

Tellijä

Võru Maavalitsus

Jüri tn 12,

65620 Võru

Tel 786 8301, www.voru.maavalitsus.ee

Planeerija

Ramboll Eesti AS

Laki 34, 12915 Tallinn

Tel 698 8362, www.ramboll.ee

Juuni 2014

Töö nr 2013_0197

PIIRIPÕLLU MAAÜKSUSE (KATASTRITUNNUS 91801:005:0062), KARIKAKRA MAAÜKSUSE (KATASTRITUNNUS 91801:005:0063) JA RIIGI RESERVMAA (PIIRIETTEPANEK AT1209120016) DETAILPLANEERING





Detailplaneeringu koostamist rahastatakse Eesti-Läti-Vene piiriülese koostööprojekti "Fostering Socio-economic Development and Encouraging Business in Border Areas", lühinimetusega: "Foster SME", raames.

Koostamise **2014/06/26**
kuupäev
Vastuvõetud:
Kehtestatud:

Töö nr 2013_0197

SISUKORD

I PLANEERING

1.	PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK JA ALUSED	6
1.1.	Sissejuhatus	6
1.2.	Planeeringu koostamise eesmärk.....	6
1.3.	Planeeringu koostamise alused	6
2.	OLEMASOLEV OLUKORD	8
2.1.	Planeeritava ala kontaktvöönd	8
2.2.	Planeeritav ala	8
2.2.1.	Maa-ala üldiseloomustus	8
2.2.2.	Hooned ja rajatised	9
2.2.3.	Maakasutus	9
2.2.4.	Teed	10
2.2.5.	Haljastus ja heakord	10
2.2.6.	Planeeritavate alade reljeef	10
2.2.7.	Pinnas ja põhjavesi.....	10
2.3.	Kehtivad kitsendused.....	10
2.4.	Looduskaitsetised piirangud	11
3.	PLANEERIMISETTEPANEK.....	12
3.1.	Planeeritava ala kinnistud ja kruntide moodustamine.....	12
3.2.	Ehitusgeoloogilised tingimused.....	13
3.3.	Arhitektuursed nõuded hoonete projektidele	13
3.4.	Teed ja parkimine	14
3.5.	Välisvalgustus.....	15
3.6.	Elektrivarustus.....	15
3.7.	Sidevarustus.....	16
3.8.	Tuletõrje veevarustus	16
3.9.	Veevarustus ja kanalisatsioon	16
3.10.	Sademevee ärajuhtimine.....	16
3.11.	Soojavarustus.....	16
3.12.	Tuleohutus	16
3.13.	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	17
3.14.	Keskkond	17
3.15.	Haljastus ja heakord	17
3.16.	Jäätmekäitlus	17
3.17.	Piirangud.....	18
3.18.	Võimalused detailplaneeringu elluviimiseks.....	18

JOONISED

2_1	Situatsiooniskeem	Skeem
2_2	Tugijoonis	M 1:1 000
2_3	Kontaktala plaan	M 1:2 000
2_4	Põhijoonis	M 1:1 000
2_5	Tehnovõrkude koondplaan	M 1:1 000
2_6	Krundijaotuse skeem	Skeem
2_7	Ehitusetappide skeem	Skeem
2_8	Planeeringulahenduse illustratsioon	Skeem

II MENETLUSDOKUMENDID

III LISAD

IV KOOSKÕLASTUSED

PLANEERINGU KOOSTAMISEL OSALESID

Detailplaneering koostati koostöös Võru Vallavalitsuse, Võru Maavalitsuse ning Ramboll Eesti AS esindajatega:

Võru Vallavalitsus:

Georg Ruuda	vallavanem
Kalmer Puusepp	abivallavanem
Inge Vill	arendus-ja ettevõtlusnõunik

Võru Maavalitsus:

Britt Vahter	Arengu-ja planeeringuosakonna juhataja
Mihkel Värton	Arengu- ja planeeringuosakonna juhataja asetäitja

Ramboll Eesti AS:

Kertu Arumetsa	projektijuht
Eneli Niinepuu	planeerija
Evelin Anto	insener
Ivo Vallas	insener
Henri Klemmer	insener
Triin Lepland	tehnik
Marko Toode	tehnik

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK JA ALUSED

1.1. Sissejuhatus

Detailplaneeringu koostamist rahastatakse Eesti-Läti-Vene piiriülese koostööprojekti "Fostering Socio-economic Development and Encouraging Business in Border Areas", lühinimetusega: "Foster SME", raames.

Projekti eesmärk on edendada majanduslikku ja sotsiaalselt integratsiooni Läti, Vene ja Eesti piiri-aladel läbi tiheda koostöö kohalikul ja regionaalsel tasemel Vidzeme regiooni, Pihkva oblasti ja Võru maakonna vahel, toetamaks kohaliku ettevõtluse arengut.

1.2. Planeeringu koostamise eesmärk

Võru Vallavolikogu 09.oktoobri 2013 otsusega nr 244 „Detailplaneeringu algatamine Võru vallas Väimela alevikus Piiripõllu maaüksusel (katastritunnus 91801:005:0062), Karikakra maaüksusel (katastritunnus 91801:005:0063), Saare tee 1 maaüksusel (katastritunnus 91801:005:0014) ja riigi reservmaal (piiriettepanek AT1209120016)“ algatati detailplaneering. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on maaüksuse kruntideks jaotamine, maa sihtotstarve muutmine, krundi ehitusõiguse, tehnovõrkude ja –rajatiste asukoha määramine, liikluskorralduse määramine, krundi hoonestusala piiritlemine, haljastuse ja heakorralduse põhimõtete ning kujade määratlemine.

Detailplaneeringu koostamist rahastatakse projektist "Fostering Socio-economic Development and Encouraging Business in Border Areas" nr ELRII-233.

1.3. Planeeringu koostamise alused

Detailplaneeringu algatamise ja koostamise alus:

- Võru Vallavolikogu 09.oktoobri 2013 otsus nr 244 „„Detailplaneeringu algatamine Võru vallas Väimela alevikus Piiripõllu maaüksusel (katastritunnus 91801:005:0062), Karikakra maaüksusel (katastritunnus 91801:005:0063), Saare tee 1 maaüksusel (katastritunnus 91801:005:0014) ja riigi reservmaal (piiriettepanek AT1209120016)“
- Võru Vallavalitsuse 29.novembri 2013 korraldus nr 268 „Keskonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise Võru vallas, Väimela alevikus Piiripõllu maaüksusel (katastritunnus 91801:005:0062), Karikakra maaüksusel (katastritunnus 91801:005:0063), Saare tee 1 maaüksusel (katastritunnus 91801:005:0014) ja riigi reservmaal (piiriettepanek AT1209120016)“
- Võru Vallavalitsuse 07.aprilli 2014 korraldus nr 112 „Detailplaneeringu lähteseisukohtade muutmine“.

Varem koostatud arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid:

- Võru maakonna teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ (kehtestatud Võru Maavanema korraldusega 02.detsember 2005 nr 1.1-1/196);
- Võru maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Võrumaa kergliiklusteed ja loodusrajad“ (kehtestatud Võru Maavanema korraldusega 14.märts 2014 nr 1-1/2014/139);
- Võru valla üldplaneering (kehtestatud Võru Vallavolikogu 09.aprilli 2008 määrusega nr 42008);

- Võru valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2009-2021 (vastu võetud Võru Vallavolikogu 10.juuni 2009 määrusega nr 70);
- Võru valla ehitismäärus (vastu võetud Võru Vallavolikogu 10.novembri 2010 määrusega nr 20);
- Tehnokeskuse maaüksuse detailplaneering (Aarens Projekt töö nr DP-3, kehtestatud Võru Vallavolikogu 08.augusti 2012 otsusega nr 180);
- Võrumaa ettevõtlusalade Misso, Väimela, Võrusoo, Kobela, Vastseliina ja Rõuge väljaarendamise teostatavus-tasuvusanalüüs ning turundusplaan (Cumulus Consulting OÜ ja Civitta International OÜ, november 2013).

Planeeringu koostamisel läbiviidud uuringud:

- Topo-geodeetilised uurimistööd, Geomel OÜ, töö nr 04/14 (30.12.2013);
- Väimela tootmisala. Võru vald, Võrumaa. „Detailplaneeringute ja infrastruktuuri tehniliste projektide koostamine kuuete võrumaa tootmisalale“ Ehitusgeoloogilise uuringu aruanne. (OÜ Rakendusgeoloogia, aprill 2014).

Planeeringu koostamisel läbiviidud uuringute aruanded säilitatakse Võru Maavalitsuses.

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1. Planeeritava ala kontaktvöönd

Detailplaneeringuga planeeritav ala asub Võru maakonnas Võru vallas Väimela alevikus.

Planeeritav ala asub Piiripõllu maaüksusel (kat nr 91801:005:0062), Karikakra maaüksusel (kat nr 91801:005:0063) ja riigi reservmaal (piiriettepanek AT1209120016), mille sihtotstarve on 100 % tootmismaa või 100 % maatulundusmaa. Lisaks jääb planeeritava ala sisse osaliselt maaüksus 25149 Väimela-Kääpa tee (kat nr 91801:009:1240), maakasutuse sihtotstarve 100% transpordimaa.

Planeeritav ala on ümbritsetud valdavalt tootmismaa ja maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistutega ja piirneb läänest Võru-Põlva maanteega (T-64).

Põhjast piiravad planeeringuala katastriüksused Piirisaare (kat nr 91801:009:0170) ja Jana (91801:009:0460), mis on mõlemad sihtotstarbega 100% maatulundusmaa.

Ida suunalt piirneb planeeringuala Väimela põllumajandustehnikumi (kat nr 91801:005:0684) ja Võru katsepunkti (91801:005:0004) katastriüksustega, mõlema sihtotstarbeks on 100% maatulundusmaa.

Planeeringuala ida piiril on, osaliselt planeeringuala läbiv, 25149 Väimela-Kääpa tee (kat nr 91801:009:1240).

Planeeringualast lõunasse jäävad katastriüksused: Farmi (kat nr 91801:005:0054), Saaret tee 1 kat nr 91801:005:0014), Saare tee 3 (kat nr 91801:005:0055), kõigi kolme kinnistu sihtotstarve on 100% tootmismaa. Lisaks jääb planeeringualast lõunasse Pärna tee 22 katastriüksus (kat nr 91801:005:0007), mille sihtotstarve on 100% ühiskondlike ehitiste maa. Sellel kinnistul asub Võrumaa Kutsehariduskeskuse tehnomaja.

Planeeritavale alale on juurdepääs nii Võru-Põlva maanteelt kui ka Väimela-Kääpa teelt.

Lähimad elamud asuvad planeeringualast põhjas piirnevatel katastriüksustel Piirisaare (kat nr 91801:009:0170) ja Jana (kat nr 91801:009:0460).

2.2. Planeeritav ala

Detailplaneeringuga planeeritav ala asub Väimela alevikus. Ala jagab kaheks Väimela-Kääpa tee (tee nr 25149). Planeeritav ala asub kahel kinnistul ja ühel riigireservmaa maatükil. Planeeritava ala kogupind on 25,5 ha.

Planeeritavale alale on juurdepääs Võru-Põlva maanteelt (tee nr 64) mööda Väimela-Kääpa teed (tee nr 25149).

2.2.1. Maa-ala üldiseloomustus

Ala on valdavalt lage põllumaa. Karikakra kinnistult (kat nr 91801:005:0063) saab alguse sadevee kraav, mis läheb läbi Väimela-Kääpa tee alt ja jätkub seal maaparanduskraavina.

Planeeritavale alale jääb Väimela puurkaev-pumpla (kat nr 91801:005:0091) ja selle sanitaarkaitsetsoon.

Fotod planeeritavast alast

	
Planeeritaval alal asuv sademeveekraav	Vaade planeeritavale alale Väimela-Kääpa teelt
	
Planeeritaval alal asuv puurkaev-pumpla ja planeeringuala edelapiiril paistvad hooned	Planeeringuala põhjapiiril paistvad eluhooned

2.2.2. Hooned ja rajatised

Planeeritaval ala sees, eraldi kinnistul asub puurkaev (PRK 0010224) ja pumpla.

Planeeritavat ala läbib elektriõhuliin (K434 80 230).

Farmi maaüksusel (kat nr 91801:005:0054) algav дренаaz läbib planeeritavat ala ja suubub planeeritaval alal asuvasse kraavi.

2.2.3. Maakasutus

Detailplaneeringu ala hõlmab:

- Piiripõllu maaüksus (kat nr 91801:005:0062) pindala on 19,25 ha, asub planeeringualal täies ulatuses ja on 100% maatulundusmaa sihtotstarbega
- Karikakra maaüksus (kat nr 91801:005:0063) pindala on 3,29 ha ja on 100% tootmismaa sihtotstarbega

- Lisaks kuulub planeeringu alasse Riigireservmaa (piiriettepanek AT 1209120016) 1,7 ha.
- Osaliselt jääb planeeritavasse alasse 25149 Väimela-Kääpa tee (kat nr 91801:009:1240), mis on transpordimaa sihtotstarbega. Pindala planeeringualal: 0,3 ha.

2.2.4. Teed

Läänes piirneb planeeringuala Võru-Põlva tugimaanteega (T-64). Edelast ja lõunast läbib planeeringuala Väimela-Kääpa kõrvalmaantee (T-25149). Väimela-Kääpa tee on osaliselt asfalteeritud ning osaliselt kruuskattega. Planeeritavale alale on kavandatud uus tee mahasõitudega Võru-Põlva maanteelt ja Väimela-Kääpa teelt.

2.2.5. Haljastus ja heakord

Planeeritav ala on valdavalt lage, võsa ja väiksemaid puid kasvab kraavi nõlvadel. Üks suurem puu kasvab Väimela puurkaev-pumpla kinnistul.

2.2.6. Planeeritavate alade reljeef

Ala on suhteliselt tasane, absoluutkõrgused jäävad 77,45 m ja 79,65 m vahele. Kõige kõrgem on ala loodeservas Võru-Põlva maantee ääres. Kõige madalam on planeeringuala keskelt läbiva kraavi äärealadel. Reljeef tõuseb vastavalt kraavist põhjapoole põhjasuunaliselt ja kraavist lõunapoole lõunasuunaliselt.

2.2.7. Pinnas ja põhjavesi

Detailplaneeringuala paikneb Ugandi lavamaal, mis on tasandikuline maastikurajoon ja mille eripära tuleneb eeskätt rõhtpindsest liivakivist ja aleuoliitsest aluspõhjalisest platoost, mida läbivad tektoonilised lõhed.¹

Pindmiseks kihiks mullakiht. Pinnakatte lamamiks on uuringusügavuses moreenpinnas, millel kasvavad peakraavi vahetusläheduses aluviaalsed setted. Väimela-Kääpa tee on osaliselt asfalteeritud, muldeks kruuspinnas.²

Põhjavee kaitstuse poolest asub detailplaneeringu ala kaitstud põhjaveega alal.

Pinnasevee tase on aastaringselt kõrge.

2.3. Kehtivad kitsendused

Planeeritava ala sees, eraldi kinnistul (kat nr 91801:005:0091) asub puurkaev (PRK 0010224), mille sanitaarkaitsetsoon (50 m) ulatub osaliselt planeeritavale alale.

Planeeritavat ala läbivad elektriõhuliinid Väimela: VQR (K434 80 230), kaitsevöönd 10 m mõlemale poole liini telge ja Elvi IIs:(Võru) (M6184972), kaitsevöönd 2 m mõlemale poole liini telge

Võru-Põlva maanteel ja Väimela-Kääpa teel on teekaitsevöönd 50 m äärmise sõiduraja teljest ja tee sanitaarkaitsevöönd 60 m teekatte servast.

Planeeringualale jäävad veel:

- olemasolev sademeveetorustik kaitsevööndiga 2m kummalegi poole torustiku telge;
- olemasolev veetorustik kaitsevööndiga 2m kummalegi poole telge.

¹ Arold, I. Eesti Maastikud. 2005.

² Väimela tööstusala. Võru vald, Võrumaa. „Detailplaneeringute ja infrastruktuuri tehniliste projektide koostamine kuuele Võrumaa tööstusale“ Ehitusgeoloogiline aruanne. (OÜ Rakendusgeoloogia, aprill 2014)

2.4. Looduskaitsetised piirangud

Planeeritava alal looduskaitsetisi objekte ei asu.

3. PLANEERIMISETTEPANEK

Käesoleva detailplaneeringuga kavandatakse Võru valda, Väimela alevikku tootmisala.

Planeeritav tegevus on kooskõlas kehtiva Võru valla üldplaneeringuga.

Planeeritavale alale on juurdepääs Võru-Põlva maanteelt ja Väimela-Kääpa teelt.

Planeeritav ala on hetkel hoonestamata põllu- ja heinamaa.

Lähimad elamud asuvad planeeritavast alast põhjas, ca 300m kaugusel.

3.1. Planeeritava ala kinnistud ja kruntide moodustamine

Planeeritav ala asub Võru valla territooriumil ja on kehtiva Võru valla üldplaneeringu kohaselt valdavalt tootmismaa sihtotstarbega, vaid teisel pool Väimela-Kääpa teed asuv riigireservmaa maatükk on Võru valla üldplaneeringu kohaselt haridus-ja teadusasutuste maa juhtotstarbega. Käesoleva planeeringuga Võru valla üldplaneeringu kohast maakasutust ei muudeta.

Ettepanek on moodustada:

- 19 tootmis ja ärimaa segasihtotstarbega krunti;
- 3 tee ja tänava maa sihtotstarbega krunti;
- 1 teadus- ja haridusasutuste maa krunt;
- 1 loodusliku maa krunt;
- 1 krunt uue alajaama tarbeks;
- 2 krunti tuletõrjevee mahutite tarbeks;
- 1 vee tootmise ja jaotamise ehitiste maa sihtotstarbega krunt liitmiseks olemasoleva Väimela puurkaev-pumpla kinnistuga (kat nr 91801:005:0091).

Tootmis- ja ärimaa segasihtotstarbega krundid on kavandatud liitmisõigusega, kui soovitakse omandada mitu kõrvuti olevat krunti, siis saab need planeeringu kohaselt liita. Kruntide liitmisel on soovitatav valida üks ligipääsutee.

Tootmis- ja ärimaa segasihtotstarbega kruntidel on lubatud:

- võimaliku kahjuliku välismõjuta tootmishoonete ehitamine;
- võimaliku kahjuliku mõjuta tootmisrajatiste ehitamine;
- hoidlate, laohoonete, laoplatside rajamine;
- rajatavaid tootmisi teenindavate büroohoonete ehitamine;
- põllumajandusliku tootmishoonete ehitamine.

Tootmis- ja ärimaa segasihtotstarbega krundid (pos 2-23)moodustatakse:

- Piiripõllu kinnistust (kat nr 91801:005:0062);
- Karikakra kinnistust (kat nr 91801:005:0063).

Elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa (OE)

Käesoleva planeeringuga on planeeritakse üks elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitiste maa (pos 7) sihtotstarbega krunt alajaama tarbeks. Krunt uue alajaama tarbeks moodustatakse Piiripõllu kinnistust (kat nr 91801:005:0062).

Vee tootmise ja jaotamise ehitise maa (OV)

Käesoleva planeeringuga planeeritakse kaks krunti tuletõrjervee mahutitele (pos 8, 15). Planeeritakse ka krunt (pos 26) liitmiseks olemasoleva Väimela puurkaev-pumpla kinnistuga (kat nr 91801:005:0091), moodustatakse Piiripõllu kinnistust (kat nr 91801:005:0062). Krundid tuletõrjervee mahutite tarbeks moodustatakse Piiripõllu kinnistust (kat nr 91801:005:0062).

Tee ja tänava maa (LT)

Liiklusmaa krunt (pos 1) moodustatakse Karikakra ja Piiripõllu maaüksustest. Liiklusmaa krundid (pos 27 ja 29) moodustatakse Piiripõllu maaüksusest.

Tee- ja tänava maal on lubatud rajada nõuetekohaseid sõidu-ja kergliiklusteid ning paigutada sinna tehnovõrke ja teehoiurajatisi ning rajada kuivenduskraave.

Käesoleva planeeringuga kavandatakse uue tee rajamine tootmisala tarbeks. Tee ja mahasõidu täpsem paiknemine on kantud planeeringu põhijoonisele.

Teadus- ja haridusasutuste maa (ÜH)

Teadus- ja haridusasutuste maa krunt (pos 25) moodustatakse riigi reservmaa piiriettepanek AT120912001 maatükist.

Looduslik maa (HL)

Loodusliku maa krunt (pos 24), moodustatakse Piiripõllu kinnistust (kat nr 91801:005:0062).

Kruntide moodustamise täpsemad andmed on kantud detailplaneeringu põhijoonise tabelisse „Kruntide moodustamine“.

3.2. Ehitusgeoloogilised tingimused

Uute hoonete, teede ja platside alt tuleb eemaldada mullakiht täies mahus ning asendada ühtlase mineraalse, kiht kihilt tihendatud pinnasega vajaliku kõrguseni.

Olemasolevate teede mullet tuleb tõsta ja rajada drenkiht. Teede rajamisel mitte rikkuda väljakujunenud niiskusrežiimi ning tagada pinnavee äravool.

Ehitusgeoloogilised tingimused torustike rajamiseks on raskendatud eelkõige aastaringselt kõrge pinnasevee taseme tõttu. Juurdepääsuteede rajamiseks on tingimused rahuldavad.

Moreen on tundlik struktuuri rikkumise ja leondumise suhtes, kui pinnased leonduks kaotaks nad mitmekordselt kandevõimes, selle vältimiseks ei tohiks vahetult märjal savipinnasel, ka vihmaga, sõtkuda ehitusmasinatega.

Veeküllastunud liivakihtdesse ja moreeni rajatud sügavamad kui 1,0 meetrised kaevikud tuleb kindlustada.

Torustikele on otstarbekas rajada liiva- või peenkillustikpadi.

Piirkonnas sõltub pinnasevee tase otseselt sademetest, pinnasevee taseme kõikumise amplituut on ± 0,5..1,0 m.

Piirkonna külmumissügavus on keskmiselt 1,4 meetrit, maksimaalselt kuni 2,05 meetrit.³

3.3. Arhitektuursed nõuded hoonete projektidele

Tootmis- ja ärihooned

- Hoonestusviis – lahtine;

³ Väimela tööstusala. Võru vald, Võrumaa. Detailplaneeringute ja infrastruktuuri tehniliste projektide koostamine kuuetele Võrumaa tööstusalale. Ehitusgeoloogilise uuringu aruanne (OÜ Rakendusgeoloogia 04.2014)

- katusekalle – kõigil hoonetel 0 - 45°;
- maksimaalne hoone kõrgus - 20 m;
- maksimaalne korruselisus - 4 korrust;
- maksimaalne täisehitusprotsent – 30%;
- viimistlusmaterjalidele valimisel lähtuda tootmisala üldisest esteetilisest välimusest ja paikkonda sobivusest;
- piirete kõrgus 1,8 m tänava pinnast;
- Tootmis- ja ärihooned ehitada minimaalse tulepüsivusklassiga TP 3, tulepüsivusklassi täpsustada hoonete projekteerimise käigus;
- Kõrghaljastusega haljastada minimaalselt 10% krundi pindalast;
- Võru-Põlva maantee äärde on lubatud rajada haljastus 20m kaugusele teekatte servast juhul, kui ei rajata aeda;
- Väimela-Kääpa tee äärde on lubatud rajada haljastus 15m kaugusele teekatte servast juhul, kui ei rajata aeda;
- Aed on lubatud rajada minimaalselt 5m kaugusele teekatte servast;
- Aia ja haljastuse rajamisel tuleb tagada mahasõitude juures nähtavuskasugused vastavalt maanteeameti tingimustele (planeeringu põhijoonisele on kantud nähtavuskolmnurgad ja lubatud haljastuse piirid).

Haridusasutuse hooned

- Hoonestusviis – lahtine;
- katusekalle – kõigil hoonetel 0 - 45°;
- maksimaalne hoone kõrgus - 12 m;
- maksimaalne korruselisus - 2 korrust;
- maksimaalne täisehitusprotsent – 25%;
- viimistlusmaterjalidele valimisel lähtuda olemasoleva hariduskompleksi üldisest esteetilisest välimusest ja paikkonda sobivusest;
- Haridusasutusele mõeldud hooned rajada minimaalse tulepüsivusklassiga TP 2;
- Kõrghaljastusega haljastada minimaalselt 10% krundi pindalast;
- Väimela-Kääpa tee äärde on lubatud rajada haljastus 15m kaugusele teekatte servast juhul, kui ei rajata aeda;
- Aed on lubatud rajada minimaalselt 5m kaugusele teekatte servast;
- Aia ja haljastuse rajamisel tuleb tagada mahasõitude juures nähtavuskasugused vastavalt maanteeameti tingimustele (planeeringu põhijoonisele on kantud nähtavuskolmnurgad ja lubatud haljastuse piirid).

3.4. Teed ja parkimine

Lääne poolt piirneb planeeringuala Võru-Põlva tugimaantee (T-64). Edelast ja lõunast läbib planeeringuala Väimela-Kääpa kõrvalmaantee (T-25149). Planeeritavale alale on kavandatud uus tee (pos 1), mahasõitudega Võru-Põlva maanteed ja Väimela-Kääpa teelt. Lisaks on kavandatud Väimela-Kääpa tee kõrvale maa-ala jätmise perspektiivse kergliiklustee tarbeks (pos 27 ja 29). Perspektiivne kergliiklustee on planeeritud ca 7,0m kaugusele teekatte servast. Perspektiivse

kergliiklustee krunt läheb tulevikus Võru vallale ning seda ei liideta Väimela- Kääpa tee kinnistuga.

Nõuded teede rekonstrueerimiseks ja rajamiseks:

- teede rekonstrueerimiseks ja rajamiseks tuleb koostada nõuetekohane tee-ehitusprojekt ja taotleda ehitusluba kohalikul omavalitsuselt;
- teede täpne konstruktsioon määrata teeprojektiga;
- teede projektiga tuleb kavandada kuivenduskraavide ja truupide rajamine üleliigse pinna-vee äravooluks, määrates kraavide ja truupide arvu, asukohad ja mõõdud;
- kruntide liitmisel on soovitatav rajada üks mahasõit.

Parkimine lahendatakse krundisisesele. Parkimiskohtade arv on toodud detailplaneeringu põhijoonisel tabelis „Kruuntide ehitusõigus ja kitsendused ning arhitektuursed nõuded“. Parkimiskohtade arvu täpsustada hoonete projektiga vastavalt parkimismormatiivile ja hoonete mahtudele ning kasutusele.

3.5. Välisvalgustus

Planeeringuga on kavandatud tänavavalgustus planeeritava tee äärde. Valgustuse kaablite ja valgustite asukohad on kantud „Tehnovõrkude koondplaanile“. Kruuntide sisene välisvalgustus lahendatakse hoonete projektiga, projekteerimisel lähtuda kehtivatest nõuetest, standarditest ja juhenditest.

3.6. Elektrivarustus

Vastavalt Elektrilevi OÜ Kagu-Eesti regiooni 01.04.14 väljastatud tehnilistele tingimustele (Tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 218325) on elektrivarustus planeeritud uue alajaama baasil. Detailplaneeringuga on ette nähtud krunt (pos 7) uuele alajaamale, mis on planeeritud koormuskeskmesse.

Planeeringuga on kavandatud uued elektri maakaablid uuest alajaamast kuni liitumispunktideni. Liitumiskilbid on planeeritud kruntide piirile. Liitumispunktist peajaotuskilpi projekteerib ja ehitab Tarbija oma vajadusele vastava liini.

Elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Pingestamine on lubatud pärast elektripaigaldise kasutuselevõtu teatise esitamist elektrivõrgu ettevõttele.

Vastavalt Elektrilevi OÜ Kagu-Eesti regiooni 01.04.14 väljastatud tehnilistele tingimustele (Tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 218325) tuleb väljastpoolt planeeritavat ala sisenevatele kaablitele Elektrilevi OÜ kasuks sõlmida kirjalik kokkulepe. Planeeringu käigus elektripaigaldiste ümberpaigutamiseks tuleb sõlmida projekteerimise ja ehitustööde teostamiseks lisateenuse leping.

Võrgu ümberehitamise projekteerimisel ja ehitamisel juhendada järgmistest asjaoludest:

- Elektripaigaldis peab vastama kõigile Elektrilevi OÜ kehtivatele nõuetele ja normidele;
- Ümberehitatud elektrivõrk kuulub Elektrilevi OÜ-le
- Ehitiste, rajatiste, aedade jms ehitamisel arvestada maakaablite kaitsevööndi ulatusega vastavalt kehtivatele normidele;
- Projekt kooskõlastada Elektrilevi OÜ-ga vastavalt kehtivale korrale;
- Kinnisasja omanik peab taotlema ümberpaigaldatava võrgu kohta muudest ehitistest ehitus- ja kasutusloa, mis peab olema vormistatud Elektrilevi OÜ nimele;

- Kinnisasja omanik kannab kõik ümberpaigutamisega seotud kulud, maksud, koormatised ja kahjud.

Projekteerimise järgmises staadiumis nähakse ette juurdepääsuteed alajaamade kinnistutele.

Planeeritav alajaam, elektriliinid ja liitumiskilbid on kantud tehnovõrkude koondjoonisele. Samale joonisele on kantud ka kõik likvideeritavad objektid.

3.7. Sidevarustus

Sidevarustus lahendatakse 3G, 3,5G või 4G võrguühenduse baasil hoonete projektides.

3.8. Tuletõrje veevarustus

Tuletõrjevee vajadus lahendatakse tuletõrjevee mahutite ja kuivhüdrantide võrgu rajamisega. Käesoleva planeeringuga on kavandatud kaks tuletõrjeveemahutite komplekti mahutavusega á 270m³.

Hüdrantide ja torustike täpsem paiknemine täpsemad lahendused on kantud Tehnovõrkude koondplaanile.

3.9. Veevarustus ja kanalisatsioon

Olmevee- ja kanalisatsiooni vajadus lahendatakse valla ühisveevärgiga liitumisega. Veemahukate tootmisettevõtete rajamise korral tuleb välja ehitada lokaalne lahendus.

Järgnevas projekteerimise etapis küsitakse tehnilised tingimused kohalikul vee-ettevõtjalt.

Täpsem trasside paiknemine ja lahendused on kantud Tehnovõrkude koondplaanile.

3.10. Sademevee ärajuhtimine

Sademevee ärajuhtimine on kavandatud vertikaalplaneerimisega, ning sademevee kraavide rajamisega. Kogutud ja puhastatud sademeveed võib juhtida planeeritud ja olemasolevatesse kraavidesse. Sademevee kraavide täpsemad asukohad on kantud Tehnovõrkude koondplaanile.

Kruntide sisene sademevete ärajuhtimine ja puhastamine lahendada hoonete projektiga. Hoonete projektis näidata vertikaalplaneerimine ja sademevee puhastite täpsed asukohad.

3.11. Soojavarustus

Soojavarustus lahendatakse lokaalselt hoonete projektidega.

3.12. Tuleohutus

Lähtudes Eesti Vabariigi Standardist (EVS 812-7:2008 Ehitiste tuleohutus.Osa 7: Ehitistele esitava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus) tulenevalt peab hoonete vahele tule leviku takistamiseks jääma vähemalt 8 m kuja.

Tootmis- ja ärihoonete minimaalseks tulepüsivusklassiks on määratud TP 3 ja haridusasutuse hoone minimaalseks tulepüsivusklassiks on määratud TP 2, tulepüsivusklassi täpsustada hoonete projekteerimise käigus.

3.13. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeritava ala turvalisuse tagamiseks vajalikud meetmed tootmisalal:

- tootmisala välispiir on lubatud tarastada. Tarastamine kavandada mööda tootmis- ja äri- maaks kavandatud kruntide piire. Tarade rajamiseks kasutada võrkpiiret, piirde kõrgus tee pinnast 1,5 m;
- hoonete, ümbruse ja parkimisaladel väljaehitatud valgustus;
- vastupidavate uste, akende ja lukkude kasutamine;
- planeeritava ala korrashoid;
- süttimatust materjalist prügikonteinerite kasutamine.

3.14. Keskkond

Käesoleva detailplaneeringuga keskkonnamõju strateegilist hindamist (edaspidi KSH) algatatud ei ole. Vastavalt Võru Vallavalitsuse korraldusele 29.11.2013 nr 268 „ Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise Võru vallas Väimela alevikus Piiripõllu maaüksusel (kat nr 91801:005:0062), Karikakra maaüksusel (kat nr 91801:005:0063), Saare tee 1 (kat nr 91801:005:0014) maaüksusel ja riigireservmaal (piiriettepanek AT 1209120016)“ on Võru Vallavalitsuses 11.11.2013 koostanud detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise või mittealgatamise eelhinnangu ja jõudnud järeldusele, et keskkonnamõju hindamise läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik. Võru Vallavalitsus on 12.11.2013. a. kirjaga nr 7-4.2/1252-1 küsinud Keskkonnaametilt seisukohta keskkonnamõtjude strateegilise hindamise vajalikkuse kohta. Keskkonnaameti hinnangul ei ole keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine vajalik.⁴

3.15. Haljastus ja heakord

Selle planeeringuga kavandatud hoonestatud aladel on nähtud ette haljastuse rajamine. Haljastuse kohustusega alad on kantud planeeringu põhijoonisele. Eluhoonete ja tootmisala vaheline kaitsehaljastus (pos 9, 10, 11, 12, 13 ja 14) rajada kaherindelisena (puu-ja põõsarinne). Kõrg-haljastusega haljastada minimaalselt 10% krundi pindalast:

- haljastuse täpsem paiknemine ja istutatavate taimede liigid ning kogused määrata hoone projektiga;
- Võru-Põlva maanteega piirnevatel kruntidel (pos 2, 3, 4, 5, 6 ja 9) on lubatud rajada kõrghaljastus minimaalselt 20m kaugusele teekatte servast;
- Väimela-Kääpa teega piirnevatel kruntidel (pos 14, 23, 24 ja 25) on lubatud rajada kõrg-haljastust minimaalselt 15m kaugusele teekatte servast;
- soovitatavalt kasutada piirkonnale omaseid liike. Puu ja põõsaliikide dekoratiivseid sorte võib kasutada vaid hoonete vahetus läheduses. Mitte valida dekoratiivseid liike ja sorte, mis võivad iseseisvalt looduses levima hakata.

3.16. Jäätmekäitlus

Planeeritava ala jäätmekäitlus lahendada krundisisiselt. Hoonete projekteerimise käigus näidata prügikogumiskonteineritele mõeldud alad.

⁴ Võru Vallavalitsuse korraldus nr 268 (29.11.2013)

Jäätmete käitlemisel tuleb lähtuda Jäätmeseadusest ja Võru valla jäätmehoolduseeskirjast⁵. Vastavalt Jäätmeseadusele tuleb jäätmete kogumisel ja hoidmisel jäätmed nende tekkekohas paigutada liikide kaupa eraldi mahutitesse või selleks ettenähtud kohtadesse.

Ehitamisel tekkivate jäätmete käitlemiseks peab omama jäätmeluba või tuleb sõlmida prügiveo leping vastavat litsentsi omava firmaga.

3.17. Piirangud

Planeeringualale on juurdepääs Võru-Põlva tugimaanteelt ja Väimela-Kääpa kõrvalmaanteelt. Tugi- ja kõrvalmaantee teekaitsevöönd on 50m äärmise sõiduraja teljest ning sanitaarkaitsevöönd on 60m teekatte servast. Võru-Põlva maantee sanitaarkaitsevööndisse (pos 2, 3, 4, 5, 6 ja 9) ning Väimela-Kääpa tee teekaitsevööndisse (pos 25) hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tuleb tagada hoonetes keskkonnaparameteerite (müra, tolmu ja vibratsioon) normatiivsed näitajad.

3.18. Võimalused detailplaneeringu elluviimiseks

Detailplaneeringu ellu viimiseks on kavandatud luua organisatsioon – SA Võrumaa Ettevõtlusalade Arendus (SAVEA). Sihtasutus omandab tootmisalade tarbeks arendatava ala, rahastab ja korraldab teede ja taristu rajamise ning hiljem kruntide müügi. Valminud teed ja taristu ning tuletõrjervee mahutite jaoks planeeritud krundid antakse üle Võru valla bilanssi.

Planeeritava tootmisala rajamine on jaotatud kaheks ehitusetapiks. Ehitusetappide alad on kantud skeemile „Ehitusetappide skeem“.

Detailplaneeringu ala koormuskeskmesse planeeritud alajaama ja planeeritud maakaablid (koos liitumiskilpidega kinnistu piiril) rajab Elektrilevi OÜ. Elektrilevi OÜ rajab alajaama ja maakaablid, kui on rajatud planeeritud teede muldkehad. Uue alajaama rajamise kulud katab Elektrilevi OÜ. Kinnistu piirile rajatakse Elektrilevi OÜ poolt liitumiskilp, kui kinnistu omanik on sõlminud liitumislepingu ja tasunud liitumistasu. Vastavalt Elektrilevi OÜ tingimustele rajatakse uus liitumine maksumäärselt 355 päeva jooksul.

Planeeritud kruntidele rajatakse vee- ja kanalisatsiooni liitumispunktid krundi piirile SAVEA (mitte kaugemale, kui 1m krundipiirist).

Planeeritud reoveepumplatele sõlmib liitumislepingu Elektrilevi OÜ-ga SAVEA. Planeeritud liitumiskilbi peakaitsme suurus on 16A.

Mahasõidud Võru-Põlva maanteelt (üks uus mahasõit) ja Väimela-Kääpa teelt (1 rekonstrueeritav ja 2 uut mahasõitu) ning tootmisala teed rajab SAVEA koostöös Võru vallaga.

Tootmisala kruntide sisese hoonete projekteerimise ja rajamise korraldavad ja finantseerivad krundi uued omanikud, kes soovivad sinna tootmist rajada.

⁵ Võru valla jäätmehoolduseeskiri. Vastu võetud 27.11.2013.

MENETLUSDOKUMENDID

LISAD

Lisa 1 Elektrilevi OÜ Kagu-Eesti regiooni poolt väljastatud tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 218325, 01.04.14

Lisa 2 Maanteeameti poolt väljastatud tingimused Väimela tootmisala detailplaneeringu koostamiseks nr 15-2/14-00081/227, 23.05.14

Lisa 3 Planeeritud ristmike läbilaskearvutused

Lisa 4 Piiripõllu maaüksuse (katastritunnus 91801:005:0062), Karikakra maaüksuse (katastritunnus 91801:005:0063) ja riigi reservmaa (piiriettepanek AT1209120016) detailplaneering Liiklusohutuse audit

KOOSKÕLASTUSED