

Asukoht (L-Est'97) X 6420457  
Y 621427

**SOE TEE 12 JA LÄHIÜMBRUSE  
DETAILPLANEERING  
SELETUSKIRI JA JOONISED**

Objekti aadress: *VALGA MAAKOND, TÕRVA VALD,  
HUMMULI ALEVIK, SOE TEE 12  
(KÜ TUNNUS 20801:003:0940)*

Tellija: *AGRON HALDUSE OÜ*

Töö täitja: *KOBRAS AS*

Juhataja: *URMAS URI*

Projektijuht/planeerija: *TEELE NIGOLA*

Kontrollis: *REET LEHTLA*



September 2018 TARTU

---



## Üldinfo

TÖÖ NIMETUS:	<b>Soe tee 12 ja lähiümbruse detailplaneering</b>
OBJEKTI ASUKOHT:	Valga maakond, Tõrva vald, Hummuli alevik, Soe tee 12 (20801:003:0940), Soe tee 10 (20801:003:0710), Soe tee 8 (20801:003:0660), Soe tee 6 (20801:003:0670), Soe tee 4 (20801:003:0980), Soe tee 4a (20801:003:0580), Veski tn 2 (20801:003:0881), riigimaantee 23184 Asu-Soe tee (20801:003:0491), kohalik tee 2080035 Hummuli-Ransi tee L1 (20801:003:0027), Veski tn 1 (20801:001:0153). Planeeringuala pindala on ca 7,7 ha.
TÖÖ EESMÄRK:	Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on rekonstrueerida Soe tn 12 maaüksusel paiknevaid hooneid, et hakata olemasolevates hoonetes käitlema väetisi (olemasoleva tootmismaa uues funktsioonis intensiivsem kasutuselevõtt).
TÖÖ LIIK:	Detailplaneering
TÖÖ TELLIJA:	<b>Agron Halduse OÜ</b> Registrikood 11407992 Vanemuise tn 54, 50410 Tartu
Kontaktisik:	<b>Tauri Sökk</b>
KOHALIK OMAVALITSUS:	<b>Tõrva Vallavalitsus</b>
TÖÖ TÄITJA:	<b>Kobras AS</b> Registrikood 10171636 Riia 35, 50410 Tartu Tel 730 0310 <a href="http://www.kobras.ee">http://www.kobras.ee</a>
Projektijuht:	<b>Teele Nigola</b> - maastikuarhitekt- planeerija Tel 730 0310, 518 7602 <a href="mailto:teele@kobras.ee">teele@kobras.ee</a>
Planeeringu koostajad:	<b>Teele Nigola</b> - maastikuarhitekt- planeerija <b>Piia Kirsimäe</b> - planeerija assistent
Konsultandid:	<b>Urmas Uri</b> - geoloog, keskkonnaekspert (KMH0046) <b>Reet Lehtla</b> - maastikuarhitekt-planeerija <b>Noela Kulm</b> - keskkonnaekspert <b>Erki Kõnd</b> - projektijuht, projekteeerija
Kontrollijad:	<b>Reet Lehtla</b> - maastikuarhitekt-planeerija <b>Ene Kõnd</b> - tehniline kontrollija
Ekspert:	<b>Elmo Jahhu</b> – teedeinsener (tase 7, kutsetunnistus 129224)

**Kobras AS litsentsid / tegevusload:**

1. Keskkonnamõju hindamise tegevuslitsents:  
KMH0046 Urmas Uri
2. Keskkonnamõju strateegilise hindamise juhtekspert:  
KSH024 Urmas Uri
3. Hüdrogeoloogiliste tööde tegevusluba nr 379.  
Hüdrogeoloogilised uuringud.  
Hüdrogeoloogiline kaardistamine.
4. Maakorraldustööd. Tegevuslitsents 15 MA-k.
5. MTR-i majandustegevusteed:
  - Ehitusuuringud EG10171636-0001;
  - Ehitusprojekti ekspertiis EK10171636-0002;
  - Omanikujärelevalve EO10171636-0001;
  - Projekteerimine EP10171636-0001.
6. Maaparandusosal Tegutsevate Ettevõtjate Registri (MATER) registreeringud:
  - Maaparandussüsteemi omanikujärelevalve MO0010-00;
  - Maaparandussüsteemi projekteerimine MP0010-00;
  - Maaparanduse uurimistöö MU0010-00;
  - Maaparanduse ekspertiis MK0010-00.
7. Muinsuskaitseameti tegevusluba E 377/2008. Vastutav spetsialist Teele Nigola (VS 606/2012, tähtajatu). Ehitismälestiste, ajaloomälestiste, tööstusmälestiste ja UNESCO maailmapärandi nimekirja objektidel konserveerimise ja restaureerimise projektide ning muinsuskaitse eritingimuste koostamine, uuringud ja muinsuskaitsealine järelevalve (s.h muinsuskaitsealadel) maastikuarhitektuuri valdkonnas.
8. Veeuuringut teostava proovivõtja atesteerimistunnistus (reoveesetest, pinnaveest, põhjaveest, heit- ja reoveest proovivõtmine) Noela Kulm - Nr 1536/18, Tanel Mäger – Nr 1535/18.
9. Kutsetunnistused:
  - Diplomeeritud mäeinsener, tase 7, kutsetunnistus nr 095665 – Urmas Uri;
  - Diplomeeritud mäeinsener, tase 7, kutsetunnistus nr 116662 – Tanel Mäger;
  - Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 106122 – Erki Kõnd;
  - Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 131647 – Oleg Sosnovski;
  - Diplomeeritud hüdrotehnikainsener, tase 7, kutsetunnistus nr 120446 – Martin Võru;
  - Diplomeeritud hüdrotehnikainsener, tase 7, kutsetunnistus nr E000481 – Ervin R. Piirsalu;
  - Diplomeeritud veevarustuse- ja kanalisatsiooniansener, tase 7, kutsetunnistus nr E000482 – Ervin R. Piirsalu;
  - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 089284 – Teele Nigola;
  - Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7, kutsetunnistus 109264 – Teele Nigola;
  - Geodeet V (EKR tase: 7), kutsetunnistus nr 083232 – Ivo Maasik;
  - Geodeet V (EKR tase: 7), kutsetunnistus nr 083233 – Marek Maaring.

## SISUKORD

<b>1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK .....</b>	<b>6</b>
1.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD VAREM KOOSTATUD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID.....	6
1.2. OLEMASOLEVAD ALUSPLAANID .....	6
1.3. DETAILPLANEERINGU KOOSTAJAD .....	6
<b>2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS.....</b>	<b>6</b>
2.1. ÜLDINFO .....	6
2.2. KONTAKTVÕONDI FUNKTSIONAALSED SEOSSED .....	9
<b>3. PLANEERIMISETTEPANEK .....</b>	<b>9</b>
3.1. PLANEERINGU KONTSEPTSIOON .....	9
3.2. ÜLDPLANEERINGULE VASTAVUS .....	10
3.3. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE JA KRUNDI EHITUSÕIGUS .....	11
3.4. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE .....	11
3.5. ARHITEKTUURILISED, KUJUNDUSLIKUD JA EHITUSLIKUD TINGIMUSED EHITISTELE .....	12
3.6. TÄNAVA MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS.....	12
3.7. HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED.....	13
3.8. TEHNOVÕRKUDE JA -RAJATISTE ASUKOHAD, ÜLDOSA.....	13
3.8.1. SADEMEVEE- JA REOVEEKANALISATSIOON .....	13
3.8.2. VEEVARUSTUS, SH TULETÕRJE VEEVARUSTUS.....	14
3.8.3. ELEKTRIVARUSTUS, SH VÄLISVALGUSTUS.....	15
3.8.4. SIDEVARUSTUS .....	15
3.8.5. SOOJAVARUSTUS .....	15
3.9. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS.....	15
3.10. MUUD SEADUSEST JA TEISTEST ÕIGUSAKTIDEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED NING NENDE ULATUS.....	17
3.11. SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE .....	18
3.12. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD NÕUDED JA TINGIMUSED .....	18
3.13. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA.....	18
3.14. PLANEERINGU ELLUVIIMISE JA RAKENDAMISE VÕIMALUSED .....	18
<b>4. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE .....</b>	<b>19</b>
<b>5. JOONISED.....</b>	<b>20</b>
5.1 ASENDISKEEM M 1:10 000 .....	21
5.2 FUNKTSIONAALSETE SEOSTE SKEEM M 1:2000.....	22
5.3 OLEMASOLEV OLUKORD M 1:750 .....	23
5.4 PÕHIJONIS M 1:750 .....	24
5.5 TEHNOVÕRKUDE JOONIS M 1:750 .....	25
5.6 PLANEERINGULAHENDUSE ILLUSTRATSIOON.....	26

## 1. Planeeringu koostamise alus ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Hummuli Vallavolikogu 21.06.2017 otsus nr 78 „Detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine (Hummuli alevik, Soe tee 6, 10, 12 ja nende lähiala)“ ning selle lisa “Hummuli vallas Hummuli alevikus Soe tee 6, 10, 12 ja nende lähiala detailplaneeringu lähteseisukohad“.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on laiendada ja rekonstrueerida Soe tn 12 maaüksusel paiknevaid hooneid, et hakata olemasolevates hoonetes käitlema väetisi mahus kuni 15 000 tonni aastas. Planeeringuga lahendatakse ehitiste teenindamiseks vajalike teede, parklate, tehnovõrkude ja rajatiste asukohad ning vajadusel määratakse kitsendused ja/või servituutide seadmise vajadus.

### 1.1. Arvestamisele kuuluvad varem koostatud planeeringud ja dokumendid

- Hummuli vallavolikogu 21.06.2017 otsus nr 78 „Detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine (Hummuli alevik, Soe tee 6, 10, 12 ja nende lähiala)“;
- Hummuli vallavolikogu 23.09.2009 otsusega nr 227 vastu võetud „Hummuli valla üldplaneering, töö nr 07.025“;
- Hummuli valla ehitismäärus RT IV, 31.05.2014, 78;
- Tinter-Projekt OÜ. 2011. „Hummuli alevikus tee nr 23184 Asu-Soe km 1,22-1,70 jalgratta- ja jalgteeh tehniline projekt“ töö nr 21-11-TP;
- Kagu Elekter OÜ alajaama projekt LL2857-1-1A.

### 1.2. Olemasolevad alusplaanid

Detailplaneeringu alusplaanina on kasutatud Kobras AS-i poolt koostatud digitaalset geodeetilist alusplaani mõõtkavas 1:500 (töö nr 2017-084), mõõdistatud 2017. a juunis. Täiendav info tugineb Maaameti kodulehe andmetele.

### 1.3. Detailplaneeringu koostajad

Käesoleva detailplaneeringu koostamises osalesid Kobras AS-i poolt planeerijad Teele Nigola ja Kadri Kattai, planeerija assistent Piia Kirsimäe ning kontrollisid Ene Kõnd ja Reet Lehtla.

## 2. Olemasoleva olukorra iseloomustus

### 2.1. Üldinfo

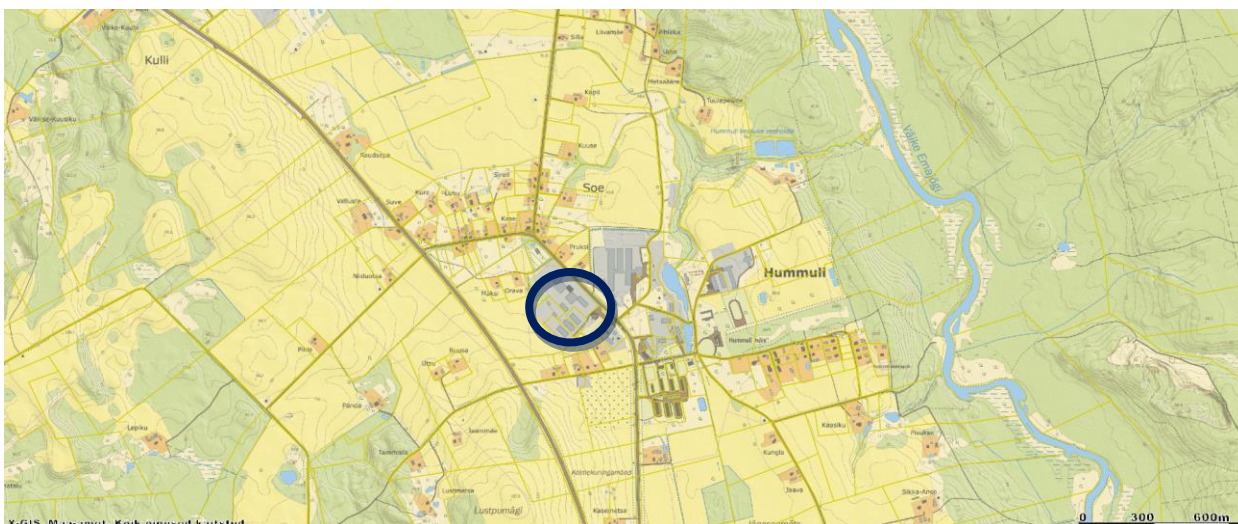
Planeeringuala asub Hummuli aleviku keskel, vahetult endise Hummuli Vallavalitsuse hoone kõrval. Planeeritavat ala läbib 23184 Asu- Soe maantee (edaspidi nimetatud Asu-Soe tee).

Planeeritav ala hõlmab krunte aadressiga:

- **Soe tee 12** (20801:003:0940, pindala 3,76 ha, sihtotstarve 100% tootmismaa);
- **Soe tee 10** (20801:003:0710, pindala 7 762 m<sup>2</sup>, sihtotstarve 100% tootmismaa);
- **Soe tee 6** (20801:003:0670, pindala 4 077 m<sup>2</sup>, sihtotstarve 100% tootmismaa);

- **Soe tee 8** (20801:003:0660, pindala 7 256 m<sup>2</sup>, sihtotstarve 100% tootmismaa);
- osaliselt **Soe tee 4** (20801:003:0980, pindala 10 078 m<sup>2</sup>, sihtotstarve 100% ühiskondlike ehitiste maa);
- osaliselt **Soe tee 4a** (20801:003:0580, pindala 165 m<sup>2</sup>, sihtotstarve 100% tootmismaa);
- osaliselt **Veski tn 2** (20801:003:0881, pindala 18,69 ha, sihtotstarve 75% maatulundusmaa ja 25% tootmismaa);
- osaliselt **Veski tn 1** (20801:001:0153, pindala 10 016 m<sup>2</sup>, sihtotstarve 100% üldkasutatav maa);
- osaliselt **23184 Asu-Soe tee** (20801:003:0491, pindala 2,62 ha, sihtotstarve 100% transpordimaa);
- osaliselt **Hummuli-Ransi tee L1** (20801:003:0027, pindala 7 382 m<sup>2</sup>, sihtotstarve 100% transpordimaa).

Planeeringuala pindala on ca 7,7 ha. Planeeringuala asukoht on näidatud asukohaskeemil (skeem 1).



**Skeem 1.** Planeeringuala asukohaskeem. Planeeringuala on tähistatud sinise ovaaliga. Aluskaart: Maa-ameti geoportaal.

Planeeringuala täpne paiknemine on toodud asendiskeemil (joonis 1).

Planeeritaval alal paiknevad Hummuli Agro OÜ-le kuuluvad üksteisega ühendatud ühekorruselised hooned, mis on algselt ehitatud põllumajandustehnika garaažideks. Hoonerea keskosas asub 2-korruseline kontor. Kontorist vahetult lõuna poole jääv hooneosa on kasutuses remonditöökojana. Ehtisregistris on hoonete kohta kajastatud järgmine info:

Soe tee 12 maaüksusel paiknevad kaarhall (ehitisregistri kood 111034649), kuur (ehr kood 111034650), kaks garaaži (ehr koodid 111027942 ja 111027943), tehnohooldepunkt (ehr kood 111027946), administratiiv korpuse hoone (ehr kood 111027944) ja remonditöökoda (ehr kood 111027945). Soe tee 10 maaüksusel paikneb ehitisregistri andmetel ladu (ehr kood 111034651), Soe tee 8 maaüksusel asub

viilhall-puidutöökoda (ehr kood 111030975) ja Soe tee 6 maaüksusel asub viilhall (ehr kood 111031783). Kõik nimetatud hooned on 1-korruselised.

Planeeritava maaüksuse piirinaabriteks on järgmised maaüksused:

- põhjas:

Tamme (katastriüksuse tunnus 20801:003:0330, pindala 6 182 m<sup>2</sup>, sihtotstarve 100% maatulundusmaa);

Riigi reservmaa piiriettepanek (AT1208140041);

Oja (katastriüksuse tunnus 20801:003:0760, pindala 4 803 m<sup>2</sup>, sihtotstarve 100% elamumaa);

Pruksi (katastriüksuse tunnus 20801:003:0460, pindala 1,26 ha, sihtotstarve 100% elamumaa);

Heki (katastriüksuse tunnus 20801:003:0830, pindala 4 705 m<sup>2</sup>, sihtotstarve 100% elamumaa).

- idas:

Veski tn 4 (katastriüksuse tunnus 20801:003:0882, pindala 1,75 ha, sihtotstarve 100% elamumaa);

Veski tn 3 (katastriüksuse tunnus 20801:003:0910, pindala 8 014 m<sup>2</sup>, sihtotstarve 100% tootmismaa).

- lõunas:

Soe tee 2 (katastriüksuse tunnus 20801:003:0900, pindala 6 221 m<sup>2</sup>, sihtotstarve 100% tootmismaa);

Mäe tn 3 (katastriüksuse tunnus 20801:003:1030, pindala 1,05 ha, sihtotstarve 100% elamumaa).

- läänes:

Mäepealse (katastriüksuse tunnus 20801:003:1060, pindala 6,34 ha, sihtotstarve 100% maatulundusmaa);

Orava (katastriüksuse tunnus 20801:003:0320, pindala 10 144 m<sup>2</sup>, sihtotstarve 100% elamumaa).

Planeeritavat ala läbib olemasolev Asu-Soe tee, kust lähtuvad juurdepääsud külgnevatele maaüksustele. Asu-Soe tee on asfaltkattega kahesuunalise liiklusega riigimaantee, millega paralleelselt kulgeb osaliselt ka eraldusribaga eraldatud kergliiklustee (Veski tn 1 maaüksusel). Alevikku läbiva tee teistel lõikudel liiklevad jalakäijad/kergliiklejad maantee ääres. Asu-Soe tee kaitsevöönd on 10 m (kaitsevöönd on kajastatud planeeringu joonistel 2, 3, 4 ja 5).

Läbi planeeritavate kinnistute kulgeb juurdepääsutee Soe tee 8 krundile.

Planeeritavate tootmismaa kinnistute hoonete vaheline ala on valdavalt kaetud teede ja platsidega, haljastatud ala (kõrgemad põõsad ja puud) paikneb Soe tee 12 maaüksuse lääneosas, lisaks ümbritseb kogu tootmisala (nii Valga-Uulu maantee kui Asu-Soe tee poolt) haljasvöönd. Soe tee 12 maaüksuse kaguosas paiknevad kaks traktorite pesemiseks mõeldud kanalit.

Planeeritaval alal Asu-Soe tee poolses küljes elektrimastide otsas pesitsevad kaitsealused valged toonekured.

Planeeritavatel tootmismaa kruntidel paiknevad ainult konkreetseid kinnistuid teenindavad tehnovõrgud, läbivaid trasse ei ole.

Maa-ameti mullakaardi andmetel levivad planeeritaval alal valdavalt gleistunud kähkjad leetunud mullad, mis on nõrgalt liigniisked ja mille lähtekivimiks on peamiselt punakaspruun või pruun liivsavimoreen.

Planeeritav ala on tasase reljeefiga, absoluutkõrgused jäävad 63–67 m vahemikku. Pinnakatte moodustavad muld, saviliiv, liivsavi- ja saviliivimoreen. Aluspõhja kivimiteks on Kesk-Devoni ladestiku peeneteraline liivakivi aleuoliidi ja savi vahekihtidega.

Põhjavesi on hästi kaitstud (madal reostusohhtlikkus).

Planeeringualal kultuurimälestisi ei asu.

Olemasolevast olukorrast annab ülevaate olemasoleva olukorra joonis (joonis 3).

## 2.2. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeritav ala paikneb Hummuli aleviku südames, ala jääb Asu-Soe tee ja Valga-Uulu riigimaantee vahelisele alale.

Planeeritavast alast põhja ja lõuna poole jäävad vanemate elamute piirkonnad, kus kinnistute suurused on valdavalt 0,4-0,6 ha. Elamuala maaüksustel paikneb mitmeid hooneid, igal krundil leidub lisaks elamule ka 3-4 abihoonet. Kindlat ehitusjoont ei moodustu. Teest eemal asuvate elamute õuealadele on juurdepääs üle teeäärsete kinnistute. Hoonestus valdavalt 1- ja 2-korruselise (nn katusealuse korrusega lahendused põhihoonetel). Kontaktala katastriüksuste struktuur on toodud kontaktvööndi joonisel (joonis 2).

Planeeritavast alast ida poole jääb tootmisettevõtete piirkond ja lääne poole põllumaad.

Planeeritavast alast kagu suunas asub segafunktsiooniga ala, kus leidub nii tootmismaid, haljasalaid, üldkasutatavate hoonete kui ärifunktsiooniga maakasutust.

Lähimad muinsuskaitsetud objektid – Hummuli mõisa park jääb ca 500 m kaugusel ja mõisa peahoone jääb ca 600 m kaugusele. Hummuli pargi piirkonnas tegutsevad Hummuli lasteaed ja põhikool, kuid nende asukohad jäävad mõisa peahoonest kaugemale.

Planeeringualale on juurdepääs Asu-Soe teelt.

Lähimad bussipeatused jäävad ca 200 m kaugusele.

## 3. Planeerimisettepanek

### 3.1. Planeeringu kontseptsioon

Planeering on aluseks Soe tee 12 olemasolevate hoonete rekonstrueerimiseks, et hakata nendes hoonetes käitlema väetisi mahus kuni 15 000 tonni aastas. Lisaks kavandatakse uusi hoonestusalasid nii Soe tee 12, 10, 8 kui ka Soe tee 6 maaüksustele. Planeeringuga lahendatakse tootmishoone tehnosüsteemide vajadused (vesi, elekter, kanalisatsioon), tuletõrje veevõtu kohad ja selgitatakse servituudid.

Parandamaks juurdepääsu võimalusi Soe tee 12, 10, 8 ja 6 maaüksustele on lisaks olemasolevale juurdepääsule Asu-Soe teelt planeeritud juurdepääs reformimata riigimaalt, kus asub hetkel amortiseerunud pinnastee. Summutamaks raskeveokite tekitatavaid mõjusid Soe tee 4 maaüksusel asuvatele avalikele hoonetele on Soe tee 4 maaüksuse piirile planeeritud haljasala koos kõrghaljastusega.

Keskkonnamõjude eelhinnangust selgub, et planeeritav väetiste segamise ja logistikakeskus ei kvalifitseeru ohtlikuks ettevõtteks ning ei kuulu olulise ruumilise mõjuga ehitiste hulka planeerimisseaduse mõistes. Ohutu kauguse tagamiseks elamustest ja ühiskondlikest hoonetest on koostatud riskianalüüs, milles on ära määratud ammoniumnitraadi ja kaaliumnitraadi käitlemise piirtingimused.

### 3.2. Üldplaneeringule vastavus

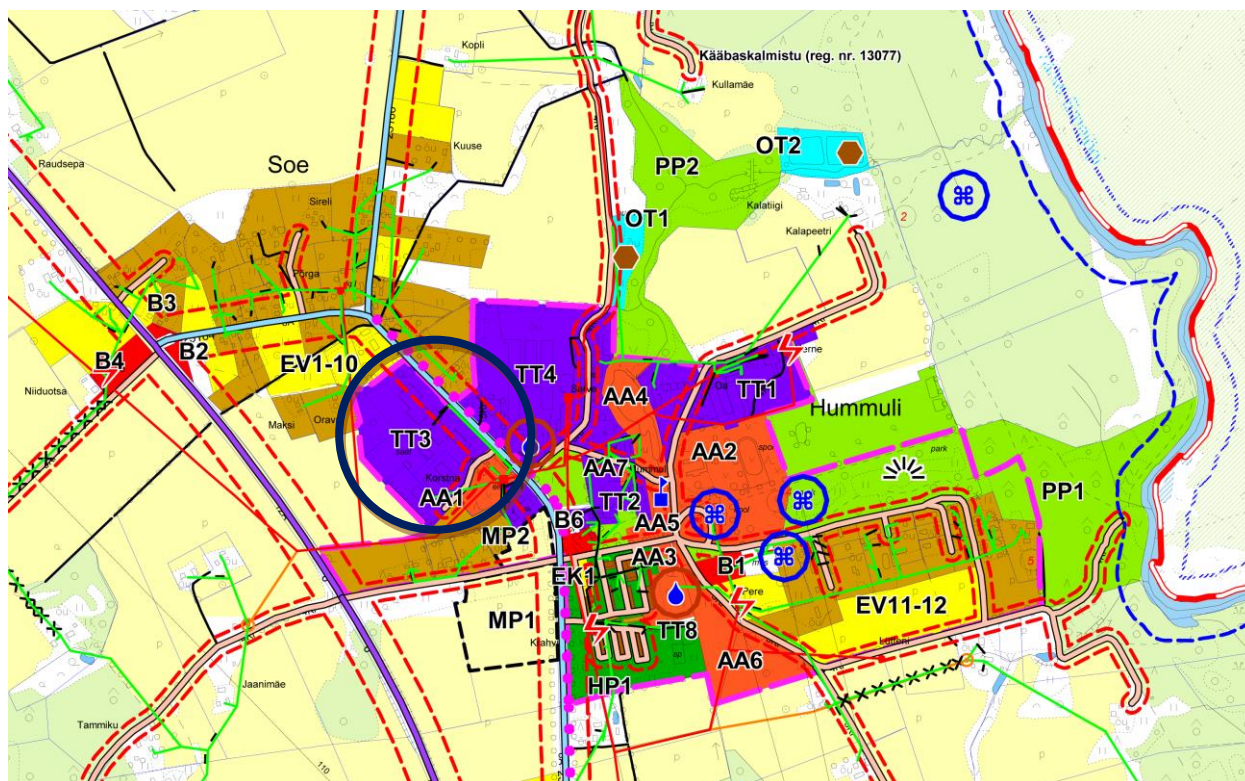
Hummuli valla üldplaneeringu järgselt asub planeeritav ala tootmismaa juhtfunktsiooniga alal.

Üldplaneering toetab kompaktse asustusega alade (sh vanade tootmiskomplekside) intensiivsemat kasutuselevõttu. Olemasoleva tootmiskompleksi suuremat rakendamist ja laiendamist soodustab ka tehnilise infrastruktuuri olemasolu, mille edasiarendamine on majanduslikult otstarbekas ja keskkonnakaitse seisukohalt põhjendatud.

Üldplaneeringu seletuskirjas toodud tingimuste järgi võib Hummuli aleviku ja Soe küla tootmisaladele rajada ettevõtteid, mille mõju ei ulatu tootmisala piiridest välja.

Tootmishooned, mis asuvad asumi läheduses, peavad mahult ja välisilmelt sobima olemasolevasse keskkonda. Lisanõudeid tootmiskompleksi kruntimise ja hoonete parameetrite suhtes üldplaneering ei esita.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgid on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga, st järgitud on üldplaneeringu põhimõtteid.



**Skeem 2.** Väljavõte Hummuli valla üldplaneeringust, planeeringuala on tähistatud sinise ovaaliga

### 3.3. Planeeritava ala kruntideks jaotamine ja krundi ehitusõigus

Käesoleva planeeringuga ei muudeta olemasolevate Soe tee 12, Soe tee 10, Soe tee 8 ja Soe tee 6 kruntide välispiiri. Moodustatakse krunt positsioon 1 juurdepääsutee jaoks. Tegemist on riigi reformimata maaga.

Hoonete ehitusõigus on põhijoonisel asuvas ehitusõiguse tabelis kajastatud hoonestusalade kaupa. Hoonestusalad on osaliselt erineva ehitusõiguse ja tingimustega. Hoonestusaladele E1 ja E2 ning F1 ja F2 võib naabrite omavahelisel kokkuleppel rajada ühe hoone või ehitada hooned kuni krundipiirini tingimusel, et on tagatud tule leviku piiramine vastavate ehituslike abinõudega.

### 3.4. Krundi hoonestusala piiritlemine

Hoonestusala A1-A3 hõlmab endas suuremalt osalt juba olemasolevaid hooned. Hoone osas A1 hakkab paiknema planeeritav väetiste segamise ja logistikakeskus. Olemasolevale hoonestusalale lisandub 10 meetri laiune ala raskeveokite laadimiseks tarvilike estakaadide jaoks. Hoonestusalal A2 paikneb kontorihoone ning A3 põllumajandustehnika remondiga tegelev ettevõtte. Hoonestusalade E1 ja E2 ning F1 ja F2 piirid on planeeritud kuni krundipiirini tagamaks võimaluse ehitada vajadusel suurema pindalaga hooned või hoonete vahelisi ühendusi krundiomanike kokkuleppe alusel. Hoonetevahelised kujud tuleb lahendada vastavalt siseministri 30. märts 2017 määrusele nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele", mille § 22 lg 2 kohaselt peab olema tagatud planeeritud ja olemasolevate hoonete vahel minimaalselt 8 m ulatusega tuleohutuskuja ning juhul kui hoonetevahelise kuja laius on alla selle, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

### 3.5. Arhitektuurilised, kujunduslikud ja ehituslikud tingimused ehitistele

Tabel 1. Arhitektuurilised ja kujunduslikud nõuded ehitistele.

<b>Lubatud korruselisus</b>	Lubatud on maksimaalselt 3 korruselised hooned.
<b>Lubatud kõrgus</b>	Kuni 10 m.
<b>Kohustuslik ehitusjoon</b>	Ei määrata.
<b>Välisviimistluse materjalid</b>	Viimistluses tuleb kasutada kaasaegseid kestvaid viimistlusmaterjale nagu krohv, kivi- ja puitmaterjalid, vineer, plekk jt või nende kombinatsioonid. Katusekatte materjalina on lubatud kasutada katusekivi, rullmaterjali või plekki.
<b>Katusekalle ja tüüp</b>	Katusekalle määratakse projektiga.
<b>Piirded</b>	Soe tee 4 suunas tihe lattaed. Mujal sobiv piirdeaed vastavalt funktsioonile, osaliselt läbipaistev.

### 3.6. Tänavaaalad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs tootmishoonetele tagatakse Asu-Soe teelt ja uelt positsioonil 1 paiknevalt krundilt. Raskeveokitele juurdepääsu tagamiseks rekonstrueeritakse positsioonil 1 paiknev tee ning antud teed mööda tagatakse juurdepääs ka Soe tee 8 maaüksusele. Planeeritud juurdepääsu servituudiala ettepanek ja juurdepääsud on näidatud põhijoonisel (joonis 4). Parkimine lahendatakse planeeringualal krundisiselt. Vedelväetise tehase rajamisega kaasneb ca viie uue töökoha loomine. Et tagada tehase ja olemasolevate asutuste töötajate parkimine on planeeritud 16 sõiduauto parkimiskohta ning vedelväetise tehase tarvis 3 veoauto parkimiskohta. Planeeringulahedusel on ära toodud krundisisene liiklemiskeem ning tõkkepuude paiknemine.

Planeeringuga nähakse ette positsioonil 1 paikneva tee avalikuks teeks muutmine.

Riigitee ristumiskohtadel tuleb tagada vastavalt majandus- ja taristuministri 05.08.2015 vastu võetud määrusele nr 106 „Tee projekteerimise normid“ ristumiskoha nähtavuskolmnurgad ning riigiteele vajalik külgnähtavus ja vaba ruum. Olulisemad nähtavuskolmnurgad on toodud planeeringu tehovõrkude joonisel (joonis 5).

Arvestatud on võimalusega, et tulevikus võib tekkida vajadus riigitee ristiprofiili parameetrite vastavusse viimiseks maantee klassiga (V klass).

Riigimaantee kaitsevööndisse on planeeritud kergliiklustee Tinter-Projekt OÜ 09.2011 koostatud projekti nr 21-11-TP põhjal.

### 3.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Kuna tegemist on tootmishoone alaga, nähakse planeeringuga Soe tee 12 krundile Soe tee 4 piiri äärde tolmu ja müra takistamiseks ning krundilt lähtuva võimaliku mõju vähendamiseks ette puhverhaljastuse rajamine. Kavandatud on vähemalt viie meetri laiune haljasriba koos okaspuudega, mis kaitsevad Soe tee 4 kinnistul asuvaid avalikus kasutuses olevaid hooneid võimaliku raskeveokite tekitatava mõju eest. Haljasriba Soe tee 4 poolsesse külge on lisaks kavandatud krundi piirile ca 80 m piiret.

Tee kaitsevööndisse jääv madalhaljastus ei tohi takistada ristumiskohtade nähtavust, teehoiu korraldamist ja ohutut liiklemist riigiteel. Antud alale jääv madalhaljastus ei tohi olla kõrgem kui 0,4 meetrit.

Soe tee 12 põhjaosas asuva kõrghaljastuse alale on kavandatud tuletõrje veevõtukoht ning lisaks jääb antud alale Kagu Elekter OÜ poolt kavandatud alajaam. Uue hoonestuse rajamisel Soe tee 12, 10, 8 või 6 kinnistutele on kavandatud uus tuletõrje veevõtukoht Soe tee 12 kinnistu lääneosas asuvale kõrghaljastatud alale.

### 3.8. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad, üldosa

Käesoleva detailplaneeringuga on esitatud tehnovõrkude põhimõttelised lahendused, mida tuleb täpsustada vastavate projektidega. Tehnovõrkude lahendused on toodud tehnovõrkude joonisel (joonis 5). Tehnovõrkude trasside ligikaudsed pikkused planeeringuala ulatuses ja kuni ühenduspunktideni on esitatud tabelis 2.

Tehnovõrkude valdajate täpsemad tehnilised tingimused on toodud planeeringu lisades.

**Tabel 2.** Tehnovõrkude rajamise vajaduse koondtabel.

Tehnovõrk	Ligikaudne pikkus meetrites (m) või arv tükides (tk)
Planeeritud veetorustik	465 m (*85 m)
Planeeritud madalpingekaabel	350 m
Planeeritud kanalisatsioonitorustik	274 m
Planeeritud sademeveetorustik	100 m
Planeeritud õlipüüdur	2 tk
Planeeritud tuletõrje veemahuti/ kuiv hüdrant	2x 324 m <sup>3</sup> /2 tk

\*Planeeringualast välja jääv rajatise osa

#### 3.8.1. SADEMEVEE- JA REOVEEKANALISATSIOON

Planeeringuala on ühendatud Hummuli aleviku ühiskanalisatsiooniga. Planeeringuala reoveekanaliseerimine lahendada vastavalt AS Valga Vesi 21.09.2016 väljastatud tehnilistele tingimustele

nr 23 olemasoleva baasil. Arvestuslik olmereovee kogus on 1,5 m<sup>3</sup>/d, tehase täismahus rakendamisel kuni 2,4 m<sup>3</sup>/d. Territooriumil asuv kanalisatsiooni torustik tuleb enne kasutusele võtmist puhastada ja vajadusel rekonstrueerida. Planeeringuga on kavandatud ühendada kõik hoonestusalad kanalisatsiooniga.

Planeeringuala olemasolevat sademeveekanalisatsiooni laiendatakse osaliselt, et tagada Soe tee 6, 8, 10 ja 12 kruntide sademevee ärajuhtimine. Sademeveekanalisatsioonile nähakse ette 2 uut õlipüüdurit. Kavandatud õlipüüdurite asukohad on toodud tehnoorkude joonisel (joonis 5). Sademevesi juhitakse läbi õlipüüdurite tuletõrje veevõtukohta ning ülevoolu toru kulgeb edasi ca 100 m kaugusel asuvasse vanasse tuletõrje veevõtutiiki. Sademevett ei tohi juhtida riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse.

### 3.8.2. VEEVARUSTUS, SH TULETÕRJE VEEVARUSTUS

Tootmisprotsessi täismahus rakendamisel on veetarve kuni 8,5 m<sup>3</sup>/d. Olemasoleva puurkaevu (Hummuli alevik, Vee tn 10, 20801:003:0016) tootlikkus on kuni 480 m<sup>3</sup>/d, kusjuures praegune tarbimine on keskmiselt 60 m<sup>3</sup>/d. Planeeringuala veega varustamine on ette nähtud Hummuli aleviku ühisveevärgi baasil vastavalt AS Valga Vesi 21.09.2016 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 23. Veevarustus lahendada Soe tee 4 maaüksusele toodavast uuest veetorustikust. Planeeringuga on kavandatud ühendada kõik hoonestusalad veetrassiga.

Vastavalt Siseministri 30.03.2017 määruse nr 1-1/17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ lisa 1 järgi on planeeritavad hooned määratud VI kasutusviisi klassi (kasutusviisi hõlmab hooneid ja ruume, kus toimub tootmine ja/või ladustamine).

Planeeringu koostamisel on arvestatud Eesti Standarditega: EVS 812-6:2012/A2:2017 Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus ning EVS 812-4:2018 Ehitiste tuleohutus Osa 4: Tööstus- ja laohoone ning garaažide tuleohutus.

Planeeringualale on kavandatud kaks tehislikku tuletõrje veevõtukohta, mis mõlemad peavad tagama vastavalt standardile EVS 812-6:2012/A2:2017 normvooluga 30 l/s 3 tunni vältel. Piisava tuletõrje veevarustuse tagamiseks on planeeritud 10 x 22,5 m ja vähemalt 2 m sügavune lahtine tuletõrje veevõtukoht, kus aastaringselt peab vee sügavus olema vähemalt 1,5 m. Veevõtukoht on planeeritud Soe tee 12 krundi kõige põhjapoolsemasse nurka. Antud veevõtukoht on sademevee toiteline ning ülevool juhitakse olemasoleva puhastatud torustiku kaudu ca 100 m kaugusel asuvasse tiiki. Piisava veemahu tagamiseks täidetakse veevõtukohta vajadusel manuaalselt. Uue hoonestuse rajamisel planeeringualale tuleb tuleohutuse tagamiseks samaaegselt rajada lisa tuletõrje veevõtukoht planeeringualal oleva puistu serva. Rajatava tuletõrje veevõtukohta mahutavus sõltub rajatava hoone kasutusviisist, tuleohuklassist ning piirpindalast.

Olemasolev lähim tuletõrje veevõtukoht paikneb üldplaneeringu info alusel Luige tiigi maaüksusel (20801:003:0007), mis jääb planeeringualast ca 400 m kaugusele. Antud kohas toimub veevõtt looduslikust veekogust. Planeeringualale lähemal (ca 100 m planeeringualast) asetseb tiik, mis on vaja ümber ehitada, et tagada nõuetekohane veevõtu võimalus. Planeeringuala lähiümbrusse jäävad tuletõrje veevõtukohtad on kujutatud asendiskeemil (joonis 1).

### 3.8.3. ELEKTRIVARUSTUS, SH VÄLISVALGUSTUS

Planeeringuala elektriga varustamine toimub Kagu Elekter OÜ poolt planeeringuala põhjaossa planeeritud alajaamast. Planeeringualasse jääb alajaamu ühendav keskpinge maakaabel. Planeeringuga on kavandatud madalpinge maakaabel alajaamast tootmishooneni ning kõigi elektrivarustuseta hoonestusaladeni.

Rajatava uue mahasõidu alla jäävad elektrimaakaablid tuleb ümberpaigutatav (joonis 5). Elektrivõrgu ümberpaigutamise küsimused tuleb lahendada eraldi elektriprojektiga. Elektrilevi OÜ elektripaigaldise ümberpaigutamiseks ja ehitustööde teostamiseks tuleb sõlmida projekteerimise lisateenuse leping. Elektrivõrgu ümberpaigutamisega seotud kulud kannab taotleja.

Alajaama kaitsevöönd on vastavalt majandus- ja taristuministri 28.06.2015 vastu võetud määrusele nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ 2 meetrit piirdeaiast. Planeeringualale jäävate õhuliinide kaitsevöönd on madalpinge liinidel 2 meetrit ja keskpinge liinil 3 meetrit mõlemale poole liini telgi. Planeeringualale jääva maakaabelliini kaitsevöönd on 1 meeter mõlemal pool liini telge.

Krundisiseselt varustatakse valgustusega kogu parkimisala ning hoonete lähiümbrus.

### 3.8.4. SIDEVARUSTUS

Planeeringuala telekommunikatsioonivõrk lahendatakse olemasoleva baasil.

### 3.8.5. SOOJARVARUSTUS

Planeeringuala küttesüsteem lahendatakse olemasoleva baasil.

## 3.9. Keskkonningimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Riigimaanteede kaitsevööndis võib planeeringualal esineda liiklusest tulenevaid häiringuid (müra, vibratsioon, õhusaaste). Vastavalt keskkonnaministri 16.12.2016 määrusele nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisa 1 „Müra normtasemed“ peab liiklusemüra piiväärtus tootmisalal päevasel ajal jääma alla 65 dB ja öisel ajal alla 55 dB.

Lubatavat vibratsioonitaset reguleerib sotsiaalministri 17.05.2002 vastu võetud määrus nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“. Vibratsioonitase peab vastama antud määruse § 3 toodud nõuetele. Planeeringualal ei teki probleeme vibratsiooni piirväärtuste tagamisega, kuna Asu-Soe tee keskmine liikluskorraldus on 406 autot ööpäevas, mis tagab eelpool mainitud määrusega seatud nõuded ilma leevendusmeetmeteta.

Juhul, kui tulevikus peaksid häiringud ületama keskkonnaministri 16.12.2016 vastu võetud määrusele nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ toodud normatiive, tuleb ette näha häiringute leevendusmeetmed (näiteks täiendava kiirusepiirangu kehtestamine, muud liikluskorralduslikud või ehituslikud võtted või müraseinte rajamine).

Olukorra hindamise ja vajadusel leevendavate meetmete rakendamise kohustus ja vastutus seisab arendajal ja planeeringu kehtestajal. Maanteeamet ei võta endale kohustusi normatiive ületavate keskkonnaparameetrite osas.

Planeeritava kompleksi tootmisprotsessi olulisimad etapid on komponentide kaalumise, peenestamine, segamine ja pakendamine. Keemilisi reaktsioone tootmisprotsessis ei toimu.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus (KeHJS) sätestab, et tegevuslubade taotlemisel tuleb hinnata, kas kavandatav tegevus toob eeldatavalt kaasa olulise keskkonnamõju. KeHJS § 6 lg 1 kehtestab tegevuste loetelu, mille korral keskkonnamõju hindamine on kohustuslik. Väetiste tootmine kajastub selles loetelus (§ 6 lg 1 p 11), kuid vaid sellisel juhul, kui aine (väetis) toodetakse tööstuslikus mahus keemilise protsessi abil. Plaanitava tegevuse puhul antud punkt ei kohaldu, kuna väetiste tootmisel keemilisi reaktsioone ei esine, väetised toodetakse erinevate lähteainete mehhaanilise segamise ja lahustamisega.

KeHJS § 6 lg 2 sätestab, et kui kavandatav tegevus ei kuulu kohustuslikult hinnatavate tegevuste hulka, peab otsustaja andma eelhinnangu, kas teatud valdkondade tegevusel võib avalduda oluline keskkonnamõju. Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu“ § 6 p 1 alusel tuleb anda keskkonnamõju vajalikkuse eelhinnang kemikaalide tootmisele, mida ei ole nimetatud KeHJS § 6 lg 1 p 11. Kuna siin ei ole eeltingimuseks keemilise protsessi toimumine (kemikaale toodetakse ka lähtekomponentide kokkusegamise ja lahustamisega), on kavandatav väetiste segamise ja logistikakeskus keskkonnamõju eelhinnangu kohustuslik.

Hendrikson & Ko poolt koostati 09.12.2017 kavandatava tegevuse kohta keskkonnamõjude eelhinnang (töö nr 2626/16-3, „ANFISCO FACTORY OÜ väetiste segamise ja logistikakeskuse rajamine. Keskkonnaaspektide kaasajastatud hinnang“), mis käsitleb kõiki KeHJS § 6 lg 3 nimetatud keskkonnaaspekte.

Kavandatav väetiste logistikakompleks ei avalda keskkonnamõju eelhinnangu põhjal olulist keskkonnamõju, kuid võimalike avariiliste situatsioonide korral avalduva mõju kohta tuleb koostada riskianalüüs, milles määratakse ammoniumnitraadi käitlemise piirtingimused, et tagada ohutu kaugus elamutest ja ühiskondlikest hoonetest. Nimetatud riskianalüüs on koostatud samuti Hendrikson & Ko poolt 09.12.2017 (töö nr 2626/16-4 „Väetiste segamise ja logistikakeskuse rajamine. Riskianalüüs“).

Kokkuvõtvalt leiab keskkonnamõju eelhinnangu koostaja, et üldiselt toetavad KeHJS § 6 lg 3 toodud eelhinnangu andmise kriteeriumid, et keskkonnamõju hindamist ei ole vaja algatada. Kavandatava käitise tehnoloogiline tase vastab parima võimaliku tehnika nõuetele; loodusvarade kasutamine, jäätme- ja energiamahukus ning tavapärase tegevusega kaasnev heitetase ei too kaasa olulist negatiivset keskkonnamõju.

Käitis ei vaja välisõhu saasteluba, vee-erikasutusluba, jäätmeluba jäätmete tekitamiseks ega keskkonnakompleksluba. Tolmuheite vältimiseks tuleb rakendada asjakohaseid filtersüsteeme. Käitises tekkivat tehnoloogilist reovett ei juhita ühiskanalisisatsiooni, vaid suunatakse tagasi vedelväetiste tootmisprotsessi.

Kavandatav käitis ei kvalifitseeru ohtlikuks ettevõtteks, kui järgitakse keskkonnamõju eelhinnangu Tabelis 1 toodud käitlemise piirkoguseid.

Kavandatava tegevusega seotud mõju pinnasele, pinna- ja põhjaveele on ajutine ja avaldub peamiselt pinnasetööde teostamise tulemusel ehitusetapis. Tehnoloogiliste seadmete projekteerimisel arvestatakse ehitusstandardite pinnase ja põhjavee kaitseks rakendavate ohutusnõuetega.

Tehnoloogilisest põhiprotsessist jäätmeid olulises koguses ei teki. Käitise tegevuse vastavus valdkonna parima võimaliku tehnika nõuetele tagab tekkivate jäätmekoguste minimeerimise, liigiti käitlemise ning taaskasutusse suunamise. Tootmiskompleksi eksploatatsiooni käigus võib seadmete hooldamisel tekkida väheses koguses määrdeaineid ja absorbente sisaldavaid jäätmeid, samuti valgustite, akude jms jäätmeid, mida tuleb käidelda ohtlike jäätmetena. Samas on nende jäätmete ohutuks käitlemiseks välja kujunenud standardlahendused.

Planeeritavas tootmisprotsessis ei ole olulist müra tekitavaid seadmeid, mille mõju ulatuks üle tootmisterritooriumi piiri määral, mis põhjustaks müranormide ületamise.

Eeltoodust lähtuvalt ei ole näha planeeringu rakendamisel olulist negatiivset keskkonnamõju, mis võiks ületada tegevuskoha keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervise ja heaolu.

Kuna käideldakse ammooniumnitraati, kohalduvad majandus- ja taristuministri 11.01.2016 määrus nr 5 „Erinõuded ammooniumnitraadi käitlemisele“. Määruse § 5 lg 1 sätestab, et kui riskianalüüsist ei nähtu teisiti, on ammooniumnitraadi hoidlaehitise kaugus elurajoonist ja muust üldkasutatavast hoonest ning staadionist, avalikust raudteest ja põhimaanteest vähemalt 500 meetrit ning tööstusrajatisest vähemalt 50 meetrit; avaliku raudtee ja põhimaantee osas kehtib kaugusenõue ainult puistes hoitava ammooniumnitraadi puhul. Riskianalüüsiga leiti, et kuna ammooniumnitraati ei hoita puistena siis kohalduvad vaid 50 m nõue. Kui ladustatavaks üksuseks on minimaalne kogus NH<sub>4</sub>NO<sub>3</sub> ehk 0,6 tonni, on ohutuks kauguseks elamutest ja ühiskondlikest hoonetest 118 m. Sel juhul saab laona kasutada tootmiskorpuse kõrval asuva laohoone lõunasektorit (ladustusala mõõtmed 12 m x 16 m), kus iga ammooniumnitraadi koti vahele peab jääma 1 m vaba ruumi. Anfisco Factory OÜ laos ja tootmisruumis on rakendatud II tulekaitseaste: tulekustutid ja automaatne tulekahjusignalisatsiooni süsteem. Anfisco Factory OÜ Soe tee 12 asuvad kontor, ladu ja tootmine on eraldatud omaette tuletõkkesektsioonideks tulepüsivusajaga vähemalt EI30. Anfisco Factory OÜ lao- ja tootmisruumide ning Hummuli Agro OÜ garaažidel-remonditöökojal otsesest kokkupuudet ei ole.

### **3.10. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus**

Ehitustegevus tuleb kruntidel organiseerida lähtuvalt heast ehitustavast ja vastavalt kehtivatele normidele.

Ehitustööde teostamisel tuleb jälgida, et töid teostataks päevasel ajal ja välditakse tööde teostamist olemasolevate elamute läheduses õhtusel ajal (alates kella 18.00 kuni 8.00 hommikuni) – nii saab tagada ehitusaegse müra- ja vibratsioonimõju avaldumise võimalikult vähestele elanikele. Mürarikkamate tööde teostamise korral on soovitatav naaberlale elanikke mürarikkast tööperioodist teavitada kirja teel. Müra vähendamise abinõuks on ka töökorras tööriistad ja nõuetele vastavad ehitusmasinad. Ehitusperioodi ajal on võimalik antud piirkonnas mõningane vibratsiooni, mürataseme tõus ja tolm ning tavalisest suuremas koguses jäätmete teke.

### 3.11. Servituutide vajaduse määramine

Planeeringuala servituutide ettepanekute ulatus on toodud tehovõrkude joonisel (joonis 5) ning sellel oleval servituutide ettepanekute tabelis. Planeeringuga on servituudiettepanekud tehtud planeeringuala ulatuses.

### 3.12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

- Planeeritavad krundid piiratakse aedadega ja varustatakse suletavate väravatega.
- Õise kuritegevusriski vähendamiseks on soovitatav paigaldada planeeringualale videovalve ja valgustada õuealad ning hoonete lähiümbrus.
- Hoonete ja piirete ehitusel kasutada kvaliteetseid materjale.
- Krundisestele teedele on paigutatud tõkkepuud liikluse piiramiseks.

### 3.13. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama seda tekitanud krundi igakordne omanik.

### 3.14. Planeeringu elluviimise ja rakendamise võimalused

Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Arendustegevusega seotud riigitee laiendamise, uute ristmike kavandamise, jalgratta- ja jalgteede kavandamise jne korral on nende projekteerimine ning väljaehitamine kohaliku omavalitsuse kohustus (PlanS § 131 lg 1). Kõik arendusalal teostatavad riigimaanteed puudutavad ehitusprojektid tuleb esitada Maanteeametile kooskõlastamiseks. Tee ehitusprojekte võivad koostada vaid vastavat pädevust omavad isikud. Planeeritava uue ristumiskoha ümberehituse projekteerimiseks väljastab tingimused Maanteeamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab ehitusloa Maanteeamet.

Arendusega seotud juurdepääsutee tuleb rajada enne planeeringualale uutele rajatavatele hoonetele ehituslubade väljastamist (ei hõlma olemasolevaid rekonstrueeritavaid hooneid). Lisaks tuleb kõrvaldada nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis). Arendaja poolt rajatakse koostöös kohaliku omavalitsusega Hummuli asulaga sidus kergliiklustee planeeringuala piires juhul, kui arendusalale taotletakse ehitusluba uute hoonete ehitamiseks ja rajamiseks, mille kasutusega kaasneb enam kui 60 uue töökoha loomine.

Kergliiklustee rajamise korral kohaliku omavalitsuse poolt kohustub arendaja rekonstrueerima kergliiklusteed ja tootmishooneid eraldava piirde Soe tee 12 krundil.

Kehtestatud detailplaneering on aluseks konkreetsete planeeringualal koostatavate ehitusprojektide koostamisele. Krundi ehitusõigused realiseeritakse krundi valdaja poolt. Ehitusloa taotlemiseks koostatavad ehitusprojektid peavad olema kooskõlas kehtestatud detailplaneeringuga ja ehitusprojektidele esitatavate nõuetega.

Tehovõrgud rekonstrueeritakse vajadusel tehnilisi tingimusi arvestades liitumislepingute alusel, kus näidatakse tehovõrkude väljaehitamise ulatus.

#### 4. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte

Kokkuvõtte kooskõlastustest ja koostööst planeeringu ajal on toodud tabelis 3. Kirja või kooskõlastuse kopia on leitav planeeringu lisade kaustast.

**Tabel 3.** Kooskõlastused ja kokkuvõtte.

Kuupäev	Kooskõlastaja/ koostööd kinnitav asutus/isik	Kooskõlastuse asukoht lisade kaustas	Nimi ja amet	Märkused
02.03.2018	Sideehitis (Telia Eesti AS)	Lk 101	Tarmo Täht, Telia AS volitatud esindaja	Kooskõlastuse nr 29804743
15.03.2018	Valga Vesi	Lk 104	Viljar Savi, projektijuht	Kiri nr 111
28.03.2018	Elektrilevi	Lk 106	Tatjana Borševitskaja	Kooskõlastuse nr 5882699343. Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt
03.05.2018	Päästeamet	Lk 112	Peeter Kaitsa, Ohutusjärelvalve büroo juhtivinspektor, Lõuna päästekeskus	Kiri nr 7.2-3.2/5792-5
30.05.2018	Terviseamet	Lk 114	Andrei Smirnov, direktor, Terviseameti lõuna talitus	Kiri nr 1.3-7/2991
28.08.2018	Maanteeamet	Lk 116	Marten Leiten, planeeringute menetlemise talituse juhataja	Kiri nr 15-2/18/14781-5

## 5. Joonised

## 5.1 Asendiskeem M 1:10 000

## 5.2 Funktsionaalsete seoste skeem M 1:2000

### 5.3 Olemasolev olukord M 1:750

## 5.4 Põhijoonis M 1:750

## 5.5 Tehnovõrkude joonis M 1:750

## 5.6 Planeeringulahenduse illustratsioon