis moodustab visuaalse barjääri surnuaja ja planeeringuala vahele. Ala reljeef on suhteliselt tasane. Maapinna kõrguste vahe on maksimaalselt ca 1 m.



Pilt 1 Vaade planeeringualale kagust 22253 Rõõmu-Viira teelt (Allikas: Google maps)



Pilt 2 Vaade planeeringualale kirdest (Allikas: Google maps)

Planeeringualale ulatuvad 22253 Rõõmu-Viira tee kaitsevöönd 30 m tee äärmise sõiduraja välimisest servast, Tartu Rahumäe kalmistu kinnismälestise kaitsevöönd ning tehnovõrkude kaitsevööndid (vt joonis 2).

1.4 Dendroloogiline inventuur

Detailplaneeringu alale on koostatud dendroloogiline inventuur, mille eesmärk on selgitada välja puude, puude rühmade, puistute, metsade ja/või metsaosade säilitamise ja kaitse alla võtmise vajadus ning lähtuvalt sellest hoonestusala ja tehnilise infrastruktuuri paiknemise võimalused.



Üksikpuude ja puistute hindamisel on kasutatud väärtusklassipõhist hindamismetoodikat, kus hinne I on antakse kõrge väärtusega puule ning hinne V madalaima väärtusega puule. Hindamiskriteeriumid ning dendroloogilise inventeerimise koondtabel esitatud olemasoleva olukorra joonisel (vt. joonis 2).

Kokkuvõtvalt võib öelda, et planeeringualale jääv kõrhaljastus on noor. Keskmine puude vanus on välisel vaatlusel umbes 15 aastat. Sellest tulenevalt on puud elujõulised ning kahjustusi ja haigusi ei esine.

Olemasolevad puistud on soovitatav võimalikult terviklikult säilitada, kuna need on noored ja elujõulised ning loovad hea visuaalse barjääri maantee ja kalmistu vahele. Üksikpuudest on soovitatav võimalusel säilitada kõvalehtpuud nagu tamm ja vaher.

1.5 Muinsuskaitse eritingimused planeeringu koostamiseks

Planeeringule on koostatud Tajuruum OÜ poolt 2018 kevadel muinsuskaitse eritingimused, mis seavad nõuded kultuuriväärtuslike objektide säilitamise ja vaadeldavuse tagamiseks ning nende kaitsevööndi eesmärkide täitmiseks. Alljärgnevalt on esitatud eritingimused planeeringu koostamiseks (Muinsuskaitseameti kooskõlastus nr 33134):

1. Mitte võimaldada uushoonestust jt vaateid oluliselt mõjutavaid paikseid rajatise maaala lõunaosas vahetult Jaama tn ääres (läbipaistmatud piirded, tribüünid, infotahvlid, -viidad jms).
2. Planeeritava hoonestuse maksimaalne suhteline kõrgus olemasolevast maapinnast on 12,4 m.
3. Planeeritava maa-ala hoonete maksimaalne ehitisealune pindala lasteaia otstarbeks on 3000 m².
4. Planeeritava hoonestuse maksimaalne korruselisus 2 maapealset korrust.
5. Uute hoonemahtude välisviimistlusmaterjalideks võib kasutada krohvi, puitu, kvaliteetset betoonpinda, tellist ja klaasi. Lubatud on erinevate materjalide kombineerimine. Algupäraseid materjale matkivad materjalid välisviimistluses ei ole lubatud. Arhitektuurikonkursiga leida parim arhitektuuriline lahendus.
6. Kohustuslikku ehitusjoont ja katusetüüpi ei seata. Arhitektuurikonkursiga leida parim arhitektuuriline lahendus.
7. Lasteaia hoone planeerida võimalikult planeeringuala põhjanurka, mis moodustab hoonegrupi olemasoleva trükikoja hoonega planeeringualaga põhjast külgneval maaüksusel.
8. Lasteaia rajatise paigutada kompaktselt ja maksimaalselt planeeringuala põhjaossa kontakti lasteaia hoonega.
9. Planeeritava maaüksuse läänepiirist jätta kogu külje pikkuses minimaalselt 22 m laiune lasteaia ehitiste vaba koridor piirete vaba haljasribana. Näha ette meetmed lasteaiaiga kaasneva ja surnuaia territooriumi mõjuva müra maksimaalseks summutamiseks kalmistu suunas (vt ka kalmistuseaduse § 4 lg 4).



10. Lisada detailplaneeringu seletuskirja kalmistuseaduses kirjas oleva 50 m rahuvööndi nõue.
11. Mälestise kaitsevööndisse hoonestust mitte planeerida.
12. Kogu planeeritava maaüksuse põhjakülje maaüksuse piirist 13 m ulatuses hoonestust mitte planeerida. Lubatud on lasteaia teenindamiseks vajalikud rajatised (teed, platsid jms), mis ei varja vaadet kalmistus kirdenurgale ja jätavad selle vabaks.
13. Parandada planeeringuala lõuna- ja idakülje tänavate kergliikluse ühendusi kontaktis kalmistu ja Tartu linna tähistava platsiga.
14. Planeeringuala lõunaosas on täiendavate piirete kasutamine keelatud.
15. Soovitavalt koostada detailplaneeringu kehtestamise järgselt planeeringuala piires uushoonestusele ja kalmistuga kontaktele välisruumile arhitektuuri ja maastikuarhitektuuri ideekonkurss, mis lähtub alljärgnevatest tingimustest:
 - a. Suhtuda respektiga ajaloolisse kultuuripärandisse, milleks on ajalooline kalmistu. Konkursitöö ja hilisemate projektide juures on oluline pakutava lahenduse sobivus linnaruumi ja kalmistu vahetusse lähedusse, lahenduse innovaatus ja võime olemasolevat keskkonda väärtustada. Samuti on tähtis lahenduse funktsionaalsus ning ehitiste teostamise ja ekspluatatsiooni ökonoomsus.
 - b. Täiendavad ehitised peavad olemasolevat keskkonda rikastama, olles ühtlasi ajaloolisest selgelt ja tasakaalukalt eristuvad.
 - c. Lasteaiaiga seotud arenduste ja planeeringuala lõunaosa välisruumiprogrammi koostamisel tuleb erinevad maastikuruumid ja funktsioonid omavahel tasakaalukalt hambuvusse viia.
 - d. Parima terviklahenduse huvides soovitavalt korraldada konkurss kogu planeeringualale ühes etapis.
 - e. Konkurss korraldada arhitektuurivõistluse juhendile vastavalt
 - f. Konkursi korraldamisel teha koostööd Eesti Arhitektide Liiduga ja Eesti Maastikuarhitektide Liiduga.
 - g. Konkursi võidutöö on edasise projekteerimise aluseks.
16. Detailplaneering ja sellele järgnev arhitektuurikonkurss ning järgnev(ad) ehitusprojekt(id) kooskõlastada Muinsuskaitseametiga.

1.6 Mõjuala funktsionaalsed ja ehituslikud seosed

Planeeringuala asub kiiresti arenevas piirkonnas Tartu linna ja Luunja valla piiril. Ala põhjaküljel paikneb Greif trükikoda suhteliselt primitiivse, ümbritseva ruumiga mitteduhestuva hoonemahuga, mille ees on parkimine. Trükikoja kompleks paikneb Rõõmu-Viira teest ca 60 m kaugusel, ning on eraldatud aiaga. Tee ja trükikoja vahelisele hooldatud murualale on istutatud üksikpuid, mille suureks kasvades varjavad need hoonemahu ning loovad loodusliku ilmega ala.



Pilt 3 Trükikoda "Greif" hoone planeeringuala põhjaküljel (Allikas: Google maps)

Planeeringualast idas, 22253 Rõõmu-Viira teest ida poole, paikneb elumupiirkond üksik-, korter- ja ridaelamutega, moodustades madaltiheda asustusega asumi.



Pilt 4 Elamuala ala planeeringualast idas (Allikas: Google maps)

Planeeringualast lõunas, 22253 Rõõmu-Viira teest ida poole asuvad madalakvaliteedilise arhitektuurikeelega kaubandus- ja teenindushooned, mis mõneti ei sobitu kõrvalasuva elamute piirkonna ja lasteaia ruumilise kontseptsiooniga.



Pilt 5 Kaubandus- ja teenindushooned planeeringualast lõunas (Allikas: Google maps)

Planeeringualast läände jääb loodusliku üldilmega Rahumäe kalmistu. Kalmistu on eraldatud planeeringualast puitlipp aiaga ning planeeringuala lääneservas asub noor puistu, mis loob visuaalse puhvri kalmistu ja ülejäänud planeeringuala vahele. Soovituslik on puistu säilitada võimalikult terviklikult.



Rahumäe kalmistu on kultuurimälestis, mille kaitsevöönd 50 m ulatub planeeringuala lääneosale. Muinsuskaitse eritingimustest lähtuvalt on soovituslik säilitada maksimaalselt olemasolev puistu kalmistu idaküljel, mis loob visuaalse barjääri lasteaia ning kalmistu vahele. Kalmistu kirdeservas on säilitatud jalgsijuurdepääs kalmistualale. Planeeritud ehitusõigus ning arhitektuurinõuded ehitistele on sätestatud tulenevalt muinsuskaitse eritingimustest. Hoonestusala on planeeritud muinsuskaitseala piirist väljapoole.



Pilt 6 Rahumäe kalmistu, mis asub planeeringualast läänes (Allikas: Google maps)

Peamine juurdepääs planeeringualale asub täna planeeringuala kirdenurgas 22253 Rõõmu-Viira teelt. Kergliiklustee paikneb 22253 Rõõmu-Viira tee parempoolsel küljel teenindades planeeringualast idas paiknevaid elamuid. Planeeringulahenduse elluviimisel on oluline luua kergliiklusühendus ka maantee läänepoolsele küljele, mis ühedaks planeeringuala Tartu linna kergliiklusteede võrguga ning bussipeatusega planeeringualast põhjas.

Lasteaiahoone asukoha valikul on mõistlik see kavandada 22253 Rõõmu-Viira teest võimalikult kaugele, kuna alale koostatud mürauringus on välja toodud, et vahetult tee ääres on maantemüra lasteaia ehitamiseks müranormi maksimumi piiril. Lasteaiakompleksi kavandamine teest kaugemale, loodusliku puistu taha, loob visuaalselt eraldatud ja hubase territooriumi, mis on igati sobilik lasteaia kasutusfunktsiooni silmas pidades. Eraldatud ja loodusliku ilmega ala loob kindlasti lisandväärtuse.

Planeeringualast ida poole on kavandatud Tartu linna idpoolne ringtee, mis muudab oluliselt piirkondlikku liikluskorraldust. Idaringtee projekt ei hõlma otseselt planeeringuala, kuid edasisel projekteerimisel tuleb arvestada võimaliku liikluskoormuse kasvuga.

Planeeringuala piirneb idast 22253 Rõõmu-Viira teega ning lõunapool jääb lähialasse jaama tänav ning tuletõrje depoo, millest tulenevalt on koostatud ala mürataseme hindamiseks mürauring. Lähtuvalt planeeringu kestel tekkinud muudatustele on hiljem koostatud ka täiendav mürahinnang. Mürahinnangu koostamist näeb ette ka planeeringu algatamise otsus (Luunja Vallavolikogu otsus 15.06.2017 nr 42). Esialgne mürahinnang koostati planeeringule jaanuaris 2018. Septembris 2018 koostati käesolev täiendav liikluse müra hinnang muudetud planeeringulahendusele.

Mürahinnangu põhjal esineb kavandatavate hoonestusalade teepoolsetel osadel võrdlemisi kõrgeid müratasemeid ning edasisel projekteerimisel tuleb rakendada leevendavaid meetmeid, mis on kajastatud peatükis „Müra leevendavad meetmed“.



Müra sihtväärtus on suurim lubatud müratase uute planeeringutega aladel. Liiklusmüra sihtväärtused II kategooria aladel (**haridusasutuste**, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekande asutuste ning elamu maa-alad, rohealad) on **55 dB päeval ja 50 dB öösel**. Lasteaia puhul on tegu päevasel ajavahemikul kasutatava asutusega, seega **asjakohane on järgida päevaseid sihtväärtusi**.

AÕKS § 56 lg 3 lähtuvalt tuleb planeeringust huvitatud isikul tagada, et planeeritava alal ei ületataks müra sihtväärtusi.

Käesolevast täiendavast müra modelleeringust ilmnes, et 2017 a intensiivse liiklusega perioodi liikluskoormuste korral ulatub müra tase hoone teepoolsel fassaadil kuni 59,8 dB-ni. Kavandataval lasteaia välialal ning hoone teistel fassaadidel jääb müratase alla 55 dB tasemele. Seega võib teepoolsel fassaadil esineda intensiivse liiklusega perioodil müra sihtväärtuse ületamist. Aastakeskmise liiklussageduse korral müra sihtväärtusi ei ületata. Kuna kõrgemad müratasemed esinevad hoone fassaadil, mitte õuealaks kavandatud alal, siis on võimalik siseruumides nõuetekohaseid müratasemeid tagada ehituslike võtetega.

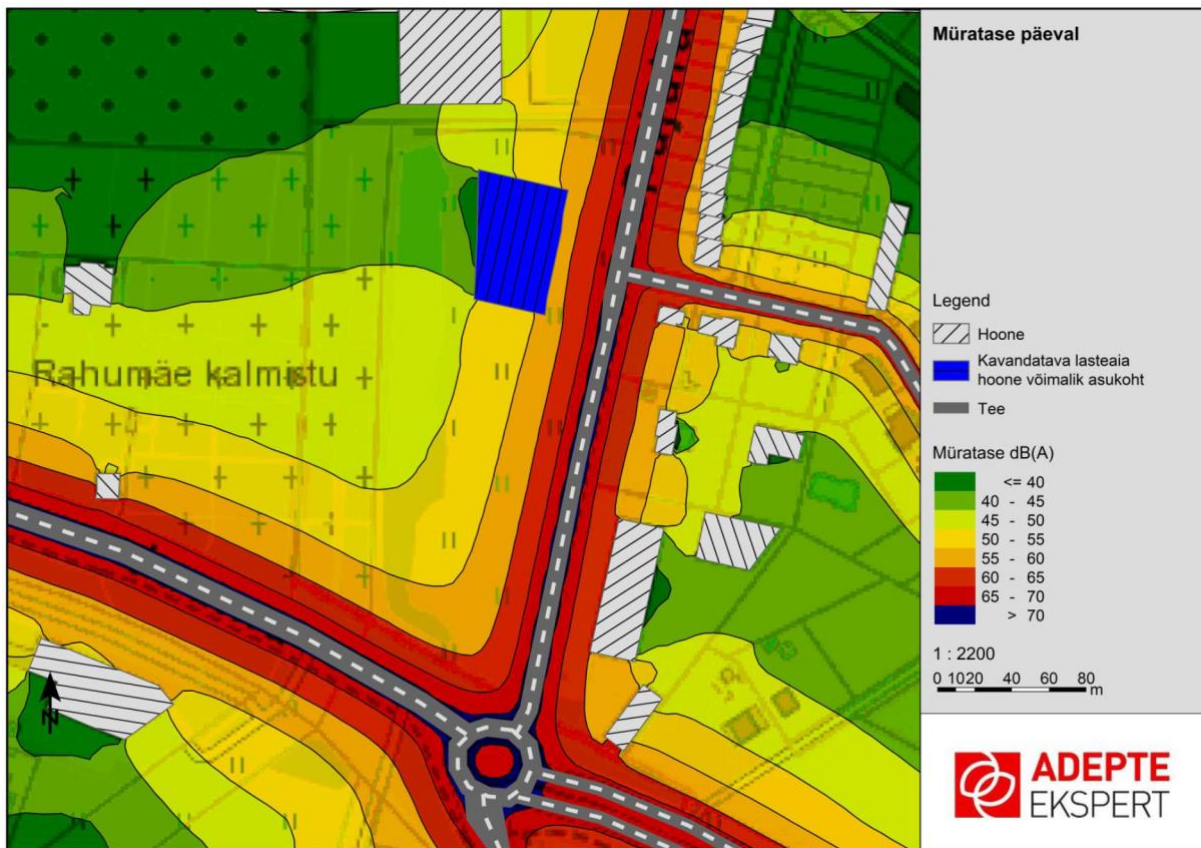
Liiklussageduse võimaliku suurenemise korral on oodata ka müratasemete suurenemist. Müra piirväärtuse ületamist siiski tavapärase liiklussageduse tõusu korral oodata ei ole.

Vältimaks võimalikku müra sihtväärtuse ületamist tulevikus on kaks lahendust:

1. Kavandada lasteaia hoone ja õueala võimalikult väljapoole tee kaitsevööndit.
2. Kuna lasteaiale tuleb ohutuse tagamiseks nagunii rajada piire, siis tuleks teepoolsel küljel kasutada vähemalt 2 m kõrgust müra levikut takistavat piiret. Vajalik ei ole spetsiaalsetest müratõkkeelementidest sein, vaid piisav oleks näiteks ka kahekordsest laudisest piire (sobilik oleks lisaks puidule materjalina ka kivi, tellis, betoon või plast, oluline on, et aia konstruktsioon oleks võimalikult vahedeta). Kirjeldatud piire vähendaks eeskätt just õuealal inimese kuulmiskõrgusel müratasemeid 2-5 dB.

Päästkeskusest päästeauto sireenidega väljasõidu poolt põhjustatud müra, ei kuulu otseselt ei liiklus- ega tööstusmüra alla. Tegemine on pigem impulssmürade iseloomulike sündmustega. Kuna mürasündmusi esineb harva (keskmiselt 5 korda päevas), siis võrdlemine tööstusmüra päevase sihtväärtusega ei ole antud juhul asjakohane. Mürasündmuse esinemisel jõuab see perspektiivsele lasteaia alale (sireeni tugevus Lw 103 dB, depoo väljasõidu ja perspektiivse lasteaia vaheline kaugus 200 m) tugevusega kuni 50 dB. Sellist tulemust kinnitab ka Terviseameti Tartu labori poolt 06.12.2017 läbiviidud alarmsõidukite mürataseme mõõtmine. Arvutuslik alarmsõidukite müra võib hinnanguline tase päevasel ajal 1 tunni jooksul ulatuda kavandatava lasteaia väliterritooriumil kuni 45,7 dB, mis on madalam nii liiklus- kui ka tööstusmürade kehtivale sihtväärtusest.

Sellise tugevusega heli ei ole tervist kahjustav, kuid arvestades heli iseloomu (sagedus, selgelt eristuv jne), siis võib see olla vähesel määral häiriv (eeskätt nt kui mürasündmus satub laste uneajale). Tegemine ei ole seega sihtväärtust ületava müraga ega tervist kahjustavas ulatuses esineva müraga, kuid tegemine on häiringuga, mis võib lasteaia tegevust mõjutada. Otseselt häid leevendusmeetmeid antud müraallika suhtes on keerukas välja pakkuda. Siseruumides on võimalik tagada ehituslike võtetega vaiksed tingimused, kuid see eeldab akende suletud olemist sireeni möödumisel.



Skeem 1 Liiklusmüra tase päeval 2 m kõrgusel.

1.7 Seos üldplaneeringuga

Käesoleva detailplaneeringuga kavandatav on kooskõlas kehtiva Luunja valla üldplaneeringuga. Samuti ühtib käesolev detailplaneeringplaneering Luunja valla üldplaneeringu teemaplaneeringuga "Tartu linna idapoolse ringtee teemaplaneering".

Pajula tee 2 maaüksuse põhjaosa detailplaneeringu lahenduse väljatöötamisel on arvestatud ümbritsevate detailplaneeringutega.



2. PLANEERINGULAHENDUS

2.1 Planeeritava ala kruntide moodustamine

Detailplaneeringuga moodustatakse Pajula tee 2 katastriüksuse põhjaosale teadus-, haridus- ja lasteasutuste maa kasutusotstarbega krunt ning 22253 Rõõmu-Viira tee poolsele küljele tee ja tänava maa kasutusotstarbega krunt.

Planeeritavate kruntide moodustamine on esitatud põhijoonisel (vt. joonis 4).

2.2 Kruntide ehitusõigus

Planeeritud kruntide ehitusõigus on esitatud põhijoonisel paiknevas tabelis „Ehitusõiguse tabel“ (vt. joonis 4).

Hoonestusala on planeeritud oluliselt suurem, kui on suurim lubatud hoonete ehitisealune pind, et võimaldada hilisemal projekteerimisel parim võimalik ruumiprogramm. Hoonestusala läänepoolne külg on planeeritud muinsuskaitseala piirile, et vähendada kavandatava hoone võimalikku negatiivset mõju kalmistukeskkonnas ning tagada piisav kalmisturahu. Vastavalt Kalmistuseaduse § 4 lg 4 nähakse planeeringuga ette vähemalt 50 meetri laiune vöönd kalmistu välispiirist, kuhu on keelatud rajada ehitisi ja planeerida maakasutust, mis võib põhjustada kalmistul müra, välja arvatud kalmistut teenindav rajatis.

Hoonestusala idapoolne serv on planeeritud teekaitsevööndi piirile, et tagada hooneni ulatuvad võimalikult väikesed müratasemed.

Lasteaia hoone tuleb vastavalt Majandus- ja taristuministri 03.06.2015 määrusele nr 55 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“ kavandada liginullenergia hoonena. Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiivist 2010/31/EL hoonete energiatõhususe kohta tulenevalt peavad alates 1. jaanuarist 2019 kõik uued ja oluliselt rekonstrueeritavad avaliku sektori hooned vastama liginullenergiahoone nõuetele.

Ehitiste projekteerimisel tuleb lähtuda Siseministri 30 märtsi 2017 a määrusest nr 17 “Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele” sätestatud nõuetest. Uusehitiste rajamisel arvestada seadusest tulenevate tuleohutuskujadega ning hoonete projekteerimisel kasutada tehnikaid ja materjale, mis vähendavad tule levimise ohtu. Hoonete tulepüsivusklass määrata ehitusprojektiga.

Lasteaia õueala territooriumi piiramiseks on lubatud rajada 1,2 m kõrgune visuaalselt läbipaistev piirdeaed (lipp-, varb- või võrkaed). Õueala ning parkimine on lubatud rajada kalmistu servast ca 22 m kaugusele, et tagada kalmisturahu.

2.3 Arhitektuuri ja maastikuarhitektuuri nõuded ehitistele

Hoonete arhitektuur ja ehitiste välimus peab olema kaasaegne, moodne ja kõrgetasemeline ning keskkonna arhitektuurset kvaliteeti parandav. Hooned peavad olema arhitektuurselt liigendatud.

Arhitektuurinõuded ehitisele on esitatud põhijoonisel paiknevas tabelis „Arhitektuurinõuded ehitisele“ (vt. joonis 4).



Maastikuarhitektuurselt lahendada välisruum selliselt, et peasissepääsu ette, hoone (hoonestusala) kirde või idaküljele kavandada eesväljak, mis on mõeldud vaid jalakäijatele. Majandusõu ja teeninduspiirkond kavandada hoone (hoonestusala) loodenurka. Lasteaiahoone lõunaküljele projekteerida õueala. Õueala läänepoolne serv kavandada kalmistu piirist vähemalt 22 m kaugusele, et säilitada kalmistu rahumeelne keskkond. Õuealale kavandada jalgradade võrgustik ning mängu- ja spordialad erinevas vanuses lastele.

Parima arhitektuurse lahenduse saamiseks on soovituslik korraldada kutsutud osalejatega või avatud arhitektuurikonkurss.

2.4 Müra leevendavad meetmed

Planeeringualaga piirnevate riigiteede omanik (Maanteeamet) on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

1. Eestis kehtiva standardi EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest" tabeli 6.3 "Välispiiretele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välismüratasemest" kohaselt tuleb projekteeritava hoone välispiirded projekteerida minimaalselt selliselt, et mitmest erineva heliisolatsiooniga elemendist välispiirde ühisiisolatsioon oleks vähemalt $R'_{w+C_{tr}} \geq 30$ dB. Hoone teepoolne välispiire oleks soovitatav projekteerida ühisiisolatsiooniga $R'_{w+C_{tr}} \geq 35$ dB. R'_w (dB) on õhumüra isolatsiooni indeks - arv, mille abil hinnatakse õhumüra isolatsiooni ehitise ruumide vahel (iseloomustab heli ülekannet läbi vaadeldava piirdekonstruktsiooni ja sellega külgnevate konstruktsioonide). C_{tr} on transpordimüra spektri lähendustegur vastavalt standardile EVS-EN ISO 717, mida kasutatakse ehitiste välispiirete heliisolatsiooni hindamisel ja üksikelementide valikul.
2. Akende valikul eeskätt hoone teepoolsetel külgedel tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile teeliiklusest tuleneva müra suhtes. Kui aken moodustab $\geq 50\%$ välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks. Kui akna pind on väiksem kui 50 %, siis võib akna heliisolatsiooni väärtust vähendada suuruse $10 \lg S/S_a$ võrra, kus S on ruumi välispiirdepind ja S_a on ruumi akende pind. Kasutada tuleb tõhusa heliisolatsiooniga klaaspakettaknaid.
3. Välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamisel tuleb jälgida, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (näiteks akende tuulutusavad) ei vähendaks oluliselt heliisolatsiooni taset.
4. Vältimaks võimalikku müra sihtväärtuse ületamist kõrge liiklusedusega perioodil või liikluseduse suurenemisel on kaks lahendust:

Vähendada sõidukiirust Rõõmu – Viira maantee lasteaia külgselval lõigul. Asjakohane oleks kiiruspiirangu 30 km/h kehtestamine. Kiiruspiirangust kinnipidamise tagamiseks tuleks seda rakendada koos liikluse rahustamise võtetega nagu ohutussaared ja/või tõstetud ülekäigurajad. Sõidukiiruse vähendamine 20 km/h vähendaks mürataset u 4 dB.

Kuna lasteaiale tuleb ohutuse tagamiseks nangunii rajada piire, siis saaks teepoolsel küljel kasutada vähemalt 2 m kõrgust müra levikut takistavat piiret. Vajalik ei ole spetsiaalsetest



müratõkkeelementidest sein, vaid piisav oleks näiteks ka kahekordsest laudisest piire (sobilik oleks lisaks puidule materjalina ka kivi, tellis, betoon või plast, oluline on, et aia konstruktsioon oleks võimalikult vahedeta). Kirjeldatud piire vähendaks eeskätt just õuealal inimese kuulmiskõrgusel müratasemeid 2-5 dB.

2.5 Teede maa-ala, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringus näidatakse ära põhimõtteline liikluslahendus ning määratakse ruumivajadus. Tee ja tee koosseisu kuuluvate rajatiste (sõidurajad, ohutussaared) täpsed laiused selguvad projekteerimisel.

Planeeritud krundi positsioon 1 mootorsõidukite juurdepääs on tagatud 22253 Rõõmu-Viira teelt. Juurdepääsutee projekteerida 5,5-6 m laiune, kõvakattega ning kahesuunalise liiklusega. Sisse- ja väljasõidul on lubatud nii parem- kui ka vasakpööre. Parkimine lahendada oma kinnistul ning riigiteel parkimist, sh manööverdamist mitte ette näha. Juurdepääsu nähtavuskolmnurgad on esitatud planeeringu põhijoonisel.

Mootorsõidukite parkimine lahendada planeeritud krundi positsioon 1 põhjaosal selliselt, et küllastajate parkimiskohad paiknevad hooneesise väljaku ääres ning lasteaeda jõudmiseks ei pea ületama sõiduteed. Lasteaiapersonali parkimiskohad ning ülejäänud parkimiskohad võivad paikneda juurdepääsuteest põhja pool. Hoonetusala loodenuurka on planeeritud majandusõu, mida kaudu toimub teenindava transpordi juurdepääs hooneni. Parkimine liigendada kõrghaljastusega.

EVS 843:2016 „Linnatänavad“ parkimismormatiivi kohaselt on nõutud arvutuslik parkimiskohtade arv 50 sõiduauto kohta. Parkimiskohtade arvu leidmisel on võetud aluseks maksimaalne suletud brutopind, mis on 6000 m², ning parkimiskoeffitsient (väikeelamute ala) 1 parkimiskoht 120 m² brutopinna kohta. Täpne parkimiskohtade arv määrata ehitusprojektiga vastavalt projekteeritavale suletud brutopinnale. Vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ on leitud parkimiskohtade arvu tellija ja kohaliku omavalitsuse kokkuleppel võimalik vähendada.

Lasteaiahoone ette projekteerida vähemalt 10 jalgrataste parkimiskohta.

Busside ja päästeautode manööverdamiseks on planeeritud hoone esine eesväljak. Projekteerida eesväljak ja parkla selliselt, et bussidel ning teistel suurtel sõidukitel oleks võimalik vajadusel eesväljakule sõita ning ringliikluspõhimõttel sealt väljuda.

22253 Rõõmu-Viira tee äärde on planeeritud kõvakattega kergliiklustee. Kergliiklustee projekteerida vähemalt 3 m laiune ning sõidutee servast vähemalt 6,5 m kaugusele. Krundile positsioon 1 on kavandatud 2 kergliikluse juurdepääsu, üks kirdenurgast ja teine kagunurgast.

Ülekäigud riigiteelt tuleb kavandada ohutussaartega. Planeeringuga on kavandatud 2 ülekäiku Rõõmu-Viira teele. Põhja poolne ülekäik (vt. Põhijoonis) on kavandatud teenindama Salu tee elamupiirkonna põhja poolse osa elanikke, võimaldades ohutut teeületust planeeritava ala juurde. Samuti on planeeritav ülekäik kavandatud sobivalt olemasoleva kergliiklustee otsaga. Planeeritav lõuna poolne ülekäik (vt. Põhijoonis) on valitud ohutult teenindama peamiselt lõuna poolse Salu tee kergliiklust.

Planeeringuga kavandatav võib kaasa tuua piirkonnas liiklussageduse kasvu. Tõenäoline on kasv perioodiliselt, aegadel, kui lapsi tuuakse lasteaeda ning viiakse ära. Sellest tulenevalt planeeritakse



liiklusohutuse ning sujuva liikluse tagamiseks Rõõmu-Viira teele planeeritavale alale pööramiseks riigiteele vasakpöörderada.

Seoses Rõõmu-Viira tee laiendusega on tehnovõrkude joonisel reserveeritud ala teelaiendusele ette jäävate elektri- ja sidekaablite ümbertõstmiseks.

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

Riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Maanteeameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3.

Tee ehitus projekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) annab nõuded projektile Maanteeamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Maanteeamet.

2.6 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Võimalusel istutada Krundi põhjaservale puude või põõsaste rida või liigendada kõrghaljastusega parkimisala, et luua visuaalne barjäär Greif trükikoja hoonega. Hoone eesväljak ja õueala liigendada erinevat tüüpi haljastusega. Haljastuslahendus tuleb täpsustada maastikuarhitektuurse projektiga.

Puude vähim kaugus hoone või rajatise välisseinast peab olema 5 m, valgustus, portaali või kontaktliini postist 4 m kaugusel. Suurte lehtpuude vahekaugus peab olema vähemalt 7 – 10 m (rühmiti 3 m). Väikeste lehtpuude ja põõsaste minimaalne vahekaugus peab olema vähemalt 3 – 5 m.

Planeeringuga ei kavandata keskkonnaohtlike objekte. Olmejätmed tuleb sorteerida ning koguda kinnistesse konteineritesse. Jäätmevedu tuleb korraldada vastavat luba omava ettevõtte kaudu.

2.7 Tehnovõrgud ja -rajatised

Üldosa

Planeeritud tehnovõrgud on esitatud joonisel 5 “Tehnovõrkude joonis”. Käesoleva planeeringuga on esitatud tehnovõrkude põhimõtteline lahendus, mis on aluseks täpsustavatele ehitusprojektidele. Tehnovõrkude täpne lahendus täpsustatakse vastava projektiga.

Riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb kavandada kinnisel meetodil ning tehnovõrkude projekteerimisel riigitee alusele maaüksusele tuleb taotleda Maanteeametilt nõuded projekteerimiseks.

Seoses Rõõmu-Viira tee laiendusega on tehnovõrkude joonisel reserveeritud ala teelaiendusele ette jäävate elektri- ja sidekaablite ümbertõstmiseks.

Elektrivarustus

Lasteaia elektrilahendus lahendada vastavalt Elektrilevi OÜ poolt 13.06.2018 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 312836.



Krundi positsioon 1 parkla idapoolsesse serva on ette nähtud ühekohaline liitumiskilp, mille elektrivarustuseks saadakse 0,4 kV maakaabelliiniga üle tee Pajula tee 4 kinnistul asuvast Pajula 463 komplektalajaamast. Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav. Elektritoide liitumiskilbist objektini projekteerida maakaabliga.

Krundi positsioon 1 välisvalgustus lahendada ehitusprojektiga. Krundile positsioon 2 on planeeritud piki kergliiklustee läänepoolset külge välisvalgustustid. Valgustimastide kõrgus ja vahekaugused täpsustada ehitusprojektiga. Välisvalgustite elektriühendus projekteerida elektri maakaabliga, mis saab toite Pajula 463 asuvast komplektalajaamast.

Elektrilevi OÜ tehnoarajatistele on ette nähtud servituudid. Elektrikaablite projekteerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud projekteerida teisi kommunikatsioone elektrikaablite kaitsetsoonidesse.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

Veevarustus ja kanalisatsioon

Lasteaia veevarustus lahendada vastavalt AS Tartu Veevärk poolt 10.07.2018 väljastatud tehnilistele tingimustele nr INF/408.

Pajula tee 2 kinnistul paralleelselt tänavaga asuvatele AS Tartu Veevärk De 160 PE veetorule ning De 110 PE reovee survetorule on ette nähtud servituut.

Lasteaia veeühendus tagada kinnistut läbivast De 160 PE veetorustikust. Planeeringuga on ette nähtud veetorustiku trass krundi positsioon 1 lõunapoolselt osalt. Veetoru täpne asukoht ja veemõõdusõlme asukoht täpsustada ehitusprojektiga.

Reoveekanaliseerimine on lahendatud vastavalt AS Tartu Veevärk tehnilistele tingimuste alternatiivile nr 2. Reoveekanaliseerimise eesvooluks on kavandatud Salu teel Salu tee 1 ja Salu tee 2/1 kinnistute vahelisel tänavalõigul asuv isevooline torustik De 160. Tänaval asuvat iseoolset torustikku pikendada Pajula tee 2 kinnistule ning kinnistul kuni hooneni. Salu tee elurajoonis asuvate iseoolsete torustike eesvooluks on Salu tee 4a kinnistul asuv reoveepumpla. Reoveepumpla tuleb täiendava vooluhulga järgi ümberdimensioneerida ning vajadusel rekonstrueerida.

Sademeveekanaliseerimise lahendamisel on kaks alternatiivi. Alternatiiv 1 on projekteerida sademeveekanaliseerimise torustik piki 22253 Rõõmu-Viira tee läänepoolset külge pajula tee 4 (43201:001:1044) juurdepääsuteel paikneva Luunja valla sademeveekanaliseerimise torustikuni. Teine alternatiiv on juhtida sadevesi torustiku kaudu Salu tee 3 (43201:001:0204) ees paikneva sademeveekanaliseerimise torustikuni. Planeeritud sademeveekanaliseerimise lahendus on põhimõtteline ning tuleb täpsustada vastava ehitusprojektiga.



Alternatiivina on lubatud osaliselt sademevett immutada omal krundil. Võimalik imbsüsteemi lahendus täpsustada ehitusprojektiga. Projekteerida vajalikud rajatised (torustikud, kraavid, restkaevud jne). Torustikud ja rajatised projekteerida vastavalt kehtivatele standarditele ja vastavat sertifikaati omavatest materjalidest. Kraavidesse või pinnasesse juhitud sademevesi peab vastama Vabariigi Valitsuse 29.11.2012.a. määrusega nr. 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“ peatükis 2 sätestatud nõuetele. Parkla sajuvee puhastamiseks tuleb kinnistule projekteerida I-klassi õlipüüdur. Sademe- ja dreanaaživee juhtimine reoveekanaliseerimisvõrgustikku on rangelt keelatud.

Sademevett ei tohi juhtida riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse.

Olemasoleval sademeveetorustikul liitumispunktist Pajula tee 4 juurdepääsuteel kuni eesvoolukraavini Radlovi kinnistul tuleb suurendada läbilaskevõimet. Olemasoleva torustiku väljavahetamise kohustuse võtab Luunja Vallavalitsus ja Pajula tee 4 kinnistu igakordsele omanikule ei kaasne kohustust torustiku väljavahetamisega ja sellega seotud kuluda kandmisega.

Tuletõrjevee tagamiseks on planeeritud kaks tuletõrje veevõtukohta. Üks krundi positsioon 1 kaguküljele, kergliiklustee äärde ning teine krundi positsioon 1 idapoolsele küljele Salu tee ja 22253 Rõõmu-Viira tee ristumiskohast läände. Tuletõrjevee lahendus on põhimõteline ning tuleb täpsustada ehitusprojektiga.

Hüdrantide kasutamisel tuleb teehoolduse nõuetekohaseks korraldamiseks paigutada hüdrandid vähemalt 5m kaugusele teekatte servast või väljapoole teemaad.

Soojusvarustus

Lasteaiahoone soojavarustus lahendada gaasikütte, kaugkütte, lokaalkütte või kombineeritud küteliikide baasil. Täpne soojusvarustuse tüüp täpsustada projekteerimise käigus koostöös Luunja vallavalitsusega.

Gaasivarustus projekteerida vastavalt AS Gaasivõrgud poolt 07.06.2018 väljastatud tehnilistele tingimustele nr PJ-719/18.

Planeeritud on gaasitorstiku trass hooneni krundil positsioon 2 asuvast B-kategooria St Ø 159 maagaasi jaotustorustikust haruühenduse rajamise teel. Planeeritavaks maagaasivõrguga liitumispunktiks on võrguettevõtte poolt rajatava harutorustiku ja planeeritava krundi piiri lõikumiskoht. Maagaasi tarbijapaigaldis alates liitumispunktist rajatakse kinnistu omaniku poolt. Maagaasi tarbijapaigaldise planeerimisel tuleb paigaldada gaasirõhu regulaatorkapi väljaspoole hoonet. Gaasitorustiku projekteerimisel lähtuda Eesti Vabariigis kehtivatest seadustest. Maagaasitorustiku väljaehituseks kuni liitumispunktini (planeeritava kinnistu piirini) on vajalik kinnistu omanikul liitumislepingu sõlmimine võrguettevõttega Gaasivõrgud AS. Tehnilised tingimused gaasivarustuse ehitusprojekti koostamiseks väljastab AS Gaasivõrgud pärast gaasivõrguga liitumise lepingu sõlmimist.



Kaugkütte lahendus projekteerida vastavalt AS Tartu Keskkatlamaja poolt 24.07.2018 väljastatud tehnilistele tingimustele nr. 166/18. Ühenduskoht soojusvõrguga on kinnistul Kaunase pst. T73 (79516:020:0031) olemasolev soojustorustik. Soojuse transiitorustik kinnistul projekteerida Pajula tee äärde, kuni kinnistu Pajula tee 4 piirini. Soojatorustikule on krundil positsioon 2 määratud servituut. Soojatorustik planeerida rõhuklass PN16 eelisoleeritud torustikuna, lähtuda EVS 843 "Linnatänavad" nõuded tehnovõrkude kujade ja kaitsetsoonide kohta. Kinnistule tehtavatele haruühendustele peatorustikult planeerida sulgarmatuur. Detailplaneeringu tehnovõrkude koondplaan kooskõlastada ASis Tartu Keskkatlamaja, Turu 18, Tartu. Täiendav informatsioon: Ülar Roose, arendus ja haldusinsener, telefon 7 337 116, e-mail: ylar.roose@fortumtartu.ee. Pärast detailplaneeringu kehtestamist taotleda võrguettevõtjalt AS Tartu Keskkatlamaja projekteerimise tehnilised tingimused kaugküttetorustiku ja hoonete kaugküttepaigaldiste ehitusprojektide koostamiseks. Soojuskoormuse ühendamise projekteerimistingimuste väljastamiseks ja ühendamise kokkulepete sõlmimiseks pöörduda AS Tartu Keskkatlamaja klienditeeninduse poole. Tehnilised tingimused on kohustuslikud tellijale ja projekteerivale organisatsioonile. Tehniliste tingimuste kehtivusaeg 1 aasta.

Sidevarustus

Sidevarustus projekteerida vastavalt Telia Eesti AS poolt 10.06.2018 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 30401241.

Telia Eesti AS sidevõrgu teenuse tarbimiseks on vaja ehitada alates aktiivkapist LHV 50 mm sidetoru planeeritud hooneni. Paigaldadaalates aktiivkapist LHV 10x3x0,5 vaskaabel hoonesse. Otsastada kaabel hoones ning aktiivkapis.

Alternatiivlahendus on ehitada alates sidekaevust 4241 50 mm sidetoru planeeritud hooneni. Sidekaevu 4241 piagaldada 1/32 olemasoleva ¼ splitteri järgi. Paigaldada planeeritud splitterist 4 kiuline singlemode metalliga kaabel planeeritud hoonesse.

Optilise kaabli puhul ehitada hoone sisevõrk PON tehnoloogial. Vaskaabi puhul ehitada LAN sisevõrk.

2.8 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandtu elluviimiseks

Planeeritava alal ei leidu kaitstavaid loodusobjekte ega kaitsealuseid liike. Prügikonteinerite asukoht projekteerida planeeritud teenindusõue. Projekteerida alale piisaval arvul prügikaste, et küastajatel oleks võimalik suurema vaevata prügi prügikasti visata. Jäätmekäitlus tuleb korraldada vastavalt Luunja valla jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmete äravedu peab teostama vastavat luba omav ettevõtte. Jäätmeid ei tohi paigutada väljapoole krundi piire. Orgaanilised jäätmed on lubatud komposteerida. Kruntide igakordsed omanikud peavad vastavalt kehtivale seadusandlusele sõlmima lepingu jäätmeluba ja sellekohast tegevusluba omava ettevõttega.

Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada võimaliku radooniohuga. Siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond, rakendades vajadusel meetmeid vastavalt standardile EVS 840:2009 "Radooniohutu hoone projekteerimine".



Ehitusprotsess peab toimuma võimalikult kiiresti ja nõuetekohaselt ning selle tehnoloogiline tase, loodusvarade kasutamine, jäätmemajandus ja energiamahukus peavad olema võimalikult säästlikud, et minimeerida ehitustegevusega kaasneva negatiivse mõju perioodi piirkonnas.

2.9 Servituutide seadmise vajadus

Käesoleva planeeringuga nähakse ette tehnovõrkude servituutide seadmise vajadus. Servituutide lahendus on põhimõtteline ning tuleb vajadusel täpsustada. Servituutide ettepanekud on esitatud joonisel 5. Planeeringu kehtestamisel ei ole servituudid moodustatud, st servituudid tuleb moodustada vastavalt seaduses ettenähtud korrale planeeringulahendusest lähtudes.

Tabel 1 Servituutide seadmise vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi	Servituut/kasutusõigus
Positsioon 1	Veetorustiku valdaja	Tehnovõrgu talumise servituut
	Kanalisatsioonitorustiku valdaja	Tehnovõrgu talumise servituut
	Elektripaigaldiste ja rajatiste valdada	Tehnovõrgu talumise servituut
	Telekommunikatsioonivõrgu valdaja	Tehnovõrgu talumise servituut
Positsioon 2	Veetorustiku valdaja	Tehnovõrgu talumise servituut
	Kanalisatsioonitorustiku valdaja	Tehnovõrgu talumise servituut
	Telekommunikatsioonivõrgu valdaja	Tehnovõrgu talumise servituut
	Gaasitorustiku valdaja	Tehnovõrgu talumise servituut
	Elektripaigaldiste ja rajatiste valdada	Tehnovõrgu talumise servituut

2.10 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeritud alale on lubatud rajada piirdeaed. Pimedal ajal vähendab kuritegevuse riske välisvalgustus.

2.11 Planeeringu elluviimise võimalused ning tingimused

Lahendatakse planeeringu põhilahendiga.

Kehtestatud detailplaneering on aluseks planeeringualal koostatavatele ehitusprojektidele. Krundi ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja poolt. Ehitusloa taotlemiseks koostatavad ehitusprojektid peavad olema kooskõlas kehtestatud detailplaneeringuga ja ehitusprojektile esitatavate nõuetega.

Tehnovõrgud ehitatakse välja tehnilisi tingimusi arvestades liitumislepingute alusel.



Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Arendustegevusega seotud riigitee laiendamise, uute ristmike kavandamise, jalgratta- ja jalgtee kavandamise jms korral on nende projekteerimine ning väljaehitamine KOV kohustus.

Lasteaia ehitustööde käigus tuleb tagada, et igapäeva elu häiring ümbritsevatele elanikele ja ettevõtetele oleks minimaalne.

Lasteaia valmimisel tuleb teostada lasteaia maa-alal ja vajadusel ka Salu tee 2 ridaelamu kruntide õuealal müra kontrollmõõtmised.

Arendusega seotud teed (riigitee ristumiskoht, vasakpöörderaja ehitamine, Pos 2 kavandatud kergliiklustee jm.) tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EHS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone kasutusloa väljastamist.



LOHKVA KÜLAS PAJULA TEE 2 MAAÜKSUSE PÕHJAOSA DETAILPLANEERING
TÖÖ NR 17P07 | DP
Pajula tee 2, Lohkva küla, Luunja vald

TajuRuum OÜ | 2018



KOOSTÖÖ JA KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE

Kooskõlastaja/arvamuse andja	Kuupäev	Märkused
Päästeameti Lõuna päästekeskus Margo Lempu, Lõuna päästekeskuse ohutusjärelvalve büroo nõunik	28.08.2018	Kooskõlastus nr K-ML/28. Digitaalselt allkirjastatud planeeringu failid. Allkirja kinnitusleht planeeringu lisades.
Maanteeameti planeeringute menetlemise talitus		
Terviseameti Lõuna talitus Andrei Smirnov, direktor	16.08.2018	Digitaalne detailplaneeringuga nõustumise kiri. Planeeringu lisades.
Muinsuskaitseamet Inga Raudvassar, Tartumaa vaneminspektor	27.07.2018	Kooskõlastuse nr 33134. Kooskõlastus Muinsuskaitse eritingimustele. Digitaalne kooskõlastuskiri. Planeeringu lisades.
Inga Raudvassar, Tartumaa vaneminspektor	04.09.2018	Kooskõlastuse nr 33368. Kooskõlastus detailplaneeringule. Digitaalne kooskõlastuskiri. Planeeringu lisades
Telia Eesti AS Kaino Ütt-Ütti, volitatud esindaja	01.08.2018	Projekti kooskõlastus nr 30668309. Digitaalne kooskõlastuskiri. Planeeringu lisades.
Elektrilevi OÜ Tatjana Borševitskaja	10.08.2018	Projekti kooskõlastus nr 9952571988. Digitaalne kooskõlastuskiri. Planeeringu lisades.
Elering AS Marten Raidmaa, Lõuna piirkonna liinide käidukorraldaja	12.09.2018	Elering AS kooskõlastus Nr: 12- 9/2018/325. Digitaalne kooskõlastuskiri. Planeeringu lisades.
AS Tartu Keskkatlamaja	22.08.2018	Ülevaatuse märgede tehnoorkude joonisel. Märkega joonis planeeringu lisades.
AS Gaasivõrgud Tiina Ernits, projektijuht	21.08.2018	Digitaalselt allkirjastatud planeeringu failid. Allkirja kinnitusleht planeeringu lisades.



Tartu Veevärk AS Peeter Pindma, arendusjuht	13.09.2018	Ülevaatuse märgede tehnoõrkude joonisel. Märkega joonis planeeringu lisades.
---	------------	--



JOONISED