

KÕIDE I

MENETLUSDOKUMENDID

KÕIDE II

DETAILPLANEERING

SISUKORD

- 1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK JA ALUSED**
 - 1.1 PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSDOKUMENDID**
 - 1.2 PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK**
 - 1.3 PLANEERINGU TELLIA**
 - 1.4 PROJEKTEERIA**
 - 1.5 PLANEERINGUGA KAASATUD OSAPOOLED / KOOSKÕLASTAJAD**

- 2 OLEMASOLEV OLUKORD**
 - 2.1 PLANEERITAVA MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS**
 - 2.2 MAAOMAND**
 - 2.3 TEHNOVARUSTUS**

- 3 PLANEERIMISLAHENDUS**
 - 3.1 ÜLDIST**
 - 3.2 KRUNDIJAOTUS JA EHTUSÕIGUS**
 - 3.3 ARHITEKTUURSED NÕUDED**
 - 3.4 TEED JA LIIKLUSKORRALDUS**
 - 3.5 HALJASTUS JA HEAKORRASTUS**
 - 3.6 KESKKONNAKAITSE**
 - 3.7 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD ABINÕUD**
 - 3.8 TULEOHUTUSNÕUDED**
 - 3.9 SEADUSJÄRGSED KITSENDUSED**
 - 3.10 TEHNOVARUSTUS**
 - 3.10.1 VEEVARUSTUS**
 - 3.10.2 KANALISATSIOON JA SADEVESI**
 - 3.10.3 SOOJAVARUSTUS (GAAS)**
 - 3.10.4 ELEKTRIVARUSTUS**
 - 3.10.5 SIDEVARUSTUS**

- 4 PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED**

Töö nr:1506
Töö nimetus: Värskas alevikus, Pikk tn 58 kinnistu detailplaneering
Ehitise aadress: Pikk tn 58, Värskas alevik, Põlva maakond
Koostaja ärinimi: Resand AS
Töö väljaandmise aeg: 2015 a
Ehitusprojekti staadium: Detailplaneering

5 JOONISED

DP-01-00	Situatsiooniskeem	
DP-02-00	Kontaktala funktsionaalsed seosed	
DP-03-00	Tugiplaan	M 1:1500
DP-04-00	Planeeringu põhijoonis	M 1:500
DP-05-00	Tehnovõrkude koondplaan	M 1:500

1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK JA ALUSED

1.1 PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSDOKUMENDID JA ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD

- 1.1.1 Värskas Vallavalitsuse korraldus 11.02.2015 nr 29 – Pikk tn 58 detailplaneeringu koostamise algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine
- 1.1.2 Lisa 1 Värskas Vallavalitsuse 11.02.2015 korraldusele nr 29 - Põlva maakond, Värskas vald, Värskas alevik, Pikk tn 58 detailplaneeringu ala skeem M= 1:2000
- 1.1.3 Lisa 2 Värskas Vallavalitsuse 11.02.2015 korraldusele nr 29 - Pikk tn 58 maaüksuse detailplaneering EELHINNANG DETAILPLANEERINGU KESKKONNAMÕJU STRATEEGILISE HINDAMISE VAJALIKKUSE NING KESKKONNAMÕJU OLULISUSE KOHTA
- 1.1.4 A&O Maamõõdubüroo OÜ poolt koostatud Värskas alevik Pikk tn 58 maa-ala alusplaan, töö nr. 45/15, 31.03.2015
- 1.1.5 Värskas valla üldplaneering, kehtestatud 21.07.2006 Värskas Vallavolikogu otsusega nr 20.
- 1.1.6 VÄRSKA VALLA ÜLDPLANEERINGUT TÄPSUSTAV TEEMAPLANEERING NIMETUSEGA "SETOMAA KULTUURIPÄRAND" Mai 2010
- 1.1.7 Setomaa ettevõtluskeskkonna teemaplaneering (avalikustatud, hetkel veel kehtestamata (nov.2015)).
- 1.1.8 Värskas Valla ehitismäärus, kinnitatud Värskas Vallavolikogu 26 01. 2006a. määrusega nr 1
- 1.1.9 Eest Vabariigi Planeerimisseadus, vastu võetud 13.11.2002
- 1.1.10 Põlva maakonnaplaneering
- 1.1.11 Maanteeameti kiri 19.03.15 nr 15-2/15-00028/159 Lähteseisukohtade väljastamine Pikk tn 58 detailplaneeringu koostamiseks
- 1.1.12 Lisa 1 - Maanteeamet 01.10.2014 kiri nr 15-2/14-00081/459
- 1.1.13 AS Gaasivõrgud poolt väljastatud tehnilised tingimused nr PJ-555/15 04.06.2015.a
- 1.1.14 ELEKTRILEVI OÜ Kagu-Eesti regiooni poolt väljastatud tehnilised tingimused detailplaneeringuks Nr. 232643, väljastatud 06.07.15
- 1.1.15 AS Eesti Telekom poolt väljastatud tehnilised tingimused NR 24723570, 25.06.2015
- 1.1.16 Värskas Vallavalitsuse poolt kooskõlastatud puurkaevu asukoht 04.08.2015 nr 7-2/840-1.
- 1.1.17 Keskkonnaameti vastus seoses lao- ja tootmishoone reoveekäitluse lahendamisega 28.08.2015 nr PVV 7-2/15/18020-2.

Töö nr:1506
Töö nimetus: Värskas alevikus, Pikk tn 58 kinnistu detailplaneering
Ehitise aadress: Pikk tn 58, Värskas alevik, Põlva maakond
Koostaja ärinimi: Resand AS
Töö väljaandmise aeg: 2015 a
Ehitusprojekti staadium: Detailplaneering

1.2 PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on krundile hoonestusalade määramine lao- ja tootmishoone rajamiseks, tehnovõrkude- ja rajatiste asukoha määramine sh. elektrivõimsuse suurendamine ja veevarustuse-kanalisatsiooni rajamine.

Lisaks on kavandatud üldiste maakasutustingimuste määramine ja heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude ning parkimiskorralduse põhimõtteline lahendamine.

Planeeritavasse alasse on näidatud ka Setomaa ettevõtluskeskkonna teemaplaneeringuga ette nähtud kergliiklustee Värskas-Ulitina tee äärde. Eraldi kinnistut kergliiklustee rajamiseks ei moodustata.

1.3 PLANEERINGU TELLIJAJ

Tellijaj

Värskas Vallavalitsus
Reg nr 75025041
Pikk 12
64001 Värskas alevik, Põlva maakond
Tel 796 4733
e-post: vald@verska.ee

Huvitatud isik

AS Värskas Vesi
Reg nr 10251987
Pikk 41, Värskas alevik, Värskas vald, Põlva maakond, 64001
tel 5232991
e-post: georg@varskavesi.ee

1.4 PROJEKTEERIJAJ

Resand AS
Reg. Nr. 1013417
Tuglase 6,63308 Põlva linn
Tel. 799 4071 Faks 799 4193
e-post: andresn@resand.ee
Kontaktisik: Andres Neeme
Projek: Pille Pärn, pille@resand.ee

1.5 PLANEERINGUGAJ KAASATUD OSAPOOLED / KOOSKÖLASTAJAJ

- 1.5.1 Päästeamet
- 1.5.2 Maanteeamet
- 1.5.3 Põlva Maavalitsus
- 1.5.4 Huvitatud isik (AS Värskas Vesi)
- 1.5.5 AS Gaasivõrgud
- 1.5.6 Elektrilevi AS
- 1.5.7 AS Eesti Telekom

2 OLEMASOLEV OLUKORD

2.1 PLANEERITAVA MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS

Planeeritav maa-ala asub Põlva maakonnas Värskas alevikus Pikk 58 kinnistul, kinnistu sihtotstarveteks on tootmismaa 30% ja maatulundusmaa 70% (kat nr. 93401:005:0285).

Planeeritav ala piirneb lõuna ja ida küljest Laane kinnistuga (kat nr. 93401:005:0150, sihtotstarve maatulundusmaa 100%), loodeküljest Pikk tn 56 kinnistuga (kat. nr. 93401:005:0204, sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa 100%) ning läänepoolsest Värskas-Ulitina teega (tee nr 18178, sihtotstarve transpordimaa 100%). Liiklustihedus planeeritava alaga külgneval Värskas-Ulitina teel on alal suhteliselt väike (Maanteeameti andmetel 2014 aastal 144 autot ööpäevas), peamiseks kasutajateks on Värskas Vees töötavad inimesed ning Värskas Vett teenindavad autod.

Planeeritava alal paikneb hetkel ajutine ladu suurusega 20x25m, ning platsil ladustatakse aeg-ajalt erinevaid materjale.

2.2 MAAOMAND

Planeeritava maa-ala andmed

Nr	Aadress	Pindala m ²	Registriora nr	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik
1	Pikk tn 58	17464 m ²	735738	93401:005:0285	Tootmismaa 30% Maatulundus- maa 70%	AS Värskas Vesi

2.3 TEHNOVARUSTUS

Kinnistul puuduvad olemasolevad tehnosüsteemide liitumised. Kinnistut läbivad:

- Saatse VQS elektrimaakaabelliin, millele on seatud kaitsevöönd 1,0 m mõlemale poole liini telge.
- AS Eesti Gaasi Värskas GJJ järgne jaotustorustik kaitsevööndiga 1,0m mõlemale poole liini telge.
- AS Eesti Telekom'ile kuuluvad side maakaablid kaitsevöödi laius 0,5 m mõlemale poole liini telge.

3 PLANEERIMISLAHENDUS

3.1 ÜLDIST

Planeeringuala on Värskas Valla üldplaneeringu järgi tehnosüsteemide maa, kinnistu sihtotstarveteks on tootmismaa 30% ja maatulundusmaa 70%. Detailplaneeringuga ei muudeta Värskas Valla üldplaneeringut.

Planeeritava ala ruumilise arengu eesmärgid on:

- Kavandada lihtsa ja selge kujuga hooned, mis sobivad olemasoleva üle tee asuva hoonestusega.
- Kavandada piirkonda kaasaegsed ja töötajasõbralikud tootmis- ja laohooned.

- Korraldada liiklus selliselt, et kinnistu piirile oleks tagatud võimalus ka perspektiivse kergliiklustee rajamiseks.
- Lahendada krundisisene liikluskorraldus nii, et oleks tagatud optimaalne parkimine, kaubaautode sujuv liikumine ning turvalised liikumistingimused jalakäijatele.

Planeeringuala piir on kujutatud joonistel graafiliselt planeeringualast ca 3,0 m väljapoole. Detailplaneeringu jooniseid ja seletuskirja tuleb käsitleda ühtse tervikuna.

3.2 KRUNDIJAOTUS JA EHITUSÕIGUS

Detailplaneeringu alaks on Pikk tn 58 kinnistu. Planeeringuga kruntimist ei kavandata. Planeeringu põhijoonisel on näidatud planeeritud maksimaalsed ehitusalad, kuhu tohib hooned ehitada (ehitusaladel on markeritud ka hoonete võimalikud asukohad). Väljapoole hoonestusala võib rajada maa-aluseid kommunikatsioone, teid ja platse ning haljastust. Kinnistu läänepoolne külg jääb teekaitsevööndi alasse, kuhu antud detailplaneeringuga nähakse ette samuti võimalik hoonestusala. Tähelepanu tuleb pöörata sellele, et maantee kaitsevööndis võib õhusaaste perioodiliselt ületada lubatud piirkontsentratsiooni, pinnase saastumine võib arvestusliku perioodi lõpuks saavutada lubatud piirkontsentratsiooni ning liiklusest põhjustatud müratase võib ületada sanitaarnormidega kehtestatud piirnorme.

Antud hetkel paikneb planeeritud ehitusalas ajutine ladu (PVC hall) , mida huvitatud isik soovib antud asukohas perspektiivis säilitada. Hoone välissein asub maantee servast 10,2 m kaugusel. Hoonestatud ala on piiratud võrgust piirdeaia (piirdeaia kaugus maantee servast on 5,7m) – takistatud on pääs maanteele mujalt kui ol.olevalt mahasõidult.

Kõigi ehitiste projekteerimisel ja ehitamisel tuleb lähtuda heast ehitustavast ja üldtunnustatud ehitusreeglitest selliselt, et ehitis sobiks kokku ümbrusega, ei tekitaks ohtu elule, varale, tervisele ja keskkonnale, võimaldaks energia ja materjalide säästlikku kasutamist, oleks piisava kandmisvõime, püsivuse ja kestusega, oleks piisavalt kaitstud tulekahju puhkemise ja levimise ning teiste õnnetuste eest. Ehitise pidevaks korrashoiuks peab olema tagatud juurdepääs tema kõikidele osadele.

3.3 ARHITEKTUURSED NÕUDED

Planeeringuga määratletud hoonestusalale ehitatava ehitiste maksimaalne lubatud kõrgus on 12,0 m. Hoonestusaladele võib ehitada kuni 3 hoonet ehitusaluse pinnaga kokku 4000 m². Hoonestusalale ehitamisel tuleb järgida kõiki kujadest tingitud nõudeid. Ehitusõigus on toodud detailplaneeringu põhijoonisel. Krundi kohta esitatakse näitajad „Ehitusõigus” tabelis.

- Hoonestusviis lahtine
- Krundi maksimaalne täisehitusprotsent – 35%;
- Katusekalle 0° -30° (lubatud on lamekatus kui ka madala kaldega ühe või kahepoolne viilkatus.
- Harjajoon paralleelne ja/või risti maanteeaga.
- Kohustuslik ehitusjoon – puudub
- Suurim hoone absoluutkõrgus - +51,00
- Suurim hoone lubatud kõrgus 12,0m
- Maksimaalne korruselisus – 3 korrust
- +/- 0.00 sidumine – antakse ehitusprojektiga
- Soklijoon - vastavalt ehitusprojektile

Töö nr:1506
Töö nimetus: Värsk alevikus, Pikk tn 58 kinnistu detailplaneering
Ehitise aadress: Pikk tn 58, Värsk alevik, Põlva maakond
Koostaja ärinimi: Resand AS
Töö väljaandmise aeg: 2015 a
Ehitusprojekti staadium: Detailplaneering

- Välis-viimistluse valimisel lähtuda tootmisala üldisest esteetilisest välimusest ja paikkonda sobivusest; lubatud on plekk (kerpaneel), krohv, tellis. Eelistada tuleb kõrvalkinnistu tootmishoonetega sarnast viimistlust
- Katusekatteks rullmaterjal või plekk
- Hoonete minimaalne tulepüsivusklass TP3, tulepüsivusklassi täpsustada hoonete projekteerimise käigus.
- Kinnistu piirdeaed – võrkpiire max h=2,0m (täpne piirde kõrgus ja paiknemine lahendatakse ehitusprojektiga. Piirdeaia asukoha planeerimisel arvestada talihoolduseks vajaliku ohutu kaugusega riigitee katte servast, vältimaks et lumevall võib kahjustada piiret. Väravate projekteerimisel arvestada, et värava ees peatunud sõiduk ei tohi takistada riigiteel liiklejaid.

Hoonete täpsed viimistluslahendused antakse ehitusprojektis. Projekteeritavad hooned peavad sobima omavahel ning järgima ümbritsevate hoonete arhitektuurseid suundumusi. Detailplaneeringu põhijoonisel on tähistatud võimalikud hoonestatavad alad, mille piires võib uushoonestust rajada vastavalt krundi ehitusõigusele.

Väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud. Samas on lubatud hoonestusala sisse rajada haljastust, tee- ja parklarajatisi ning tehnovõrke.

Enne ehitise projekteerimist tuleb kohaliku omavalitsusega täpsustada, kas on vajalik taotleda täiendavad projekteerimistingimused.

3.4 TEED JA LIIKLUSKORRALDUS

Detailplaneeringu koostamisel on aluseks võetud Maanteeameti lähteseisukohad nr 15-2/15-00028/159 19.03.15.

Krundile põhiliseks juurdepääsuks kasutatakse olemasolevat mahasõitu riigimaanteelt, teiseks võimalikuks juurdepääsuks kinnistule jääb kinnistu loodenurgast algav ol.olev kinnistut läbiv pinnastee. Täiendavaid mahasõite riigimaanteelt ei ole planeeringuga ette nähtud. Kõik arendusega seotud liikluslahendused tuleb rajada enne arendusalale mistahes hoone ehitusloa väljastamist. Kõik arendustegevusega seotud on huvitatud isiku kohustus – Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

Planeeringualale võib ehitisi ja rajatisi ehitada etappides - kõik ehitusjärjekorrad ja rajatiste väljaehitamised täpsustatakse edasiste projektidega.

Kõik arendusalaga seotud projektid, millede koosseisus kavandatakse tegevusi riigimaantee kaitsevöödis tuleb kooskõlastada Maanteeametiga. Teede ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS §24 lg 2 p2). Projekteerimiseks taotleda tehnilised nõuded Maanteeametist. Detailplaneeringu põhijoonisel on näidatud ka liikluskorraldus.

Detailplaneeringu joonisele on kantud informatiivses mõttes ka omavalitsuse poolt planeeritav kergliiklustee (Setomaa ettevõtluskeskkonna teemaplaneering), mis hakkaks kulgema maantee servas piki Pikk 58 kinnistut. Kõik kergliiklustee projekti koostamist ja rajamist puudutav ei ole antud detailplaneeringu teema, ning planeeringu rakendamisel tuleb arvestada ainult võimalusega, et perspektiivselt oleks võimalik kergliiklustee rajamine näidatud asukohta – selleks tuleb teha koostööd kohaliku omavalitsusega ja taotleda nõuded jalgratta- ja jalgte projekterimiseks Maanteeametilt. Kergliiklustee projekteerimisel / rajamisel tuleb lähtuda Majandus- ja taristuministri 5. augusti 2015. a määrusest nr 106 „Tee projekteerimise normid“ koos lisaga „Maantee projekteerimismid“.

Planeeringus näidatud mahasõidul on arvestatud mahasõidu nähtavuskolmnurgaga ja vajaliku külgnähtavusega vastavalt Majandus- ja taristuministri 5. augusti 2015. a määrusele nr 106 „Tee projekteerimise normid“ koos lisaga „Maanteee projekteerimisnormid“, nähtavuskolmnurk p 5.2.7.2. ning külgnähtavus - tabel 2.14.

Külgnähtavus projektkiirusel 60 km/h rahuldaval tasemel (min 12 m) on tagatud kogu planeeringualal va. planeeritud teeäärse hoonestusala juures, kus kaugus hoonestusala piirist maantee servani on 10,2m. Kinnistu osa kuhu on planeeritud hoonestusala, piiratakse aiaga, ning seetõttu on takistatud ka antud alalt maanteele pääs, vahemaa maantee servast planeeritud piirdeaiani on 7,5m.

Kergliiklustee ja krundile sissesõidu ristumiskohal tuleb edasisel projekteerimisel tagada kõigi liiklejate ohutus ja kasutusmugavus. 2014 a seisuga on planeeringualaga külgneva riigimaantee aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus 144 a/ööpäevas. Planeeringu elluviimisega suureneb mõningasel määral liiklus planeeringualale – kuid see ei muuda oluliselt praegust liikluslahendust. Kummalegi poole maanteed jäävad eraldi üksused, milles kummaski on oma tootmise ja oma ladustamise osa. Ettevõtte tegevusega seotud manööverdamine on riigiteel keelatud. Samuti tuleb silmas pidada, et värava ees peatunud sõiduk ei takistaks riigiteel liiklejad.

Parkimine on lahendatud kinnistusesel ja vastavalt kehtivatele normidele (EVS 843:2003) ja kinnistuomaniku vajadustele. Riigimaanteee ääres on parkimine keelatud.

Parkimiskohtade normatiivne arvutuse aluseks on võetud 1 parkimiskoht 250 m² suletud brutopinna kohta. Planeeringuga on lubatud maksimaalseks ehitusealuseks pinnaks 4000 m², kuna tegu on valdavalt lao ja tootmisega siis hoone on valdavalt ühekorruseline, sellest tulenevalt on normatiivseks parkimiskohtade arvaks 16 kohta.

Parkimisala suurus võimaldab parkimiskohti normatiivsest rohkem rajada, täpsemad parkimiskohtade suurused ja asukohad määratakse ehitusprojektidega.

Krundisisesed teed ja platsid kaetakse kõva, tolmuva kattega.

Krundisisesed läbipääsud ja ühendused peavad laiuselt vastama tuleohutusnõuetele. Krundisisesed täpne liiklusskeem lahendatakse ehitusprojektiga.

Kuna planeeringuala piirneb riigimaanteeaga, siis tuleb edasisel projekteerimisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon ja õhusaaste). Kuna tegu on tootmis- ja laohoonega, siis eraldi meetmeid liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks detailplaneeringuga ette ei nähta. Tee omanik (Maanteeamet) on planeeringu koostajat teavitanud maanteeliiklusest põhjustatud häiringutest – kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja.

Ehitise projekteerimisel peab arvestama Eesti standardiga EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded, Kaitse müra eest“.

3.5 HALJASTUS JA HEAKORRASTUS

Planeeringualale ei ole planeeritud keskkonnohtlike objektide ega kaitsevööndit nõudvaid rajatisi. Olmejäätmed tuleb sorteerida ja koguda kinnistesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte. Krundil olev kõrghaljastus säilitatakse maksimaalselt. Asendiplaanil on näidatud maha võetavatena kõik hoonestusala jäävad puud ning sadevee immutuskassetidele ette jäävad puud - maha võetavate puude täpne vajadus määratakse ehitusprojektiga. Täpsem haljastuse lahendus antakse hoone ehitusprojektiga või eraldi koostatava haljastusprojektiga. Keelatud on olemasolevate pinnavormide ulatuslik muutmine.

3.6 KESKKONNAKAITSE

Kinnistu sihtotstarbeline kasutamine ei kujuta otsest ohtu keskkonnale. Projekteeritavate üksikobjektide keskkonnale avaldatav mõju kuulub hindamisele vastavalt kehtivatele seadustele. Väliskeskkonda saasteaineid eraldava objekti või tehnoloogia (keskküttekattlamaja) rajamise eel tuleb projektile teostada rajamise võimalikkuse ekspertiis heitmete seisukohalt ja vajadusel saada saasteluba. Tekkivad jäätmed sorteeritakse, kogutakse ja käideldakse vastavalt kehtivatele normidele ja Värskas valla jäätmehoolduseeskirjale. Reoveed juhitakse rajatavasse kanalisatsioonisüsteemi, täpsemad lahendused antakse ehitusprojektide koosseisus sõltuvalt kasutatavast tehnoloogiast.

3.7 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD ABINÕUD

Erineva kasutusala alad tsoneeritakse ning piiratakse vajadusel aiaga. Ehitatakse välja välisvalgustus. Hoone välisüksed on lukustatavad ning väravad territooriumile pääsuks hoitakse aiaväravad suletuna. Vajadusel sõlmitakse vajalikud valvelepingud turvafirmaga ning paigaldatakse valvatavale territooriumile ning valvatavatesse ruumidesse häiresignalisatsioon.

3.8 TULEOHUTUSNÕUDED

Hoonete planeerimisel tuleb arvestada järgmisi norme:

- Majandus ja taristuministri määrus nr 54 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“
- EVS 812-7:2008 „Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“
- EVS 812-6:2012/A1:2013 Tuletõrje veevarustus.

Vastavalt majandus ja taristuministri määrusele nr 54 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“, §19 tuleb tule leviku piiramine, kui kuja laius on alla 8m, tagada ehituslike või muude abinõudega. Projekteeritav ehitise peab vastama kõikidele esitatavatele tuleohutusnõuetele, sh tuleb arvestada tuletõrjemeeskonna juurdepääsuga hoonele.

Väline tuletõrjese on planeeringu hetkel tagatud olemasolevatest tuletõrje veevõtukohtadest (lähim veevõtu koht asub Verhuulitsa külas ca 500 m kaugusel ja järgmised Värskas alevikus Pika tn. alguses ca 2 km kaugusel.

Lähim tulekustutusvee varu asub kõrvalkinnistul asuvas tootmishoones: 90 m³, mida saab kasutada peale automaatse tulekahju-signalisatsiooni häiresse minekut, kui tootmisprotsess seiskub. Kasutada saab ka kõrval kinnistul asuvaid puhastusseadmeid läbinud tiikide vett. Tiikide kaugus planeeritavast hoonest ca 200 m.

Kõik tuletõrje veevarustuse lahendused tuleb täpsustada edasise projekteerimise käigus.

3.9 KITSENDUSED, SERVITUUDID

Kinnistu	Kitsenduse liik	Servituudi , kitsenduse ulatus	Seadusandlik viide
Pikk 58	Puurkaev	50m	Veeseadus
	Veetorustik	Olenevalt projekt. toru läbimõõdust ja paigutussügavusest- 2-5m teljest	Veeseadus

Töö nr:1506
 Töö nimetus: Värskas alevikus, Pikk tn 58 kinnistu detailplaneering
 Ehitise aadress: Pikk tn 58, Värskas alevik, Põlva maakond
 Koostaja ärinimi: Resand AS
 Töö väljaandmise aeg: 2015 a
 Ehitusprojekti staadium: Detailplaneering

	Kanalisatsiooni-torustik	Olenevalt projekt. toru läbimõõdust ja paigutussügavusest- 2-5m teljest	Veeseadus
	Gaasitorustik	A- ja B-kategooria gaasipaigaldiste korral, sõltumata torustiku läbimõõdust, 1 meeter mõlemale poole	Gaasipaigaldise kaitsevööndi ja D-kategooria gaasipaigaldise hooldusriba ulatus
	Elektri maakaabel	piki kaabelliini kulgev ala 1m laiuselt mõlemale poole	Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord, elektrihoitusseadus
	Sidekaabel	Trassi teljest 1m kummalegi poole	Elektroonilise side seadus
	Maantee	Äärmise sõiduraja välimisest servast 30m	Ehitusseadustik

3.10 TEHNOVARUSTUS

3.10.1 VEEVARUSTUS

Veevarustus krundil lahendatakse vastavuses Eesti Vabariigis kehtiva seadusandluse ning Värskas valla ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arengukavaga 2010-2022, kinnitatud Värskas Vallavolikogu 20.10.2011 määrusega nr 18. Arengukava järgi ei kuulu AS Värskas Vesi kinnistu ühisveevärgiga kaetud. Käesoleval ajal kinnistul veevarustus puudub.

Planeeritav mineraalveetorustik tuuakse olemasolevast puurkaevust planeeritava hoone veemõõdusõlme.

Tarbevee veevarustus lahendatakse kinnistule planeeritavast puurkaevust. Puurkaevu asukoht on kooskõlastatud Värskas vallaga (kiri 04.08.2015 nr 7-2/840-1). Kõik vee tarbimise kogused täpsustada edasise projekteerimise käigus.

Puurkaevu projekteerimisel tuleb lähtuda keskkonnaministri määrusest "Nõuded puurkaevu ja puuraugu projekti ja konstruktsiooni ning likvideerimise ja rekonstrueerimise projekti kohta, puurkaevu ja puuraugu projekteerimise, rajamise, kasutusele võtmise, likvideerimise ja konserveerimise kord ning puurkaevu või puuraugu asukoha kooskõlastamise, rajamise ja kasutusele võtmise taotluste, puurimispäeviku, puurkaevu ja puuraugu andmete keskkonnaregistrisse kandmiseks esitamise ning puurkaevu ja puuraugu likvideerimise akti vormid" nr 37, mis hakkas kehtima 08.08.2010. Puurkaevu täpne asukoht määratakse projektiga. Puurkaevu rajamisel tuleb arvestada seadustest ja määrustest tulenevate piirangutega (sanitaarkaitsevöönd puurkaevu tsentrist 50m jne). Joogivee kvaliteet peab vastama sotsiaalministri 31.07.001.a välja antud määruse nr 82 "Joogiveekvaliteedi- ja kontrollinõuded ning analüüsimeetodid" kõikidele nõuetele, sealhulgas ka radioloogiliste näitajate osas.

Kuna planeeritud trassid ristuvad teemaaga, siis tuleb edasiste projektide koostamise käigus teha koostööd Maanteeametiga.

Väline tuletõrjese on planeeringu hetkel tagatud olemasolevatest tuletõrje veevõtukohtadest (lähim veevõtu koht asub Verhuulitsa külas ca 500 m kaugusel ja järgmised Värskas alevikus Pika tn. alguses ca 2 km kaugusel.

3.10.2 KANALISATSIOON JA SADEVESI

Reovete käitlemine krundil lahendatakse vastavuses Eesti Vabariigi kehtiva seadusandluse ning Värskas valla ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arengukavaga 2010-2022, kinnitatud Värskas Vallavolikogu 20.10.2011 määrusega nr 18. Arengukava järgi ei kuulu AS Värskas Vesi kinnistu reovee kogumisalasse.

Planeeritavasse hoonesse rajatakse kaks kanalisatsioonisüsteemi. Esimene teenindab kontoriosa (fekaalne olmereovesi) ja teine tootmistehhi (pesuvesi). Fekaalsed roveed kogutakse torustiku abil kokku ja suunatakse planeeritavasse 3 kambriisse septikusse (või bio-puhastisse). Septikule (või bio-puhastile) järgneb pumpla. Pumplasse suunatakse ka tootmistehhi pesuveed. Pumplast pumbatakse heitvesi olemasolevasse Pikk tn 41 paiknevasse ringkanalisse. Heitvee (nii kontoriosa heitvesi kui ka tootmistehhi pesuvesi) maksimaalseks koguseks on planeeritud ca 47m³.

Kuna heitvesi suunatakse Pikk tn 41 põhipuhastile ja vooluhulgad suurenevad, tuleb Keskkonnaametile esitada keskkonnaministri 26.03.2002. a määruse nr 18 „Vee erikasutusloa ja ajutise vee erikasutusloa andmise, muutmise ja kehtetuks tunnistamise kord, loa taotlemiseks vajalike materjalide loetelu ja loa vormid“ § 21 kohane vee erikasutusloa muutmise taotlus.

Planeeritava hoone parkimisplatsi ja laoplatši sadeveed kogutakse kokku restkaevudega ja suunatakse läbi liiva-õlipüüduuri immutuskassettidesse. Immutuskassettidesse suunatakse ka katuselt kogutavad sadeveed. Immutus-kassettide süsteem varustada deaereerimis- ja ülevoolutorustiku ning hooldus/läbipesukaevudega. Planeeritud lahendus ei tohi mingil määral kahjustada riigiteed. Kuna planeeritud trass ristub teemaaga, siis tuleb edasiste projektide koostamise käigus teha koostööd Maanteeametiga. Vältida tuleb ka sademevee valgumist naaberkinnistutele sh. riigimaantee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse. Planeeritaval alal drenaaž puudub.

3.10.3 SOOJAVARUSTUS

Soojavarustus on planeeritud lahendada lokaalse gaasikatlamaja baasil. Kinnistu gaasivarustusega liitumiseks on väljastatud tehnilised tingimused nr PJ-555/15 04.06.2015.a, mille alusel planeeritava tööstushoone varustamine maagaasiga on võimalik kinnistut läbiva B-kategooria St d108 maagaasi jaotustorustikust haruühenduse rajamisega. Tehnilised tingimused gaasivarustuse ehitusprojekti koostamiseks väljastab AS Gaasivõrgud peale gaasivõrguga liitumise lepingu sõlmimist.

3.10.4 ELEKTRIVARUSTUS

Elektriga varustamine hakkab toimuma vastavalt Elektrilevi OÜ Kagu-Eesti regiooni poolt väljastatud tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks nr. 232643 (väljastatud 06.07.2015).

Liitumispunktist (alajaama 0,4kV jaotla) objektini lahendatakse elektritoide maakaablite 3(AXPK4G240) abil.

Krunti läbivale elektri maakaabelliinile on seatud kaitsevöönd mõlemale poole paigaldise välispinnast 1,0m liini telge. Krundisise välisvalgustus lahendada hoonete projektiga, projekteerimisel lähtuda kehtivatest nõuetest, standarditest ja juhenditest.

Kuna planeeritav maakaabel ristub teemaaga, siis tuleb edasiste projektide koostamise käigus teha koostööd Maanteeametiga.

3.10.5 SIDEVARUSTUS

Töö nr:1506
Töö nimetus: Värskas alevikus, Pikk tn 58 kinnistu detailplaneering
Ehitise aadress: Pikk tn 58, Värskas alevik, Põlva maakond
Koostaja ärinimi: Resand AS
Töö väljaandmise aeg: 2015 a
Ehitusprojekti staadium: Detailplaneering

Sidega varustamine hakkab toimuma vastavalt AS Eesti Telekom poolt väljastatud Telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr 24723570 (koostatud 25.06.2015).

Kinnistut läbivad AS Eesti Telekom'ile kuuluvad maakaablid. Hoonestusala alla jääv maakaabel tuleb ringi tõsta vastavalt põhijoonisele planeeritava kõnnitee äärde ja krundi piirile. Alates jaotuskohast VRS301 kuni kinnistu piirini paigaldada ehitatava jalgte e äärde pinnasesse sile 100mm toru ja uus sidekaev. Sidekaevust ehitada sideliin olemasoleva kaablini, ühendus olemasoleva kaabliga teha jätkumuhviga.

4 PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED

Vastavalt krundiomaniku huvidele algab peale planeeringu kehtestamist selle elluviimine krundiomaniku vahendite ja võimaluste piires. Kohalik omavalitsus võib anda välja planeeringus toodud nõudeid täpsustavaid projekteerimistingimusi. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismäärustele ja heale projekteerimistavale.

Ehitusprojekt (sh selle osad) peab vastama Majandus ja taristuministri poolt vastuvõetud määrusele: Nõuded ehitusprojektile, Vastu võetud 17.07.2015 nr 97.

Planeeringuala on lubatud arendada etappides, vastavalt kinnistuomaniku vajadusele ja võimalusele. Planeeringu koostaja ettepaneku kohaselt tuleb kõigepealt välja ehitada teed, juurdepääsud ja tehnovõrgud ning alles seejärel ehitised.

Arendusetegevusega seotud riigitee laiendamise, uute ristmike kavandamise, jalgratta- ja jalgte e kavandamise jne korral on nende projekteerimine ning väljaehitamine huvitatud isiku kohustus (Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks). Arendusega seotud teed tuleb rajada ning kõrvaldada nähtavust piiravad istandikud, puud, põõsad või liiklusele ohtlikud rajatised enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.

Kergliiklustee rajamine toimub omavalitsuse poolt vastavalt Värskas valla arengukavale ning Vallavalitsuse ja krundiomaniku vahel sõlmitavatele lepetele. Tähele tuleb panna, et riigitee aluse maa piires annab tee ehitusloa välja Maanteeamet.

Krundi piiridele rajatavate ühiste piirdeaedade projekteerimise ja ehitamise finantseerivad oma kruntide piires kruntide omanikud vastavalt omavahel sõlmitavatele lepetele.

Planeeringu elluviimisel ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatav hoone ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahjusid kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama krundi igakordne omanik.

Tehnovõrgud ehitatakse välja vastavalt tehnilistele tingimustele liitumislepingute alusel, kus näidatakse tehnovõrkude väljaehitamise ulatus. Planeeringualal oleva haljastuse rajamine ja likvideerimine toimub igakordse krundiomaniku kulul. Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavate ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Planeeringu kehtestamisele järgneval ajal üleskerkivate probleemide lahendamiseks antud territooriumil tuleb algatada detailplaneeringu muudatus.

Koostas:
Pille Pärn
16.11.2015, Põlvas