

OÜ Koduart

Mammaste küla
63211 Põlva vald
tel. 55694402
koduart@gmail.com

reg. 12009806

MTR reg EEP002057

Tellija: OÜ Collade
Asukoht: Koidula küla
Värska vald
Põlva maakond

T - 01-11

KALMETSÄ KINNISTU JA SELLE LÄHIALA DETAILPLANEERING

Kalmetsa kinnistu II maatükil (kat tunnus 93401:007:0735) asub vana kalme,
arheoloogiamälestis nr 11707.

Büroo juhataja: T. Linnas

Vastutav spetsialist: A. Liin

Koostas: T. Linnas

Põlvas 2011

SISUKORD

KALMETSÄ KINNISTU JA SELLE LÄHIALA DETAILPLANEERING.....	1
SISUKORD.....	2
1. SISSEJUHATUS.....	3
2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED.....	3
2.1. Lähteandmed:.....	3
2.2. Detailplaneeringu eesmärk:.....	3
3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK.....	3
3.1. Alusplaan.....	3
3.2. Planeeritava ala seosed külgnevate aladega.....	4
3.3. Olemasolev olukord.....	4
3.4. Lahenduse idee kirjeldus.....	5
3.5. Krundijaotus.....	5
3.6. Ehitusõigus.....	6
3.7. Nõuded ehitistele.....	6
3.8. Liikluskorraldus.....	7
3.9. Haljastus ja heakorrastuse põhimõtted.....	8
3.10. Tehnovõrgud ja -rajatised.....	8
3.11. Tuleohutuse tagamine.....	11
3.12. Keskkonnakaitse abinõud.....	12
3.13. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded.....	13
3.14. Servituutide vajadus.....	13
3.15. Muud seadustest tulenevad kinnisomandi kitsendused.....	13
3.16. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine.....	16
3.17. Planeeringu realiseerimise võimalused.....	16
3.18. Üldplaneeringu muutmise ettepanekud.....	16

JOONISED:

Asukohaskeem

Olemasolev olukord

DP-1

M 1:1000

Põhiplaan

DP-2

M 1:1000

Tehnovõrgud

DP-3

M 1:1000

Maadejaotuse plaan

DP-4

M 1:1000

Illustreeriv joonis

DP-5

M 1:1000

1. SISSEJUHATUS

Käesoleva detailplaneeringu tellijaks on OÜ Collade. Detailplaneeringu ala hõlmab Kalmetsa kinnistut (katastritunnus 93401:007:0734, pindala 1,66 ha) ning selle lähiümbrust Koidula külas Värskas vallas Põlva maakonnas.

2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

2.1. Lähteandmed:

- OÜ Collade avaldus
- Värskas valla üldplaneering (kehtestatud Värskas Vallavolikogu 21.07.2006 määrusega nr 20)
- Värskas Vallavolikogu 25.11.2010 otsus nr 1-2/38 detailplaneeringu algatamise kohta Kalmetsa kinnistul
- Lähteülesanne detailplaneeringu koostamiseks Kalmetsa kinnistul ja selle lähialal Värskas vallas Koidula külas Põlvamaal
- Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Kagu-Eesti piirkonna tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr. 191780 väljastatud: 05.05.11
- Maanteeameti Lõunaregiooni tehnilised tingimused 10.05.11 nr 15-2/11-00151/068
- Keskkonnaameti arvamus 20.07.2011 nr PVV 6-5/11/16777-4
- Maaüksuse plaan M1:500 OÜ Elker RMT töö nr Vär-382-GA 29.03.2011
- Omandiõigust tõendavad dokumendid
- Planeerimisseadus, teeseadus, looduskaitseadus jt.
- Kehtivaid planeeringuid antud alale pole.

2.2. Detailplaneeringu eesmärk:

Planeeringu koostamise eesmärgiks on krundi ehitusõiguse ja liikluslahenduse, sh parkimisala määramine ning maa sihtotstarbe muutmine. Kehtiva üldplaneeringuga on planeeritava Kalmetsa katastriüksuse (Kat tunnus 93401:007:0734) juhtfunktsiooniks metsamajandusmaa, mida tahetakse detailplaneeringuga muuta äri- ja transpordimaaks. Kinnistule on kavandatud tolliagentuurihoone koos kohviku ja olmeruumidega ning parkimisala.

3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK

3.1. Alusplaan

Detailplaneeringu koostamise alusplaanina on kasutatud OÜ ELKER RMT poolt koostatud alusplaani töö nr Vär-382-GA 29.03.2011, täpsusastmega M 1:500.

3.2. Planeeritava ala seosed külgnevate aladega

Planeeritav ala suurusega 1,66 ha asub Koidula külas Värskas vallas Põlvamaal Koidula piiripunkti lähedal.

Planeeritav ala on hoonestamata. Kalmetsa kinnistu on ebatasase reljeefiga, osaliselt mägine, kaldega lõuna suunas. Kalmetsa kinnistu teine maatükk (katastritunnus 93401:007:0735, pindala 0,85 ha) paikneb teest põhja pool. Kalmetsa põhjapoolne maatükk on samuti mägise reljeefiga, kaetud metsaga. Seal paikneb vana kalme 15-18 sajandist, mis on arheoloogiamälestis nr 11707.

Lääne poolne naaberkinnistu on kavandatud riigi reservmaaks. See on samuti osaliselt mägine ja kaetud metsaga.

Planeeritav kinnistu piirneb kolmest küljest Karisilla-Petseri T-63 teega. Planeeritavale alale on juurdepääsuteed Karisilla-Petseri maanteelt.

Planeeritava maa sihtotstarve on katastrijärgselt maatulundusmaa.

Värskas valla üldplaneeringu järgselt on sellel alal ettenähtud maatulundusmaa, mis antud planeeringuga muudetakse Kalmetsa I maatükil äri- ja transpordimaaks.

Kalmetsa II maatüki sihtotstarvet – maatulundusmaa planeeringuga ei muudeta.

Naaberkinnistute andmed:

<i>Jrk nr</i>	<i>Kinnistu/ krundi nimi</i>	<i>Katastri-tunnus</i>	<i>Sihtotstarve</i>	<i>Pindala</i>	<i>Märkused</i>
1.	Riigi reservmaa AT070920002	-	Sihtotstarbeta maa	2,7 ha	
2.	Karisilla-Petseri T-63	93401:007:0644	Transpordimaa	5,6ha	
3.	Reformimata riigimaa	-	Sihtotstarbeta maa	4,58 ha	
4.	Kalmetsa II mt	93401:007:0735	Maatulundusmaa	0,85 ha	

3.3. Olemasolev olukord

Planeeritav ala on reljeefne, kõrguste vahe ligikaudu 18 meetrit (48,98 – 67,00). Kalmetsa kinnistu ja Karisilla-Petseri tee vaheline ala on hästi järsu langusega lõuna suunas.

Suurema osa planeeritavast alast moodustavad parkimisala, teed ja haljasmaa.

Juurdepääs planeeritavale alale on võimalik Karisilla-Petseri (T-63) riigimaanteelt põhja- ja lõunaküljelt.

Kinnistut iseloomustavad andmed on toodud tabelis 1.

Tabel 1. Olemasolev olukord

<i>Aadress/ nimetus</i>	<i>Katastri tunnus</i>	<i>Pindala (ha)</i>	<i>Katastriüksuse sihtotstarve</i>	<i>Omanik</i>	<i>Hoonete arv</i>	<i>Ehitus- alune pindala (m²)</i>
Kalmetsa I mt	93401:007:0734	1,66 ha	Maatulundusmaa	Collade OÜ	-	-
Kalmetsa II mt	27865:19:15	0,85 ha	Maatulundusmaa	Collade OÜ	-	-

3.4. Lahenduse idee kirjeldus

Planeeritavale alale soovitakse rajada tolliagentuurihoone koos kohviku ja olmeruumidega ning parkimisala koos konteinerites kaupade ajutise ladustamise võimalusega. Parkla ala pinnas tasandatakse, rajatakse drenaaž, kaetakse sillutisega või asfalteeritakse. Suurte autode parkla kõrguseks on ette nähtud 59 m. Juurdepääsuteede kaldeks on 5-8°. Hoone rajamisel võib osa hoonest asuda mäe sees, jättes kagupoolsel küljel pinnase tõstmata. Teede ja parkla rajamisel kasutatakse maasisse rajatavaid tugimüüre, mis ümbritsetakse okaspuu hekiga. Parklasse rajatakse uued okaspuude grupid. Pinnase tasandamine teostatakse koostöös maanteeameti poolt tee laiendamise ja kraavimistöödega, arvestades esmajärjekorras riigimaanteele vajalikke kaldeid. (Teeprojekt Tinter projekt OÜ töö 36-11 lk 3-16.) Teelt mahasõidud teostatakse koos Karisilla-Petseri tee ümberehitusega kootöös maanteeametiga. Pinnase koorimisel ja tasandamisel kaevise ülejääki ei teki, kuna täidetav ala vajab ca 32000 m³ täidet, mis on võrdne ära kooritava kaevise hulgaga. Juhul, kui projekteerimise käigus, tuleb muudatusi pinnase planeerimisel ja kaevist jääb üle ning seda kavatsetakse võõrandada või kasutada väljaspool kinnisasja, tuleb vastavalt maapõueseaduse §60 lg3 alusel keskkonnaametilt selleks taotleda nõusolekut. Kalmetsa kinnistu teisele maatükile, kat tunnus 93401:007:0735, soovitakse rajada puurkaev, kust saadakse vesi tolliagentuurihoone tarbeks.

Planeeringuga muudetakse Kalmetsa kinnistu I maatüki sihtotstarve äri- ja transpordimaaks. Kalmetsa kinnistu II maatüki sihtotstarve on maatulundusmaa ja seda planeeringuga ei muudeta.

3.5. Krundijaotus

Planeeringu järgselt jäetakse kinnistu piirid muutmata. (vt DP-2, DP-4)

Planeeritud krundi pindala ja maakasutuse sihtotstarbed on toodud tabelis nr 2.

Tabel 2. Maakasutuse bilanss

<i>Kr unt</i>	<i>Kinnistu nimi ja tunnus</i>	<i>Planee- ringu- eelne pindala</i>	<i>Planee- ringu- järgne pindala</i>	<i>Planeeringu -eelne maakasutus</i>	<i>Planee- ringu- järgne maakasu- tus</i>	<i>Planee- ringu järgsed kinnistud</i>
Pos 1	Kalmetsa mt 1 93401:007:0734	1,66 ha	1,66 ha	100% M	30%Ä; 70%L	Pos 1

<i>Krunt</i>	<i>Kinnistu nimi ja tunnus</i>	<i>Planeeringu-eelne pindala</i>	<i>Planeeringu-järgne pindala</i>	<i>Planeeringu-eelne maakasutus</i>	<i>Planeeringu-järgne maakasutus</i>	<i>Planeeringu-järgsed kinnistud</i>
Pos 2	Kalmetsa mt 2 93401:007:0735	0,85 ha	0,85 ha	100% M	100% M	Pos 2

M – maatulundusmaa (011); Ä – ärimaa (002); L – transpordimaa (007)

3.6. Ehitusõigus

Kruntide ehitusõigustega (vt tabel 3) on määratud: 1) krundi kasutamise sihtotstarbed 2) hoonete suurim lubatud arv krundil või nende puudumine 3) hoonete suurim lubatud ehitusealne pindala, 4) hoonete suurim lubatud kõrgus (vt DP-2).

Tabel 3. Kruntide ehitusõigused

<i>Pos nr</i>	<i>Pindala ha</i>	<i>Sihtotstarbed vastav. detailpl. liigile*</i>	<i>Sihtotstarve vastav. katastriüksuse liigile**</i>	<i>Suurim lubatud hoonete arv</i>	<i>Suurim lubatud ehitusealne pindala (m²)</i>	<i>Maksimaalne täisehitusprotsent (%)</i>	<i>Ehitiste suurim lubatud kõrgus (m)</i>
1	1,66	BB – 20%, BT-10%, LP-70%	30 % 002;Ä; 70% 007;L	3	5000	30	12
2	0,85	MM - 100%	100%;M	-	-	-	-

* LP – parkimisrajatise maa; BB – kontori- ja büroohoone maa; BT – kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoonete maa; MM – metsamajandusmaa

** 002;Ä – ärimaa, 007; L – transpordimaa, 011: M – maatulundusmaa

3.7. Nõuded ehitistele

3.7.1. Ehituslikud nõuded

Hooned ehitada sellesse piirkonda sobivatest materjalidest ja sobiva arhitektuuriga. Arvestada tuleb looduskeskkonnaga ning Koidula piiripunkti ja raudteejaama hoonetega. Hoone minimaalne tulepüsivusklass TP2.

Hoonestusala määramisel hoonete ja rajatiste ehitamiseks on lähtutud Vabariigi Valitsuse määrusest nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusenõuded“, mis määrab hoonetevahelise minimaalse tuleohutuskaja laiuseks 8 meetrit. Kui tuleohutuskaja on alla 8 meetri, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

3.7.2. Arhitektuurinõuded

Olulised arhitektuurinõuded hoonestusele krundil on toodud tabelis 4.

Tabel 4. Arhitektuurinõuded

<i>Nõuded</i>	<i>Lahendus</i>
<i>Hoonete lubatud maksimaalne korruselisus</i>	2 maapealset korrust
<i>Katuse kallete vahemik</i>	Lahendada projekteerimise käigus
<i>Katuse harja joon</i>	Risti või paralleelselt kinnistu lääneküljega
<i>Katusekatte materjalid</i>	Plekk, klaas, rullmaterjal
<i>Välisviimistluse materjalid</i>	Plekk, tellis, puit, klaas
<i>Sokli kõrgus</i>	59,30
<i>Piirded</i>	Lubatud: metallvõrkpiire, maksimaalne kõrgus 2 m Lubatud: vabakujuline või pügatav hekk, kõrgusega kuni 2 m planeeritava ala välisservadesse Keelatud massiivsed, avausteta piirdemüürid või plekkaia rajamine
<i>Maapinna absoluutkõrguste vahemik</i>	48,98-61,75
<i>Ehitiste suurim lubatud absoluutkõrgus</i>	Kuni 12 m maapinnast

3.8. Liikluskorraldus

Juurdepääs planeeritavale alale on võimalik Karisilla-Petseri (T-63) riigimaanteelt Kalmetsa kinnistule mööda kinnistu põhja- ja lõunapiirile planeeritavaid juurdepääsuteid (vt DP). Juurdepääsuteed ja liikluskorraldus tuleb teostada vastavalt Maanteeameti Lõuna Regiooni poolt väljastatud tingimustele nr 15-2/11-00151/068 10.05.2011. Riigimaanteelt mahasõidu ja parkla ehitamiseks tehakse eraldi teeprojekt, mis on kooskõlas Karisilla-Petseri tee projektiga ja peab vastama EV-s kehtivatele seadustele, normidele ja nõuetele (Teeseadus¹, Tee projekteerimise normid ja nõuded²).

Karisilla-Petseri (T-63) maanteel on Koidula külas kehtiv kiiruspiirang 50 km/h.

Mahasõiduteede kalded on 5-8°. Suurte autode parkla kõrguseks on 59 m.

Tee ja planeeritava parkla ala viiakse kinnistu põhjaküljel olemasolevast riigimaanteest allapoole. Kinnistu sisetee ja parkla rajamisel kasutatakse vajadusel tugimüüre. Teekattmaterjalina kasutada soovitatavalt kergasfaltbetooni. Teemaad läbivad osaliselt

1 **Teeseadus** (Vastu võetud 17.02.1999 RT I 1999, 26, 377 jõust 23.03.1999 muudet. 27.03.2011 RT I 17.03.2011, 28)

2 **Tee projekteerimis normid ja nõuded** (Vastu võetud 29.09.1999 nr 55 RTL2000, 23, 303 jõust 01.01.2000 muudet. 11.07.2011 RT I 08.07.2011 nr 33)

tehnovõrgud. Teede ja parkla alla rajatakse sademeveete ärajuhtimiseks restidega varustatud sademevee renn ja sademeveete kanalisatsiooni torustik, millele on paigaldatud õlipüüdurid. Puhastatud sademeveed juhitakse olemasolevatesse ja rajatavatesse kraavidesse. (vt DP-3)

Läbi Karisilla-Petseri tee viiakse asfaldi alt kinnise kaeve meetodil torud veetrassi, sademevee kanalisatsiooni ja elektriakaabelliini jaoks. Torude paigaldamissügavus peab olema 2 m tee alt ja 1,5 m kraavipõhjast. Juhul, kui torude läbiviimine toimub samaaegselt Karisilla-Petseri tee remondiga, võib torud paigaldada lahtise kaevikuga. Torude läbi tee viimine kavandatakse koostöös Maanteeametiga.

Riigimaantee Karisilla-Petseri T-63 tee kaitsevööndiks on 50 meetrit. (vt DP-2)

Kuni 25 m ulatuses äärmise sõiduraja teljest planeeritavatele kinnistutele on jäetud ala kaitsehaljastuseks, hekkide ja puude istutamiseks ning riigimaantee jaoks vajaliku tee muldkeha jaoks.

Parklas nähakse ette parkimiskohad suurtele veoautodele (kuni 50 kohta) ja väikeautodele (kuni 25 kohta), mis paiknevad Karisilla-Pihkva T-63 teest 25 m kaugusel. Parkimine lahendatakse kinnistu teeprojektiga. Tee kaitsevööndisse jäävad elektriakaabelliinid, vee ja sademevee kanalisatsioon. Planeeritavast Kalmetsa kinnistust põhja poole, teisele Kalmetsa kinnistu maatükile nähakse ette juurdepääs Karisilla-Petseri maanteelt. (Vt DP-2)

Teede ristumised nähakse ette T-kujuliste ristmikena.

Liikluskorralduse lahenduse projekti väljatöötamisel konsulteerida Maanteeameti liikluskorralduse osakonnaga.

Esimese järjekorras ehitatakse välja mahaõit riigimaanteelt Kalmetsa kinnistu I maatükile. Teises järjekorras rajatakse parklad ning siseteed. Kolmandas järjekorras ehitatakse tolli- ja teenindushoone ning korrastatakse kinnistu ülejäänud ala ja planeeritava kinnistu kõrvale jääv ala.

Parkla valgustus paigaldatakse vastavalt projekteerimismääradele, arvestades, et see ei häiriks põhimaanteel liiklejaid. Parklates nähakse ette müra tõkestamiseks kõrghaljastuse alad ja riigimaantee ning parkla vahelisele alale hekid. (Projekteerimise käigus koostöös maanteeametiga.)

3.9. Haljastus ja heakorrastuse põhimõtted

Olemasolevaid puid säilitada võimalikult palju. Puude mahavõtmisel asendada sama liiki madalamakasvuliste puudega uued haljastusalad. Parklatesse istutatakse okaspuude gruppe ja kasutatakse konteinerhaljastust. Maantee ja parkla vahelisele alale kuni 25 m ulatuses maanteest on jäetud ala kaitsehaljastuseks, kuhu rajatakse ka hekk ning istutatakse üksikpuid nii, et need ei takistaks nähtavust. Kõrghaljastuse rajamine teekaitsevööndis kooskõlastada maanteeametiga. Piirdeaia täpne paiknemine lahendatakse projekteerimise käigus. Ehitistest ja asfaltkattest vabad pinnad kaetakse muruga. Kõrghaljastuses kasutatakse enamasti okaspuid (Must mänd, mägimänd, must kuusk. Madalamad okaspuuliigid on tuulises kohas vastupidavamad.)

Kinnistutele paigaldatakse vajalikul hulgal prügikaste. Prügi äravedu korraldatakse vastavalt valla jäätmekäitlus määrusele ja antud piirkonnas vastavat teenust pakkuva firma kaudu.

Kinnistute omanikud peavad planeeritava ala korras hoidma, vältides nii ka kuritegevuse riski. Kinnistud peavad olema valgustatud.

3.10. Tehnovõrgud ja -rajatised

3.10.1. Veevarustus

Olemasolev olukord

Kinnistul puudub veevarustus.

Planeeritav

Vajalik vesi saadakse Kalmetsa kinnistu II maatükile rajatutavast puurkaevust. Perspektiivne ööpäevane veetarbimishulk kinnistul on tolli-teenindushoone tarbeks ca 5000 l/d. Juhul kui veetarbimine suureneb, on vajalik taotleda keskkonnaametilt vee erikasutusluba (Veeseadus §8 lg 2).

Veetorustik on kavandatud Kalmetsa kinnistu I maatükile tuua II maatükile rajatavast puurkaevust läbi Karisilla-Petseri T-63 riigimaantee kinnistu vastavalt Maanteeameti poolt väljastatud tingimustele. Torustik paigaldatakse puurkaevust hooneni puurmis- (kinnise kaeve) meetodil tee alt 2 m sügavusele ja kraavide alt vähemalt 1,5 m sügavusele. Veetorustiku jaoks eraldi raadamisvajadust pole, kuna paigaldatakse puudevaba sihti mööda. Vajalike kontrollimiste ja remonttööde tegemiseks pääseb puurkaevu juurde mööda olemasolevat metsasihi teed. Eraldi puurkaevu teenindamisplatsi ei rajata, sest autoga juurdepääsuvajadus on minimaalne. Puurkaevu kaitsevööndit on kavas vähendada 30 meetrile. (vt DP-3)

3.10.2. Heitvete kanalisatsioon

Olemasolev olukord

Kanalisatsioonitrass planeeritaval kinnistul puudub.

Planeeritav

Kalmetsa kinnistule paigaldataksel lokaalne kanalisatsioonisüsteem koos septikuga. Perspektiivne heitveehulk ööpäevas on ca 5000 l/d, milleks vajadusel paigaldatakse vajaliku suurusega kanalisatsioonimahuti. Juhul, kui pinnasesse juhitakse rohkem, kui 5 m³ ööpäevas, on vajalik taotleda keskkonnaametist veerikasutusluba. Heitvee immutussügavus peab aastaringselt olema vähemalt 1,2 m ülevalpool põhjavee kõrgemat taset. (Vabariigi Valitsuse määrus vv 31.07.2001 nr 269 „Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord“ §10 lg 2 ja lg13).

(vt DP-3)

3.10.3. Sademete kanalisatsioon

Olemasolev olukord

Planeeritaval alal puudub sademete kanalisatsioon. Riigimaantee ääres paiknevad kraavid.

Planeeritav

Teede ja parkla alla rajatakse sademete ärajuhtimiseks restidega varustatud sademevee renn ja sademete kanalisatsiooni torustik, millele on paigaldatud õli- ja

liivapüüdur. Puhastatud sademeveed juhitakse olemasolevatesse ja rajatavatesse kraavidesse.(vt DP-3).

3.10.4. Elektrivarustus

Olemasolev olukord

Kinnistul elektrivarustus puudub.

Planeeritav

Vastavalt Eesti Energia AS tehnilistele tingimustele nr 191780 05.05.11 nähakse ette:

Toitealajaam: VÄRSKA 35/10

Toitefiider: MATSURI:VQS

Jaotusalajaam: proj.v " Logistika" 10/0,4kV komplektalajaam

Jaotusfiider: proj.v 0,4kV KL.

Detailplaneeringu alal näha ette planeeritavale liitumiskilbile maa-ala koos teenindusmaaga. Liitumiskilbi asukoht planeerida koormuskeskmesse, mille teenindamiseks peab jääma ööpäevaringne vaba juurdepääs.

Tarbijate varustamine elektrienergiaga näha ette Paldiski Sadamate AS parkla liitumisega seoses ehitatavast " Logistika " 10/0,4kV komplektalajaamast 0,4kV kaabliga.

Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatavad (Viide- Nõuded madalpinge kaablivõrgu projekteerimiseks).

Detailplaneeringuga moodustatavatel ehituskrundidel tuleb seada Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ-le notariaalne maakasutusõigus enne kinnistu(te) müüki.

Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ-le kirjalik taotlus.

Planeeringu kooskõlastus toimub aadressil Energia 5 Põlva . Kooskõlastamise päevaks esitada planeeringu tehnovõrkude graafiline osa ka digitaalkujul *.dwg formaadis (varasem ver. kui 2004) disketil või saata aadressil: jaanus.ostra@energia.ee.

Planeeringu tehniline lahendus peab enne kooskõlastamist saada kirjaliku heakskiidu tehnilised tingimused koostanud isikult.

Võimalike kitsenduste kohta tuleb tehniliste tingimuste väljastajale Jaanus Ostrale aadressil jaanus.ostra@energia.ee saata andmed kitsenduste, kinnistu ja omaniku kohta.

Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ elektrivõrgu.

Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Eesti Energia Müük ja Teenindus poole.

Detailplaneerimise projektiga määrata ka väljaspool detailplaneerimise ala kulgevate kaablite trasside servituudi alad.

4. Liitumispunkt OÜ-ga Jaotusvõrk asub: Ostja toitekaabli kingadel liitumiskilbis, mis ei asu võrguettevõtja mastil.

3.10.5. Soojavarustus

Olemasolev

Olemasolev küttesüsteem puudub.

Planeeritav

Planeeritavatele hoonetele nähakse ette optimaalseim küttesüsteemi lahendus projekteerimise käigus. Kaalumisele tulevad õhksoojuspumbad, maaküte, puiduküttekattlad, võimalusel ka gaasiküte. Maksimaalselt ära kasutada ka päikesepatareide kasutamise võimalusi.

3.10.6. Sidevarustus

Olemasolev

Sideliiniühendus planeeritaval alal puudub. Interneti ja mobiiltelefoni kasutamise võimalused on läheduses asuvate operaatorite mastidega kaetud.

Planeeritav

Planeeritaval alal lahendatakse sideliiniühendus vastavalt võimsuste väljaehitamisele selles piirkonnas.

3.10.7. Välisvalgustus

Parklad ja hoonete ümbrus peavad olema valgustatud. Valgustite asukohad ja tüüp määrata projekteerimise käigus. Välisvalgustus lahendada projekteerimise käigus kogu planeeritava ala ulatuses ühtselt. Valgustus ei tohi segada liiklust maanteedel.(vt DP-3).

3.11. Tuleohutuse tagamine

Detailplaneeringuga lubatud rajatiste madalaim tulepüsivusklass on TP3. Planeeritavate hoonete lubatud madalaim tulepüsivusklass on TP2.

Ehitusala ja rajatiste rajamiseks ehitusala määramisel on lähtutud Vabariigi Valitsuse määrusest nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded³“, mis määrab:

- 1) Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju.
- 2) Hoonetevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.
- 3) Hoonetevahelise kuja arvestamisel võib lugeda üheks hooneks tuletõkkeseptsiooni nõuetele vastavat hoonetekompleksi, kusjuures:
 - a) sellised hooned peavad olema tuleohutusest lähtuvalt samases klassis, vastavalt kas TP1, TP2 või TP3;
 - b) selliste hoonete kasutajate arv ja korruste pindala on väiksemad hoonetekompleksile kohalduvatest arvväärtustest.

³ **Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusenõuded** (Vv 27.10.2004 m 315 RT I 2004 75, 525 jõust 01.01.2005, muud.01.10.2007)

Kinnistu sisene tuletõrje veevõtukoht – mahuti vähemalt 108 m³ näidatud joonisel DP-2.

Kalmetsa kinnistul on võimalik Piiripunkti tuletõrje veevõtusüsteemist kustutusvett saada. Tuletõrje veevõtukoht paikneb planeeritavast alast ca 500 m kaugusel.

Jäätmete ja prahi põletamise ning lõkke või muu küttekoldevälise tule tegemise koht objektil peab paiknema vähemalt 15 m kaugusel mis tahes ehitisest või põlevmaterjali lahtisest hoiukohast ja vähemalt 30 m kaugusel metsast. Avaliku lõkke tegemise koht peab paiknema mis tahes ehitisest, põlevmaterjali hoiukohast või metsast vähemalt 50 m kaugusel.

3.12. Keskkonnakaitse abinõud

Planeeringu ala paikneb Põlva maakonna teemaplaneeringu „Põlva maakonna asustust ja maasutust suunavad keskkonnatingimused“⁴, Värskas valla üldplaneeringuga määratud maakondliku tähtsusega maastiku (II tähtsusklass), Mustoja mõhnastik ja Matsuri ümbruse alal. Samuti paikneb Kalmetsa kinnistu Põlva maakonna teemaplaneeringuga ja Värskas valla üldplaneeringuga määratud roheline võrgustiku koridoris.

Kalmetsa kinnistu I maatükil (93401:007:0734) ei ole keskkonnaregistri andmetel kaitsealuste liikide elupaiku ega kasvukohti ja antud ala ei asu looduskaitseliste piirangutega alal. Kalmetsa II maatükk (93491:007:0735) on elukohaks kahele III kategooria kaitsealusele liblika liigile: mosaiikliblikale (*Euphydryas aurinia*) ja suur kuldtiivale (*Lycaena dispar*).

Planeeringualale ei ole kavandatud keskkonnohtlikke rajatisi ja tegevusi. Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnujuhtimissüsteemi seaduses⁵ § 6 lg 1 toodud nimekirjast lähtudes, ei kuulu planeeritav tegevus olulise keskkonnamõjuga tegevuste hulka. Planeeritav ala ei hõlma Natura 2000 võrgustiku ala.

Planeeringu tegevuse käigus peab jälgima, et võimalikult vähe kahjustataks looduskeskonda. Parkimisala tuleb piirata aiaga takistamaks loomade sattumist transpordi keskele. Parkimisala jääb ümbritsema tee ja parkla vahel ca 25 m puudega kaetud tsoon. Parklasse istutatakse uued puude grupid tagamaks rohelisuse säilimist antud alal. Pinnase varingute ärahoidmiseks rajatakse vajalikesse kohtadesse tugimüürid.

Planeeritaval alal tuleb säilitada võimalikult palju kõrghaljastust või asendada uuega, kasutades selleks sobivaid hariliku männi ja hariliku kuuse madalamakasvulisi vorme, mis taluvad selle piirkonna kasvutingimusi ja tuuli.

Parkla ja teede sademeveed tuleb puhastada õli ja liivapüüduriga enne maasse juhtimist. (vt DP-3)

Kinnistu jäätmete kogumise korraldab kinnistu valdaja. Jäätmed tuleb koguda vastavasse kinnistesse prügikonteineritesse. Prügikonteinerid paigutada juurdepääsuteede lähistele ja parkimisala lähedale. (vt DP-2) Soovitavalt kasutada ratastega konteinereid, mis vajavad paigaldamiseks asfalteeritud ühetasast alust.

4 Maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Põlva maakonna asustust ja maasutust suunavad keskkonnatingimused“ (kehtestatud Põlva maavanema korraldusega m 1.1-1/125 13.06.2005)

5 Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnujuhtimissüsteemi seadus (RTI, 24.03.2005, 15, 87)

Jäätmevaldaja on kohustatud käitlema tema valduses olevaid jäätmeid vastavalt kehtestatud Jäätmeseaduse⁶ ning Värskas valla jäätmehoolduseeskirja⁷ nõuetele või andma need käitlemiseks üle selleks õigust omavale isikule.

3.13. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded

Eesti standardi EVS 809-1:2002 kohaselt kasutada järgmisi aspekte kuritegevuse riski vähendamiseks:

- hoonete vaheline hea nähtavus, valgustatus ja jälgitavus
- suletavad väravad
- korrashoid, eriti kergestisüttiva prügi kiire eemaldamine, vähendab süütamise ohtu
- vastupidavate ukse- ja aknaraamide, lukkude, uste, akende ja klaaside kasutamine
- sisseburauste või vandalismiaktide sihtmärkide tugevdamine peale rünnaku vähendab intsidentide kordumise riski
- tulekindlate materjalide kasutamine; näiteks prügianumate puhul

3.14. Servituutide vajadus

Planeeringuga servituudivajadust ette ei nähta.

Vajadusel vormistada vastavalt Asjaõigusseaduse⁸ § 173 reaalservituudi seadmiseks vajalik asjaõigusleping, mis peab olema notariaalselt tõestatud.

3.15. Muud seadustest tulenevad kinnisomandi kitsendused

3.15.1. Elektriohutusseadusest tulenevad kitsendused

Elektriohususeaduse⁹ § 12. Elektripaigaldise kaitsevöönd

(1) Elektripaigaldise kaitsevöönd on elektripaigaldist, kui see on iseseisev ehitis, ümbritsev maa-ala, õhuruum või veekogu, kus ohutuse tagamise vajadusest lähtudes kehtivad kasutuspiirangud.

(2) Elektripaigaldise kaitsevööndis on keelatud tõkestada juurdepääsu elektripaigaldisele, põhjustada oma tegevusega elektripaigaldise saastamist ja korrosiooni ning tekitada muul viisil olukorda, mis võib ohustada inimest, vara või keskkonda, samuti korraldada kõrgepingepaigaldise õhuliini kaitsevööndis massiüritusi.

(3) Elektripaigaldise omaniku loata on keelatud:
1) elektripaigaldise kaitsevööndis ehitada, sealhulgas ehitada tanklat, ladustada jäätmeid, materjale ja aineid, teha mis tahes mäe-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis- ja maaparandustöid, teha tuld, istutada ning langetada puid;
2) veekaabelliinide kaitsevööndis veesõidukiga ankrusse heita, liikuda heidetud ankru,

6 Jäätmeseadus (RTI 2004, 9, 52; 30, 208; 2005, 15, 87)

7 Misso valla jäätmehoolduseeskiri. Kehtestatud Misso Vallavolikogu 14.02.2000.a määrusega nr 1

8 **Asjaõigusseadus** (RT I 1993, 39, 590; Muud 30.06.2011, RT I 29.06.2011, 6)

9. **Elektrihoiatusseadus** Vastu võetud 24.01.2007. a seadusega (RT I 2007, 12, 64), jõustunud 20.07.2007. a. Muud 01.01.2011 -31.12.2013

kettide, logide, traalide ja võrkudega, paigaldada veesõidukite liiklustähiseid ja poisid ning varuda jääd;

3) õhuliinide kaitsevööndis sõita masinate ja mehhanismidega, mille üldkõrgus maapinnast koos veosega või ilma selleta on üle 4,5 meetri;

4) kõrgepingepaigaldise õhuliinide kaitsevööndis ehitada traattarasid ning rajada loomade joogikohti;

5) maakaabelliinide kaitsevööndis töötada löökmehhanismidega, tasandada pinnast, teha mullatöid sügavamal kui 0,3 meetrit, küntaval maal sügavamal kui 0,45 meetrit ning ladustada ja teisaldada raskusi.

(4) Elektripaigaldise kaitsevööndis oleva maa-ala, õhuruumi või veekogu valdaja peab lubama elektripaigaldise omanikul elektripaigaldise käitu korraldada, teha vajalikke elektripaigaldise ja selle kaitsevööndi hooldustöid ning paigaldada elektripaigaldise tähiseid.

(5) Elektripaigaldise omanikul on õigus käesoleva paragrahvi lõikes 3 sätestatud tegevusteks loa andmisel nõuda loa taotlejalt asjakohaste ohutusabinõude rakendamist ja elektripaigaldise omanikule tekkivate põhjendatud kulude hüvitamist.

(6) Elektripaigaldise kaitsevööndis tegutsev isik peab vältima elektripaigaldise kahjustamist või kahjustumise ohu tekkimist. Elektripaigaldise kahjustamise või kahjustumise ohu korral tuleb rakendada abinõusid edasise kahju tekkimise vastu ja viivitamata teavitada tekkinud olukorrast elektripaigaldise omanikku.

(7) Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuse ja kaitsevööndis tegutsemise korra kehtestab majandus- ja kommunikatsiooniminister

Vastavalt **Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise korrale**¹⁰ § 2. Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus

(1) Õhuliini kaitsevöönd on maa-ala ja õhuruum, mida piiravad mõlemal pool piki liini telge paiknevad mõttelised vertikaaltasandid, ning mille ulatus mõlemal pool liini telge:

1) kuni 1 kV pingega liinide korral 2 meetrit;

2) 1 kuni 20 kV pingega liinidel õhukaabli kasutamise korral 3 meetrit;

[RTL 2007, 61, 1100 – jõust. 29.07.2007]

3) 1 kuni 20 kV pingega liinide korral 10 meetrit;

4) 35–110 kV pingega liinide korral 25 meetrit;

5) 220–330 kV pingega liinide korral 40 meetrit.

(2) Õhuliini mastitõmmitsa või -toe, mis ulatub väljapoole õhuliini kaitsevööndit, puhul on mastitõmmitsa või -toe kaitsevöönd 1 meetri projektsioonist maapinnal.

(3) Maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

(4) Veekaabelliini kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev veepinnast põhjani ulatuv veeruum, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest meres ja järvedes 100 meetri kaugusel ning jõgedes 50 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

¹⁰ **Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord**

Vastu võetud majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.03.2007. a määrusega nr 19 (RTL 2007, 27, 482), jõustunud 20.07.2007, Muud 19.05.2008.

(5) Laevatatavate siseveekogude veepinna kohal asuva õhuliini kaitsevöönd on piki liini kulgev õhuruum, mida mõlemalt poolt liini piiravad liini äärmistest hälbimatus asendis juhtmetest 100 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

(6) Alajaamade ja jaotusseadmete ümber ulatub kaitsevöönd 2 meetri kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest.

3.15.2. Tee kaitsevööndist tulenevad kitsendused

Teeseaduse¹¹ § 13 alusel rajatakse tee kaitseks, teehoiu korraldamiseks, liiklusohutuse tagamiseks ning teelt lähtuvate keskkonnakahjulike ja inimesele ohtlike mõjude vähendamiseks tee äärde kaitsevöönd.

Teede- ja sideministri 28. septembri 1999. a määruse nr 59 "Tee ja tee kaitsevööndi kasutamise ja kaitsmise nõuete"¹² alusel on teel ja tee kaitsevööndis tee omaniku nõusolekuta keelatud:

- 1) maha võtta, ümber tõsta, juurde panna või kinni katta liiklusmärke ja muid liikluskorraldusvahendeid või eemaldada nendelt katteid;
- 2) teha teel ilma ehitusloata teehoiutöid, samuti mistahes teehoiuväliseid töid, paigutada sinna töövahendeid, materjale jms; tegevusega kaitsevööndis ei tohi halvendada liiklustingimusi teel;
- 3) ehitada nähtavust piiravaid hooneid või rajatise ning rajada istandikku;
- 4) ehitada kiirendus- või aeglustusrada, peale- või mahaõiduteed, alalist või ajutist müügipunkti või muud teeninduskohta;
- 5) takistada jalakäijate liiklemist neid häiriva tegevusega;
- 6) paigaldada valgustusseadet või teabe- ja reklaamivahendit;
- 7) korraldada spordivõistlust või muud rahvaüritust;
- 8) kaevandada maavara ja maa-ainest;
- 9) teha metsa uuendamiseks lageraiet;
- 10) teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandus- või muud teehoiuvälisist töid.

Tee kaitsevööndi maa omanik on kohustatud kaitsevööndis hoidma korras teemaaga külgneva kaitsevööndi maa-ala ja sellel paikneva rajatise ning kõrvaldama või lubama kõrvaldada nähtavust piirava istandiku, puu, põõsa või muu liiklusele ohtliku rajatise. Ta peab võimaldama paigaldada teega külgnevale kaitsevööndi kinnistule talihooldetöödeks ajutisi lumetõkkeid, rajada lumevalle ja kraave tuisklume tõkestamiseks ning paisata lund väljapoole teemaad, kui nimetatud tegevus ei takista juurdepääsu tema elukohale ja varale.

Tee kaitsevööndis oleva maa omanik või kasutaja võib kooskõlastamata teha oma majapidamise ja maakasutamisega seotud töid (maa harimine, saagi koristamine jms), kui need tööd ei ole vastuolus teeseaduse ja käesolevate nõuete teiste sätetega. Teega vahetult külgnevat maad võib maa omanik või -kasutaja harida kuni teemaa piirini, seejuures kahjustamata külgkraave, mullet, süvendit ja nende nõlvu.

1 1 Teeseadus (RT I 1999, 26, 377; Muud 27.03.2011-31.12.2013 RT I, 17.03.2011, 28)

1 2 Tee ja tee kaitsevööndi kasutamise ja kaitsmise nõuded Teede- ja sideministri 28.09.1999.a määrus nr 59 (RTL, 1999, 155, 2173, Muud 15.09.2003)

Maaharimismasinatega ei ole lubatud välja sõita teele, manööverdada sellel või selle nölvadel. Möödapääsmatu vajaduse korral tuleb sellised tööd kooskõlastada tee omanikuga.

3.16. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine

Planeeringu kehtestamisest tulenevad kahjud hüvitatakse kruntide igakordsete omanike poolt.

3.17. Planeeringu realiseerimise võimalused

Ühendused tehnovõrkudega rajatakse kokkuleppel tehnovõrke valdavate ettevõtetega. Kruntide ehitusõigused realiseeritakse kruntide valdajate poolt.

3.18. Üldplaneeringu muutmise ettepanekud

Kalmetsa kinnistu katastrijärgne maa kasutamise sihtotstarve oli katastrijärgselt maatulundusmaa. Üldplaneeringu järgi oli samuti maatulundusmaa, mis planeeringuga muudetakse Kalmetsa kinnistu I maatükil (kat tunnus 93401:007:0734) transpordimaaks (007;L) ja ärimaaks (002;Ä).

Detailplaneering teeb ettepaneku muuta:

1. Kalmetsa kinnistu maakasutamise sihtotstarve maatulundusmaast 70%transpordimaaks ja 30% ärimaaks;

Detailplaneering teeb ettepaneku muuta maa-alade kasutamist parkimismaa-ala laienduseks, et oleks tagatud kaugsõidu autojuhtidele parkimisvõimalused, puhkeaja normide täitmise võimalus, puhkamise, pesemise ja söömisvõimalused ning kaupade ümberlaadimisvõimalused ja parem logistiline tegevus.

2. Planeering teeb ettepaneku korrigeerida valla üldplaneeringus rohevõrgustiku koridoride paiknemist, kuna K8 koridori ala on tervikuna kujunenud transpordi- ja tootmisalaks Kalmetsa kinnistust ida ja lõuna poolisel alal. Lisaks ümbritseb Kalmetsa kinnistut suure liikluskoormusega riigimaantee ja ida-lõuna suunas paikneb ka suure koormusega raudteesõlm, mida samuti pole loogiline käsitleda rohekoridori alana.