

Projekti koosseis

1. Menetlusedokumentid. Seletuskiri ja joonised. Lisad. Kõide I

Köite koostajad**Amet**

Projektijuht

Arhitekt

Juhtinsener

Juhtinsener

Insener

Insener

Nimi

Mati Puusepp

Romet Virkus

Kaupo Veskimeister

Iren Kaskman

Marko Kuusik

Kairi Tiitsmann

Sisukord

I MENETLUSDOKUMENDID

1. Värskas Vallavolikogu otsus 24.11.2011 nr 29 detailplaneeringu algatamise ja lähteülesande kinnitamise kohta.

II SELETUSKIRI

1. Sissejuhatus	4
2. Lähteolukord.....	4
3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja ehituslikud seosed	5
4. Planeerimislahendus	5
5. Liikluskorraldus.....	6
6. Veevarustus ja kanalisatsioon	7
6.1. Arvutuslikud vooluhulgad	7
6.2. Majandus-joogiveevarustus	7
6.3. Tuletõrje veevarustus.....	7
6.4. Olmereovee kanalisatsioon.....	8
6.5. Sademevee kanalisatsioon	8
7. Elektrivarustus.....	8
8. Sidevarustus.....	8
9. Soojusvarustus.....	9
10. Keskkonna- ja tervisekaitse.....	9
11. Haljastus.....	9
12. Kuritegevuse riske vähendavad meetmed.....	10

III JOONISED

1. Situatsiooniskeem AS-001
2. Planeeringuala kontaktvöönd AS-002
3. Tugiplaan AS-003
4. Põhijoonis. Tehnovõrkude koondplaan AS-004

IV LISAD

1. Eesti Energia Jaotusvõrgu OÜ Kagu-Eesti regiooni tehnilised tingimused nr 200527 07.05.2012
2. Värskas Vallavalitsuse kiri 05.07.2012 7-5/628 detailplaneeringu veevarustuse ja kanalisatsiooni osa koostamisest
3. Elion Ettevõtted AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 19861570

II SELETUSKIRI

1. Sissejuhatus

Detailplaneeringu ala asub Põlvemaal Värskas vallas Koidula külas. Koidula transpordikeskuse detailplaneering 2 (edaspidi planeering) tellijaks on Paldiski Sadamate AS.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on:

1. Värskas Vallavolikogu otsus 24.11.2011 nr 29 detailplaneeringu algatamise ja lähteülesande kinnitamise kohta
2. Värskas vallavolikogu lähteülesanne (LISA Värskas Vallavolikogu 24.22.2011 otsusele nr 29) planeeringu koostamiseks
3. Värskas valla üldplaneering (kehtestatud 21.07.2006 Värskas Vallavolikogu määrusega nr 20)
4. Koidula transpordikeskuse detailplaneering (kehtestatud 27.09.2000 Värskas Vallavolikogu määrusega nr 5)
5. Koidula maantee piiripunkti sõidukite ooteala projekti muudatused (SWEKO Projekt AS töö nr 11400-0013, 2011)
6. EV Planeerimisseadus (jõustunud 01.01.2003)
7. EV kehtivad seadused ja normatiivid.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgid:

1. Planeeringuala funktsionaalne tsoneerimine.
2. Uushoonestuse ulatuse ja mahu planeerimine.
3. Juurdepääsuteede ja liikluskorralduse täpsustamine.
4. Haljastuse ja heakorrastuse lahenduse koostamine.
5. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukoha määramine.
6. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks.
7. Servituutide vajaduse ja ulatuse määramine.
8. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine.

Planeeritava ala mõõdistas ja alusplaani koostas A&O Maamöödubüroo OÜ.

2. Lähteolukord

Planeeringualasse jääb 12 kinnistut: Treileri, Ülevaatuse, Tehase, Alajaama, Parkla, Katlamaja, Tänav, Büroo, Kungla, Kontori, Pumpla, Remondi. Planeeritava ala suurus on 10,2 ha, mis piirneb: põhjast endise Tartu-Petseri raudtee tammiga ja Matsitalu kinnistuga, lõunast Valga-Petseri raudteega, idast reformimata riigimaaga ja läänest Karisilla-Petseri maanteega nr 63.

Planeeritaval alal on praeguseks ajaks välja ehitatud asfaltbetoonkattega veokite parkla koos tehnovõrkudega.

3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja ehituslikud seosed

Planeeringuala ja kontaktvööndi ruumilise arengu peamised suunad ja põhimõtted lähtuvad valla üldplaneeringust, maakondlikest ja riiklikest arengudokumentidest ning seadusandlusest.

Värskas valla üldplaneeringu järgi on planeeritavale alale määratud järgmised maakasutuse juhtfunktsioonid:

- liiklust korraldava ja teenindava ehitise maa (LE)
- kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa (B)
- laohoone maa (TL)
- tehnoehitise maa (TO)

Koostatava detailplaneeringu lahendus on vastavuses valla üldplaneeringuga.

4. Planeerimislahendus

Planeeritavale alale on varem koostatud ning 2000. aastal kehtestatud Koidula transpordikeskuse detailplaneering.

Planeeringuga on laiendatud autode ooteala parklat, jättes puutumata kitsendustega alad: kõrgepinge õhuliini kaitsevöönd, III kategooria kaitsealuste taimeliikide kasvukohad. Kaitsealuste taimeliikide kasvukohtade ja puurkaevu kaitsevööndi alale on moodustatud eraldi krunt loodusliku haljasmaa sihtotstarbega.

Planeeringuga on reserveeritud teemaa sihtotstarbega krunt ala põhjaserva, pääsuks Matsitalu kinnistule vahetult planeeritavast alast kirdes. Planeeritava juurdepääsutee täpne asend ja suubumine tugimaanteele lahendada eraldi projektiga. Tee ehitamisega seotud kulud kannab huvitatud pool.

Planeeringu põhijoonisel on määratud planeeritavad hoonestusalad perspektiivsete hoonete võimalike asukohtadega. Kruntide ehitusõigus (sihtotstarbed, hoonete suurim lubatud arv, ehitusalune pindala ja kõrgus) on esitatud põhijoonisel ja eraldi tabelina seletuskirjas (vt tabel 1). Lisaks on ette nähtud võimalus rajada idapoolsele parkimisplatsile kergkonstruktsiooniga kuni 12000m² pindalaga PVC-kattega laohooneid, milles võib ladustada I tuleohuklassi kuuluvaid kaupu.

Planeeritud hoonestusalale hoonete ehitusprojektide koostamisel tuleb arvestada Vabariigi Valitsuse määruses nr 315 esitatud tuleohutusnõuetega.

Planeeritava ala lõunapiirile jääb Valga-Petseri raudtee kaitsevöönd. Raudtee kaitsevööndisse planeeringuga hoonestust ei kavandata, rajatistest jääb osaliselt raudtee kaitsevööndisse puhastatud sademevee ja heitvee immutusala. Raudtee kaitsevööndis tegutsemist reguleerivad järgmised seadused, direktiivid ja normid:

- Euroopa parlamendi ja nõukogu direktiiv 2002/49/EÜ, 25. Juuni 2002
- Raudteeseadus (RT I, 20.12.2011, 15)
- SNIP 2.07.01-89

- Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus (RT I, 21.12.2011, 15)
- Ehitusseadus (RT I, 25.05.2012, 21)
- Planeerimisseadus (RT I, 30.12.2011, 23)
- Rahvatervise seadus (RT I, 15.03.2011, 17)
- Sotsiaalministri 04.03.2002 määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“. (RTL 2002, 38, 511)
- Sotsiaalministri 17.05.2002 määrus nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“. (RTL 2002, 62, 931).

Kruntide ehitusõigus

Tabel 1

Jrk nr	Krundi aadress	Krundi planeeritud suurus (m ²)	Hoonete suurim ehitusalune pind (m ²)	Hoonete suurim lubatud korruselisus/kõrgus (m)	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Maa sihtotstarve	
						Detailplaneeringu liikide kaupa	Katastriüksuse liikide kaupa
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Koidula transpordikeskus	80591	20000	1/18	20	BB 5% LP 50% TL 45%	Ä 100%
2.	Matsitalu tee	4743	-	-	-	LT 100%	L 100%
3.	Kungla	3888	900	4/14	4	BB 50% BT 50%	Ä 100%
4.	Nõmmenelgi	12124	-	-	-	HL 100%	Üm 100%
5.	Kohviku	464	150	2/8	1	BT 100%	Ä 100%

Detailplaneeringu maakasutuse sihtotstarbed:

- LP - parkimisrajatise maa (ärimaa)
 TL - laohoone maa (ärimaa)
 BT - kaubandus-, tootlustus-, teenindushoone maa
 BB - kontori- ja büroohoone maa
 LT - tee ja tänava maa
 HL - looduslik haljasmaa

Katastriüksuse sihtotstarbed:

- Ä - ärimaa
 L - transpordimaa
 Üm - sotsiaalmaa (üldmaa)

5. Liikluskorraldus

Transpordikeskuse sõidukite ooteala on piiratud aiaga, ooteala põhjaosas on tõkkepuuga pääsla sissesõiduks ja lõunaosas väljasõiduks. Nii sissesõit kui väljasõit

toimuvad Karisilla-Petseri maantee kaudu. Valdav osa parkimisalast on kavandatud poolhaagisega veokite parkimiseks. Ohtlike veostega veokitele on ette nähtud eraldatud ala parklast, sõiduautode parkimiseks on haldushoone esine ala. Planeeringuga kavandatakse veokite parkimisala laiendamine idaossa.

Vastavalt planeeringu lähteseisukohtadele on planeeritud juurdepääsutee Matsitalu kinnistule ja reformimata riigimaale.

Matsitalu kinnistu ja riigi maa kasutuselevõtuks ei ole käesoleval ajal huvitatud isikuid ega arendusplaane. Eelnevast tulenevalt on sisuliselt võimatu hinnata planeeritud juurdepääsutee liikluskoormust. Ette on nähtud eelkõige ligipääs eratranspordile, isiku juurdepääs oma maaüksusele. Reserveeritud maa-ala võimaldab sellele projekteerida ja ehitada suurema tee kui selleks tulevikus vajadus tekib.

6. Veevarustus ja kanalisatsioon

6.1. Arvutuslikud vooluhulgad

	l/s	m ³ /d
• Majandus-joogivesi kokku planeeritavalt alalt	-	5
• Olmekanalisatsioon kokku planeeritavalt alalt	-	5
• Väline tuletõrjevee vajadus	20	
• Sisemine tuletõrjevee vajadus	2,5	
• Sademevesi territooriumilt 1. A=8,0591 ha	150	

6.2. Majandus-joogiveevarustus

Planeeringuala olevate ja perspektiivsete hoonete majandus-joogivee varustuse allikaks on olev puurkaev. Transpordikeskuse sõidukite ooteala planeeritud hooneteni ja tuletõrjevee mahutiteni on veetorustikud välja ehitatud.

6.3. Tuletõrje veevarustus

Vastavalt EVS 812-4:2012 (Ehitiste tuleohutus) on planeeritavate hoonete ühe tulekahju normvooluhulk välistulekustutuseks 20 l/s (EVS 812-4:2012 tabel 1). I, II, III ja V kasutusviisiga ehitis kuni 8 korrust pindalaga kuni 2400 m². Alale on planeeritud ühekorruseline administratiivhoone ehitusaluse pinnaga 322 m². Ning kuni 4-korruseline teenindus-kontorihoone suletud brutopinnaga kuni 2000m². Arvestuslik tulekahju kestvus 3 tundi. Kustutusvee vajadus on 216 m³. Lisaks olemasolevatele tuletõrjevee mahutitele (2x53 m³) on planeeritud mahutid 2x55 m³, kokku 216 m³.

Lisaks on planeeritavale alale määratud ehitusõigus laohoonele, mis kuulub 1. tuleohuklassi ning mille pindala jääb alla 12000 m². Välistulekustutuseks on antud hoone puhul ette nähtud normvooluhulk 10 l/sek ja tulekahju kestvus 2 h. Arvestuslik tuletõrjevee varu peab olema 72 m³. Planeeritaval alal asub tuletõrjevee hoidla mahuga 2x53 m³ ja lisaks on planeeritud 2x55 m³ veemahutid, millele on planeeritud

veevõtukaev sõidukite ooteala teekatte servast 60 cm kaugusele. Võimalike laohoonetena on ette nähtud PVC kattega hallid, mille projekteerimisel ja paigutamisel lähtuda EVS 812-4:2011 esitatud nõuetest.

6.4. Olmereovee kanalisatsioon

Planeeritaval alal on olemasolev olmereoveetorustik koos kolmekambrilise reoveepuhastiga. Tekkiv reovesi suunatakse reoveepuhastisse ja pärast puhastamist juhitakse ühisvoolsesse kanalisatsioonitorustikku, mis suubub immutusväljakule planeeringuala kaguosas.

Planeeritud on PP SN8 Ø160mm torudest kanalisatsioon. Plastmasstorudest isevoolsete kanalisatsioonitorustike ehitamiseks kasutatakse standardile SFS 3453 või temale võrdsele standardile vastavaid torusid.

6.5. Sademevee kanalisatsioon

Sademevesi sõidukite ooteala perspektiivse laienduse territooriumilt on ette nähtud koguda sademevee kollektorisse ja juhtida I-klassi õlipüüdurisse. Vastavalt standardile EN 858-1 peavad I-klassi õlipüüdurid tagama süsivesinike sisalduse reovees alla 5 mg/l.

Sademevee kogumise täpsustatud lahendus planeeritaval parklaosal esitatakse platsi järgnevates projekteerimisetappides, lähtuvalt detailplaneeringu põhimõttelisest lahendusest.

7. Elektrivarustus

Koidula transpordikeskuse detailplaneeringu koostamiseks on Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ Kagu-Eesti Region 07.05.2012 väljastanud tehnilised tingimused nr 200527.

Sõidukite ooteala perspektiivse laienduse elektrivarustus lahendatakse olevast liitumiskilbist, mis asub alajaama „Logistika“ läheduses. Naaberalade (Matsitalu, riigimaa) elektrivarustuseks on planeeritud elektrikaablite trass alajaamast „Logistika“.

Liitumispunktist perspektiivsete hoonete elektripaigaldise peakilpideni paigaldatakse hoonete vajadustele vastavad toitekaablid, mis lahendatakse projekteerimise järgnevates etappides. Elektrienergia saamiseks ja olemasoleva elektrivõrgu ümberehituseks tuleb esitada võrguettevõtjale liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Planeeritavatele kaabelliinidele on määratud liiniservituudi vajadus.

8. Sidevarustus

Koidula transpordikeskuse detailplaneeringu koostamiseks on Elion Ettevõtted AS 23.08.2012 väljastanud tehnilised tingimused nr 19861570. Detailplaneeringu

põhijoonisele on kantud olemasolevad sidetrassid ja olemasolev liitumispunkt – sidekanalisatsiooni kaev.

Olemasoleva sidekanalisatsiooni ümbertöstmiseks planeeritava laohoonemaa hoonestusalalt paigaldada kolm uut sidekaevu. Uute sidekaevude vahele ehitada uus sidekanalisatsioon. Planeeritavate laohoonete sidevarustus näha ette uutest sidekaevudest individuaalsete sidekanalisatsiooni sisestustega.

Sidekaablite maht ja sidekaablite paigaldamine juurdepääsuvõrgu osas määratakse projekteerimise järgmistes etappides.

9. Soojusvarustus

Planeeritavate hoonete soojusvarustus lahendatakse lokaalselt (elektriküte, soojuspump vms), tsentraalset soojusvarustust ei ole kavandatud.

10. Keskkonna- ja tervisekaitse

Planeeringualal puudub vajadus keskkonnamõju hindamise või riskianalüüsi koostamiseks, sest kavandatava tegevuse keskkonnamõju ei ole oluline.

Jäätmekäitluse korraldamiseks peab kruntidel olema liigiti kogutavate jäätmete mahutid.

Sademevesi sõidukite ootealalt kogutakse sademevee kollektoritesse ja juhitakse õlipüüduritesse, puhastatakse ning suunatakse edasi heitvee immutusalale ala kaguosas.

Reovee kanalisatsioon on sademeveest eraldi. Tekkinud reovesi suunatakse torustiku kaudu reoveepuhastisse. Puhastatud heitvesi suunatakse ühisvoolsesse kanalisatsiooni, mille kaudu see liigub edasi immutusalale ala kaguosas. Immutusalale projekteerida filterpinnasest ja taimedest biopuhasti, mis toimiks järelpuhastina septikust tuleva heitvee puhastamise viimase etapina.

Planeeringualale jääb III kategooria kaitsealuse taimede nõmmnelk (*Dianthus arenarius*) ja roomav öövilge (*Goodyera repens*) leiukoht. Planeeritav Nõmmnelgi krunt tuleb ehitustööde tegemise ajaks piiritleda, et vältida ehitustegevuse aegset tallamist, ehitusmaterjali ladustamist või muul viisi taimede või nende elupaiga kahjustamist. Väljaspool Nõmmnelgi planeeritava krunti jäävatel nõmmnelgi kasvukohtades tuleb ehitustegevus läbi viia hilissügisel ning ehitustegevuse käigus vältida maksimaalselt taimede kahjustamist (Keskkonnaamet võib ehituse alguseks parimad kohad tähistada). Vajalik on tulevikus planeerida kaitsealuse taimeliigi elutingimuste parandamiseks ja säilitamiseks puu- ja põõsarinde harvendamist, kusjuures hooldustööde käigus raiutud puud ja põõsad tuleb eemaldada võimalikult ruttu peale raietegevust.

11. Haljastus

Planeeringuga on määratud haljastatavad ja säiliva haljastusega alad. Ehitistest vabad alad on planeeritud haljastada. Haljasalade säilitamise ja loomise juures on eelistatud

suuremad ja terviklikumad üksused. Oluliseks on peetud kaitsealuste liikide esinemispaikade säilitamist võimalikult puutumatul kujul, milleks on moodustatud loodusliku haljasmaa sihtotstarbega krunt.

12. Kuritegevuse riske vähendavad meetmed

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud ja soovitatakse kuritegevuse ennetamiseks järgmiseid meetmeid:

- valvatavate sõidukite seisuplatside rajamine
- kruntide piirete rajamine
- sõidu- ja kergliiklusteede, ehituskruntide hea valgustatus
- haljastuse rajamine, mis ei soodusta kriminogeense elemendi varjevõimalusi
- videovalve, alarmseadmete, liiklusandurite kasutamine.