

**MEREMÄE KOOLIMAJA KINNISTU JA
SELLE LÄHIALA
DETAILPLANEERING
SELETUSKIRI JA JOONISED**

Objekti aadress: VÕRUMAA, MEREMÄE VALD, MEREMÄE KÜLA
MEREMÄE KOOLIMAJA (46002:003:0415);

MEREMÄE ÕPETAJATE MAJA
(46002:003:0414);

25212 MEREMÄE-PETSERI TEE
(46002:003:2061).

Tellij: MEREMÄE VALLAVALITSUS

Töö täitja: KOBRAAS AS

Juhataja:

URMAS URI

Planeerija, vastutav spetsialist:

TEELE NIGOLA

Kontrollija:

REET LEHTLA

Üldinfo

TÖÖ NIMETUS:	Meremäe koolimaja kinnistu ja selle lähiala detailplaneering
OBJEKTI ASUKOHT:	Võrumaa, Meremäe vald, Meremäe küla, Meremäe koolimaja (46002:003:0415), Meremäe õpetajate maja (46002:003:0414), 25212 Meremäe-Petseri tee (46002:003:2061) ja lähiala.
TÖÖ EESMÄRK:	Detailplaneeringu eesmärk on reformimata riigimaa taotlemine munitsipaalomandisse, planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine, krundi hoonestusala piiritlemine ja ehitusõiguse määramine büroohoonele, elamuhoonetele ja võimla juurdeehitusele, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine, tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha määramine. Planeeritava ala suurus on ca 6,0 ha.
TÖÖ LIIK:	Detailplaneering
TÖÖ TELLIJA: (otsustaja)	Meremäe Vallavalitsus Meremäe küla, Meremäe vald, 65302 Võru maakond
Kontaktisik:	Triinu Vaab - maanõunik Tel 78 56 635 triinu.vaab@meremae.ee
TÖÖ TÄITJA:	Kobras AS registrikood 10171636 Riia 35, 50410 Tartu Tel 730 0310, faks 730 0315 http://www.kobras.ee
Projekti juht:	Teele Nigola - maastikuarhitekt-planeerija Tel 730 0310, 518 7602 teele@kobras.ee
Planeeringu koostajad:	Teele Nigola - maastikuarhitekt-planeerija Kristofer Soop – maastikuarhitekt-planeerija Kadri Kattai - assistent
Konsultandid:	Urmas Uri - geoloog, keskkonnaekspert (KMH0046), planeeringu keskkonnatingimuste küsimustega tegelev spetsialist Reet Lehtla - maastikuarhitekt-planeerija Erki Kõnd - projekteerija
Kontrollijad:	Reet Lehtla - maastikuarhitekt-planeerija Ene Kõnd - tehniline kontrollija

Kobras AS litsentsid / tegevusload:

1. Keskkonnamõju hindamise tegevuslitsentsid:
KMH0046 Urmas Uri;
KMH0047 Anne Rooma;
2. Hüdrogeoloogiliste tööde litsents nr 379.
3. Geodeetilised ja kartograafilised tööd. Tegevuslitsents 762 MA.
4. Maakorraldustööd. Tegevuslitsents 15 MA-k.
5. Ettevõtte Majandustegevuse teated:
 - Ehitusuuringud EG10171636-0001;
 - Ehitusprojektide ja ehitiste ekspertiisid EK10171636-0001;
 - Omanikujärelevalve EO10171636-0001;
 - Projekteerimine EP10171636-0001.
6. Ettevõtte registreeringud Maaparandusalal tegutsevate ettevõtjate registris (MATER):
 - Maaparandussüsteemi omanikujärelevalve MO0010-00;
 - Maaparandussüsteemi projekteerimine MP0010-00;
 - Maaparanduse uurimistöö MU0010-00.
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 1148/14, Tanel Mäger – Nr 1161/14.

SISUKORD

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK NING ANDMED PLANEERINGUALAL OLEVATE MAAÜKSUSTE KOHTA	5
2. ARVESTAMISELE KUULUVAD VAREM KOOSTATUD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID.....	6
2.1. OLEMASOLEVAD ALUSPLAANID JA MUU INFO ALA KOHTA	6
2.2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAJAD.....	6
2.3. KIRJAVAHETUS.....	6
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS, LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED SEOSSED.....	6
4. PLANEERIMISETTEPANEK.....	9
4.1. PLANEERINGU KONTSEPTSIOON	9
4.2. ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK	9
4.3. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE JA KRUNDI EHTUSÕIGUS	11
4.4. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE.....	13
4.5. ARHITEKTUURINÕUDED EHTISTELE.....	14
4.6. TÄNAVA MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS	14
4.7. HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED	15
4.8. TEHNOVÕRKUDE JA -RAJATISTE ASUKOHAD	16
4.8.1. SADEMEVEE- JA REOVEEKANALISATSIOON.....	16
4.8.2. VEEVARUSTUS, SH TULETÕRJE VEEVARUSTUS.....	16
4.8.3. ELEKTRIVARUSTUS, SH VÄLISVALGUSTUS.....	16
4.8.4. SIDEVARUSTUS	17
4.8.5. SOOJAVARUSTUS	17
4.9. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS	17
4.10. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED	18
4.11. MUUD SEADUSTEST JA TEISTEST ÕIGUSAKTIDEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED JA SERVITUUDI ETTEPANEKUD NING NENDE ULATUS.....	18
4.12. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA	18
4.13. PLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED	18
5. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE.....	19
6. GRAAFILISED MATERJALID	20
6.1. ASENDISKEEM M 1: 3 000.....	21
6.2. OLEMASOLEVA OLUKORRA JOONIS M 1 : 1000.....	22
6.3. PÕHIJOONIS M 1: 1000	23
6.4. TEHNOVÕRKUDE JOONIS M 1 : 750	24
6.5. ÜLDKONTSEPTSIOONI SKEEM M 1: 2 000	25
6.6. PLANEERINGULAHENDUSE ILLUSTRATSIOONID	26

1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning andmed planeeringualal olevate maaüksuste kohta

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Meremäe Vallavalitsuse 26.06.2013 otsus nr 24 „Meremäe koolimaja kinnistu ja selle lähiala detailplaneeringu algatamine, selle lähteseisukohtade kinnitamine ning detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“ ning selle lisa 1 (lähteseisukohad).

Detailplaneeringu eesmärk on reformimata riigimaa taotlemine munitsipaalomandisse, planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine, krundi ehitusõiguse määramine, krundi hoonestusala piiritlemine, tänavate maa-alade ja liikluskorralduse määramine, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine, kujade määramine, tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha määramine, hoone olulisemate arhitektuurinõuete ning vajaduse korral rajatise ehitus- ja kujundusnõuete seadmine, servituutide vajaduse määramine, kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine, muude kinnisomandi kitsenduste ulatuse määramine planeeritaval maa-alal, ettepanekute tegemine kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks ning keskkonnanõuete seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Planeeritava ala suurus on ca 6 ha.

Planeeringuala hõlmab järgnevaid maaüksusi:

Tabel 1. Planeeringualal asuvad maaüksused

Maaüksus	Sihtotstarve	Kogupindala	Omanik
Meremäe koolimaja (46001:001:0464)	100% ühiskondlike ehitiste maa	8 420 m ²	Meremäe vald
Meremäe õpetajate maja (46002:003:0414)	100% ühiskondlike ehitiste maa	1 453 m ²	Meremäe vald
25212 Meremäe-Petseri tee (46002:003:2061)	100% transpordimaa	2,56 ha*	Maanteeamet Lõuna regioon
25212 Meremäe-Petseri tee (46001:001:0465)	100% transpordimaa	1 039 m ²	Maanteeamet Lõuna regioon
25212 Meremäe-Petseri tee (46001:001:0478)	100% transpordimaa	1 026 m ²	Maanteeamet Lõuna regioon
Meremäe alajaama (46002:003:1850)	100% tootmismaa	46 m ²	Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ
Reformimata riigimaa		6 834 m ²	
Reformimata riigimaa		69 577 m ² *	

* planeeringualaga osaliselt hõlmatud

2. Arvestamisele kuuluvad varem koostatud planeeringud ja dokumendid

- Meremäe valla üldplaneering, AS Entec, kehtestatud Meremäe Vallavolikogu 25. juuni 1999. a määrusega nr 14 „Meremäe valla üldplaneeringu kehtestamine“;
- Võru maakonna teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“, Võru Maavalitsus 2005, kehtestatud Võru maavanema 02. detsembri 2005. a korraldusega nr 1.1-1/196;
- Meremäe valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2013-2030, kinnitatud Meremäe Vallavolikogu 23. jaanuari 2013 määrusega nr 2, Keskkonnaprojekt OÜ/ Innopolis Konsultatsioonid AS;
- Jalgratta- ja jalgte ehituse ja valgustuse tööprojekt, Reaalprojekt OÜ, töö nr VP14021, 2014. a.

2.1. Olemasolevad alusplaanid ja muu info ala kohta

Detailplaneeringu alusplaaniks on AS Kobras poolt 2013. a novembris koostatud Meremäe koolimaja ja selle lähiümbruse DP geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500 (töö nr 2013-191). Alusplaani on täiendatud kolme 27.01.2015 planeeringualal registreeritud katastriüksusega: Meremäe koolimaja (46001:001:0464), 25212 Meremäe – Petseri tee (46001:001:0465) ja 25212 Meremäe – Petseri tee (46001:001:0478). Täiendav info pärineb Maa-ameti kodulehelt.

2.2. Detailplaneeringu koostajad

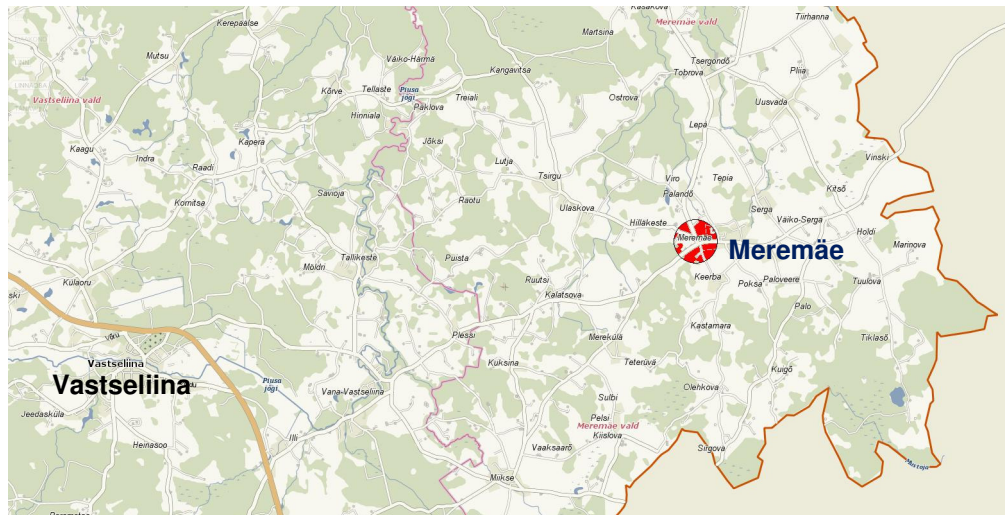
Käesoleva detailplaneeringu koostamises osalesid Kobras AS-i poolt planeerijad Teele Nigola ja Kristofer Soop, assistent Kadri Kattai ning konsultantidena planeerija Reet Lehtla, keskkonnaekspert Urmas Uri ning projekteerija Erki Kõnd, tehnilise kontrollijana Ene Kõnd.

2.3. Kirjavahetus

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus on toodud planeeringu lisades.

3. Olemasoleva olukorra iseloomustus, lähipiirkonna funktsionaalsed seosed

Planeeritav ala paikneb Võru maakonnas Meremäe vallas Meremäe küla keskuses (vt asendiskeem, joonis 1).



Skeem 1. Planeeringuala asukoht

Planeeringuala piirinaabrid on järgnevalt nimetatud katastriüksused:

- põhjas:
 - Sauna (katastriüksuse tunnus 46002:003:0274; ärimaa 100%);
 - Katlamaja (katastriüksuse tunnus 46002:003:0277, tootmismaa 100%);
 - Lõuna-Antsu (katastriüksuse tunnus 46002:003:1762, maatulundusmaa 100%);
 - Lõuna-Antsu (katastriüksuse tunnus 46002:003:1761, elamumaa 100%);
- idas:
 - Kasesalu (katastriüksuse tunnus 46002:003:1490, maatulundusmaa 100%);
 - Rammula (katastriüksuse tunnus 46002:003:0271, maatulundusmaa 100%);
 - Raja (katastriüksuse tunnus 46002:003:0401, maatulundusmaa 100%);
 - Kaasiku (katastriüksuse tunnus 46002:003:0263, elamumaa 100%);
 - Tiigikese (katastriüksuse tunnus 46002:003:0264, elamumaa 100%);
 - Agnese (katastriüksuse tunnus 46002:003:0276, elamumaa 100%);
- läänes:
 - Vahtra (katastriüksuse tunnus 46002:003:1480, elamumaa 100%);
- lõunas:
 - Vaariku (katastriüksuse tunnus 46002:003:0220, elamumaa 100%);
 - Paju (katastriüksuse tunnus 46002:003:0090, maatulundusmaa 100%);
 - Juhani (katastriüksuse tunnus 46002:003:0248, elamumaa 100%);
 - Sireli (katastriüksuse tunnus 46002:003:1802, maatulundusmaa 100%).

Planeeringuala asub Võrust 34 km ja Vastseliinast 13 km kaugusel (vt skeem 1).

Meremäe küla paikneb Irboska lavamaal, kus domineerivad Ülem-Devoni karbonaatsed kivimid. Küla aladel levivad valdavalt näivleetunud mullad (LP, LPg) (Maa-ameti geoportaali geoloogia ja mullakaardi kaardirakenduse andmetel). Ala reljeef on tasane, madalaim punkt paikneb koolimajast idas asuvas endises kooliaias ning kõrgeim koolimaja ja õpetajate maja esisel alal. Planeeringualale jäävad kaks tiiki paiknevad Meremäe kaasikust lõunas korterelamute vahetus läheduses.

Meremäe küla arhitektuurne ilme on mitmekesine, küla lääneosas on 20. sajandi algusest pärinevad vallamaja ja noortekeskuse puidust hooned ning 20. sajandi keskel valminud koolimaja ja õpetajate maja. Küla keskmes paiknevad 1970- ja 1980ndatel ehitatud korterelamud, Meremäe küla idaosa on kujunenud välja tööstusliku ja põllumajandusliku fooniga, lisaks leidub kogu küla ulatuses eramuid, seda eriti Meremäe-Petseri teest lõunas.

Planeeringualal asuvad kaks hoonet: küla tõmbepunktina toimiv koolimaja ning selle vahetusse lähedusse jääv amortiseerunud kaheksa korteriga (ehr.ee andmetel) Meremäe õpetajate maja.

Planeeringualast läände, ala lähivööndisse, ulatub Vastseliina-Meremäe-Kliima tee, mille keskmiseks liikluskoormuseks Maa-ameti geoportaali Maanteeameti rakenduse andmetel on 2013. aasta seisuga 186 sõidukit ööpäevas, Meremäe-Petseri teel on sama näitaja 249 ning Meremäe küla idapiiril on liikluskoormus Meremäe-Petseri teel 27 sõidukit ööpäevas.

Peamiseks liikumissuunaks nii mootorsõidukitele kui ka kergliiklejatele Meremäe küla siseselt on Meremäe-Petseri tee ning Meremäe-Palandõ tee, jalakäijad kasutavad lisaks ka alternatiivseid liikumissuundasid, milleks on koolimaja, noortekeskust, vallamaja ja õpetajate maja ühendavad rajad.

Meremäe külla on 2014. aastal projekteeritud OÜ Reaalprojekti poolt jalgte. Tee saab alguse Vastseliina-Meremäe-Kliima teelt ning kulgeb Meremäe külas ca 660 meetri ulatuses Meremäe-Petseri tee kõrval, ühendades olulisemaid küla tõmbepunkte nagu bussipeatus, noortekeskus, staadion, koolimaja, korterelamud jm. Tee ehitamise töödega on tehtud algust planeeringu koostamise ajal.

Asula üldilmet määratleb kõrghaljastus, eriti ülekasvanud kuusehekid, mis sulgevad vaateid ning varjavad päikesevalgust.

Planeeringuala kirdeosas, reformimata riigimaal, asub 1962. aastal kaitse alla võetud looduskaitsealune 2 hektari suurune Meremäe kaasik (registrikood KLO1200199), millel on lisaks loodusväärtusele pärandkultuuriväärtus. Kaasiku esimeses rindes on valdavaks puuliigiks arukask (*Betula pendula*), kuid teise rindena kasvad peale elujõulised harilikud kuused (*Picea abies*). Kaasiku kaitset korraldatakse kaitsealuste parkide, arboreetumite ja puistute kaitse-eeskirja alusel.

Koolimaja esisel alal paikneb liigiliselt mitmekesine pargiala.

Planeeringualasse jäävad kaks endise kooliaia maa-ala, esimene õpetajate majast põhjas ning teine koolimajast ida suunas, viimast kasutatakse osaliselt põllumaana ning seda piiravad ida- ja lõunaküljelt kõrged kuusehed.

Koolimaja idaküljel asub koolimaja küttepude ladustamise tarbeks majandushoov, kuhu teenindav transport pääseb koolimaja ja õpetajate maja põhjaküljelt.

Koolimaja hoonest põhjas asub lastemänguväljak. Teine mänguväljak asub kaasiku ja kortermajade vahelisel alal. Nimetatud hoonete juures paiknevad ka osaliselt kinnikasvanud tiigid.

Meremäe koolimaja kinnistul majandushoovi ja endise kooliaia vahelisel alal asuvad kaks varet.

Planeeringualal kehtivad kitsendused on Meremäe-Petseri teel 50 meetri laiune teekaitsevöönd tee äärmise sõiduraja keskteljelt ning looduskaitsepiirang, mis kehtib Meremäe kaasikule.

Planeeringuala asukoht on näidatud asendiskeemil (joonis 1), planeeringuala hetkeolukord olemasoleva olukorra joonisel (joonis 2).

4. Planeerimisettepanek

4.1. Planeeringu kontseptsioon

Käesoleva planeeringu lahendus lähtub Meremäe külastuskeskuse ja selle lähiala detailplaneeringus esitatud Meremäe küla ruumilisest kontseptsioonist, mis on Meremäe roheline telje arendamise üldkontseptsioon. Selle tulemusena seotakse kahe koostatava detailplaneeringuga omavahel olemasolevad ja planeeritud roheruumid ning huvipunktid nagu külastuskeskus, staadion, noortekeskus, vabaõhulava, koolimaja koos võimlaga, büroohoone, kortermajad, külaplats ning kaasiku õpperada mugavate ja turvaliste liikumiskoridoride abil ühtseks tervikuks. Kahe planeeringu sidumisega lahendatakse peaaegu kogu küla avalik ruum. Üldkontseptsiooni eesmärgiks on muuta küla atraktiivseks külastajatele ning pakkuda mitmekesist, põnevat ja turvalist elukeskkonda kohalikele elanikele.

Üldkontseptsioon on näidatud planeeringu üldkontseptsiooni skeemil (joonis 5).

4.2. Üldplaneeringu muutmise ettepanek

Planeeringuga tehakse ettepanek kehtiva üldplaneeringu põhilahendi muutmiseks vastavalt planeerimisseaduse § 9 lg 7. Muudatus puudutab üldplaneeringu põhikaarti, kus täpsustatakse planeeringuala ulatuses Meremäe-Palandõ teest idas ja läänes paiknevate alade maakasutust. Üldplaneeringu teksti osas muudatusettepanekut ei tehta.

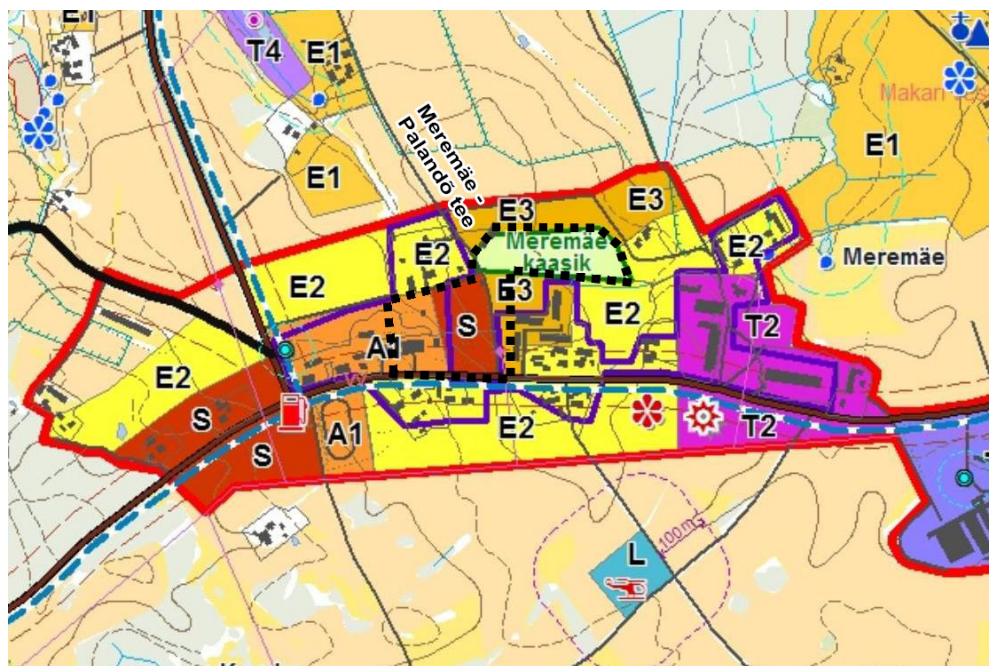
Meremäe kehtiva üldplaneeringu (skeem 2) kohaselt jääb planeeringuala kaheks jagavast Meremäe-Palandõ teest läänes paiknev osa asutuste ja üldkasutatavate hoonete maa-alale (kollane viirutus). Idapoolne ala on määramata maakasutusega, välja arvatud Meremäe kaitsealune kaasik (roheline viirutus), mis üldplaneeringu kohaselt asub hoiu- ja metsa maa-alal.

Planeeringulahendusega tehakse ettepanek Meremäe-Palandõ teest ida suunas paiknev määramata maakasutusega ala planeerida kavandatud rida- ja korterelamu maa (Pos 5) ulatuses korterelamumaaks, kavandatud haljasala maa ulatuses (Pos 4) rohealaks. Meremäe-Palandõ teest lääne suunas paikneva asutuste ja üldkasutavate hoonete maa puhul tehakse ettepanek muuta see planeeritud kontori- ja büroohoone maa (Pos 2) ulatuses segahoonestusalaks, planeeritud haljasala maa (Pos 3) ulatuses rohealaks.

Muudatusettepanekute tegemisel on arvesse võetud koostatavat üldplaneeringut (skeem 3), mida tuleb vastavalt tehtud ettepanekutele täpsustada.



Skeem 2. Kehtiva üldplaneeringu joonise väljavõte. Planeeringuala piir on tähistatud musta katkendjoonega.



Skeem 3. Väljavõte koostatavast üldplaneeringust. Planeeringuala piir on tähistatud musta katkendjoonega.

4.3. Planeeritava ala kruntideks jaotamine ja krundi ehitusõigus

Käesoleva planeeringu käigus taotletakse munitsipaalomandisse ning planeeritakse kruntideks jagada kaks reformimata riigimaa maa-ala. Selle tulemusena moodustatakse reformimata riigimaa ulatuses seitse krunti: üks krunt korter- või ridaelamu otstarbega, üks krunt kontori- ja büroohoonega maaks, üks krunt põllumajandusmaaks, üks krunt tee- ja tänava maa-alaks ning kolm krunti avaliku haljasala maaks.

Osa reformimata maast munitsipaalomandisse ei taotleta, vaid liidetakse Kaasiku katastriüksusega, et võimaldada sealse hooneesise parkla laiendamist. Sel moel lahendatakse Kaasiku katastriüksusel tegutseva Meremäe hooldekodu probleem piiratud liikumisvõimega klientide transportimise osas ja tagatakse kiirabi juurdepääs. Ülejäänud planeeringualal asuvatel kruntidel krundipiire ei muudeta.

Reformimata riigimaa jaotamine kruntideks ning ehitusõigus on välja toodud põhijoonisel (joonis 3) krundi andmete ja ehitusõiguse tabelis. Maakasutuse ja pindalade muutused on toodud tabelis 2.

Tabel 2. Maakasutuse bilansi tabel. Maaüksuste pindalad on antud geodeetilise mõõtmise andmete põhjal.

Planeeringueelne			Planeeringujärgne		
Maaüksuse nimetus	Maaüksuse pindala (m ²)	Maaüksuse maakasutuse sihtotstarve	Krundi nimetus	Krundi pindala (m ²)	Krundi kasutamise sihtotstarve
Meremäe koolimaja (46001:001:0464)	8 420	100% ühiskondlike ehitiste maa	Meremäe koolimaja (46001:001:0464)	8 420	100% ühiskondlike ehitiste maa
Meremäe õpetajate maja (46002:003:0414)	1 452	100% ühiskondlike ehitiste maa	Meremäe õpetajate maja (46002:003:0414)	1 452	100% ühiskondlike ehitiste maa
25212 Meremäe-Petseri tee (46002:003:2061)	3 720*	100% transpordimaa	25212 Meremäe-Petseri tee (46002:003:2061)	3 720*	100% transpordimaa
25212 Meremäe-Petseri tee (46001:001:0465)	1 039	100% transpordimaa	25212 Meremäe-Petseri tee (46001:001:0465)	1 039	100% transpordimaa
25212 Meremäe-Petseri tee (46001:001:0478)	1 026	100% transpordimaa	25212 Meremäe-Petseri tee (46001:001:0478)	1 026	100% transpordimaa
Meremäe alajaama (46002:003:1850)	46	100% tootmismaa	Meremäe alajaama (46002:003:1850)	46	100% tootmismaa
Reformimata riigimaa	6 834	Reformimata riigimaa	Pos 1	6 834	Põllumajandusmaa
Reformimata riigimaa	38 330*	Reformimata riigimaa	Pos 2	3 222	Kontori- ja büroohoone maa
			Pos 3	4 345	Haljasala maa
			Pos 4	2 158	Haljasala maa
			Pos 5	3 782	Ridaelamu, korterelamu maa
			Pos 6	22 973	Parkmetsa maa, puhkerajatiste maa, haljasala maa
			Pos 7	1 479	Tee- ja tänava maa-ala
			Kaasiku B**	371	Ajutine maakorralduslik krunt
KOKKU	60 867		KOKKU	60 867	

Tabeli märkused: * - planeeringualal paikneva osa pindala

** - krunt liidetakse väljaspool planeeringuala paikneva Kaasiku maaüksusega

Planeeringualale on kavandatud kolm hoonestusala:

- Kontori- ja büroohoonele (positsioon 2) – pindala kuni 700 m², kuni 3 korrust, kõrgus kuni 14 m;
- Rida- või korterelamu (positsioon 5) – pindala kuni 1 250 m², kuni 3 korrust, kõrgus kuni 14 m;
- Olemasolevale spordihoone juurdeehitusele (Meremäe koolimaja kinnistul) – pindalal kuni 1 250 m², kõrgus kuni 10 meetrit või kuni olemasoleva spordihoone kõrguseni.

Planeeritud hoonete lubatud kasutamise otstarbed on krundil positsioon 2 büroohoone (12201), positsioonil 5 ridaelamu (11221), muu kolme või enam korteriga korterelamu (11222) ning spordihoone juurdeehitusel spordihall, võimla (12651). Hoonete kasutamise otstarbe esitamisel on aluseks majandus- ja kommunikatsiooniministri 04. detsembri 2012 määrus nr 78 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“.

Meremäe koolimaja kinnistul paiknevad rajatiste varemed on planeeritud likvideerida.

Ruumilised vaated planeeringule planeerija nägemuses on esitatud graafiliste materjalide koosseisus punktis 6.6.

4.4. Krundi hoonestusala piiritlemine

Planeeringualale on kavandatud kolm hoonestusala. Positsioonile number 2 planeeritud büroo- ja kontorihoone paikneb juurdepääsuga Meremäe-Palandõ tee ääres. Hoonestusala on paigutatud viisil, et hoone jaoks planeeritud parkimisala jääb hoonest ida poole, jätmaks vabaks hoone päikesepaistelise lõuna- ja läänekülje. Hoonestusala paigutamisel on arvestatud sellest lõuna poole jääva pargiala ja valdavate liikumissuundadega, seega on hoone paigutatud reformimata riigimaa põhjaossa.

Positsioonil 5 planeeritud elamu on paigutatud paralleelselt Meremäe-Palandõ tee idapoolse teeservaga viisil, et planeeritud hoone moodustaks ühtse terviku olemasolevate korterelamutega. Hoone paigutamine kirjeldatud viisil tekitab Kaasiku ja Tiigikese maaüksustel asuvate korterelamutega üsnagi suletud privaatse sisehoovi ala, kuhu on sobiv rajada külaplats.

Olemasoleva spordihoone juurdeehituse jaoks planeeritud hoonestusala on seotud spordisaali mõõtmega.

Hoonetevahelised kujud on lahendatud vastavalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004 määrusele nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“, mille § 19 lg 2 kohaselt peab hoonestusalade paigutusega olema tagatud planeeritud ja olemasolevate hoonete vahel minimaalselt 8 m ulatusega tuleohutuskuja. Käesolevas planeeringus on olemasolevate hoonete ja planeeritud hoonestusalade vaheline kaugus suurem kui 8 meetrit, välja arvatud koolimaja ja selle juurdeehituse hoonestusala vahel.

4.5. Arhitektuurinõuded ehitistele

Tabel 3. Arhitektuurinõuded ehitistele

Välisviimistluse materjalid	Viimistluses tuleb kasutada kaasaegseid kestvaid viimistlusmaterjale nagu krohv, kivi- ja puitmaterjalid, klaas jt või nende kombinatsioonid. Keelatud viimistlusmaterjalid on ümarpalk, plastvooder, viimistlemata plekk või viimistluseta väikeplakk. Spordihoone juurdeehitus peab moodustama olemasoleva koolihoonega ühtse arhitektuurse terviku.
Katusekalle ja tüüp	Soovitav on 0°-30°, lame- või kaldkatused.
Katusekate	Lubatud on plekkmaterjalid, sindelplaatidest katusematerjalid, kivimaterjalid.
Piirded	Piirete rajamine on keelatud.

4.6. Tänavaaalad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Positsioonide 2 ja 5 planeeritud mootorsõidukite juurdepääsud asuvad Meremäe-Palandõ teel. Olemasoleva spordihoone laienduse juurdepääs on planeeritud Meremäe õpetajate maja ja Meremäe koolimaja kinnistuid läbiva juurdepääsutee kaudu. Käesoleva planeeringulahendusega suletakse olemasolev juurdepääs koolimaja majandushoovile. Uus juurdepääs on planeeritud olemasoleva koolimaja esise tee kaudu. Juurdepääsu tee pöörderaadiused on planeeritud vähemalt raadiusega 8 meetrit, et võimaldada veokite manööverdamist.

Parkimislahenduse juures on lähtutud standardist „Linnatänavad” EVS 843:2003, kuid täiendavalt on arvestatud ka küla reaalse parkimisvajadusega. Kavandatud on neli 90° nurga all parkimiskohta õpetajate maja idaküljele ja neli 0° kraadise nurga all parkimiskohta õpetajate majani juurdepääsu tagava tee servale ning kaks 0° kraadise nurga all parkimiskohta Meremäe koolimaja kinnistul. Büroohoone juures on parkimine planeeritud ühtse parklana hoone idaküljele 14 parkimiskohaga, planeeritud elamu juures on parkimine lahendatud hoonestusala ja Meremäe-Palandõ tee vahelisel alal 12 kohaga.

Planeeringualale on koostatud 2014. aastal jalgratta- ja jalgte projekt. Projekteeritud tee paikneb planeeringualal Meremäe-Petseri tee põhjapoolsel teeserval ning ühendab valmimise korral ida-läänesuunaliselt küla peamisi huvipunkte elamualadega. Käesolevas projektis on arvestatud projekteeritud kergliiklusteega, mis planeeringualal paikneb Meremäe koolimaja kinnistul ja reformimata riigimaal.

Alale on planeeritud kaks parklat jalgratastele: koolimaja esisele alale ja planeeritud büroohoone juurde.

Olemasolevatel teedel säilib kahe-suunaline liikluskorraldus, välja arvatud koolimaja juurdepääsul, kuhu tehakse käesoleva planeeringuga ettepanek sulgeda koolimaja esine sissesõidutee ohutuse huvides liikluseks ning lubada sissesõit vaid teenindavale transpordile. Juurdepääs büroohoonele ja selle parkla liikluskorraldus on kavandatud kahe-suunalisena, juurdepääsutee laius on 5,5 meetrit.

Planeeringuga tehakse ettepanek laiendada Kaasiku katastriüksuse parklat põhjasuunas ning rajada see lagunenenud jooksu- ja rattaraja asemele.

Graafiliselt on mootorsõidukite juurdepääsud, liiklus- ja parkimiskorraldus kujutatud põhijoonisel (joonis 3).

4.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Detailplaneeringuga kavandatakse mitme kuuseheki osalist või täielikku likvideerimist tagamaks planeeringuala paremad valgustingimused. Planeeritakse eemaldada ka mitmeid tervislikult halvemas seisukorras, planeeritud objektide/hoonestusalade alla jäävad või kompositsiooniliselt tervikusse mittesobivad üksikpuud. Samuti on planeeritud likvideerida Reaalprojekt OÜ projektiga nr VP14021 likvideeritavad puud. Meremäe-Petseri kõrvalmaantee ja Meremäe-Palandõ tee ristmikul paiknevad kuused on planeeritud likvideerida nähtavuse parandamise eesmärgil.

Meremäe kaasikus teise rindena kasvavad harilikud kuused on planeeritud osaliselt likvideerida, jättes alles suuremad ja elujõulisemad kuused. Kaasikusse planeeritud õpperaja trajektoor täpsustatakse hilisema projekteerimise käigus. Planeeringu koostamise ajal on Keskkonnaamet võtnud menetlusse Meremäe kaasiku riikliku kaitse alla võtmise otsuse kehtetuks tunnistamise, kuna kaitsealuste põlispuude inventuuri käigus selgus, et kuigi kaasik on elujõuline, puudub sellel looduskaitse väärus. Kaasik on kavandatud võtta kohaliku kaitse alla koostatava üldplaneeringuga, tagamaks kaasiku kui küla olulise haljastuselemendi säilimine.

Eraldamaks visuaalselt ning ruumiliselt Meremäe-Palandõ tee ääres paiknevaid olemasolevaid prügikaste ja ohtlike jäätmete kogumispunkti jalakäijate liikumissuunast, on nende vahele planeeritud pöösastest/madalhaljastusest puhvertsoon. Kvaliteetne kõrghaljastus (koolimaja esisel alal, kased koolimaja idaküljel, üksikpuud endises kooliaias) on planeeritud säilitada.

Planeeringualale ja selle lähiümbrusesse jääv olemasolev, likvideeritav ja planeeritud haljastus on näidatud planeeringu põhijoonisel (joonis 3).

Planeeringualale on planeeritud kaks mänguväljakut, üks olemasoleva lasteaia mänguväljaku asukohale, mis on mõeldud koolieelikutele, ning teine koolimajast idasse jääva endise kooliaia ja kavandatava pargiala koosseisu. Viimane mänguväljak on planeeritud kooliealistele ja vanematele kasutajatele.

Planeeritud pargialale on kavandatud Vabadussõjas langenute mälestusmärk, mille täpsem asukoht määratakse pargiala maastikuarhitektuurse projektiga.

Ala kirdeossa on planeeritud külaplats, mis funktsioneerib lähedalasuvate korterelamute elanike kogunemis- ja puhkealana.

Krundile positsioon 1 on reserveeritud potentsiaalne aiamaa õpetajate maja elanike tarbeks pindalaga ca 2 300 m².

4.8. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

Käesoleva detailplaneeringuga on esitatud tehnovõrkude põhimõttelised lahendused, mida tuleb täpsustada vastavate projektidega. Tehnovõrkude planeerimise aluseks on detailplaneeringule väljastatud tehnotingimused ja Meremäe valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2014-2030 (edaspidi ÜVK). Graafiliselt on tehnovõrkude lahendused näidatud tehnovõrkude joonisel (joonis 4).

4.8.1. Sademevee- ja reoveekanaliseerimine

Meremäe küla olemasoleva reoveetorustiku valdaja on Meremäe Vallavalitsus. Reovee ärajuhtimine on planeeritud vastavalt 2013. aastal kinnitatud Meremäe valla ÜVK arengukavale. Nimetatud arengukavaga on ette nähtud rajada Meremäe-Palandõ tee reoveekanaliseerimise torustik ning selle äärde reformimata riigimaale pumppla, millel on 20 meetrise raadiusega kuja.

Hoonestusalade positsioonidel 2 ja 5 reovesi suunatakse nimetatud Meremäe-Palandõ tee projekteeritud reoveekanaliseerimisele.

Meremäe koolimaja juurdeehituse hoonestusala reoveekanaliseerimine lahendatakse koolimaja siseselt.

Olemasolevat sademeveekanaliseerimist Meremäe külas ei eksisteeri, samuti ei ole seda planeeritud ka ÜVK arengukavaga rajada. Seega juhitakse teedel, platsidel ja hoonete katustel (sh planeeritud hoonete katustel) kogunenud sademevesi edasise vertikaalplaneerimise teel ümbritsevatele haljasaladele, kus see pinnasesse immutatakse.

4.8.2. Veevarustus, sh tuletõrje veevarustus

Meremäe küla olemasolevate veetorude valdaja on Meremäe Vallavalitsus. Meremäe veevarustus on planeeritud sarnaselt reoveekanaliseerimise lahendusele vastavalt ÜVK arengukavale.

Planeeritud spordihoone laienduse veevarustus lahendatakse koolihoone siseselt.

Positsioonide 2 ja 5 hoonestusalad ühendatakse piki Meremäe-Palandõ teed kulgeva ÜVK-ga projekteeritud veetorustikuga.

Amortiseerunud veetorud on planeeritud likvideerida.

Planeeringuala tuletõrje veevarustus tagatakse planeeritud veemahuti baasil. Mahuti suurus on 3x54 m³ ja sellest lähtuvad kaks tuletõrje kuivhüdranti. Tuletõrje veemahuti asukoht on näidatud tehnovõrkude joonisel (joonis 4).

4.8.3. Elektrivarustus, sh välisvalgustus

Planeeringuala elektrivarustus on planeeritud vastavalt Elektrilevi OÜ Kagu-Eesti Regiooni 27.02.2014 tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks nr 217566.

Positsioonide 2 ja 5 hoonestusalade elektrivarustus tagatakse maakaabliga Meremäe 10/0,4 kV alajaama baasil krundi piirile paigaldatavatest 0,4 kV liitumiskilpidest.

Koolimaja juurdeehituse elektrivarustus on planeeritud läbi koolimaja hoone.

Positsioonil 2 paiknev elektriõhuliin on perspektiivis ette nähtud asendada maakaabliga.

Planeeringualasse jääva projekteeritud kergliiklustee välisvalgustus on lahendatud jalgratta- ja jalgte ehituse ja valgustuse tööprojektiga. Vastavalt Reaalprojekt OÜ projektile VP14021 projekteeritud valgustite asukohad ja planeeritud valgustite orienteeruvad asukohad on näidatud planeeringu tehnoorkude joonisel (joonis 4). Planeeritud välisvalgustite ja nende elektrivarustust tagavate maakaablite paiknemine täpsustatakse edasise projekteerimise teel. Olemasolev välisvalgustus säilitatakse.

Meremäe õpetajate maja ja Meremäe koolimaja kinnistute ning kruntide positsioon 2 ja 5, sh nendel asuvate parklate, välisvalgustus lahendatakse hoonete külge kinnitavate valgustitega.

Pargiala valgustuslahendus määratakse edasise pargiala maastikuarhitektuurse projekteerimise faasis.

4.8.4. Sidevarustus

Sidevarustus on planeeritud vastavalt Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse 17.02.2014 elektroonilise side alastele tehnilistele tingimustele nr TT112VR.

Koolimaja juurdeehituse sidevarustus lahendatakse läbi koolihoone. Nimetatud hoonestusala alla jääv sidekaabel tõstetakse ümber hoonestusala põhja suunas.

Hoonestusalade positsioonidel 2 ja 5 sidevarustus on planeeritud olemasoleva ELA SA kaabli baasil. Positsioon 2 hoonestusala asuvad olemasolevad ELA SA sidekaablid tõstetakse ümber ja paigutatakse planeeritud hoonestusala väljapoole.

Likvideeritavateks on märgitud mittetöötavad ja ümbertõstetavad sidekaablid.

4.8.5. Soojavarustus

Planeeringualal paikneb kaugküttetorustik, mis on amortiseerunud ja pole kasutusel. Katlamaja kinnistul (46002:003:0277) toimib kohalik katlamaja, mistõttu nähakse piirkonda ette perspektiivne kaugkütte trass, millega maaüksused saaksid kokkuleppel soojavõrgu valdajaga liituda. Planeeritud kruntidel on alternatiivina lubatud kasutada lokaalkütet, soovituslikult elektri-, puu- või maakütet. Maaküttetorustikke on lubatud rajada ka väljapoole hoonestusala. Keelatud on kasutada rohkelt tahmavaid kütelliike (näiteks kivisüsi).

4.9. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Planeeringualal asub ohtlike jäätmete kogumispunkt. Jääkreostust tekitavaid objekte alale planeeritud ei ole, ka ei ole kavandatud keskkonnaohtlike rajatise ja tegevusi. Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb

koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Olmejäätmete äravedu tuleb korraldada jäätmekäitlusluba omavate firmade kaudu. Täpsemad prügikastide asukohad selgitatakse välja hoonete projekteerimise faasis.

Planeeringualale ulatub Meremäe-Petseri kõrvalmaantee teekaitsevöönd, kus on tõenäoline normatiive ületavate keskkonnaparameetrite (müra, tolm, vibratsioon) esinemine. Olukorra hindamise ning vajadusel leevendavate meetmete rakendamise kohustus ja vastutus seisab arendajal ning planeeringu kehtestajal. Maanteeamet ei võta kohustusi normatiive ületavate keskkonnaparameetrite osas.

4.10. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringualale on kavandatud valgustus, mis tagab piirkonnas hea nähtavuse ning vähendab kuritegevuse riske. Samuti on kavas likvideerida kuusehekid, mis on olulised nähtavust mõjutavad tegurid. Lisaks sellele on soovituslik planeeritud hooned varustada signalisatsiooni ja videovalvesüsteemidega.

4.11. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ja servituudi ettepanekud ning nende ulatus

Positsioonidele 2 ja 5, Meremäe õpetajate maja ning Meremäe koolimaja krundile on planeeritud liiniservituudi ettepanekud liini valdajate kasuks. Meremäe koolimaja kinnistule on planeeritud juurdepääsuservituudi ettepanek Meremäe õpetajate maja kinnistu kasuks. Servituutide ettepanekute ulatus on ära toodud tehnovõrkude joonisel (joonis 4).

4.12. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

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

4.13. Planeeringu elluviimise võimalused

Kinnisasja omanikul on kohustus puhastada regulaarselt külaplatsi juures asuvat tiiki ning rajada haljastus.

Kruntide ehitusõigused realiseeritakse kruntide valdajate poolt.

5. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte

Kokkuvõtte kooskõlastustest ja koostööst planeeringu ajal on antud tabelis 4.

Tabel 4. Kooskõlastused ja koostöö

Kuupäev	Asutuse või ettevõtte nimetus / kinnistu nimetus ja tunnus	Kooskõlastuse tingimused või seisukoht (koopia asub planeeringu lisades)	Nimi ja amet
04.06.2014	Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutus	Kooskõlastus nr KK380VR. Tööprojekt kooskõlastada täiendavalt.	Annika Matson, järelevalve spetsialist
11.07.2014	Päästeameti Lõuna Päästekeskus	Kooskõlastus nr K-PK 22 planeeringu põhijoonisel.	Peeter Kaitsa, juhtivinspektor
21.07.2014	Elektrilevi OÜ arendus-ehitusosakond	Kooskõlastus nr 0336619168. Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.	Eduard Okunev, tehnovõrkude spetsialist
04.08.2014	Keskkonnaamet	Kooskõlastatud kirjaga nr PVV 6-5/14/116178.	Ena Poltimäe, regiooni juhataja
05.08.2014	Maa-Amet	Kooskõlastatud kirjaga nr 6.2-3/3635.	Raivo Vallner, peadirektori I asetäitja
11.09.2014	Terviseameti Lõuna talitus	Kooskõlastatud hinnanguga nr. 9.3-1/5560	Andrei Smirnov, direktor
17.12.2014	Maanteeameti Lõuna regioon	Kooskõlastatud kirjaga nr 15-2/14-00087/203	Marten Leiten, projektijuht
	Meremäe Vallavalitsus		

6. Graafilised materjalid