

Ani detailplaneering

Väike-Rõсна küla Setomaa vald

Esimene köide - planeering



Töö nr: 20001DP1

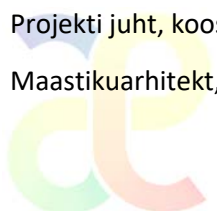
Tartu 2020

Tellija: Setomaa vald

Huivatud isik: Rainert RL OÜ, esindaja Margit Lääne

Projekti juht, koostaja: Mart Hiob

Maastikuarhitekt, koostaja: Karl Hansson



Sisukord

1.	Üldosa.....	5
1.1.	Sissejuhatus	5
1.2.	Planeeringu lähtedokumendid	5
1.3.	Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	5
1.4.	Planeeringuala ja kontaktvööndi analüüs.....	6
2.	Planeerimise lahendus	8
2.1.	Kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanek	8
2.2.	Kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise põhjendus.....	8
2.3.	Planeeringuala kruntideks jaotamine	9
2.4.	Krundi hoonestusala ja ehitusõigus.....	9
2.5.	Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused	9
2.6.	Liikluskorralduse põhimõtted	9
2.7.	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	10
2.8.	Tehnovõrgud.....	10
2.8.1.	Olemasoleva olukorra iseloomustus ning üldosa.....	10
2.8.2.	Veevarustus	10
2.8.3.	Kanaliseatsioon ja sademevesi	11
2.8.4.	Elektrivarustus ja välisvalgustus	11
2.8.5.	Soojavarustus	11
2.8.6.	Sidevarustus	11
2.9.	Kujad	12
2.10.	Kuritegevuse riski vähendavad tingimused	12
2.11.	Müra-, vibratsiooni- ja insolatsioonitingimused ning muud keskkonnatingimused	12
2.12.	Servituutide seadmise vajadus	13
2.13.	Sundvõõrandamise või sundvalduse seadmises vajadus	13
2.14.	Planeeringu elluviimine	14
3.	Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte.....	15
4.	Joonised.....	17
1.	Situatsiooniskeem M 1:10 000	18
2.	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed M 1:2000	19
3.	Olemasolev olukord M 1:1000	20
4.	Põhijoonis M 1:1000.....	21



1. Üldosa

1.1. Sissejuhatus

Detailplaneeringu ala hõlmab Setomaa vallas Väike-Rõsna külas Ani katastriüksust suurusega 5,23 ha. Detailplaneeringu eesmärk on katastriüksuse jagamine, ehitusõiguse määramine, juurdepääsutee määramine. Planeeringuga kavandatava tegevusega soovitakse moodustada elamukrundid ja juurdepääsutee ning säilitada võimalikult palju kõrghaljastust. Kavandatava tegevusega soovitakse vähendada ehituskeeluvööndit, mis tavapäraselt on 100 meetrit Pihkva järve rannajoonest, kuid metsaga aladel laieneb ehituskeeluvöönd ranna piiranguvööndini. Ranna piiranguvöönd planeeringualal on 200 meetrit Pihkva järve rannajoonest. Planeeringuala maakasutuse juhtfunktsioon kehtiva Värskas valla üldplaneeringu alusel on pere- ja ridaelamu maa. Käesolev detailplaneering sisaldab üldplaneeringu seletuskirja muutmise ettepanekut ranna ehituskeeluvööndi vähendamise osas. Käesolev detailplaneering on kooskõlas Värskas valla üldplaneeringu joonistega.

1.2. Planeeringu lähtedokumendid

Planeeringu lähtedokument on Setomaa vallavolikogu 25. oktoobri 2018. a otsus nr 51 „Ani detailplaneeringu koostamise algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine”.

Detailplaneeringu koostamisel on aluseks OÜ Geoterra 2020. a jaanuaris mõõdistatud digitaalne geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500, töö nr 12-2020; koordinaadid L-Est 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis.

Setomaa vallavalitsus on koostanud detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu (lisa Setomaa Vallavolikogu 25.10.2018 otsusele nr 51).

Planeeringu käigus toimunud kirjavaetus ametkondade ja eraisikutega ning muud materjalid asuvad planeeringu II köites „Lisad”.

1.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeritav Ani maaüksus asub Väike-Rõsna külas Pihkva järve Värskas lahe idakaldal. Planeeringuala piirneb idast riigiteega nr 18179 Värskas sanatooriumi tee, mis on kõrvalmaantee. Mahasõitu maanteelt käesoleval ajal rajatud ei ole.

Ani maaüksust katab enamjaolt segapuistu, kõrghaljastusest enamasti männid, edelapoolne osa on liigniiske ja soine. Maapinna reljeef on suhteliselt lauge langedes ühtlaselt lääne ehk Värskas lahe suunas. Absoluutkõrguste vahemik on u 30...35 m.

Planeeringualale ulatuvad riigitee teekaitsevöönd (30 m), veekogu ranna piiranguvöönd (200 m), mis metsamaal on ka ehituskeeluvööndi piiriks ning kallasrada (10 m).

Planeeritud katastriüksuse olemasolevad andmed on esitatud joonisel 3 Olemasolev olukord.





Foto 1. Mets planeeringualal.

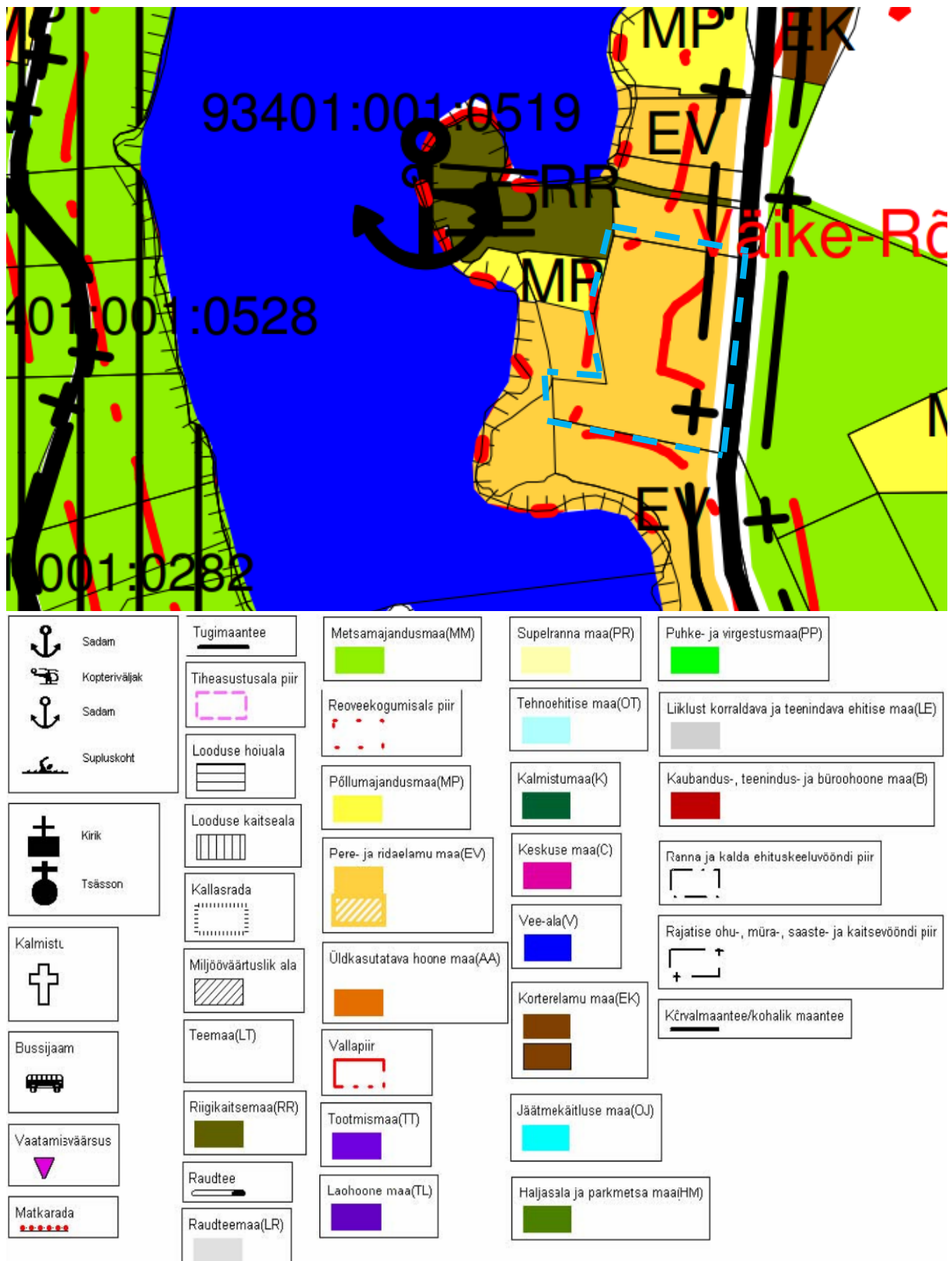
1.4. Planeeringuala ja kontaktvööndi analüüs

Planeeringuala asub Väike-Rõsna külas, mis asub Värskas aleviku keskusest u 2 km kaugusel põhjas Värskas lahe kaldal. Värskas laht oli iseseisev veekogu, kuni see muudeti osaks Pihkva järvest, millega seoses laienesid looduskaitsealad ja veeseaduses sätestatud vööndid. Planeeringuala ning selle põhja- ja lõunapoolsete naaberkruntide maakasutuse juhtfunktsioon kehtiva Värskas valla üldplaneeringu alusel on pere- ja ridaelamu maa (EV), loode pool riigikaitsemaad Värskas kordoniga. Praegune katastriüksuse sihtotstarve lähimatel naaberkruntidel on maatulundusmaa (v.a Kordoni maaüksus, mis on riigikaitsemaa). Enamikul Pihkva järvega piirnevatel maaüksustel asuvad eluhooned ja abihooned, lähimad hooned asuvad veepiirist u 35 m kaugusel (Uibo ja Vako maaüksus), valdavalt on hooned u 100 m kaugusel veepiirist.

Järve äärsete maaüksuste hooned on viilkatustega 1...2 korruselised, välisviimistlusmaterjalina on kasutatud peamiselt puitu. Planeeringualast 300 m kirde suunas on 4-korruseline lamekatussega korterelamu, 500 m kaugusel Värskas spa ja sanatooriumi hooned.

Planeeringuala kontaktvöönd on kajastatud joonisel 2 Kontaktvöönd.





Joonis 1. Väljavõte Värskas valla üldplaneeringu kaardist. Planeeringuala on tähistatud helesinise katkendjoonega.



2. Planeerimise lahendus

2.1. Kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanek

Üldplaneeringu peatükki Veeala (V) lk 30 tehakse ettepanek lisada lause:

Väike-Rõsna külas on Ani maaüksusel metsaga kaetud perspektiivsel elamumaal Pihkva järve ranna ehituskeeluvöönd 100 m.

2.2. Kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise põhjendus

Ehituskeeluvööndi vähendamine on õigustatud järgmistel põhjustel:

- maaüksuse kasutamine eesmärgipäraselt ehk elamumaana ei ole võimalik ilma hoonestuse osalise viimiseta kehtivasse ehituskeeluvööndisse;
- ilma ehituskeeluvööndit vähendamata ei ole võimalik ellu viia üldplaneeringut, kus antud maaüksus on näidatud elamumaana;
- kavandatav elamuehitus on kooskõlas piirkonnas välja kujunenud asustustrahviga ning järgib piirkonnas olemasoleva hoonestuse väljakujunenud kaugust rannast – planeeringuala piirkonnas asuvad olemasolevad hooned veekogu kaldast enamjaolt ligikaudu 100 m kaugusel, osa hooned ka lähemal, ligikaudu 35 m kaugusel (vt ka ptk 1.4 ja joonis 2);
- ehitamine ja kasutamine ei mõjuta oluliselt kaldal asuvaid looduskooslusi ning tagatud on kalda kaitse põhieesmärk ehk kaldal asuvate looduskoosluste säilimine, sest ehitus jääb kaldast endiselt vähemalt 100 m kaugusele ning moodustatavad ehituskruudid on vähemalt ühe hektari suurused täisehituse osakaaluga alla 5%; seega ei kahjustata kalda kaitse eesmärgi looduskoosluste säilitamise osas ja piiratakse inimtegevusest lähtuvat kahjulikku mõju;
- ehituskeeluvööndi vähendamisega ei takistata vaba liikumist kaldaalal ja juurdepääs kallasrajale paraneb seoses avalikku kasutusse määratud tee kavandamisega; seega ei kahjustata, vaid parandatakse kalda kaitse eesmärgi kaldal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamise osas;
- täiendav põhjendus ehituskeeluvööndi vähendamiseks on asjaolu, et kuni Värska lahe liitmiseni Pihkva järvega kehtis alal 50 m laiuse ehituskeeluvöönd ning 100 m laiune piiranguvöönd ehk antud krundil oligi metsa tõttu ehituskeeluvööndi laiuseks 100 m.

Ehituskeeluvööndi vähendamise põhjuseks on asjaolu, et elamute rajamise võimaldamine antud kohta tuleneb avalikust huvist alljärgnevalt:

- elamuehituse võimaldamine maapiirkonnas suurendab küla ja valla elujõulisust ning aitab hoida Eesti hajaasustust;
- planeeritav krunt on elamumaa üldplaneeringuga määratud juhtotstarbe järgi ning on elamuehituseks sobiv;
- paraneb avalikult kasutatav ligipääs kaldale, mis suurendab inimeste loodushuvi ja -teadmisi, mistõttu on tegemist avaliku huviga loodushoidliku mõtteviisi suurendamisel;
- krundi suurust ja kuju arvestades tuleks ehituskeeluvööndit vähendamata asetada üks elamu koos kõrvalhoonetega kokkusurutult riigitee äärde, mis ei taga head elukeskkonda teelt tulevate heitgaaside ja müra tõttu.

Ehituskeeluvööndi vähendamisega kaasnevate mõjude leevendamise meetmed:

- hoonestuse tarbeks vajalik veevarustus kavandatakse kas puur- või salvkaevuga; reoveekäitluse lahenduseks on planeeritud puhasti ning nõuetekohaselt puhastatud vee immutamine või suunamine Värska lahte, lubatud on ka reovee äravedamine; soojavarustus

lahendatakse individuaalkütte baasil; individuaalkütteks võib kasutada, kas soojusvahetuspumpa, päikesekütet, ökoloogilisi taastuvat tooret kasutavaid kütteviise, puitkütet ja elektrikütet;

- puhastatud heitvee suunamise korral Värskla lahte tuleb selle lahenduse väljaehitamisel kindlasti arvestada, et vee kvaliteeti mõjutavaid töid tehtaks väljaspool kaitsealuste kalade kudeaega.

Eelloetletud põhjustel on ehituskeeluvööndi vähendamine antud kohas elamukompleksi püstitamiseks põhjendatud.

Planeeringuala piirneb riigiteega nr 18179 Värskla sanatooriumi tee, millelt on maanteeamet andnud nõusoleku nõuetekohase juurdepääsu rajamiseks planeeritud kruntidele.

2.3. Planeeringuala kruntideks jaotamine

Ani maaüksus on planeeritud jagada viieks krundiks – neli üksiklamu või kaksiklamumaa krunti ning üks parkmetsa maa (75%) ja tee ja tänava maa (25%) krunt, millest viimane on kavandatud avalikku kasutusse võimaldades juurdepääsu Luiga ja Sosna maaüksusele. Kruntideks jaotamisel on arvestatud järgnevate üldplaneeringust tulenevate nõuetega:

1. metsaga kaetud perspektiivsetel elamualadel jätta vähemalt 10% territooriumist looduslikuks, üldkasutatavaks metsamaaks või planeerida parkmetsaks;
2. looduskaunites kohtades (eelkõige järve kaldal) asuvatele reserveeritavatele elamualadele on üldplaneeringuga määratletud minimaalne krundi suurus üks hektar.

Kruntide piirid ja krundi kasutamise otstarbed on esitatud joonisel 4 Põhijoonis.

2.4. Krundi hoonestusala ja ehitusõigus

Krundi hoonestusala ja ehitusõigus on esitatud joonisel 4 Põhijoonis. Hoonete ehitamine on lubatud joonisel esitatud hoonestusala piires vastavalt ehitusõigusele; hoonestusala piires on lubatud lisaks hoonete ehitamisele ka teede, haljasala ning erinevate krundi toimimiseks vajalike rajatiste ehitamine. Planeeritud haljasala tingmäärgiga tähistatud alal on lubatud ehitada ka jalgteid ja juurdepääsuteid ning (tehno-)rajatisi jms.

2.5. Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

Planeeritud hoonestuse ehituslikud ja arhitektuursed tingimused on esitatud joonisel 4 Põhijoonis.

Detailplaneeringuga ei piirata ehitusprojektide koostamisel muid hoonete ehituslikke tingimusi – lubatud on kõik võimalikud lahendused, mis sobivad kokku kavandatavate hoonete arhitektuuriga ja hoonetele esitatavate ohutusnõuetega. Tulepüsisusklass määrata projekteerimisel lähtuvalt ehitise kasutamise otstarbest ja sellele seatud nõuetest.

2.6. Liikluskorralduse põhimõtted

Planeeringuala piirneb idast riigiteega nr 18179 Värskla sanatooriumi tee, mis on kõrvalmaantee. Planeeritud kruntidel juurdepääsuks on planeeritud POS 5 krundile juurdepääsutee mahasõiduga riigiteelt. Planeeritud juurdepääsuteelt on tagatud juurdepääs ka planeeringuala naabermaaüksustele Luiga (katastriüksuse tunnus 93401:002:0084) ja Sosna (93401:001:0738).

Juurdepääsutee on planeeritud õueala liikluskorraldusega, kus sõidukid ja jalakäijad liiguvad ühisel teel. Ristmikul on jalakäijatele ja jalgratturitele planeeritud eraldi ülekäigukoht ning ühendus riigitee idaküljel asuva jalgratta- ja jalgteega.

Joonisel 4 on esitatud planeeritud ristumiskoha nähtavuskolmnurk ja riigiteele vajalik külgnähtavusala vastavalt majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruse nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisale „Maanteede projekteerimismid“ lähtetasemel rahuldav. Normi kohane sõiduteega külgneva vaba ruumi ala (3,5 m) jääb riigitee krundile.

Mootorsõidukite ning jalgrataste parkimine POS 1...POS 4 kruntidel tuleb lahendada krundi siseselt tuginedes standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“ ning reaalsele parkimisvajadusele. Vastavalt standardile on eramu parkimiskohtade arv kolm. Parkimiskohtade arv ja paiknemine tuleb täpsustada projekteerimisel. Riigiteel parkimine, sh manööverdamine ei ole lubatud.

Pos 1 on planeeritud paadisilla rajamise võimalus alates hoonestusalast kuni Värskala laheni (Pihkva järveni), millele kehtestatud detailplaneeringu korral ehituskeeluvöönd ei laiene (looduskaitseadus §38 lg 5 p 2). Paadisild on kasutatav ka planeeritud puhastatud reovee äravoolutoru teenindamiseks.

2.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Enamikku planeeringualast katab hõre mets. Säilitada tuleb olemasolevaid heas tervislikus seisukorras ning piisava kasvuruumiga puid ja põõsaid võimalikult suures ulatuses. Puude likvideerimine ja säilitamine täpsustada projekteerimisel. POS 5 asuv planeeritud haljasala kujundada olemasolevate puude ja põõsastega parkmetsaks, likvideerida tuleb ohtlikud ning tehnovõrkude ja rajatiste kaitsevööndisse jäävad puud ja põõsad.

Riigitee külgnähtavusalast ning ristumiskoha nähtavuskolmnurgast tuleb nähtavust piiravad takistused, sh puud ja põõsad kõrvaldada (alus ehituseadustik § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist. Külgnähtavusallas võivad säilida üksikud puud.

Planeeringualal tekkivad olmejäätmed tuleb kokku koguda vastavatesse konteineritesse.

Piirete rajamine on lubatud planeeritud kruntidel POS 1...POS 4, aiaga on lubatud piiratud õueala, mitte kogu krunt. Piirete rajamine ei ole lubatud riigitee teekaitsevööndis ning kallasrajal. Lubatud on avaustega puitlipp- ja traatvõrkaiaid kõrgusega kuni 1,6 m, plankaed ei ole lubatud.

2.8. Tehnovõrgud

2.8.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus ning üldosa

Olemasolevaid tehnovõrke planeeringualal ei ole. Riigiteest nr 18179 ida pool asuval kergliiklustee krundil lähiaadressiga 18179 Värskala sanatooriumi tee T10 (katastriüksuse tunnusega 93401:002:0318) asub telekommunikatsioonikaabel. Juhul, kui kavandatakse riigiteega ristuvaid tehnovõrke, tuleb need kavandada kinnisel meetodil. Planeeritud tehnovõrkude asukohta on lubatud projekteerimisel täpsustada.

2.8.2. Veevarustus

Planeeritud hoonete veevarustuseks on kavandatud POS 5 krundile puurkaev, kust võetakse vett alla 10 m³ ööpäevas. Puurkaevu ümber on planeeritud veeseaduse § 154 kohane 10 m laiune hooldusala, kus põhjavee saastumise vältimiseks on keelatud sama seaduse § 154 lg 2 nimetatud tegevused.

Alternatiivse lahendusena on planeeritud liitumise võimalus AS Värskala Sanatooriumi hallatava ühisveevõrguga Katuse maaüksuse juures.



Tuletõrjevee tagamisel tuleb arvestada EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ esitatud nõuetega. Tuletõrje veevarustuseks on planeeritud tiigi või mahuti koos kuivhüdrandiga rajamine POS 5 krundile, hüdrandist tuleb tagada standardi kohane vooluhulk.

2.8.3. Kanalisatsioon ja sademevesi

Planeeritud hoonete reovee puhastamiseks on kavandatud POS 5 krundile reoveepuhasti (omapuhasti) ning nõuetekohaselt puhastatud reovee immutamiseks pinnasesse imbväljak. Lubatud on ka puhastatud vee juhtimine läbi planeeritud puhvertiigi Pihkva järve, kui immutamine ei osutu põhjendatuks. Lubatud on ka reovee äravedamine – vastav reovee käitlemise viis tuleb valida projekteerimisel. Omapuhasti peab asuma kõrgemal võimalikust üleujutusaltast minimaalselt absoluutkõrgusel 31.75. Pinnasesse ja veekogusse juhitud vesi peab vastama keskkonnaministri 15.11.2019 määruses nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ esitatud nõuetele.

Alternatiivse lahendusena on planeeritud liitumise võimalus OÜ Setomaa Haldus hallatava reoveekanalisatsiooni võrguga Katuse maaüksuse juures. Pos 5 on planeeritud reoveepumpla asukoht, pumpla kuja on 10 m (keskkonnaministri 31.07.2019 määrus nr 31).

Sademevesi tuleb imutada kruntide siseselt, mitte lasta valguda naaberkruntidele ega juhtida riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse kraavidesse.

2.8.4. Elektrivarustus ja välisvalgustus

Planeeritud hoonete ja rajatiste elektrivarustus on planeeritud vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 348084 Värskas Kordonis (Räpina) olemasolevast alajaamast 0,4 kV maakaabelliinidega. Planeeritud kruntide piiridele on planeeritud 0,4 kV liitumis- ja jaotuskilbid, mis peavad olema alati vabalt teenindatavad. Elektritoide liitumiskilbist on planeeritud maakaablitega.

Hoovialade valgustus tuleb lahendada projekteerimisel vastavalt vajadusele ning ala kujunduslahendusele. Hooviala valgustusega ei tohi häirida piirnevatel teedel liiklejaid ega naabruses, sh planeeringualal olevaid elamualasid.

2.8.5. Soojavarustus

Planeeritud hoonete soojavarustus on planeeritud kohtküttega. Lubatud on kõik küttekiigid, v.a kivisüsi ja muud oluliselt jääkaineid eraldavad küttematerjalid. Kõik soojavarustuse rajatised (sh võimalik maaküttetorustik) peavad paiknema planeeritud hoonestusalal. Hoone katusele paigaldatavad võimalikud päikesepaneelid võivad ulatuda üle suurima lubatud hoone kõrguse.

2.8.6. Sidevarustus

Planeeritud hoonete sidevarustus on planeeritud vastavalt Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse tehnilistele tingimustele nr TT1039VR ja Telia Eesti AS tehnilistele tingimustele nr 33650625. 18179 Värskas sanatooriumi tee T11 maaüksusel asuvalle ELA SA sidetrassile paigaldada pealt paigaldatav sidekaev (Vesimentor). Kaevu tähis 103YK01. Kui kaevu paigaldamine ELA SA sidetrassile ei ole võimalik, siis paigaldada sidekaev ELA SA sidetrassi kõrvale ning olemasoleva multitoru ja paigaldatud sidekaevu vahele paigaldada 4-avaline multitoru. Sidekaevus 103YK01 või selle kõrvale katkestada ELA SA 4-avalise multitoru 2. mikrotoru (oranž). Juhul, kui kaev on paigaldatud olemasoleva ELA SA multitoru kõrvale, siis ühendada katkestatud oranži mikrotoriga paigaldatud 4-avalise multitoru 2. mikrotoru (oranž) ja 4. mikrotoru (pruun). Mikrotorud 1 (sinine) ja 3 (roheline) sulgeda hermeetiliselt.

Tekkivate torujätkude tähised on 103L01YH03YR01 ja 103L01YH03YR02. Rajada sidetoru paigaldatud sidekaevuni 103YK01. Vähemalt 24-kiuline kaabel puhuda sidekaevu 103K17 ja 103YK01 vahelise multitoru 2. mikrotorusse (oranž). Lõigu tähis 103L01YH03. Kaevust 103YK01 puhuda kaabel edasi planeeritud hooneteni. Kaevu 103K17 jätta kaablivaru 15m ja kaevu 103YK01 kaablivaru 30m. Tööde teostamine ELA SA sidevõrgus võib toimuda vaid ELA SA volitatud esindaja, AS Connecto Eesti, järelevalve töötaja juuresolekul.

2.9. Kujad

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt siseministri 30. märtsi 2017. a määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.

Heitvee ja saasteainete pinnasesse juhtimine ei ole lubatud veehaarde hooldusalal ning lähemal kui 50 meetrit hooldusala välispiirist (veeseadus § 127 lg 1).

Planeeritud omapuhasti kuja on minimaalselt 10 m (keskkonnaministri määrus nr 31 § 5 lg 1 p 1).

Planeeritud puurkaevu hooldusala on 10 m (veeseadus § 154).

Planeeritud reoveepumpla kuja on 10 m (keskkonnaministri 31.07.2019 määrus nr 31 §7 lg 1 p 1).

2.10. Kuritegevuse riski vähendavad tingimused

Planeeringu realiseerimiseks vajalikke projekte koostades pidada silmas erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid alljärgnevas:

- teede ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustus;
- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- hea vaade ühiskasutatavatele aladele;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

Lisaks eelnevale võiks vajadusel tagada:

- jälgitavus (sh ka videovalve planeeringuala ulatuses (välistada tuleb elamualade jälgitavus));
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- sobiv maastikukujundus, arhitektuur ja teed;
- ühises kasutuse olevate alade korrashoid.

2.11. Müra-, vibratsiooni- ja insolatsioonitingimused ning muud keskkonnatingimused

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, tuleb projekteerimisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust tuleb projekteerimisel hinnata vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016. a määrusele nr 32 ning kavandada vajadusel leevendavad meetmed häiringute, sealhulgas keskkonnaministri 16.12.2016. a. määruses nr 71 lisas 1 toodud müra normtasemete, tagamiseks. Tee omanik (maanteeamet) on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

Tuleb arvestada, et planeeringu elluviimise järgselt ei leviks planeeritud katastriüksuselt seal toimuva tegevuse tõttu ülenormatiivset müra või häiringut põhjustavat saastet naabermaaüksustele.

Sademevesi tuleb immutada kruntide siseselt, mitte lasta valguda naaberkruntidele ega juhtida riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse kraavidesse.

Jäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte. Jäätmekonteinerite asukohad määrata projekteerimisel lähtuvalt hoonete täpsest paigutusest.

Projekteerimisel tuleb tagada planeeritud eluruumide insulatsiooninõuded lähtuvalt EVS 894:2008/A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“, mis sätestab insulatsiooni nõutavaks kestuseks 2,5 tundi, katkestuse korral 3 tundi.

Planeeritud POS 1 krundile ulatub Pihkva järvest tulenev veekogu kallasrada, mis laevatataval veekogul on 10 m, kui kallasrada on üle ujutatud, on kallasrajaks kahe meetri laiune kaldariba veeseisu piirjoonest (Keskkonnaseadustiku üldosa seadus § 38).

Planeeritud POS 1 krundile ulatub Pihkva järvest tulenev 20 m ranna veekaitsevöönd (Veeseadus §118). Veekaitsevööndis on keelatud Veeseaduse § 119 nimetatud tegevused.

Planeeringualale ulatuvad Pihkva järve rannast tulenev 100 m ehituskeeluvöönd (Looduskaitseseadus § 38 lg 1 p 2) ja 200 m piiranguvöönd (§ 37 lg 1 p 1). Kuna planeeringualal asub hetkel metsamaa, ulatub ehituskeeluvöönd ranna piiranguvööndi piirini (§ 38 lg 2).

Hoonete ja rajatiste projekteerimisel tuleb arvestada Pihkva järve võimalike veetasemetega, hoonete ± 0.00 ning planeeritud omapuhastit ümbritsev maapind kavandada minimaalselt absoluutkõrgusele 31.75 (Peipsi järve pikaajaline maksimum, 1924. a mais).

Planeeringuga tehakse ettepanek planeeringuala ulatuses ehituskeeluvööndi vähendamiseks 100 meetrini Pihkva järve tavalisest veepiirist seoses üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarbe elluviimisega ning maatulundusmaa sihtotstarbe muutmise elamumaaks. Planeeringuala piirkonnas asuvad olemasolevad hooned veekogu kaldast enamjaolt ligikaudu 100 m kaugusel, osa hooneid ka lähemal, ligikaudu 35 m kaugusel (vt ka ptk 1.4 ja joonis 2). Planeeringuala piirneb riigiteega nr 18179 Värskas sanatooriumi tee, millelt on võimalik rajada nõuetekohane juurdepääs planeeritud kruntidele. Ranna kaitse eesmärk on rannal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine (Looduskaitseseadus § 34). Planeeringu elluviimisega ei kahjustata ranna kaitse eesmärke. Planeeringuga järgitakse planeeringuala piirkonnas olemasoleva hoonestuse väljakujunenud kaugust rannast ning nähakse ette olemasoleva haljastuse võimalikult suures mahus säilitamine. Vastavalt keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangule Olulist negatiivset mõju keskkonnale ja inimestele ei ole kavandatava tegevusega ette näha. Mõningane mõju võib olla ehitustegevuse käigus, aga see on lühiajaline ja olulist muutust see keskkonnale ei tekita.

2.12. Servituutide seadmise vajadus

Servituutide seadmise vajadus puudub.

2.13. Sundvõõrandamise või sundvalduse seadmises vajadus

Puudub vajadus sundvõõrandamise või sundvalduse seadmiseks.



2.14. Planeeringu elluviimine

Planeeringu elluviimisel ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ja rajatised ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus.

Tehnovõrkude rajamine toimub kokkuleppel võrguettevõttega vastavalt projektile.

Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus ehitusseadustik § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist. Puude raie ei ole lubatud enne hoonetele või juurdepääsuteele ehitusloa saamist.

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 huvitatud isiku kohustus.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitus projekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (ehitusseadustik § 24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (ehitusseadustik § 99 lg 3) annab nõuded projektile maanteeamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa maanteeamet.



3. Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte

Planeeringu on kooskõlastanud:

Lahendatakse edasisel planeerimisel.

Planeeringu läbi vaadanud ja heaks kiitnud:

Lahendatakse edasisel planeerimisel.

4. Joonised

- | | | |
|----|---|------------|
| 1. | Situatsiooniskeem | M 1:10 000 |
| 2. | Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed | M 1:2000 |
| 3. | Olemasolev olukord | M 1:1000 |
| 4. | Põhijoonis | M 1:1000 |