

**MEREMÄE KÜLASTUSKESKUSE JA
SELLE LÄHIALA DETAILPLANEERING**
SELETUSKIRI JA JOONISED

Objekti aadress: VÕRUMAA, MEREMÄE VALD, MEREMÄE KÜLA,
LAINE (46002:003:0081);
MEREMÄE KOOLI STAADION (46002:003:0419);
MEREMÄE VALLAMAJA (46002:003:0360);
NOORTEKESKUSE (46002:003:0421);
25212 MEREMÄE-PETSERI TEE (46002:003:2061);
25182 VASTSELIINA-MEREMÄE-KLIIMA TEE
(46002:003:2010)

Tellija: MEREMÄE VALLAVALITSUS
MEREMÄE KÜLA
65302 MEREMÄE VALD

Töö täitja: KOBRAAS AS

Juhataja:

URMAS URI

Planeerija, vastutav spetsialist:

TEELE NIGOLA

Kontrollija:

REET LEHTLA

Üldinfo

TÖÖ NIMETUS:	Meremäe külastuskeskuse ja selle lähiala detailplaneering
OBJEKTI ASUKOHT:	Võrumaa, Meremäe vald, Meremäe küla, Laine (46002:003:0081), Meremäe kooli staadion (46002:003:0419), Meremäe vallamaja (46002:003:0360), Noortekeskuse (46002:003:0421), 25212 Meremäe Petseri tee (46002:003:2061) ja 25182 Vastseliina Meremäe Kliima tee (46002:003:2010)
TÖÖ EESMÄRK:	Detailplaneeringu koostamise peamiseks eesmärgiks on meremäele külastuskeskuse planeerimine, mis hõlmaks endas eelkõige bussijaama infopunkti ja söögikohta. Planeeringuga kavandatakse ka staadioni kasutajatele pesemisruumide loomist ning ruume spordi inventari hoiustamiseks. Lahendatakse juurdepääsud kruntidele, parkimine ja tehnovõrkudega varustamine. Planeeritava ala suurus on ca 5,5 ha. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta kehtivat üldplaneeringut.
TÖÖ LIIK:	Detailplaneering
KOHALIK OMAVALITSUS: (Tellija, otsustaja)	Meremäe Vallavalitsus Meremäe küla 65302 Meremäe vald
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:	Kristofer Soop – maastikuarhitekt-planeerija Teele Nigola - maastikuarhitekt-planeerija Liisi Preedin - assistent Kadri Kattai - assistent
Konsultandid:	Urmas Uri - geoloog, keskkonnaekspert (KMH0046), planeeringu keskkonnatingimuste küsimustega tegelev spetsialist Reet Lehtla - maastikuarhitekt-planeerija
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 muinsuskaitse järelevalve (sh 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 ALUS.....	5
1.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD VAREM KOOSTATUD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID	5
1.2. OLEMASOLEVAD ALUSPLAANID JA MUU INFO ALA KOHTA	5
1.3. DETAILPLANEERINGU KOOSTAJAD	6
1.4. KIRJAVAHETUS.....	6
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	6
2.1. ÜLDINFO	6
2.2. KONTAKTVÕÕNDI FUNKTSIONAALSED SEOSSED	8
2.3. KITSENDUSED	8
3. PLANEERIMISE ETTEPANEK	9
3.1. PLANEERINGU KONTSEPTSIOON	9
3.2. ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK	9
3.3. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE JA KRUNDI EHTUSÕIGUS	10
3.4. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE	11
3.5. ARHITEKTUURINÕUDED EHTISTELE	11
3.6. TÄNAVA MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS	11
3.7. HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED	12
3.8. TEHNOVÕRKUDE JA -RAJATISTE ASUKOHAD	13
3.8.1. SADEMEVEE- JA REOVEEKANALISATSIOON	13
3.8.2. VEEVARUSTUS, SH TULETÕRJE VEEVARUSTUS	13
3.8.3. ELEKTRIVARUSTUS, SH VÄLISVALGUSTUS	14
3.8.4. SIDEVARUSTUS	14
3.8.5. SOOJAVARUSTUS	14
3.9. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS	14
3.10. MUUD SEADUSEST JA TEISTEST ÕIGUSAKTIDEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED JA SERVITUUDI ETTEPANEKUD NING NENDE ULATUS	15
3.11. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED	15
3.12. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA	15
3.13. PLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED	15
4. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE.....	16
5. GRAAFILISED MATERJALID	17
5.1. ASENDIPLAAN M 1:3 000	18
5.2. OLEMASOLEVA OLUKORRA JOONIS M 1:500	19
5.3. PÕHIJOONIS M 1:750	20
5.4. TEHNOVÕRKUDE JOONIS M 1:500	21
5.5. ÜLDKONTSEPTSIOONI SKEEM M 1:2 000	22
5.6. PLANEERINGULAHENDUSE ILLUSTRATSIOONID	23

1. Planeeringu koostamise alus

Meremäe vallas Meremäe külas Meremäe külastuskeskuse ja selle lähiala detailplaneeringu koostamise aluseks on Meremäe Vallavolikogu 26.06.2013 detailplaneeringu algatamise otsus nr 23 ning Meremäe Vallavalitsuse ja Kobras AS vahel oktoobris 2013 sõlmitud töövõtuleping nr 19.3-12/284.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine, krundi ehitusõiguse määramine, krundi hoonestusala piiritlemine, hoone olulisemate arhitektuurinõuete ning vajaduse korral rajatise ehitus- ja kujundusnõuete seadmine, tänava maa-ala ja liikluskorralduse määramine ning vajaduse korral eraõigusliku isiku maal asuva, olemasoleva või kavandatava tänava avalikult kasutatavaks teeks määramine teeseaduses sätestatud korras, reformimata riigimaa taotlemine munitsipaalomandisse, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine, kujade määramine, tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha määramine, keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks, servituutide vajaduse määramine, vajadusel ehituskeeluvööndi vähendamine, kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine, muude seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kinnisomandi kitsenduste ulatuse määramine planeeritaval maa-alal. Planeeritava ala suurus on ca 5,5 ha. Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitiste projekteerimisel.

Detailplaneeringuga ei kavandata „Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse“ § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi, sh tootmistegevust ega muud olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamist, sh vee, pinnase, õhu saastamist. Lähtudes eeltoodust puudub põhjendatud vajadus keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamiseks Meremäe külastuskeskuse ja selle lähiala detailplaneeringu koostamiseks.

1.1. 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;
- Mnt nr 25212 Meremäe – Petseri km 0,00 – 0,66 „Jalgratta- ja jalgte ehituse ja valgustuse tööprojekt“, Reaalprojekt OÜ, töö nr VP14021, 2014. a.

1.2. Olemasolevad alusplaanid ja muu info ala kohta

Detailplaneeringu alusplaaniks on Kobras AS-i (litsents 762 MA) poolt koostatud digitaalne mõõdistus „Meremäe külastuskeskuse DP geodeetiline alusplaan“ mõõtkavas 1:500 (töö nr 2013-190), mõõdistatud 25.10 - 12.11.2013.

Täiendav info pärineb Maa-ameti geoportaalist, Meremäe üldplaneeringust ning kohapealsetest vaatlustest.

1.3. Detailplaneeringu koostajad

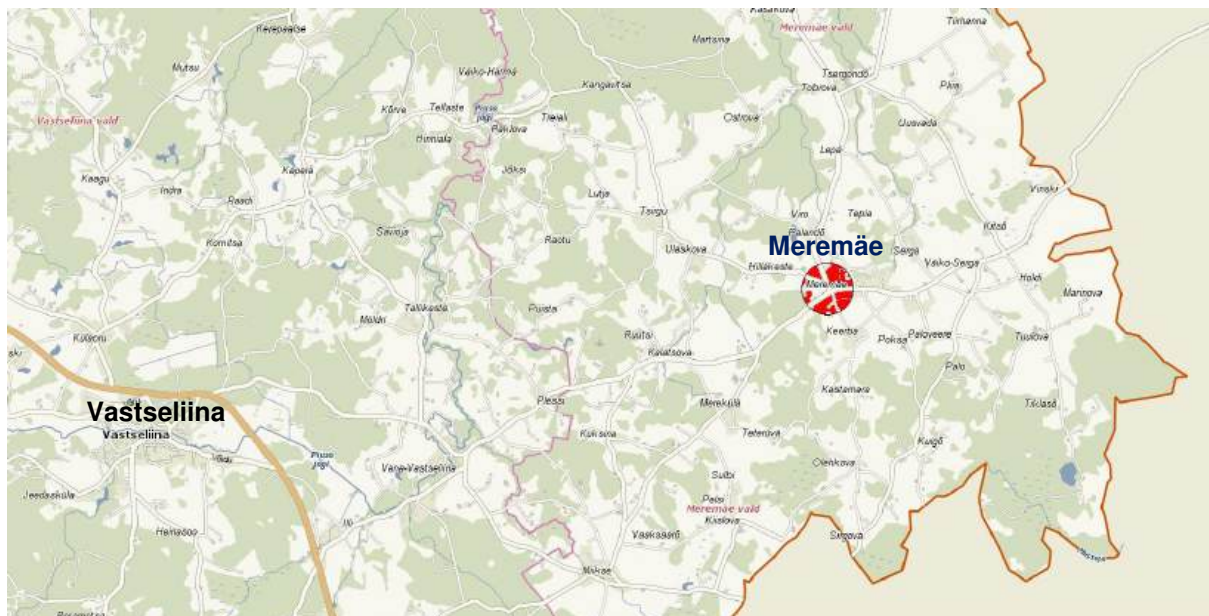
Käesoleva detailplaneeringu koostamises osalesid Kobras AS maastikuarhitekt-planeerijad Kristofer Soop ja Teele Nigola, planeerija assistendid Liisi Preedin ja Kadri Kattai, konsultantidena planeerija Reet Lehtla ning keskkonnaekspert Urmas Uri. Tehnilist kontrolli teostas keskkonnaekspert Ene Kõnd.

1.4. Kirjavahetus

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus on toodud planeeringu lisade kaustas.

2. Olemasoleva olukorra iseloomustus

2.1. Üldinfo



Skeem 1. Planeeringuala asukoht

Planeeringuala asub järgnevatel kruntidel (pindalad on kajastatud vastavalt Maa-ameti andmetele):

- Laine (katastriüksuse tunnus 46002:003:0081) 100% maatulundusmaa, pindala 10,41 ha;
- Meremäe kooli staadion (46002:003:0419) 100% üldkasutatav maa, pindala 1,3702 ha;
- Meremäe vallamaja (46002:003:0360) 100% ühiskondlike ehitiste maa, pindala 0,2478 ha;
- Noortekeskuse (46002:003:0421) 100% ühiskondlike ehitiste maa, pindala 0,5399 ha;
- 25212 Meremäe-Petseri tee (46002:003:2061) 100% transpordimaa, pindala 2,56 ha;
- 25182 Vastseliina-Meremäe-Kliima tee (46002:003:2010) 100% transpordimaa, pindala 5,90 ha.

Planeeringuala piirinaabriteks on järgmised maaüksused:

Põhjas:

- Lõivekese (katastriüksuse tunnus 46002:002:0780) 100% elamumaa;
- Meremäe pumbamaja (katastriüksuse tunnus 46002:003:0413) 100% tootmismaa;
- Vahtra (katastriüksuse tunnus 46002:003:1480) 100% elamumaa.

Idas:

- Vaariku (katastriüksuse tunnus 46002:003:0220) 100% elamumaa.

Lõunas:

- Paju (katastriüksuse tunnus 46002:003:0090) 100% maatulundusmaa;
- Laine (katastriüksuse tunnus 46002:003:0081) 100% maatulundusmaa.

Planeeringuala asub Meremäe küla, ühtlasi ka Meremäe valla keskses, kus paikneb vallamaja, noortekeskus ning Meremäe kooli staadion koos *skateparki* ja palliväljakutega (joonis 1). Planeeringuala reljeef on languga lõunast põhja, maksimaalse kõrguste vahega ca 4 m. Meremäe küla paikneb Irboska lavamaal, kus domineerivad Ülem-Devoni karbonaatsed kivimid. Küla aladel levivad valdavalt näivleetunud mullad (LP, LPg) (Maa-ameti geoportaali geoloogia kaardirakenduse andmetel).

Vallamaja ja noortekeskuse hooned on kahekorruselised, profiilplekist kelpkatuste ning kaetud horisontaallaudisega, igapäevases kasutuses olevad heas korras ühiskondlikud hooned. Parkimine toimub hoonetevahelisel, loodusliku pinnakattega alal, mis ei ole selleks spetsiaalselt kohandatud. Seetõttu on parkimiskohtade vajadus suurem olemasolevate kohtade arvust ning ala kasutatakse ebaratsionaalselt. Noortekeskuse krundil paikneb lisaks hoonele veel kuur, millest üks osa on planeeringu koostamise ajal lammutatud ning laululava statsionaarsete istepinkidega. Krundi põhjaosas, puurkaevu sanitaarkaitsealas, asub pajuvõsa mida kasutatakse punutistöö tubadele toormaterjali hankimiseks.

Mõlema hoone soojavarustus on lahendatud maakütte baasil, mille horisontaalne kollektortorustik võtab suure osa noortekeskuse ja vallamaja kruntide vabast pinnast, mis piirab uute rajatiste ehitamist. Veevarustus on lahendatud kohaliku puurkaevu baasil. Nii noortekeskuse kui ka vallamaja reoveekanalisatsioon on lahendatud lokaalselt.

Meremäe kooli staadion ning sealne inventar on amortiseerunud. Kogu staadioni ala ümbritseb kuni kahekümne meetri kõrgune väljakasvanud kuusehekk, mis varjab staadioni ning tänavaala lõuna- ning õhtupäikese eest. Staadionala läänepoolses servas piki jooksurada kulgeb noor tammepuude rida.

Planeeritava külastuskeskuse alal, Laine kinnistu kirdeservas, asub bussipeatus ning põllumaa. Piki Laine kinnistu ning Meremäe kooli staadioni krundi piiri kulgeb Laine kinnistul paikneva talu loodusliku kattega juurdepääsutee.

Graafiliselt on olemasolev olukord kujutatud joonisel 2.

2.2. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

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 välja kujunenud tööstusliku ja põllumajandusliku fooniga. Kogu küla ulatuses leidub eramuid, eriti Meremäe-Petseri teest lõunas.

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

Peamine autoliiklus leiab Meremäe külas aset mööda Vastseliina-Meremäe-Kliima teed. Maa-ameti geoportaali Maanteeameti kaardirakenduse 2013. aasta andmetel on Vastseliina-Meremäe-Kliima teel liiklussagedus 186 autot ööpäevas, küla lääneosas samal teel 359 sõidukit ööpäevas. Meremäe-Petseri teel, ehk küla keskmes, 249 autot 24 tunni jooksul, samal teel küla idapiiril oli näitaja 27 autot ööpäevas.

Meremäe külla on 2014. aastal projekteeritud OÜ Reaalprojekti poolt Vastseliina-Meremäe-Kliima teelt alguse saav ning Meremäe külas ca 660 meetri ulatuses piki Meremäe-Petseri teed kulgev kergliiklustee, mis ühendab olulisemaid küla tõmbepunkte nagu bussipeatus, noortekeskus, staadion, koolimaja, korterelamud jm.

Küla bussipeatused paiknevad Vastseliina-Meremäe-Kliima ja Meremäe-Petseri tee ristmikul ning noortekeskuse ees Meremäe-Petseri tee ääres.

Meremäe küla (ja lähipiirkonna) ainus kauplus asub planeeringualast itta jäävas korterelamus.

2.3. Kitsendused

- Planeeritavale maa-alale jääb osaliselt veehaarde (puurkaev) sanitaarkaitseala (50 m).
- Planeeritavale maa-alale jäävad osaliselt 25182 Vastseliina-Meremäe-Kliima tee, 25212 Meremäe-Petseri tee ja 25168 Meremäe-Tsirgu-Antkruva tee kaitsevööndid ja sanitaarkaitsevööndid.
- Planeeritav maa-ala jääb osaliselt telekommunikatsiooni liinirajatise (ELA065) kaitsevööndisse.
- Planeeritav maa-ala jääb osaliselt elektripaigaldise (elektriõhuliin alla 1 kV ja 1-20 kV ning elektrimaakaabelliin) kaitsevööndisse.

- Üldplaneeringus on planeeritav maa-ala määratud kui asutuste ja üldkasutatavate hoonete alune maa ning Laine maaüksusel on maakasutuse sihtotstarve maatulundusmaa.

3. Planeerimisettepanek

3.1. Planeeringu kontseptsioon

Käesoleva planeeringu lahendus lähtub kahe detailplaneeringu (Meremäe koolimaja kinnistu ja selle lähiümbruse detailplaneeringu ning Meremäe külastuskeskuse ja selle lähiala detailplaneeringu) ruumilisest Meremäe rohelse telje arendamise üldkontseptsioonist. 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.

Graafiliselt on üldkontseptsioon näidatud joonisel 5.

Detailplaneeringuga nähakse ette Meremäe-Petseri ja Vastseliina-Meremäe-Kliima teede ristumiskohta Laine kinnistul külastuskeskuse rajamine, mis ühendaks endas kaupluse, kohviku, bussijaama, infopunkti, kohalikele elanikele mõeldud üldkasutatava autoremondi töökoja, puutöö klass ning staadioni abiruumid. Abiruumides paiknevad staadioni kasutajatele mõeldud pesuruumid ja inventari hoiustamise ruum. Planeeringuga lahendatakse kooli staadioni ala, kuhu nähakse ette erinevad spordiväljakud ja –elemendid. Meremäe vallamaja krundile on planeeritud laululava.

3.2. Üldplaneeringu muutmise ettepanek

Detailplaneeringu algatamine on Meremäe Vallavolikogu 25.06.1999. a määrusega nr 14 kehtestatud Meremäe valla üldplaneeringut muutev. Planeeringuga tehakse ettepanek kehtiva üldplaneeringu põhilahendi muutmiseks vastavalt Planeerimisseaduse § 9 lg 7. Muudatus puudutab üldplaneeringu põhikaarti, kus täpsustatakse planeeringualal paiknevate maaüksuste maakasutust. Üldplaneeringu teksti osas muudatusettepanekut ei tehta.

Planeeringualasse jäävate maaüksuste maakasutamise sihtotstarveteks on üldplaneeringus (skeem 2) määratud asutuste ja üldkasutatavate hoonete maa-ala (kollane viirutus) ning osaliselt on planeeringualal maakasutus määramata (valge ala). Detailplaneeringu lahendus on kooskõlas koostatava üldplaneeringu lahendusega (skeem 3), mille kohaselt jääb planeeritud külastuskeskus segahoonestusalale (tähis S) ning olemasolevad vallamaja, noortekeskus ja staadion, hoonete ehitusõigusega üldkasutatava maa alale (tähis A1).



Skeem 2. Kehtiva üldplaneeringu joonise väljavõte



Skeem 3. Väljavõte koostatavast üldplaneeringust

3.3. Planeeritava ala kruntideks jaotamine ja krundi ehitusõigus

Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek olemasoleva Laine maaüksuse jagamine kaheks. Planeeringuga luuakse Laine kinnistu põhjaosas paiknevast reformimata maast ajutine krunt positsioon 1b, pindalaga 186 m², mis liidetakse krundiga positsioon 1. Uuteks krundi kasutamise otstarveteks on planeeritud krundil positsioon 1 kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa ja reisijaid teenindava transpordihoonet maa-ala ning Laine krundil säilib maatulundusmaa sihtotstarve. Vahtra kinnistust luuakse ajutine maakoralduslik krunt nimega Meremäe vallamaja b (pindala 267 m²), mis hiljem liidetakse Meremäe vallamaja kinnistuga. Jagamise teel loodavad uued krundid on esitatud planeeringu põhijoonisel (joonis 3) maakasutuse bilansi.

Kruntide ehitusõigus on kajastatud põhijoonisel (joonis 3) paiknevas krundi andmete ja ehitusõiguse tabelis.

Noortekeskuse kinnistul paikneva kuuri läänepoolne külg on planeeringu koostamise ajal lammutatud. Selle asemele on lubatud ehitada sarnases mahus ja funktsiooniga hoone laiendus.

Ruumilised vaated planeerija nägemuses on esitatud graafiliste materjalide koosseisus punktis 4.6.

3.4. Krundi hoonestusala piiritlemine

Krundil positsioon 1 paiknevat hoonestusala piiritlevad põhjast Meremäe-Petseri tee ning sellest lähtuv planeeritud bussitasku, mis tagavad mugava ja ohutu juurdepääsu nii bussidele kui ka jalakäijatele. Idaküljest piiritleb hoonestusala staadion, mis võimaldab külastuskeskuse rajamisel staadionile võimalikult lähedal hoiustada sportimiseks vajalikku inventari. Hoonestusala ja seda teenindav juurdepääs koos bussitaskuga on planeeritud olemasoleva Laine kinnistu kirdenurka viisil, et nende rajamisel hõivataks võimalikult vähe Laine kinnistu põllumajandusmaad.

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.

3.5. Arhitektuurinõuded ehitistele

Uued hooned peavad moodustama olemasoleva hoonestusega ühtselt tervikliku lahenduse. Ehitiste arhitektuurinõuded on toodud tabelis 2.

Tabel 2. 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 ning viimistluseta väikeplokk.
Katusekalle ja tüüp	Soovitatakse on 0°-30°, lame- või kaldkatused.
Katusekate	Lubatud on plekkmaterjalid, kivimaterjalid. Katusele on lubatud püstitada päikesepaneele.
Piirded	Lubatud on rajada läbipaistvaid ja poolläbipaistvaid kuni 1,2 m kõrguseid piirdeid. Tüüp ja värvilahendus täpsustakse ehitusprojektiga.

3.6. Tänavaaalad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringualal säilivad olemasolevad juurdepääsud Meremäe-Petseri teelt (25212), välja arvatud juurdepääsutee Laine kinnistule, mis tõstetakse osaliselt ümber kavandatud külastuskeskusest ca 40 m lääne suunas. Laine kinnistu eluhoonete juurdepääsutee on joonisel näidatud tingliku asukohaga. Täpne lahendus antakse hilisema projekteerimise käigus tulenevalt külastuskeskuse hoone täpsest asukohast. Mootorsõidukite juurdepääs planeeritud külastuskeskusele on kavandatud Meremäe-Petseri teelt.

Planeeringuala olemasolevatel teedel säilib kahe-suunaline liikluskorraldus. Kahe-suunalised on ka kõik planeeritud teed, kaasa arvatud külastuskeskuse juurdepääsutee.

Krundile positsioon 1 on planeeritud parkimiskohti kuni 11 sõiduautole, 4 veoautole ning 1 koht bussipeatuses peatuva bussile. Planeeringuala teine parkla on kavandatud Meremäe vallamaja

kinnistule olemasoleva parkla asukohale vastavalt 2014. aastal koostatud jalgratta- ja jalgteeprojektile. Parkla mahutab 12 sõiduautot, selle planeerimisel on lähtutud olemasoleva maaküttekollektortorustiku asukohast. Parkimislahenduse väljatöötamisel on lähtutud standardist „Linnatänavad” EVS 843:2003, kuid täiendavalt on arvestatud ka küla reaalse parkimisvajadusega.

Krundile positsioon 1 planeeritud külastuskeskust teenindava transpordi tarbeks on hoone lähedusse ette nähtud logistikaala.

Planeeringualale on koostatud 2014. aastal jalgratta- ja jalgteeprojekt, mis ehitatakse välja planeeringu esimeses etapis, kui külastuskeskust positsioonil 1 ei ole veel ehitatud ning kasutusel on senised bussipeatuste asukohad. Projekteeritud kergliiklustee on kavandatud ida-läänesuunaliselt piki Meremäe vallamaja, Meremäe kooli staadioni, Noortekeskuse, Lõivekese ja positsioon 1 kinnistuid, projekteeritud tee asukohta on käesoleva planeeringuga osaliselt muudetud krundil positsioon 1 ja Meremäe vallamaja krundi alal. Tee rajamise töödega on tehtud algust planeeringu koostamise ajal.

Planeeringualale on planeeritud kolm jalgrataste parklat: külastuskeskuse ja noortekeskuse esistele aladele ning vallamaja läänepoolsele küljele.

Graafiliselt on teede, kergliiklusteede ja parklate lahendus kujutatud planeeringu põhijoonisel (joonis 3).

3.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Detailplaneeringuga kavandatakse staadioni lääne- ja põhjaküljel paiknevate kuusehekkide täielikku ja lõunaküljel asuva heki osalist likvideerimist, tagamaks staadionile ja kasvavale tammepuude reale paremad valgustingimused. Ette on nähud halvas tervislikus seisukorras olevad, planeeritud objektide/hoonestusalade alla jäävad või kompositsiooniliselt tervikusse mittesobivad üksikpuud.

Täiendav haljastus on planeeritud krundile positsioon 1 veoautode parkla ja Vastseliina-Meremäe-Kliima tee vahelisele alale. Puud on planeeritud ka külastuskeskuse esisele alale eraldamaks visuaalselt sõiduautode parklat ja logistikaala külastuskeskuse hoonest.

Vallamaja edelanurka on planeeritud lipumastide ala.

Meremäe vallamaja ja Vahtra kinnistule planeeritud ajutisele krundile Meremäe vallamaja B on planeeritud laululava selliselt, et see ei paikneks olemasoleval maaküttetorustikul.

Meremäe staadioni krundile on planeeritud olemasoleva pinnaskattega jooksuringi asemele uus staadioniring, mille läänepoolsele küljele on reserveeritud maa-ala pealtvaatajate istekohtadele. Istekohtade paigutamisel tuleb silmas pidada võimalikult suure liikumisvabaduse säilimist. Istumiskohad on soovitatav paigutada ühetasandiliselt ja ühes reas, et mitte blokeerida inimeste liikumistrajektoore. Soovituslik on pika tribüünirea asemel kasutada lühikesi pinke, mis säilitavad alal maksimaalse liikumisvabaduse. Staadionala läänepoolsed istekohad kavandatakse tammeallee alla.

Meremäe kooli staadioni krundil, külastuskeskuse hoone vahetus läheduses, nähakse ette piknikukohad, mida on mugav kasutada nii keskuse külastajatel kui kohalikel elanikel. Istumiskohad on

kavandatud ka staadioni ja selle idaküljele jäävate palliväljakute vahele. Krundi idaküljele on planeeritud võrkpalliväljak, multifunktsionaalne korvpalliväljak, välijõusaali elemendid ning *skatepark*. Staadionalale on kavandatud jalgpalliväljak, kaugushüppekast ning kuulitõuke, kettaheite ja odaviske sektorid. Staadionit ja selle äärde planeeritud spordiväljakuid ümbritseb pinnaskatttega jooksurada.

Palliväljakute ning staadionalal tuleb paigaldada piirded, mis välistaks pallide ja muude sportimisvahendite lendamise naaberkruntidele ning –väljakutele. Piirete tüüp ja asukoht täpsustatakse vastava projektiga.

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

Haljastuse ja staadionala lahendust täpsustatakse vastavate projektidega.

3.8. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

Käesoleva detailplaneeringuga on esitatud tehnovõrkude põhimõttelised lahendused, mida tuleb täpsustada vastavate projektidega. Tehnovõrkude planeerimise aluseks on väljastatud tehnotingimused ja Meremäe valla 2013. aastal kinnitatud ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2014-2030 (edaspidi ÜVK). Tehnovõrkude lahendused on ära toodud tehnovõrkude joonisel (joonis 4).

3.8.1. Sademevee- ja reoveekanaliseerimine

Reovee ärajuhtimine on planeeritud vastavalt 2013. aastal kinnitatud Meremäe küla koostatud ÜVK arengukavale. Nimetatud kavaga on ette nähtud rajada Meremäe-Petseri tee äärde reoveekanaliseerimise torustik, mis saab alguse Meremäe pumbamaja kinnistul.

Positsioonil 1 paikneva hoonestuse reovesi suunatakse projekteeritud reoveekanaliseerimise võrgustikku.

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.

3.8.2. Veevarustus, sh tuletõrje veevarustus

Meremäe veevarustus on planeeritud sarnaselt reoveekanaliseerimise lahendusele vastavalt ÜVK arengukavale.

Positsioonil 1 paiknev hoonestusala ühendatakse projekteeritud ÜVK veetorustikuga.

Kuna ÜVK-ga on ette nähtud terve küla veetorustiku ümbervahetamine, on kõik olemasolevad amortiseerunud veetorud planeeritud likvideerida.

Planeeringuala tuletõrje veevarustus tagatakse ÜVK arengukavaga Meremäe pumbajaama kinnistule projekteeritud tuletõrje veemahutite baasil. Mahutite suurus on 2x54 m³, mahutitele rajatakse tuletõrje kuivhüdrant paakautode täitmiseks ja mahutite veega täitmise torustik.

3.8.3. Elektrivarustus, sh välisvalgustus

Planeeringuala elektrivarustus on planeeritud vastavalt Elektrilevi OÜ Kagu-Eesti Regiooni 12.02.2014 tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks nr 216992.

Positsiooni 1 hoonetusala elektrivarustus tagatakse maakaabliga alajaama Piirisaare 10/0,4 kV baasil krundi piirile paigaldatavast 0,4 kV liitumiskilbist.

Positsioonil 1 paikneval hoonetusalal asub madalpinge õhuliin, mis on ette nähtud likvideerida ja lahendada elektrivarustus maakaabli abil.

Lisaks on planeeringu tehnovõrkude joonisel kajastatud Elektrilevi poolt alale planeeritavad maakaablid.

Planeeringualasse jääva projekteeritud kergliiklustee välisvalgustus on lahendatud jalgratta- ja jalgte ehituse ja valgustuse tööprojektiga. Varasemalt projekteeritud valgustite asukohad ja planeeritud valgustite orienteeruvad asukohad on näidatud planeeringu tehnovõrkude joonisel (joonis 4). Olemasolev välisvalgustus säilitatakse. Täiendav välisvalgustus on planeeritud krundile positsioon 1 külastuskeskuse esisele alale ja veokite parkimiskohtadeni viiva jalgte äärde. Staadioni valgustamiseks on selle nelja nurka planeeritud prožektorid. Kavandatud valgustite elektrivarustus on planeeritud elektri maakaablitega.

3.8.4. Sidevarustus

Sidevarustus on planeeritud vastavalt Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse (ELA SA) 17.02.2014 elektroonilise side alaste tehnilistele tingimustele nr TT113VR.

Krundil positsioonil 1 paikneva hoonetuse sidevarustus on planeeritud olemasoleva ELA SA kaabli baasil krundil positsioon 1.

3.8.5. Soojavarustus

Planeeringuala ei paikne kaugküttepiirkonnas, seega on soojavarustus kavandatud lokaalküttena, kasutades soovituslikult maa-, elektri- või puukütet. Keelatud on kasutada rohkelt tahmavaid küteliike (näiteks kivisüsi). Krundil positsioon 1 lõunaosas on reserveeritud ca 2 000 m² suurune ala maakütte kollektortorustiku paigaldamiseks külastuskeskuse hoone soojavarustuse tagamiseks, samuti on planeeritud päikesepaneelid külastuskeskuse hoonele katusele ning vajadusel maapinnale.

3.9. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte, ka ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke rajatise ja tegevusi. Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Prügikonteinerite asukohad tuleb määrata hoonete ja parklate projektiga. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Olmejäätmete äravedu tuleb korraldada jäätmekäitlusluba omavate firmade kaudu.

Planeeringuala jääb kõrvalmaantee sanitaarkaitsevööndisse, 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.

3.10. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ja servituudi ettepanekud ning nende ulatus

Servituudi seadmise ettepanek tehakse krundil positsioon 1 asuvate elektriõhuliini ja sideliini koridoridele liini ja torustiku valdaja kasuks.

Krundile positsioon 1 on planeeritud juurdepääsuservituudi ettepanek Laine kinnistu kasuks.

Graafiliselt on servituudi ettepanekud kajastatud tehnovõrkude joonisel (joonis 4).

3.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

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

3.12. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

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

3.13. Planeeringu elluviimise võimalused

Kruntide ehitusõigused realiseeritakse kruntide valdajate poolt.

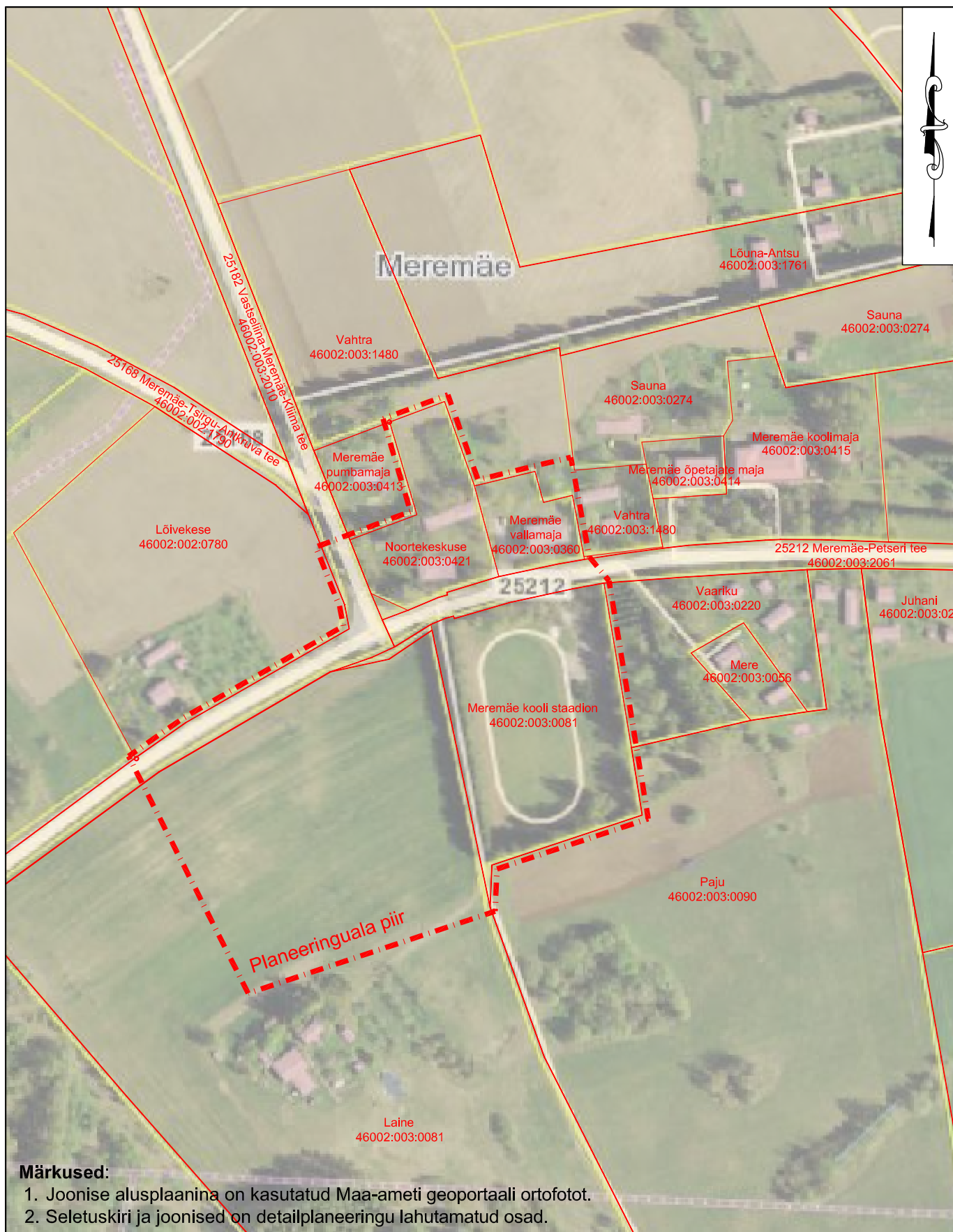
4. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte

Kokkuvõte kooskõlastustest ja koostööst planeeringu ajal on antud tabelis 3.

Tabel 3. Kooskõlastused ja koostöö

Kuupäev	Asutuse või ettevõtte nimetus / kinnistu nimetus ja tunnus	Kooskõlastuse tingimused või seisukoht (koopia asub planeeringu lisades)	Nimi ja amet
11.07.2014	Päästeameti Lõuna Päästekeskus	Kooskõlastus nr K-PK/21.	Peeter Kaitsa, Inseneritehnilise büroo juhtivinspektor
11.07.2014	Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutus	Kooskõlastus nr KK398VR.	Annika Matson, järelevalve spetsialist
21.07.2014	Elektrilevi OÜ arendus-ehitusosakond	Kooskõlastus nr 4159542361. Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt	Eduard Okunev, tehnovõrkude spetsialist
05.08.2014	Maa-Amet	Kooskõlastatud kirjaga nr 6.2-3/3635	Raivo Vallner, peadirektori esimene asetäitja
24.07.2014	Keskkonnaamet	Kooskõlastatud kirjaga nr PVV 6-5/14/15968-2	Ena Poltimäe, regiooni juhataha
07.08.2014	Maanteeameti Lõuna regioon	Kooskõlastatud kirjaga nr 15-2/14-00087/114	Tiit Valt, Lõuna regiooni hooldevaldkonna juht
	Meremäe Vallavalitsus		

5. Graafilised materjalid

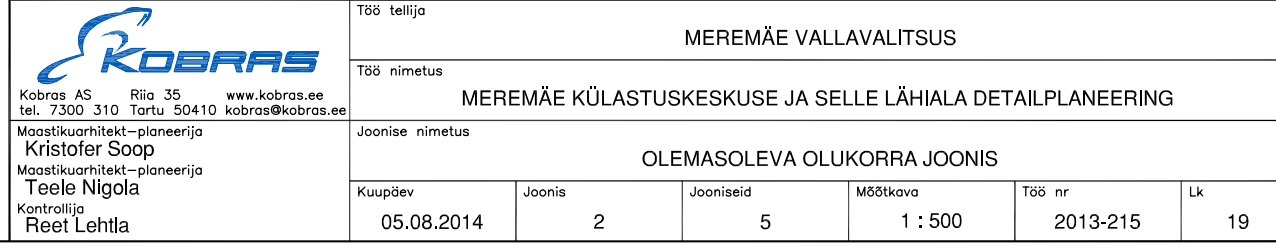


Märkused:

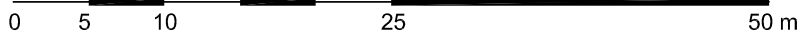
1. Joonise alusplaani on kasutatud Maa-ameti geoportaali ortofotot.
2. Seletuskiri ja joonised on detailplaneeringu lahutamatud osad.

0 30 150 300 m

 Kobras AS Riia 35 www.kobras.ee tel. 7300 310 Tartu 50410 kobras@kobras.ee	Töö tellija					
	MEREMÄE VALLAVALITSUS					
	Töö nimetus					
	MEREMÄE KÜLASTUSKESKUSE JA SELLE LÄHIALA DETAILPLANEERING					
Maastikuarhitekt – planeerija Kristofer Soop Maastikuarhitekt – planeerija Teele Nigola Kontrollija Reet Lehtla	Juhataja		Joonise nimetus			
	Urmas Uri		ASENDIPLAAN			
	Kuupäev	Joonis	Jooniseid	Mõõtkava	Töö nr	Lk
	27.05.2014	1	5	1 : 3 000	2013-215	18



1. Joonise alusplaaniks on Kobras AS (litsents 762 MA) poolt 2013. a novembris teostatud geodeetiline mõõdistus M 1:500 (töö nr 2013-190).
2. Parema loetavuse huvides on planeeritava ala piir nihutatud 3 m väljapoole.
3. Seletuskiri ja joonised on detailplaneeringu lahutamatud osad.



1. Joonise alusplaanina on kasutatud Kobras AS-i (liitsents 762 MA) poolt 2013. a novembris teostatud geodeetilist mõõdistust M 1:500 (töö nr 2013-190).
2. Joonise koostamisel on kasutatud Reaalprojekt OÜ poolt 2014. aastal koostatud projekti "Jalgtratta- ja jalgteede ehituse ja valgustuse tööprojekt" nr VP14021.
3. Planeeringuala piir on loetavuse huvides nihutatud 3 m selle tegelikust asukohast väljapoole.
4. Seletuskirja ja joonised on detailplaneeringu lahutamatu osad.

MEREMÄE ROHELINE TELG on Meremäe küla ruumiline kontseptsioon, kus olemasolevad ja planeeritud rohe- ning keskusalad teevad läbi ulatusliku uuenduse, mille tulemusel omistatakse neile konkreetsed ruumilised funktsioonid ja uudsed arengusuunad. Tuumikalad ühendatakse liikumiskoridoridega.

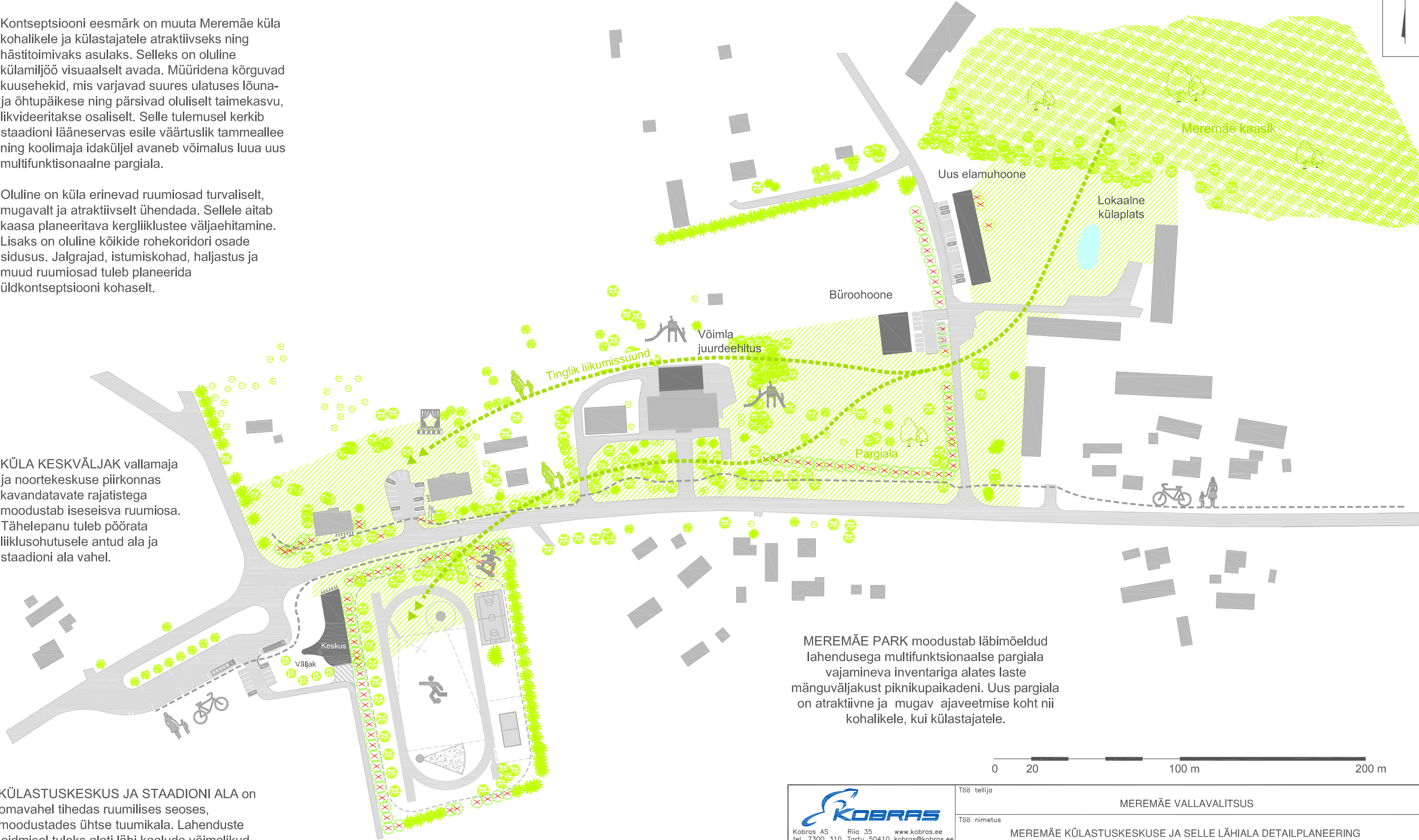
Kontseptsiooni eesmärk on muuta Meremäe küla kohalikele ja külastajatele atraktiivseks ning hästitoimivaks asulaks. Selleks on oluline külamiljöö visuaalselt avada. Müüridena kõrguvad kuusehed, mis varjavad suures ulatuses lõuna- ja õhtupäikese ning pärsivad oluliselt taimekasvu, likvideeritakse osaliselt. Selle tulemusel kerkib staadioni lääneservas esile väärtuslik tammeallee ning koolimaja idaküljel avaneb võimalus luua uus multifunktsionaalne pargiala.

Oluline on küla erinevad ruumiosad turvaliselt, mugavalt ja atraktiivselt ühendada. Sellele aitab kaasa planeeritava kergliiklustee väljaehitamine. Lisaks on oluline kõikide rohekoridori osade sidusus. Jalgrajad, istumiskohad, haljastus ja muud ruumiosad tuleb planeerida üldkontseptsiooni kohaselt.

KÜLA KESKVÄLJAK vallamaja ja noortekeskuse piirkonnas kavandatakse rajatistega moodustab iseseisva ruumiosa. Tähelepanu tuleb pöörata liiklusohutusele antud ala ja staadioni ala vahel.

KÜLASTUSKESKUS JA STAADIONI ALA on omavahel tihedas ruumilises seoses, moodustades ühtse tuumikala. Lahenduste leidmisel tuleks alati läbi kaaluda võimalikud mõjud ja seosed mõlema ala vahel.

MEREMÄE KAASIK kannab endas rekreatiivse virgestusala rolli, kuhu luuakse liikumisradade võrgustik, mida on võimalik kasutada loodusõppe eesmärgil. Oluline on tagada mugav liikumisühendus Meremäe keskuse ja kaasiku vahel, kuna viimane on piirkondlikult oluline roheala ning kultuuriobjekt.



MEREMÄE PARK moodustab läbimõeldud lahendusega multifunktsionaalse pargiala vajamineva inventariga alates laste mänguväljakust piknikupaikadeni. Uus pargiala on atraktiivne ja mugav ajaveetmise koht nii kohalikele, kui külastajatele.

 Kobras AS Riia 35 www.kobras.ee tel. 7300 310 Tartu 50410 kobras@kobras.ee Maastikuarhitekt-planeerija Kristofer Soop Planeerija assistent Liisi Preedin Kontrollija Reet Lehtla	T88 tellija					
	MEREMÄE VALLAVALITSUS					
	T88 nimetus					
	MEREMÄE KÜLASTUSKESKUSE JA SELLE LÄHIALA DETAILPLANEERING					
Joonise nimetus						
ÜLDKONTSEPTSIOONI SKHEEM						
Kuupäev	Joonis	Jooniseid	Mõõtkava	T88 nr	Lk	
16.06.2014	5	5	1:2000	2013-215	22	







Vaade planeeringualale põhjast
Planeeringulahenduse illustratsioon
Kristofer Soop, Kobras AS, 2014





Vaade planeeringualale lõunast
Planeeringulahenduse illustratsioon
Kristofer Soop, Kobras AS, 2014

