

OÜ Marksi Maja

J.Käisi tn.1-1
63305 PÕLVA
tel. 79 94 514

info@marksimaja.ee

reg. 11704922
MTR EEP001698

Tegevusluba: E 450/2009

Tellija: **Värska Laht OÜ**
Aadress: Pikk tn.30
Värska alevik
Värska vald
Põlva maakond

Töö nr. DP-004-15

Perve detailplaneering

Planeeringu autorid: P. Torop

A. Roht

Büroo juhataja: A. Roht

Märts 2016

SISUKORD

1. SISSEJUHATUS.....	4
2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED.....	4
3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK.....	4
3.1. Alusplaan.....	4
3.2. Planeeritava ala seosed külgnevate aladega.....	4
3.3. Olemasolev olukord.....	5
3.4. Krundijaotus.....	6
3.5. Ehitusõigus.....	6
3.6. Nõuded ehitistele.....	7
3.7. Liikluskorraldus.....	9
3.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	9
3.9. Tehnovõrgud.....	10
3.10. Tuleohutuse tagamine.....	11
3.11. Keskkonnakaitse abinõud.....	11
3.12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded.....	12
3.13. Servituutide vajadus.....	12
3.14. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	13
3.15. Planeeringu rakendamise võimalused.....	13
3.16. Ettepanekud.....	13
ILLUSTRATSIOON PÄIKESEENERGIA TOOTMISJAAMAST	14

JOONISED:

Tugijoonis ja väljavõte	DP-01	M1:500
Põhijoonis ja väljavõte	DP-02	M1:500

3/13

1. SISSEJUHATUS

Detailplaneeringu tellijaks on Värskas Laht OÜ ja korraldajaks Värskas Vallavalitsus. Planeeritav ala suurusega 102 880 m² hõlmab Perve (katastriüksuse tunnus: 93401:001:0341), Järve (katastriüksuse tunnus: 93401:001:0143) ja Alajaama (katastriüksuse tunnus 93401:001:0007) kinnistuid.

Planeeringu eesmärgiks on maaüksustele, asukohaga Põlva maakond Värskas vald Lobotka küla, ehitusõiguste määramine, hoonestusala piiritlemine, tehnovõrkude ja rajatiste asukoha määramine, liikluskorralduse lahendamine ning haljastuse kavandamine.

2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

- Värskas Vallavalitsuse korraldus nr.339 14.detsembrist 2015.a.
- Alal kehtib Värskas valla üldplaneering. Kehtestatud 21.juulil 2006.a.
- Alal puudub detailplaneering.
- Elektrilevi OÜ Kagu-Eesti regiooni tehnilised tingimused elektrienergia tootjale nr. 231222. Kehtivad kuni 29.06.2017.a.
- Maanteeameti kiri nr.15-2/00700/312 22.12.2015.a. Lähteseisukohtade väljastamine Perve ja Järve kinnistu detailplaneeringu koostamiseks.

3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK

3.1. Alusplaani

Detailplaneeringu koostamise alusplaanina on kasutatud Piiber Projekt OÜ, reg. 10210632, poolt teostatud geodeetilist mõõdistust, täpsusastmega M 1:500. Töö nr.PP 15/37G, teostatud 26.novembril 2015.a. (Järve ja Perve kü) ja Geoplan Eesti OÜ reg. 11106115 poolt koostatud Alajaama kü mõõdistustööd nr.0203Tj 20.09.2010 täpsusastmega M1:500.

3.2. Planeeritava ala seosed külgnevate aladega

Planeeritav ala asub Värskas valla üldplaneeringu järgi juhtotstarbena tootmismaana kasutataval alal.

Planeeritavat ala piiravad põhja ja kirde poolt maatulundusmaad, ida poolt tootmismaad ja osaliselt maatulundusmaa, kagusse ning lääne poole jäävad maatulundusmaad. Loode poole jääb riigitee Värskas-Reha tee nr.18221.

Vastavalt Ehitusseadustikule¹ § 71 lg.2 on riigiteel teekaitsevöönd 30 m äärmise sõiduraja välimisest servast - tee kaitseks, teehoiu korraldamiseks, liiklusohutuse tagamiseks ning teelt lähtuvate keskkonnakahjulike ja inimestele ohtlike mõjude vähendamiseks.

¹ Ehitusseadustik <https://www.riigiteataja.ee/akt/105032015001>

Planeeritavat ala piiravad järgmised kinnistud:

- Põhjast: Soo, 1,2 ha
Tunnus: 93401:001:0133
Sihtotstarve: Maatulundusmaa
- Põhja-kirdest: Kalju, 2,86 ha
Tunnus: 93401:001:0051
Sihtotstarve: Maatulundusmaa
- Idast: Saekaatriesise, 6725 m²
Tunnus: 93401:001:0118
Sihtotstarve: Tootmismaa
- Idast: Saekaatri, 11664 m²
Tunnus: 93401:001:0105
Sihtotstarve: Tootmismaa
- Idast: Saare saeveski 28178 m²
Tunnus: 93401:001:0089
Sihtotstarve: Tootmismaa 60% ja maatulundusmaa 40%
- Kagust: Kase, 2,4 ha
Tunnus: 93401:001:0212
Sihtotstarve: Maatulundusmaa
- Läänest: Aasa, 19089 m²
Tunnus: 93401:001:0285
Sihtotstarve: Maatulundusmaa
- Loodest: Värska-Reha tee nr.18221, 2,9 ha
Tunnus: 93401:001:0553
Sihtotstarve: Transpordimaa
- Loodest: Alamäe 11,4 ha
Tunnus: 93401:001:0607
Sihtotstarve: Maatulundusmaa

3.3. Olemasolev olukord

Planeeritava maa-ala kaks kinnistut on hetkel 100% maatulundusmaad ning Alajaama kinnistu on 100% tootmismaa. Perve kinnistul asub üks tootmishoone ja ühe viilhalli püstitamiseks on antud ehitusluba. Alajaama kinnistul asuvad elektrienergia ülekandmiseks vajalikud seadmed.

Perve ja Järve kinnistutel asuvad Elektrilevi OÜ-le kuuluvad 10 kV õhuliinid, Eesti Gaas AS-ile kuuluv maagaasi jaotustoru Värska B3 ning Elion Ettevõtted AS-le kuuluvad sidekaabelliinid.

Maa-ala loodeosa on kaetud harva metsataimestikuga.

Kinnistuid iseloomustavad andmed on toodud tabelis 1.

Tabel 1. *Olemasolev olukord*

<i>Nimetus/ aadress</i>	<i>Pindala (m²)</i>	<i>Maakasutuse sihtotstarve</i>	<i>Omanik</i>	<i>Ehitusalune pindala (m²)</i>	<i>Hoonete arv</i>
Perve	7,1 ha	Maatulundusmaa 100%	Värskla Laht OÜ	431	1
Järve	1,7 ha	Maatulundusmaa 100%	Värskla Laht OÜ	-	-

3.4. Krundijaotus

Olemasolevad katastriüksused Perve 93401:001:0341 ja Järve 93401:001:0143 jaotatakse eraldi katastriüksusteks K-1, K-2 ja K-3. Alajaama 93401:001:0007 katastriüksuse piire ei muudeta

Tabel 2. *Maakasutuse bilanss*

<i>Nimetus/aad- ress</i>	<i>Planeeringu eelne pindala m2</i>	<i>Planeeringu järgne pindala m2</i>	<i>Planeeringu eelne maakasutus</i>	<i>Planeeringu järgne maakasutus *</i>
K-1	88000	47409	Maatulundusmaa	003; T
K-2		333	Maatulundusmaa	003; T
K-3		43658	Maatulundusmaa	003; T

• 003; T – tootmismaa;

3.5. Ehitusõigus

Kruntide ehitusõigustega (vt. tabel 3) on määratud: 1) krundi kasutamise sihtotstarve, 2) hoonete suurim lubatud arv krundil, 3) hoonete suurim lubatud ehitusealne pindala, 4) hoonete suurim lubatud kõrgus (vt. joonis DP-02).

Planeeringuga näidatud ehitusalal võib päikeseenergiajaama ehitisi ja rajatisi kavandada riigitee kaitsevööndisse kuni 12 m kaugusele sõidutee katendi servast. Sealjuures peab omanik arvestama, et teelt tulenevad võimalikud müra- ja õhu saastetaseme piirnormid võivad olla ületatud, samuti võivad päikesepaneelide tööd häirida sõidukite liiklusest tekkinud tolm jne. Maanteeamet ei võta kohustusi normatiive ületavate ja teiste eelnimetatud keskkonnaparameetrite osas, mis jääb arendaja ja/või krundi igakordse omaniku kanda.

Katastriüksusele K-3 nähakse ette ehitusala piir ja kasutamise sihtotstarve. Teised ehitusõigused lahendatakse edasise planeeringuga.

Tabel 3. Krundi ehitusõigus

<i>Nimetus/ aadress</i>	<i>Pindala (m²)</i>	<i>Sihtots- tarbed vastav. detailpl. liigile*</i>	<i>Sihtots-tarbed vastav. katastriü. liigile**</i>	<i>Suurim lubatud hoonete arv krundil</i>	<i>Suurim lubatud ehituse- alune pindala (m²)</i>	<i>Suurim täisehitus- protsent (%)</i>	<i>Hoonete suurim lubatud kõrgus (m)</i>
K-1	47409	TK	100% 003; T	1	30340	64	9
K-2	333	OT	100% 003; T	1	83	25	9
K-3	43658	TT	100% 003; T	Pole määratud	Pole määratud	Pole määratud	Pole määratud

*TK – keskkonda mittehäirivate tööstusettevõtete maa-ala; OT – tehnorajatiste maa;

TT – tööstusettevõtete maa-ala

** 003; T – tootmismaa

3.6. Nõuded ehitistele

3.6.1. Ehituslikud nõuded

Hoonetevahelise tuleohutuskaja laiuseks sätestab Majandus- ja taristuministri määrus nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“² vähemalt 8 meetrit, olenemata hoone tulepüsivusklassist.“

Katastriüksusele K-1 on planeeritud:

- Päikeseenergia jaama energiatootmisrajatiste/hoone paigaldamine koos vajaliku taristuga. Sealjuures peab hoone jääma kinnistu piirist 4 m kaugusele.
- Katastriüksusele K-2 juurdepääsutee rajamine.
- Vajadusel päikeseenergia tootmisjaama territooriumile piirdeaia rajamine.

Katastriüksusele K-2 on planeeritud:

- Päikeseenergiat vastu võtva alajaama püstitamine.
- Territooriumile piirdeaia rajamine
- vajalike kaabelliinide paigaldamine (lahendatakse ehitusprojektiga). Olemasoleva Alajaama kinnistuni rajatava kaabelliini asukoht ja

² Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded. Majandus- ja taristuministri 02. juuni 2015. a määrus nr 54
<https://www.riigiteataja.ee/akt/105062015004>

kulgemine lahendatakse ehitusprojektiga. Riigitee maale uue paigaldatava liini projekt tuleb kooskõlastada Maanteeametis.

Katastriüksus K-3:

- Ehitusalale planeeritavad rajatised ja ehitiste asukohad täpsustatakse edasise planeeringuga. Hetkel on sellel üks tootmishoone ja on antud ehitisluba viilhalli püstitamiseks.

3.6.2. Arhitektuurinõuded

Kruntide olulisemad arhitektuurinõuded on toodud tabelis nr 4.

Tabel 4. Arhitektuurinõuded

<i>Nimetus</i>	<i>Maksimaalne korruselisus</i>	<i>Katuse kalle</i>	<i>Lubatud katusekatte materjal</i>	<i>Lubatud välisviimistlusmaterjalid</i>	<i>Minimaalne tulepüsivus-klass</i>
<i>K-1</i>	1	0...45°	katusekivi, plekk, rullmaterjal	puut, krohv, puhasvuuk, profiilplekk	TP3
<i>K-2</i>	1	0...45°	plekk, rullmaterjal	krohv, puhasvuuk, profiilplekk	TP3
<i>K-3</i>	Pole määratud	Pole määratud	Pole määratud	Pole määratud	Pole määratud

3.7. Liikluskorraldus

Territooriumile katastriüksuste K-1 ja K-2 juurde pääseb Värsk-Reha tee nr.18221 teelt olemasoleva mahasõidu kaudu. Väljasõiduks riigiteele on lubatud nii parem, kui vasak pööre. Mahasõidul planeeritavalt alalt on

arvestatud rahuldaval tasemel külgnähtavusega. Nähtavuskolmnurgad on kavandatud lähtuvalt olemasolevast olukorrast. Katastriüksuse K-2 juurdepääsutee rajatakse katastriüksusele K-1, juurdepääsutee laiusega 3,5 m peab olema kruuskattega või vähemalt tugevdatud pinnasega. Katastriüksustel K-1 teenindava transpordi seisukohad peab ette nägema ehitusprojektis. Parkimine tohib olla katastriüksuste piires. Pääs katastriüksusele K-3 jääb olemasolevasse asukohta praeguse Perve kinnistul. Katastriüksuseni K-3 pääseb kohalikult Lobotka-Värška metskond-Verhuulitsa teelt mööda kinnistutel Kütte (93401:001:0075) ja Saekaatriesise (93401:001:0118) asuvat siseteed.

Planeeringuga pole kavandatud meetmeid riigiteelt tuleneva müra, vibratsiooni ega õhusaaste vähendamiseks, kuna selleks puudub otsene vajadus. Kui ehitus projektlahendusega on tarvilik võtta kasutusele eelnimetatud meetmete kasutuselevõtt, siis leevendusmeetmetega seotud kulud kannab igakordne katastriüksuse omanik. Päikeseenergia tootmiseks paigaldatavate paneelide töö ei tohi mingil juhul häirida riigiteel liiklemist (päikesepeegeldus jne).

3.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeritud ala keskosast loode poole jääv ala on kaetud harva puistuga. Päikeseenergia tootmisjaama rajamisel on vajalik ala puhastada võsast ja suurtest puudest vähemalt katastriüksustel K-1 ja K-2.

Katastriüksused tuleb vajaduse järgi piirata võrkaedadega, sealjuures elektriliinide kaitsetsooni ulatuses peavad piirDED olema elektrit mittejuhtivatest materjalidest, näiteks puidust. Katastriüksuste sissepääsudele paigaldatakse piirete ettenägemisel tiib ja jalgvärvavad. PiirDED kavandatakse ehitusprojektiga.

Katastriüksustel K-1 ja K-2 haljastuse põhielemendiks jääb vähemalt kord aastas niidetav heintaimestik.

Katastriüksuse K-3 haljastus tuleb kavandada edaspidiste detailpaneeringutega. Siseteed on planeeritud kruus või vähemalt tugevdatud pinnaga kattega (sõidukitele) siseteed.

3.9. Tehnovõrgud

3.9.1. Veevarustus

Vesivarustust katastriüksustele K-1 ja K-2 pole kavandatud. Katastriüksuse K-3 vesivarustus kavandada edaspidiste detailpaneeringutega.

3.9.2. Heitvete ja sademevete kanalisatsioon

Reovete kanalisatsiooni katastriüksustele K-1 ja K-2 pole kavandatud. Katastriüksuse K-3 reovete ärajuhtimine kavandada edaspidiste detailplaneeringutega.

Eraldi sademevete kanalisatsiooni pole planeeritavale alale kavandatud. Sademeveed immutatakse maapinda katastriüksuste piires.

3.9.3. Elektrivarustus

Elektrivarustuse kavandamise aluseks on Elektrilevi OÜ Kagu-Eesti regiooni tehnilised tingimused elektrienergia tootjale nr.231222, mis kehtivad kuni 29.06.2017.a.

Värskas 35/10 kV alajaamas demonteeritakse osaliselt Saatse fiider, millele paigaldatakse uued voolutrafod. Ersava 10/0,4 kV alajaam demonteeritakse.

Värskas 35/10 kV alajaama Saatse fiidril 10 kV (Alajaama kü) projekteeritakse ja paigaldatakse kinnisel meetodil maakaabelliin kuni katastriüksuse K-2-le paigaldatava komplektalajaamani. Tee all peab kaabelliin olema kaitsetorus. Komplektalajaamas nähakse ette liitumispunkt ja mõõteseadmed.

Päikeseelektrijaama võimsuseks on kavandatud 0,88 MW. Päikeseelektrijaama territooriumile paigaldatavate kaablite ja seadmete asetsemine lahendatakse ehitusprojektiga.

Katastriüksuse K-3 (endine Perve kü) peakaitsme suurus on 3x500A, ega muudeta praeguse detailplaneeringuga.

Planeeritavat ala läbivad 10 kV õhuliinid, mille kaitsevöönd on 10 m kummalegi poole liini telgjoont. Õhuliinid jäävad katastriüksusele K-1 ja K-2. Planeeritud maakaabelliini kaitsevöönd on 1 m kummalegi poole liini. 10 kV kaabelliin on planeeritud olemasoleva 10 kV õhuliini kaitsevööndisse, ega vaja edaspidi liiniservituudi seadmist.

3.9.4. Soojavarustus

Planeeringualale keskset hoonete soojavarustust pole kavandatud. Katastriüksuse K-3 soojavarustus lahendatakse edaspidiste detailplaneeringute koostamisega.

3.9.5. Sidevarustus

Kaabelsidevarustust pole planeeritud. Sidevarustus lahendatakse mastsidevõrgu süsteemidega. Katastriüksust K-1 läbivad maakaabelsideliinid, millede kaitsevööndid on 1 m kummalegi poole kaabelliini.

3.9.6. Gaasivarustus

Planeeritavale alale pole maagaasivarustust planeeritud. Katastriüksust K-1 läbib maagaasi jaotustorustik Värskas B3, mille kaitsevöönd on 1 m kummalegi poole toru.

3.10. Tuleohutuse tagamine

Detailplaneeringuga kavandatud hoonete ja rajatiste madalaim tulepüsivusklass on TP3. Detailplaneeringuga on antud katastriüksuste K-1 ja K-2 ehitusõigused. Katastriüksuse K-3 ehitusõigused, sealhulgas tuleohutuse tagamine, lahendatakse edasiste detailplaneeringutega.

Hoonestusala ja rajatiste rajamiseks ehitusala määramisel on lähtutud Majandus- ja taristuministri määrusest nr. 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“³, mis määrab hoonetevahelise minimaalse tuleohutuskuja laiuseks 8 meetrit. Kui tuleohutuskuja on alla 8 meetri, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Katastriüksused K-1 ja K-2 ei vaja tulekustutusvett. Katastriüksuse K-3 tulekustutusvee saamise võimalused lahendatakse edasise detailplaneeringuga. Lähim tulekustutusveevõtu koht asub Kuivati kinnistul 93401:001:0111 maa-alusest hoidlast mahutavusega 350 m³, mis jääb planeeritavast alast 200 m ida suunda.

3.11. Keskkonnakaitse abinõud

Krundil tekkivate jäätmete kogumise korraldab krundi valdaja vastavuses Värskas valla jäätmehoolduseeskirjaga, Värskas Vallavolikogu määrus nr.7 12.02.2015.a. Segaolmejäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse, mis tuleb paigutada juurdepääsutee lähisteles.

3 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded. Majandus- ja taristuministri 02. juuni 2015. a määrus nr 54
<https://www.riigiteataja.ee/akt/105062015004>

Jäätmevaldaja on kohustatud käitlema tema valduses olevaid jäätmeid vastavalt kehtestatud Jäätmeseaduse⁴ nõuetele või andma need käitlemiseks üle selleks õigust omavale isikule.

Jäätmete hülgamine või keskkonda viimine väljaspool selleks ettenähtud jäätmekäitluskohti on keelatud.

Orgaanilised jäätmed (puude lehed, heintaimed ja muu taoline) on soovitatav komposteerida kompostikastides või hunnikutes. Kompostihunnikuid võib teha vähemalt 5 m kaugusele krundi piirist.

Kavandatud päikeseenergia tootmine ei kujuta ette ohtu loodusele.

3.12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded

Kuritegevuse riskide vähendamiseks rajatakse territooriumitele piirdeaedu ja lukustatavaid väravaid. Territooriumi valvamiseks on soovitatav paigaldada elektroonsed valvesüsteemid ning vajadusel paigaldada territooriumi valgustus.

3.13. Servituutide vajadus

Planeering määratleb servituutide vajaduse järgmistele tehnovõrkudele planeeritava ala piires, mis teenivad teist kinnisasja nende kaitsevööndite ulatuses:

1. 10 kV Elektrilevi OÜ õhuliin – katastriüksuste K-1 ja K-2 kasuks kaitsevööndi ulatuses;
2. Elion Ettevõtted AS sidekaabelliinid – katastriüksuse K-1 kasuks kaitsevööndi ulatuses.
3. Eesti Gaas AS maagaasi jaotustorustik Värskas B3 – katastriüksuse K-1 kasuks kaitsevööndi ulatuses.
4. Katastriüksusele K-2 juurdepääsutee katastriüksusel K-1 – katastriüksuse K-1 kasuks tee pindala ulatuses
5. Katastriüksusele K-3 juurdepääsutee katastriüksuse Kütte (katastritunnus 93401:001:0075) ja katastriüksuse Saekaatriesise (katastritunnus 93401:001:0118) kasuks tee pindala ulatuses.

4 Jäätmeseadus <https://www.riigiteataja.ee/akt/114062013006?leiaKehitiv>

Vastavalt Asjaõigusseaduse⁵ § 173 on realservituudi seadmiseks vajalik asjaõigusleping, mis peab olema notariaalselt tõestatud.

3.14. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja
Planeeringu kehtestamisest võimalikud tekkivad kahjud peab hüvitama krundi igakordne omanik.

3.15. Planeeringu rakendamise võimalused
Tehnovõrkude väljaehitajad kuni eraõigusliku krundi piirini on nende haldajad või omanikud. Kinnistul vajalikud tööd tuleb teha tehnovõrkude omanike või haldajatega kooskõlastatult. Riigitee aluse maa piires annab tee ehitusloa välja Maanteeamet. Riigitee kaitsevööndis tehtavaid toiminguid võib teha Maanteeameti nõusolekul.

3.16. Ettepanekud:
Perve detailplaneering pole üldplaneeringut muutev detailplaneering. Planeering teeb ettepaneku moodustada Perve (93401:001:0341) ja Järve (93401:001:0143) kinnistutest kolm eraldi katastriüksust K-1, K-2, K-3 maakasutuse sihtotstarbega 003;T tootmismaa. Katastriüksusele K-1 võib seada omaette kasutusvaldusi.

⁵ Asjaõigusseadus <https://www.riigiteataja.ee/akt/13334204?leiaKehtiv>