

**VÄIMELA ALEVIKUS ASUVATE PÄRNA
TEE 7 JA PÄRNA TEE 9 MAAÜKSUSTE
DETAILPLANEERING****SELETUSKIRI JA JOONISED****AVALIKULE VÄLJAPANEKULE**

Objekti aadress: *VÕRUMAA, VÕRU VALD, VÄIMELA ALEVIK,
PÄRNA TEE 7 (KÜ 91801:005:0054) JA
PÄRNA TEE 9 (KÜ 91801:005:0990)
KINNISTUD*

Tellija: *LÕUNA-EESTI TALUMUNA OÜ*

Töö täitja: *KOBRAS AS*

Juhataja:

URMAS URI

Planeerija, vastutav spetsialist:

TEELE NIGOLA

Kontrollija:

REET LEHTLA



Üldinfo

TÖÖ NIMETUS:	Väimela alevikus asuvate Pärna tee 7 ja Pärna tee 9 maaüksuste detailplaneering
OBJEKTI ASUKOHT:	Võrumaa, Võru vald, Väimela alevik, Pärna tee 7 (kü 91801:005:0054) ja Pärna tee 9 (kü 91801:005:0990) kinnistud
TÖÖ EESMÄRK:	Detailplaneeringu eesmärgiks on maaüksuse krundi hoonestusala, krundi ehitusõiguse, detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja – rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine, ehitise ehituslike tingimuste, liikluskorralduse põhimõtete, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete ning keskkonnatingimusi tagavate nõuete määramine. Planeeritava ala pindala on ca 5,7 ha.
TÖÖ LIIK:	Detailplaneering
TÖÖ TELLIJAJ:	Lõuna-Eesti Talumuna OÜ Registrikood 10578929 Peri küla, Põlva vald, Põlvamaa 63218 Tel +372 7926 424
Kontaktisik:	Tõnu Vetik
KOHALIK OMAVALITSUS: (otsustaja)	Võru Vallavalitsus Registrikood 75021340 Võrumõisa tee 4a, 65605, Võru linn Tel 782 1576 http://www.voruvald.ee/ ; vald@voruvald.ee
TÖÖ TÄITJAJ:	Kobras AS Registrikood 10171636 Riia 35, 50410 Tartu Tel 730 0310 http://www.kobras.ee
Projekti juht:	Teele Nigola - maastikuarhitekt-planeerija Tel 730 0310 teele@kobras.ee
Planeeringu koostajad:	Teele Nigola - maastikuarhitekt-planeerija Kadri Kattai - maastikuarhitekt-planeerija Egle Nõmmoja - planeerija Ene Kõnd - planeerija assistent
Konsultandid:	Urmas Uri - geoloog, keskkonnaekspert (KMH0046), planeeringu keskkonnatingimuste küsimustega tegelev spetsialist Reet Lehtla - maastikuarhitekt-planeerija Noela Kulm - keskkonnaekspert
Kontrollijad:	Kadri Kattai - maastikuarhitekt-planeerija Reet Lehtla - maastikuarhitekt-planeerija

Kobras AS litsentsid / tegevusload:

1. Keskkonnamõju hindamise tegevuslitsents:
KMH0046 Urmas Uri
2. Keskkonnamõju strateegilise hindamise juhtekspert: Urmas Uri
3. Hüdrogeoloogiliste tööde tegevusluba nr 379.
Hüdrogeoloogilised uuringud.
Hüdrogeoloogiline kaardistamine.
4. Maakorraldustööd. Tegevuslitsents 15 MA-k.
5. MTR-i majandustegevusteated:
 - Ehitusuuringud EG10171636-0001;
 - Ehitusprojektide ja ehitiste ekspertiisid EK10171636-0001;
 - Omanikujärelevalve EO10171636-0001;
 - Projekteerimine EP10171636-0001.
6. Maaparandusalal Tegutsevate Ettevõtjate Registri (MATER) registreeringud:
 - Maaparandussüsteemi omanikujärelevalve MO0010-00;
 - Maaparandussüsteemi projekteerimine MP0010-00;
 - Maaparanduse uurimistöö MU0010-00;
 - Maaparanduse ekspertiis MK0010-00.
7. Muinsuskaitseameti tegevusluba E 377/2008. Vastutav spetsialist Teele Nigola (VS 606/2012, tähtajatu). Ehitismälestiste, ajaloomälestiste, tööstusmälestiste ja UNESCO maailmapärandi nimekirja objektidel konserveerimise ja restaureerimise projektide ning muinsuskaitse eritingimuste koostamine, uuringud ja muinsuskaitsealine järelevalve (s.h muinsuskaitsealadel) maastikuarhitektuuri valdkonnas.
8. Veeuuringut teostava proovivõtja atesteerimistunnistus (reoveesetest, pinnaveest, põhjaveest, heit- ja reoveest proovivõtmine) Noela Kulm - Nr 1536/18, Tanel Mäger – Nr 1535/18.
9. Kutsetunnistused:
 - Diplomeeritud mäeinsener, tase 7, kutsetunnistus nr 095665 – Urmas Uri;
 - Diplomeeritud mäeinsener, tase 7, kutsetunnistus nr 116662 – Tanel Mäger;
 - Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 106122 – Erki Kõnd;
 - Diplomeeritud hüdrotehnikainsener, tase 7, kutsetunnistus nr 120446 – Martin Võru;
 - Diplomeeritud hüdrotehnikainsener, tase 7, kutsetunnistus nr E000481 – Ervin Reynaldo Piirsalu;
 - Diplomeeritud veevarustuse- ja kanalisatsiooniinsener, tase 7, kutsetunnistus nr E000482 – Ervin Reynaldo Piirsalu;
 - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 089284 – Teele Nigola;
 - Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7, kutsetunnistus 109264 – Teele Nigola;
 - Geodeet V (EKR tase: 7), kutsetunnistus nr 083232 – Ivo Maasik;
 - Geodeet V (EKR tase: 7), kutsetunnistus nr 083233 – Marek Maaring.

SISUKORD

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS	6
1.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD VAREM KOOSTATUD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID	6
1.2. OLEMASOLEVAD ALUSPLAANID JA MUU INFO ALA KOHTA	7
1.3. DETAILPLANEERINGU KOOSTAJAD	7
1.4. KIRJAVAHETUS.....	7
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	7
2.1. ÜLDINFO	7
2.2. PLANEERINGUALA ISELOOMUSTUS.....	8
2.3. KONTAKTVÕÕNDI FUNKTSIONAALSED SEOSD	11
3. PLANEERIMISETTEPANEK.....	13
3.1. PLANEERINGU KONTSEPTSIOON	13
3.2. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE JA KRUNDI EHITUSÕIGUS	13
3.3. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE	14
3.4. ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE	14
3.5. TÄNAVA MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS.....	15
3.6. PIIRDED, HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED	16
3.7. TEHNOVÕRKUDE JA -RAJATISTE ASUKOHAD	17
3.7.1. VEEVARUSTUS, SH TULETÕRJE VEEVARUSTUS.....	17
3.7.2. SADEMEVEE- JA REOVEEKANALISATSIOON.....	18
3.7.3. ELEKTRIVARUSTUS, SH VÄLISVALGUSTUS.....	19
3.7.4. SIDEVARUSTUS.....	19
3.7.5. SOOJAVARUSTUS.....	19
3.8. KESKKONNATINGIMUSED NING KESKKONNAMÕJU STRATEEGILISES HINDAMISDOKUMENDIS ESITATUD OLULISTE KESKKONNAMÕJUDEGA ARVESTAMINE PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS	20
3.9. MUUD SEADUSEST JA TEISTEST ÕIGUSAKTIDEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED NING NENDE ULATUS	22
3.10. SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE	23
3.11. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED	23
3.12. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA	23
3.13. PLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED	23
4. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE.....	25
5. JOONISED.....	26
5.1. ASENDIPLAAN M 1:10 000	27
5.2. OLEMASOLEV OLUKORD M 1:1 000	28
5.3. KONTAKTVÕÕNDI FUNKTSIONAALSED SEOSD M 1 : 7 000.....	29
5.4. PLANEERINGU PÕHIKAART M 1:1 000.....	30
5.5. TEHNOVÕRKUDE PLANEERING M 1:1 000	31
5.6. ILLUSTREERIVAD VAATED / DETAILPLANEERINGU LAHENDUST ILLUSTREERIV JOONIS M 1:2 000	32

1. Planeeringu koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Võru Vallavolikogu 08.03.2017 otsus nr 210 „Detailplaneeringu ja keskkonnamõjude strateegilise hindamise algatamine Võru vallas Väimela alevikus Pärna tee 7 (91801:005:0054) ja Pärna tee 9 (91801:005:0990) maaüksustel“. Detailplaneeringu lähteseisukohad on esitatud Võru Vallavalitsuse 03.04.2017 otsuse nr 125 Lisaga 1 „Pärna tee 7 ja Pärna tee 9 maaüksuste detailplaneeringu lähteseisukoht“.

Detailplaneeringu eesmärgiks on maaüksuse krundi hoonestusala, krundi ehitusõiguse, detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja – rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine, ehitise ehituslike tingimuste, liikluskorralduse põhimõtete, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete ning keskkonnatingimusi tagavate nõuete määramine. Planeeritava ala pindala on ca 5,7 ha.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne valmib koos planeerimisdokumendiga (on selle juurde kuuluv lisa) ning selle sisu koostatakse vastavalt KeHJS § 40 ja mis peab sisaldama lõigetes 2-4 nimetatud teavet.

Tabel 1. Planeeritava alaga seotud maaüksused

Maaüksus	Sihtotstarve	Pindala
Pärna tee 7 (9180:005:0054)	100% tootmismaa	5,66 ha
Pärna tee 9 (91801:005:0990)	100% tootmismaa	95 m ²

1.1. Arvestamisele kuuluvad varem koostatud planeeringud ja dokumendid

- „Võru valla üldplaneering“, Võru Vallavolikogu 09.04.2008 määrus nr 42;
- „Võru valla ehitismäärus“, Võru Vallavolikogu 10.11.2010 määrus nr 20;
- „Võru valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2014-2026 kinnitamine“, Võru Vallavolikogu 12.11.2011 määruse nr 19 Lisa 1;
- „Võru valla jäätmehoolduseeskiri“;
- „Võru maakonnaplaneering 2030+“, Riigihalduse ministri 13.04.2018 käskkiri nr 1.1-4/81;
- Võru maakonnaplaneeringu lisa 4: Teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“;
- „Piiripõllu maaüksuse (katastritunnus 91801:005:0062), Karikakra maaüksuse (katastritunnus 91801:005:0063) ja riigi reservmaa (piiriettepanek AT1209120016) detailplaneering“, kehtestatud Võru Vallavolikogu 12.11.2014 otsusega nr 63.

- „Võru valla Väimela aleviku Pärna tee 7 (kü 91801:005:0054) ja Pärna tee 9 (kü 91801:005:0990) maaüksuste detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne“, eelnõu, Kobras AS töö nr 2017-068.

1.2. Olemasolevad alusplaanid ja muu info ala kohta

Detailplaneeringu alusplaanina on kasutatud Kobras AS poolt koostatud Väimela, Pärna tee 7 geodeetilist mõõdistust („Maa-ala plaan koos maa-aluste kommunikatsioonidega“) mõõtkavas 1:500, töö nr 2017-079 (05.2017). Täiendav info tugineb Maa-ameti kodulehele, varem koostatud planeeringutele ja dokumentidele ning EELIS (Eesti Looduse Infosüsteem – Keskkonnaregister): Keskkonnaagentuur informatsioonile seisuga 03.2018.

1.3. Detailplaneeringu koostajad

Käesoleva detailplaneeringu koostamises osalesid Kobras AS-i poolt planeerijad T. Nigola, K. Kattai ja E. Nõmmoja ning planeerija assistendina E. Kõnd. Konsultandina osalesid planeeringu koostamisel keskkonnaekspertid U. Uri, N. Kulm ja planeerija R. Lehtla ning kontrollijana K. Kattai ja R. Lehtla.

1.4. Kirjavahetus

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus on toodud planeeringu lisades.

2. Olemasoleva olukorra iseloomustus

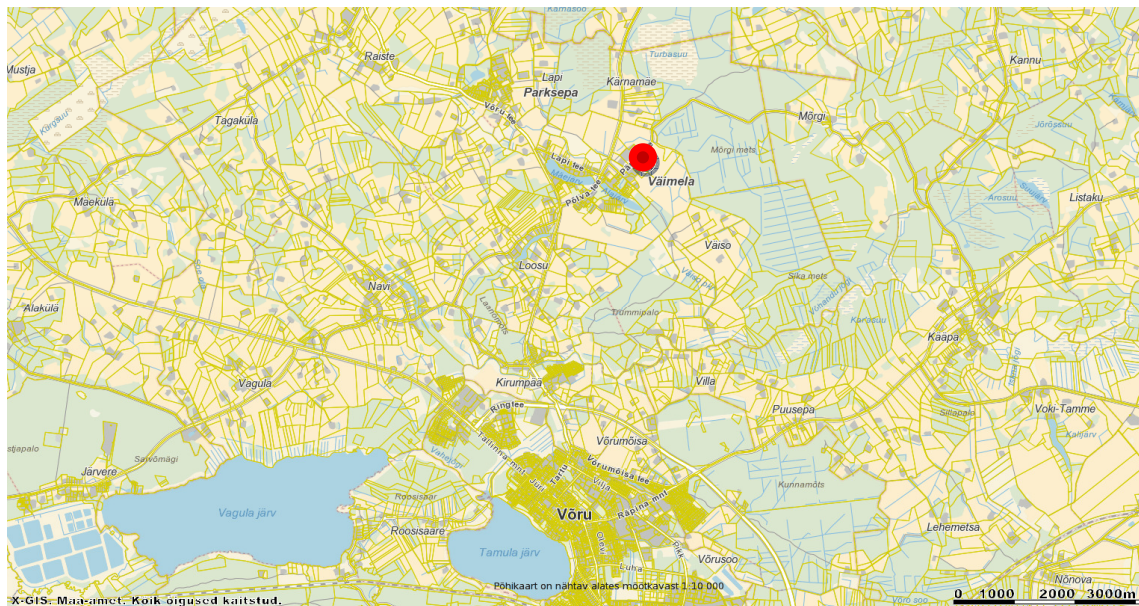
2.1. Üldinfo

Detailplaneeringu alaks on Võru maakonnas Võru vallas Väimela alevikus asuvad Pärna tee 7 (katastritunnus 91801:005:0054) ja Pärna tee 9 (katastritunnus 91801:005:0990) maaüksused. Planeeringuala asukoht on esitatud skeemil 1.

Pärna tee 7 maaüksuse pindala on 5,66 ha ja Pärna tee 9 maaüksuse pindala on 95 m², mõlemad maaüksused on 100 % tootmismaa sihtotstarbega. Pärna tee 9 maaüksusel paikneb alajaam (ehitiste alust maad on 36 m²), maaüksus on ümbritsetud Pärna tee 7 kinnistuga. Pärna tee 7 maaüksus on hoonestatud, alal paiknevad kasutusest maas olevad põllumajandustootmishooned, millede kohta ehtisregistris andmed puuduvad.

Planeeritav ala külgneb riigiteega 25149 Väimela-Kääpa km 0,48-0,72, maaüksusel on olemas riigiteelt 25149 kaks mahasõitu, mis asuvad km 0,532 ning km 0,676. Kolmas juurdepääs planeeringualale on kohaliku Laudatee kaudu, mis kulgeb enne Saare teele jõudmist läbi Saare tee 3 maaüksuse.

Planeeringuala paikneb Väimela aleviku põhjapoolses osas Võru valla üldplaneeringuga määratud Väimela aleviku tiheasustusalal ja ühtlasi ka detailplaneeringu kohustusega tootmismaa juhtfunktsiooniga alal. Pärna tee 7 ja Pärna tee 9 maaüksuste detailplaneeringu eesmärgid on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga.



Skeem 1. Planeeringuala asukoht. Planeeringuala on tähistatud punase ringiga. (Aluskaart: Maa-ameti geoportaal)

Planeeringuala piirinaabriteks on järgmised maaüksused:

- põhjas:
Piiripõllu (katastriüksuse tunnus 91801:005:0062, maatulundusmaa 100%);
- idas ja lõunas:
25149 Väimela – Kääpa tee (katastriüksuse tunnus 91801:009:1240, transpordimaa 100%);
- lõunas ja edelas:
Saare tee 3 (katastriüksuse tunnus 91801:001:0149, tootmismaa 100%);
- edelas:
Saare tee 1 (katastriüksuse tunnus 91701:001:0150, tootmismaa 100%);
- läänes:
Karikakra (katastriüksuse tunnus 91801:005:0063, tootmismaa 100%).

Planeeringuala asukoht on kajastatud asendiplaanil (joonis 1) ja olemasolev olukord joonisel 2.

2.2. Planeeringuala iseloomustus

Detailplaneeringu ala moodustavad tootmismaa sihtotstarbega Pärna tee 7 ja Pärna tee 9 maaüksused. Pärna tee 7 maaüksuse pindalast moodustab õuema 4,63 ha ja ehitiste alune maa suurus on 13 741 m², loodusliku rohumaa osakaal on 0,78 ha muud maad on 0,25 ha. Olemasolevaks hoonestuseks Pärna tee 7 krundil on tänaseks amortiseerunud nõukogudeaegse põllumajandusmajandi – Väimela nädissovhoostehnikumi piimakarja laudakompleksi ehitised, mis on kasutusest väljas ning Pärna tee 9 katastriüksusel asuvast alajaamast kirdes asuvad kolme silohoidla jäänukid. Katastriüksusel asub alajaam/jaotusseade 6628:(Võru) ning alal kulgevad mitmed elektriõhuliinid, -maakaabelliinid, sidekaablid ja vee-, kanalisatsiooni- ning

sademeveekanaliseerimise trassid. Ühisveevärgi vee- ja kanalisatsioonitorustikud ning reoveepumpla paiknevad planeeringualal Pärna tee poolisel küljel kuni 10 m kaugusel krundi piirist. Pärna tee 9 on ümbritsetud Pärna tee 7 kinnistuga.



Foto 1. Vaade planeeringualale Väimela - Kääpa kõrvalmaanteelt (Google Maps, seisuga 07.2011 (27.04.2017))



Foto 2. Vaade planeeringualal olevale alajaamale (Kobras AS foto 03.2017)

Planeeringuala ja lähima ümbruse maapind on tasane, maapinna absoluutkõrgused jäävad 78-81 meetri vahemikku, maapinna kallakus on üldiselt põhjaloode suunas. Tehislike pinnavormide absoluutkõrguseks on valdavalt 80-81 m ja kinnistu idanurgas tuletõrje veehoidla alal ulatub maapinna kõrgusarv ca 83,4 meetrini. Kõrghaljastuse osakaal on väike, vähene kõrghaljastus ja üksikud põõsagrupid paiknevad külgneva Pärna tee ääres. Enamasti on Pärna tee 7 tootmishoonete vahele jääv õueala maapind tehisklik ja suure osa sellest moodustavad lagunenud asfalt- või betoonkattega teed ja platsid. Üksikuid põõsaid ja puid ning võsastuvaid ja rohukamaraga kaetud alasid leidub tootmishoonetest, ehitistest ja teealadest vabadel aladel. Planeeringuala üks olemasolevatest silohoidlatest on mattunud pinnasesse ja on täheldada ka sõnniku jääke endisaegsest laudakompleksi hoone kõrval olevatel platsidel vastu Saare tee 3 maaüksust, mistõttu on need alad võimalikud kohtreostusega alad. Endisaegset laudakompleksi ümbritsenud piirdeaed on kas halvas seisukorras või lagunenud. Pärna tee ääres kulgeb Pärna tee 7 maaüksuse idaküljel ca 35 m ulatuses maanteekraav, mis jääb planeeringualast kuni 2 m kaugusele teemaa alale.

Maastikuliselt paikneb detailplaneeringu ala Ugandi lavamaa lõunanurgas vastu Võru-Hargla nõo maastikurajooni. Piirkonnas katavad aluspõhja kivimeid, Kesk-Devoni ladestiku aleuoliidi ja savi vahekihtidega liivakive Kvaternaarisetted, millest moreentasandikul on valdavaks glatsiogeensed setted (gliljr₃, moreen liiva ja kruusa vahekihtidega; Maa-ameti geoloogia kaardirakendus). Võib esineda paiguti ka glatsilimniliisi setteid (savi, aleuriit ja liiv). Detailplaneeringu ala vahetus läheduses varasemalt teostatud ehitusgeoloogiliste uurimiste andmetel on planeeringuala lõunapoolsel alal 0,3-0,4 m paksuse mullahorisondi või täitepinnase lamamiks punakaspruun saviliivmoreen. Planeeringuala läänenurgas võib mullakihi ja saviliivmoreeni vahel paikneda keskmiselt tiheda peeneteralise liiva lasund või lääts kuni 1,5 m paksuse kihina. Pärna teest kagus ca 35 m kaugusel levib 0,1 m paksuse mulla(täite)kihi all ja saviliivmoreeni lasundi peal 0,7 m paksune kesktiheda kollase peenliiva kiht (EGF aruanded nr 12218, nr 3523, nr 30066, Maa-ameti ehitusgeoloogia kaardirakendus).

Muldadest levivad planeeringualal enamasti kahkjad leetunud mullad (LP), mille lähtekivimiks on valdavalt punakaspruun või pruun liivsavimoreen. Ala kirdeküljel leidub ka gleistunud kahkjat leetunud mulda (LPg, ajutiselt/nõrgalt liigniiske muld) ja leetjat gleimulda (GI) (Maa-ameti mullastiku kaardirakendus).

EMHI Võru meteoroloogiajaama andmetel (2008) on tuuled piirkonnas valdavalt edela- ja läänetuuled, keskmine tuule kiirus on 3,1 m/s. Eesti meteoroloogia aastaraamatule tuginedes olid Võru seirejaamas mõõdetud meteoroloogilistest parameetritest 2016. aastal keskmine õhutemperatuur kõige külmem jaanuaris (-9,9°), soojemad kuud olid juuni kuni august, sademeid oli kõige rohkem juunis ja augustis ja sademetevaesem oli maikuu. Üldjuhul oli igas kuus tuulisemaid perioode, kus tuule kiiruseks mõõdeti ca 15 või enam m/s, samas keskmine tuule kiirus jäi aasta lõikes enamasti vahemikku 2-3 m/s.

Valdavalt on detailplaneeringu ala ja lähipiirkonna maapinnalt esimese poorsete kivimitega seotud aluspõhjalise põhjaveekihi looduslikku kaitstust hinnatud suhteliselt kaitstuks ja reostusohhtlikkus madalaks (Eesti põhjavee kaitstuse kaart; Eesti Geoloogiakeskus, 2001).

2.3. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Maakonna- ja vallakeskus Võru linn jääb planeeringualast linnulennult ca 5,7 km kaugusele lõunasse. Ühendus Võru linnaga on planeeringualalt tagatud alevikuisestest Pärna, Saare ja Väiso teedega ning tugimaantee 64 Võru-Põlva (Põlva tee) kaudu.

Planeeringuala paikneb Väimela aleviku põhjapoolses osas valla üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu kohustusega alal. Planeeringualast enam kui 300 m põhja poole jääb Kärnamäe küla ning loodus- ja muinsuskaitsealusest Väimela mõisa pargist asub planeeritav ala ca 300 m kirde pool.

Planeeritava ala ja lähimate maaüksuste üldplaneeringupõhine juhtotstarve on valdavalt tootmismaa. Maakasutuste olemasolev sihtotstarve on lähipiirkonnas tootmismaa ja maatulundusmaa ning detailplaneeringu alast teisel pool transpordimaad - Pärna teed asub kaks ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega maaüksust (Pärna tee 22 ja 24), esimesel neist paikneb Võrumaa Kutsehariduskeskuse üks õppehoonetest, kus pakutakse kutsekeskharidust ja rakenduskõrgharidust. Kutsehariduskeskuse Tehnomaja kõrval Pärna tee 18 on metallitöötlemise ettevõtte Rauameister AS hoonekompleks. Väimela ettevõtlusala on Pärna tee 7 katastriüksuse lääne-, põhja- ja idapoolseks piirinaabriks, ettevõtlusalale on oodatud eelkõige puidu-, metalli-, masina- ning ehitusmaterjalitööstus, seega töötleva tööstuse ettevõtted. Väimela ettevõtlusalale on koostatud Väimela tööstusala detailplaneering, millega on kavandatud Väimela alevikku valla üldplaneeringuga kooskõlas olev tootmisala, milles sisalduvad ka ärimaa, teadus- ja haridusasutuste maa ning transpordi- ja loodusliku maa jt krundid, tootmisala rajamine on kavandatud kahes ehitusetapis. Detailplaneeringualast ca 60 m kirdes paikneb Puurkaevu katastriüksuse (kü 91801:005:0091) tootmishoones tarbepuurkaev Väimela tööstusala puurkaev. Lähimad elamud Väimela alevikus jäävad planeeritavast alast ca 160-210 m kaugusele lõuna suunas ning ca 360 m kaugusele põhjas Kärnamäe küla maadele.

Detailplaneeringu ala piiritleb kagust kruusakattega alevikuisene Pärna tee, mis on 25149 Väimela - Kääpa riigimaantee (kõrvalmaantee). Pärna tee 7 krundil lääne-loode piiril kulgeb kohalik tee nr 9180432 (kogupikkus 285 m) Laudatee, mis algab Saare teelt (läbi Pärna tee 3 kinnistu). Nii Laudatee kui Pärna tee on olnud planeeringuala juurdepääsuks ja on Pärna tee 7 krundi läbiva tee kaudu ühenduses. Mahasõidud kõrvalmaanteelt planeeringualale jäävad Väimela – Kääpa maantee km 0,540 ja 0,680. Planeeringuala paiknemine Väimela alevikus riigimaantee suhtes on esitatud skeemil 2.



Skeem 2. Vaade Väimela alevikule ja planeeringualale lõunast (Alusfoto: Google Maps <https://www.google.ee/maps/place/> (27.04.2017))

Väimela alevik on maakondliku keskuse vahetu tagamaa – satelliitasula ja asub tema mõjusüsteemis. Alevikus asuv Võrumaa Kutsehariduskeskus on kujunenud Võru linna kõrval teiseks arvestatavaks hariduskeskuseks maakonnas. Alevikus asuvad veel kauplused, söökla, raamatukogu, lasteaed, valla perearstikeskus, staadion (koos jalgpalliväljaku ja skatepargiga), tenniseväljak, Väimela Tervisekeskus, kus on maakonna 25 m pikkune 4 rajaga ujula. Väimela Ratsatallides saab ratsasporti harrastada. Väimela alevikus olevaid spordirajatisi ühendab Võru linnaga jalg- ja jalgrattatee (Võru-Väimela jalgrattatee, valgustatud asfaltkattega kergliiklustee Võru-Parksepa-Väimela). Väimela Alajärve ümber kulgeb matkarada, Väimela metsapark pakub puhkevõimalusi, Väimela mõisakompleks ja park on üks valla turismiobjektidest.

Väimela mõisat on esmakordselt mainitud aastal 1590, mõisa peahoone praegusel kujul on aastast 1952 ja tänapäeval on see hoone Võrumaa Kutsehariduskeskuse kasutuses. Väimela mõisakompleksi kuulunud enamik mõisaaegseid hooneid ja rajatisi on säilinud algkujul. Mõisa park on rajatud 18. sajandil. Ehitismälestis Väimela mõisa park (registri nr 14144, kultuurimälestise ala) on korrapärase planeeringuga terviklikult säilinud mõisaansambli ümbritsev regulaar- ja vabakujunduslik park. Ehitismälestiseks tunnistatud Väimela mõisaansambli hoonetele ja pargile on kehtestatud ühine kaitsevöönd. Looduskaitsealal Väimela mõisa park (KLO1200110) asub kaitsealuse taime vaheline lõokannus (*Corydalis intermedia*) kasvukoht. Kaitseala, Väimela Ala- ja Mäejärve ning Väimela paisjärve piirkond on kaitse all olevate käsitiivaliste elupaik (EELIS, 03.2018). Nahkhiirlaste esinemisala jääb planeeritavast alast 200 või enam meetri kaugusele lõunaedelas. Planeeringualast ca 200 m kaugusel Väiso ja Lapi teest lõuna pool, vastavalt maakonnaplaneeringu teemaplaneeringule „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“, paikneb kohaliku tähtsusega (III klassi) väärtuslik maastik nr 25 Väimela-Loosu. See on 2,1 ha suurune maastikuala Väimela järvede ja Loosu külakabeli ümbruses, mille puhul on prioriteediks maastikuliste väärtuste edasiarendamine (vaadete

avamine, väikeste põllumaade kasutuses hoidmine) ja ajalooväärtusega objektide ajaloolise ilme säilitamine. Planeeringualast ning piirinaabriks olevast Karikakra tootmismaa maaüksusest läänes asub riigi tugimaantee 64 Võru-Põlva, mis on maakonnaplaneeringu teemaplaneeringus määratletud ilusaks teelõiguks. Lähimad rohevõrgustiku tugialad on loodes kohalik rohevõrgustiku tugiala nr 47 Kärnamäe ja maakondlik tugiala nr 12 Mõrgi kirdes, viimase kaugus planeeringualast on ca 260 m. Rohevõrgustiku koridor Väimela järvede piirkonnas asub planeeringualast ca 350 m kaugusel edelas (Võru valla üldplaneering).

Detailplaneeringualast suurem enamus paikneb pärandkultuuri objektil Väimela sovhoosikeskus. Eelkõige tegeleti aastatel 1964-1995 eksisteerinud nõukogudeaegses sovhoosis tõu- ja seakasvatuse ning sordiseemnekasvatusega.

Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed on esitatud joonisel 3.

3. Planeerimisettepanek

3.1. Planeeringu kontseptsioon

Tulenevalt piirkonna senisest kasutusest põllumajanduse valdkonnas, on käesoleva planeeringu raames kavandatud ala edasine kasutus põllumajanduslikuks tootmiseks.

Pärna tee 7 maaüksust ei jagata kruntideks. Planeeringuga kavandatakse kompaktne tootmisüksus, kus olemasolevate rekonstrueeritavate tootmishoonete ja /või uute hoonemahtude baasil on võimalik linnukasvatuse käivitamine (ca 360 000 munakana).

Ala on selleks sobiv muuhulgas seetõttu, et vahetus läheduses ei ole elamuid, mis võiksid olla häiritud tootmistegevusest. Tegemist on tänase seisuga amortiseerunud ja räämas alaga, millele uue kasutuse andmine loob alale korrastatud ilme ja tõstab ka ümbritsevate alade väärtust.

Planeeringulahendus on graafiliselt kujutatud põhijoonisel (joonis 4).

3.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine ja krundi ehitusõigus

Planeeritaval alal on kaks maaüksust: Pärna tee 7 ja Pärna tee 9.

Pärna tee 9 maaüksuse ulatuses säilib olemasolev ehitusõigus (ehitamine toimub seal vastavalt kehtivale ehitusseadustikule).

Pärna tee 7 krundi ehitusõigusega antakse võimalus laiendada/rekonstrueerida/likvideerida olemasolevaid tootmis- ja laohooneid ning püstitada täiendavaid uusi tootmis- ja abihooneid. Planeeringuga on kavandatud/lubatud likvideerida ka kõik olemasolev ja tootmistegevuseks mittevajalik taristu. Planeering ei piira erinevate üksikute hoonete ehitisealuste pindade ulatust, vaid annab lubatud hoonete suurima ehitisealuse pindala kogu krundi kohta.

Planeeringuga mitte ette nähtud rajatised (välja arvatud piirded) tuleb rajada krundi piirist vähemalt 4 meetri kaugusele, kui naaberkrundi omanikuga pole kokku lepitud teisiti. Alla 20 m² pindalaga ja alla 5 m kõrgusega hoonete ehitamisel hoonestusalast väljapoole peab olema

tagatud tuleohutus ning eelnevalt saavutatud nõusolek naaberkinnistu omanikuga, kokkulepe on soovitatav vormistada kirjalikult.

Planeeringulahenduses on esitatud tootmishoonete soovituslik asukoht suuremal hoonestusalal – kujutatud varusõnnikuhoidla, kolm kanalit ja pakketsehh-ladu. Tootmistegevust toetavate rajatistena on näidatud võimalik söödahoidlate ja sõnnikukonteinerite paiknemine.

Planeering jätab võimaluse alajaama (Pärna tee 9 krundil) likvideerimiseks ja olemasolevate kaablite ühendamiseks 6628:(Võru) alajaama. Sel juhul on võimalik hoonestuse rajamine tingimusliku hoonestusala ulatuses.

Kruntide ehitusõigus on toodud krundi andmete ja ehitusõiguse tabelis planeeringu põhijoonisel (joonis 4).

3.3. Krundi hoonestusala piiritlemine

Krundi hoonestusala planeerimisel on arvestatud olemasoleva olukorraga, olemasolevate juurdepääsudega ning piirangutega, mida seavad krundil paiknevad olemasolevad või planeeritud ehitised- ja rajatised. Käesoleva detailplaneeringuga on kavandatud hoonestusala, mis paiknevad krundi piirist vähemalt 10 m kaugusel, et võimaldada haljastusega puhvri rajamist ning teede ehitamist ümber hoonete perimeetri. Kohustuslikku ehitusjoont planeeringuga ei määrata.

Krundile Pärna tee 7 on planeeritud hoonestusala kahes osas. Hoonestusala jagamine kaheks on tingitud tootmisalale ja alajaamale juurdepääsute kavandamise vajadusest ning keskpinge elektriõhuliinidest ja nende kaitsevöönditest. Hoonestusala paigutamisel on arvestatud, et need paikneks planeeritud tuletõrje veevõtukohast vähemalt 30 meetri kaugusel ja kavandatud puurkaevust 30 meetri kaugusel.

Vastavalt siseministri 30.03.2017 määruse nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusklassid ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ § 22 lõikele 2 peab hoonetevaheline kuja olema vähemalt kaheksa meetrit ning kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja arvestamisel võib ühe kinnistu piires lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist.

3.4. Arhitektuurinõuded ehitistele

Hoonestuse arhitektuur peab sobima ümbritsevasse keskkonda. Hooned peavad tootmishoonetele iseloomulikke materjale kasutades moodustama ühtse tervikliku lahenduse, arvestama naaberaladele planeeritud tootmisüksustega, õppeasutusega naabruses ning ei tohi visuaalselt häirida aleviku elanikkonda ega õpilaskonda.

Tabel 2. Arhitektuurinõuded ehitistele

Välisviimistluse materjalid	Viimistluses tuleb kasutada kaasaegseid kestvaid viimistlusmaterjale nagu profiilplekk, krohv, kivi- ja puitmaterjalid, klaas jt või nende kombinatsioonid. Soovituslik on mitte kasutada imiteerivaid materjale.
Katusekalle ja tüüp	Planeeringuga tingimusi ei seata, lahendatakse projekteerimise käigus.
Katusekate	Lubatud on plekkmaterjalid, bituumenkate, plaatidest katusematerjalid, kivimaterjalid. Keelatud on kasutada imiteerivaid materjale.
Piirded	Piirete kõrgus kuni 2 meetrit. Piiretena tuleb kasutada hoonestuse arhitektuuriga sobivaid materjale. Piirete tüüp ja värvilahendus täpsustakse ehitusprojektiga. Ette on nähtud ka eraldava kõrghaljastuse rajamine krundi Pärna tee 7 kirde- ja kagupiirile.
TP-klass	Tulepüsivusklass täpsustatakse ehitusprojektiga.

3.5. Tänava maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringualal on käesoleval ajal kokku kolm juurdepääsu – kaks neist Pärna teelt (riigitee km 0,532 ja km 0,676) ja üks kohalikult Laudateelt, viimane läbib enne Saare teele jõudmist Saare tee 3 maaüksust (nimetatud juurdepääsu kasutamise eelduseks on servituudi seadmine Saare tee 3 kinnistule).

Planeeringus on arvestatud Pärna tee (riigimaantee 25149 Väimela – Kääpa) 10 m kaitsevööndi ulatusega äärmise sõiduraja välimisest servast, sest ehitusseadustiku § 92 lg 3 alusel on alevikus paiknev tee tänav.

Säilib olemasolevad juurdepääsud, kuid uue puurkaevu rajamise vajadusel planeeringuala lõunanurka on vajalik km 0,532 olevat mahasõitu nihutada kirde suunas väljapoole sanitaarkaitseala ulatust (30 m). Krundile Pärna tee 9 säilib olemasolev juurdepääs, s.o juurdepääs km 0,676 läbi Pärna tee 7 krundi.

Olemasolevad kaks mahasõitu riigiteelt 25149 Väimela – Kääpa, mis asuvad km 0,532 ja km 0,676, vajadusel vajalike pöörderaadiuste tagamiseks (autorongide pöörderaadiused sõidukiirusel alla 15 km/tunnis) ning km 0,676 oleva mahasõidu nihutamise korral rekonstrueeritakse vastavalt Maanteeameti poolt väljastatud seisukohtadele (kiri nr 15-2/17-00012/437, 04.08.2017). Juurdepääsuteede rekonstrueerimise vajadusel tuleb koostada teeprojektid, tuginedes Majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruse nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisale „Maanteeade projekteerimisnormid“ (*edaspidi Normid*).

Juurdepääsuteede (mahasõitude) juures peab olema tagatud *Normide* kohane nähtavuskaugus ja nähtavuskolmnurk, nähtavuskolmnurgad peavad arvestama kõrvalmaantee plaaniköverat. Olemasolevatel ristmikel või ka uue (nihutatud) ristmiku planeerimisel on tagatud nähtavuskaugused kõrvalmaanteega ristumisel projektkiirusel 50 km/h rahuldaval tasemel.

Mahasõitude juures nähtavust segav kõrghaljastus on vajalik, kas likvideerida või puudel oksad kuni 2,4 m kõrguseni eemaldada. Sõiduteega külgneva vaba ruumi vähimaks laiuseks on

planeeringus arvestatud 2,5 meetrit (*Normide* tabel 2.17), sellises ulatuses vaba ruumi olemasolu on tagatud ka planeeringueelselt. Maantee kaitsevööndis (10 m) ei tohi madalhaljastuse kõrgus ületada 0,4 m.

Pärna tee 7 krundil on kavandatavate hoonestusalade ümber planeeritud teealad krundisisese transpordi tarbeks, krundisiseste teedega on tagatud kaubaveoks ja päästetöödeks juurdepääs kõikidele hoonetele. Planeeritud tuletõrje veevõtukohta kõrvale on krundisisesele teele ette nähtud teelaiendus - plats päästeautole.

Parkimine on lahendatud krundisiselt, riigiteel parkimist, sh manööverdamist ei planeerita. Teenindava personali väikeautode parkimine on näidatud juurdepääsu kõrval asuvatel parkimisaladel, kus on ka eraldi kohad kaubaveo sõidukite jaoks.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) annab nõuded projektile Maanteeamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Maanteeamet.

Planeeringuga on esitatud üldistavad liikluskorralduse põhimõtted krundil Pärna tee 7. Krundi teealade ja platside paiknemine ning liikluskorralduse põhimõtted ja parkimine lahendatakse hoonestuse või juurdepääsuteede/mahasõitude ehitusprojekti käigus.

Planeeringus on markeeritud riigimaantee lõunapoolsele küljele perspektiivis kavandatav jalg- ja jalgrattatee võimalik asukoht. See täpsustatakse projektiga.

Graafiliselt on mootorsõidukite juurdepääsud, liikluskorraldus ja parkimislahendus kujutatud põhijoonisel ning tehnovõrkude joonisel (joonis 4 ja 5).

3.6. Piirded, haljastuse ja heakorra põhimõtted

Käesoleva detailplaneeringuga planeeritud hoonestusalad jäävad Pärna tee servast 30 või enam meetri kaugusele. Osaliselt olemasolev ja amortiseerunud piirdeaed on planeeritud likvideerida. Kogu kanalakompleksi territoorium on planeeritud piirata piirdeaiaga ja mahasõitude juures suletavate väravatega.

Krundil ei asu väärtuslikku kõrghaljastust, planeeritud hoonetele ja teealadele ette jääv haljastus on kavandatud likvideerida. Tootmishoonete visuaalse eraldatuse tagamiseks ja võimalike lõhnaäiringute ning tolmu ja müra leviku vähendamiseks säilitatakse Pärna tee ääres kasvavad elujõulised ja nähtavust mittesegavad puud, vajadusel tuleb kasvavate puude oksid ca 2,4 m kõrguseni laasida. Planeeringuga on lubatud täiendava kõrghaljastuse rajamist sobilikesse kohtadesse krundi kirdepiirile ja ka planeeritud puurkaevu sanitaarkaitsealale, et visuaalselt rikastada tootmisterritooriumi ala ning leevendada tootmiskompleksist tuleneda võivaid võimalikke häiringuid.

Planeeritud soovituslik haljastuse, piirdaia, tootmistegevust toetavate rajatiste paiknemine on esitatud põhijoonisel (joonis 4).

3.7. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

Planeeritaval alal paikneb mitmeid tehnovõrke ja -rajatise, samas võib alal paikneda ka maa-aluseid kommunikatsioone, mille kohta geodeetilise mõõdistuse läbiviijal puudus informatsioon töö teostamise ajal. Olemasolevad tehnorajatised on esitatud joonisel nr 2. Olemasolevad lagunenud, mittetöötavad ja -vajalikud ehitustegevusele ette jäävad ja tootmisala prahistavad tehnorajatised on planeeritud likvideerida.

Käesoleva detailplaneeringuga on esitatud tehnovõrkude põhimõttelised lahendused (vt joon 5), mida tuleb täpsustada vastavate projektidega. Tehnovõrkude rajamise vajaduse ligikaudsed pikkused ja kogused planeeringualal on antud tabelis 3.

Tabel 3. Tehnovõrkude rajamise vajaduse koondtabel

Tehnovõrk	Ligikaudne pikkus meetrites / arv planeeringualal (+ kuni liitumispunkti*)
Veetorustik – olemasoleva puurkaevu baasil	134 m (+65 m)
Veetorustik – planeeritud puurkaevu baasil	225 m
Puurkaev	1 tk
Elektri liitumiskilp	1 tk
Madalpingekaabel alajaamast	232 m
Sidekaabel	215 m (+23 m)
Olmereovee kanalisatsioon	209 m
Sademeveekanalisatsioon	923 m
Tuletõrjevee mahuti	1 tk

3.7.1. Veevarustus, sh tuletõrje veevarustus

Planeeringuala veevarustus planeeritakse tagada olemasoleva Väimela tööstusala (asub katastriüksusel 91801:005:0091) puurkaevu (katastri nr 10224) ja/või planeeringuala lõunanurka rajatava puurkaevu baasil.

Tööstusala puurkaevust võetakse käesoleval ajal alla 1 000 m³ vett kuus ning see on vaja ka edaspidi tagada. Puurkaevu enda tootlikkus võimaldab lisaks 45 m³ vett päevas, pumba võimsus ja filtrite süsteem aga mitte. Tööstusala puurkaevu tehnika täiendamisel võimsama pumba, lisafiltri ja -mahutiga on eeldatavalt võimalik tagada tänasest suurem tootlikkus.

Kanalakompleksi maksimaalseks veevajaduseks on hinnatud ca 130 m³/ööp. Seetõttu on vajadus täiendava puurkaevu järele olemas, kui planeeringulahendus realiseeritakse täies ulatuses.

Planeeringuga tehakse ettepanek uue rajatava puurkaevu sanitaarkaitseala vähendamiseks 30 meetrini (Lisas).

Tuletõrje veevõtukoht on planeeritud vana olemasoleva ja amortiseerunud veevõtukoha asemele, kus see jääb hoonestusaladest vähemalt 30 meetri ja Pärna tee servast ca 15 m kaugusele. Veevõtukohaga külgneb manööverdusala päästetehnikale.

Vastavalt Siseministri 30.03.2017 määruse nr 1-1/17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ lisa 1 järgi on planeeritavad hooned määratud VI kasutusviisi klassi (kasutusviis hõlmab hooneid ja ruume, kus toimub tootmine ja/või ladustamine).

Planeeringu koostamisel on arvestatud Eesti Standarditega: EVS 812-6:2012/A2:2017 Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus ning EVS 812-4:2018 Ehitiste tuleohutus Osa 4: Tööstus- ja laohoone ning garaažide tuleohutus.

Veevõtukoht peab tagama vastavalt standardile normvooluga 30 l/s 3 tunni vältel. Piisava tuletõrje veevarustuse tagamiseks on planeeritud 10 x 22.5 m ja vähemalt 2 m sügavune lahtine või vähemalt 340 m³ mahutav kinnine tuletõrje veevõtukoht. Lahtises veevõtukohas peab aastaringiselt vee sügavus olema vähemalt 1,5 m. Planeeringuala tuletõrjevee veevarustuseks on planeeritud Tööstusala puurkaev või siis uus rajatav puurkaev (vt joonis 4 ja 5). Veevõtukohale peab olema tagatud pidev juurdepääs.

3.7.2. Sademevee- ja reoveekanaliseerimine

Detailplaneeringuga on krundi Pärna tee 7 reovesi ette nähtud juhtida isevoolselt maaüksusel asuvasse reoveepumplasse, mis ühtlasi on ka liitumispunktiks. Planeeritud krundisisene kanalisatsioonitorustik ühendab mõlemat hoonestusala.

Olmereovesi juhitakse ühiskanalisatsiooni, reoveepumplasse. Lisaks tekib reovesi farmihoonete ja seadmete pesemisega. Kuna tehnilises vees sisalduvate ainete koostis ei ole täpselt planeeringu koostamise etapis teada, küsitakse tehnilise reovee ärajuhtimiseks kohalikult vee-ettevõtjalt tehnilised tingimused projekteerimise faasis. Juhul, kui ühiskanalisatsiooni valdaja ei ole mingil põhjusel nõus hoonete ja selle inventari pesemise tagajärjel tekkivat reovett ühiskanalisatsiooni laskma juhtida, tuleb rajada reovee kogumiskaevud. Kogumiskaevud tuleb tühjendada vastavalt vajadusele ja vesi viia põllule, järgides veeseaduses toodud veekaitsenõudeid.

Planeeritud krundisisestelt teedelt, platsidelt ja hoonete katustelt ning vajadusel ka hoonete vahelt juhitakse sademevesi planeeritud sademeveekanaliseerimise torustiku kaudu planeeringuala põhjaosas(-nurgas) paiknevasse sademevee kanalisatsioonitorustikku. Sademevee torustik suundub Piiripõllu maaüksusele. Kõrghaljastusega aladel, tuletõrje veevõtukoha alal (ja esialgu ka teiselt perspektiivselt hoonestusalalt) juhitakse sademevesi vertikaalplaneerimise teel ümbritsevatele haljasaladele, kus see pinnasesse immutatakse. Sademevee juhtimine naaberkinnistutele või maanteekraavi on lubamatu.

Naaberkinnistuid (Karikakra ja Piiripõllu) teenindavate sademeveesüsteemi toimimine tuleb tagada. Kui on vajadus olemasolevate süsteemide likvideerimiseks, tuleb torustik ümber juhtida.

3.7.3. Elektrivarustus, sh välisvalgustus

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ 18.09.2017 tehnilistele tingimustele nr 302945. Detailplaneeringu ala mõlema hoonestusala objektide elektrivarustus (toide) tagatakse detailplaneeringu alal krundil Pärna tee 7 asuvast alajaamast 6628:(Võru) maakaabelliiniga. Liitumiskilp on ette nähtud alajaama seinale.

Vajadusel Pärna tee 9 asuv Elvi: (Võru) alajaam likvideeritakse, sel juhul juhitakse kõik senised tarbijad maakaabelliinidega alajaama Elvi: (Võru). Alajaama võimsust tuleb sel juhul suurendada.

Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus ja demontaaž toimub arendaja kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

Krundi Pärna tee 7 välisvalgustus täpsustatakse ehitusprojekti käigus.

3.7.4. Sidevarustus

Sidevarustus on planeeringualal lahendatud vastavalt Telia Eesti AS 25.07.2017 ettepanekutele kirjaga nr EC.1-5.1/2156-1 ja telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele 18.09.2017 nr 29150602.

Pärna tee 7 maaüksusel asub Telia Eesti AS-le kuuluv sidekanalisatsioon ja maakaabel, mis ühendab olemasolevaid põllumajandushooneid üldkasutatava sidevõrguga.

Telia sideteenuste tarbimise võimaldamiseks on planeeritud sideühenduse rajamine Telia sidevõrgu lõpp-punktist (vaskkaablitehnoloogial jaotuskoht VAM047 (aadressil Pärna tee 7), optilise võrgu tehnoloogial jaotuskoht VAML001) objekti/hoone sisevõrgu ühendus(jaotus)kohani. Sideühenduse võimaldamiseks on vajalik projekteerida ja välja ehitada olemasolevasse kiikrisse jaotuskohast VAML001 kuni kaevuni VAM-13 vähemalt 12 kiuline SM FOC ning VAM-13 sidekaevu paigaldada jätk FOSC400-A8. Sidekaevust VAM-13 paigaldada pinnasesse kiiker ja sellesse vähemalt 4 kiuline SM FOC kuni hooneteni Pärna tee 7 ja kaabel otsastada sideruumis.

Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia Eesti AS järelevalvega. Tehniline lahendus (planeering ja ehitusprojekt) tuleb esitada kooskõlastamiseks Telia Eesti Asi e-teeninduse kaudu.

3.7.5. Soojavarustus

Planeeringuala soojavarustus on kavandatud lokaalsete kütteseadmetega. Soovituslik on kasutada elektri- (nt õhksoojuspumbad) ja päikesekollektoreid/päikesepaneele või maakütet. Soovitav on kütelliike kombineerida ning ehitiste rajamisel eelistada efektiivsete kütteviiside kasutamist, et võimalikult vähese elektritarbimise läbi vähendada keskkonda lisanduvat saastekoormust.

3.8. Keskkonnatingimused ning keskkonnamõju strateegilises hindamisdokumendis esitatud oluliste keskkonnamõjudega arvestamine planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Keskkonnatingimused detailplaneeringuks on:

1. Planeeringulahenduse tagamiseks ning ehitus- ja tootmistegevuse alustamiseks tuleb enne kõike korrastada territoorium. Vajalik on kohtreostuse (sõnnikujäädid, silohoidlad) likvideerimine. Samuti on vajalik lagunenuid hoonete/ehitiste lammutamine ning mittevajalike tehnorajatiste ning võsa likvideerimine. Territooriumil olevate hoonete lammutamisel ja ala korrastamisel tekivad eterniidijäätmed (hoonete vana katusekate), mis sisaldavad asbesti ja selle peenfraktsioon on tolmuosakestena levides eriti ohtlik. Jäätmed on vaja nõuetekohaselt kõrvaldada, et tootmisalale saaks püstitada uued kanakasvatuseks vajalikud tootmishooned.
2. Veeseaduse § 26² lõike 2 kohaselt peab sõnnikuhoidla mahutama vähemalt 8 kuu sõnniku ning sõltuvalt loomapidamishoones kasutatavast tehnoloogiast ka sealt pärineva reovee. Veeseaduse § 26² § 3¹ kohaselt peab loomapidamishoone kasutamisel olema tagatud lekkekindla hoidla olemasolu, mis mahutab vähemalt ühe kuu sõnnikukoguse, kui loomapidaja suunab sõnniku lepingu alusel hoidmisele või töötlemisele teise isiku hoidlasse või töötlemiskohta. Pärna tee 7 kinnistule tuleb rajada varusõnnikuhoidla pindalaga 3276 m² ning mahuga 16 380 m³.
3. Arendajale tuleb jätta võimalus, et pärast kanakasvatusekompleksi töölerakendamist ladustab ta soovi korral lindude väljaheidete (sõnnik kuivatatud kuivainesisalduseni 42-47%) varusõnnikuhoidlasse (hoolimata KSH raames teostatud ammoniaagiheite modelleerimise tulemustest, mis näitasid ammoniaagi aastakeskmise sihtväärtuse ületamist tootmisterritooriumi piiril). Sellisel juhul tuleb tootmistegevuse ajal läbi viia ammoniaagi kontsentratsiooni mõõtmised, tuvastamaks, kas tootmisterritooriumi piiril või lähima vastuvõtja juures ületatakse aastakeskmist sihtväärtust (8 µg/m³) või mitte. Usaldusväärsete tulemuste saamiseks tuleb mõõtmisi teostada erinevatel aastaaegadel. Õhukvaliteedi taseme hindamine tuleb teostada vastavalt atmosfääriõhu kaitse seaduses toodud nõuetele. Kui läbiviidavad ammoniaagi kontsentratsiooni mõõtmised tuvastavad ammoniaagi sihtväärtuse ületamist tootmisterritooriumi piiril või lähima vastuvõtja juures, siis tuleb rakendada vajalikke abinõusid heite vähendamiseks (nt kuivatada sõnnik lühema aja jooksul ja veel kõrgema kuivaine sisalduseni, suurendada veelgi varusõnnikuhoidla isoleeritust välisõhust) või loobuda sõnnikuhoidlasse sõnniku ladustamisest. Kui ollakse sunnitud loobuma varusõnnikuhoidlasse sõnniku ladustamisest, tuleb hakata sõnnikut territooriumilt pidevalt minema vedama. Sellisel juhul tuleb lindude väljaheidete kogumiseks paigutada kõikide kanalate juurde kinnised kogumismahutid (konteinerid) ning

sõnnikuga täidetud konteinerid tuleb iga kahe päeva tagant käitise territooriumilt ära viia vastavat jäätmeluba omava käitleja poolt. Sõnnikukonteinerid tuleb paigutada tootmisterritooriumile sellise arvestusega, et lõhna kandumine lähimate eluhooneteni oleks võimalikult väike. Veeseaduse § 26² nõude täitmiseks jääb varusõnnikuhoidla toimima avariihoidlana. See tähendab, et kui mingil põhjusel ei ole teatud perioodil võimalik sõnnikut territooriumilt minema viia, siis ladustatakse see ajutiselt sõnnikuhoidlasse.

4. Lõhna häiringutase hakkab kehtima alates sellest hetkest, kui esitatakse kaebus ebameeldiva lõhna osas. Sellisel juhul tuleb standardiseeritud meetodika alusel läbi viia lõhna mõõtmised tuvastamaks, kas häiringutaset ületatakse või mitte.
5. Pinna- ja põhjavee kaitsmise eesmärgil ja tagamiseks on planeeringuga kavandatud olmereovee, kanalate pesuvee ja sademevee edasine käitlemine.

Olmereovesi ning lindlates kanapartiide vahetumisel hoonete pesemisel tekkiv vesi juhitakse ühiskanalisatsiooni või kogumiskaevu. Juhul kui ühiskanalisatsiooni valdaja ei luba hoonete ja selle inventari pesemise tagajärjel tekkivat reovett ühiskanalisatsiooni juhtida, siis tuleb rajada reovee kogumiskaevud (asukohad määratakse ehitusprojektiga). Kaeve tuleb tühjendada vastavalt vajadusele ja vesi viia põllule, järgides veeseaduses toodud veekaitsenõudeid või üle anda vastavat käitlusluba omavale ettevõttele. Kogumiskaevudesse kogutava pesuvee edasine käitlemine või ühiskanalisatsiooni juhtimise võimalused tuleb kooskõlastada Võru valla vee-ettevõtjaga.

Planeeringulahenduse realiseerimisel tuleb tagada planeeringuala põhjanurka läbiva olemasoleva (vajadusel asendatava) drenaažitorustiku toimimine ja seeläbi naaberalade kuivenduse tagamine. Sademevee juhtimine Pärna tee maanteekraavi ei ole lubatud.

6. Vajalik on haljastuse puhvri loomine kavandatavate hoonete ja lähiümbruse vahel ning ala lahendamine korrastatud kompleksina ka arhitektuuriselt.

Hoonestusalad paiknevad krundi piirist vähemalt 10 m kaugusel, et võimaldada haljastusega puhvri rajamist ning teede ehitamist ümber hoonete perimeetri. Planeeritud haljastus muudab tehisliku maastikupildi looduslikumaks ja tõenäoliselt avaldab kaasaegne korrastatud ja haljastatud tootmisala Väimela aleviku elanikkonnale positiivset visuaalset mõju.

7. Tootmisterritooriumilt leviva müra tase müratundlikel aladel täpsustatakse ehitusprojekti koostamise raames.

KSH aruandes on tehtud ettepanek teostada vajaduse korral müra modelleerimine projekteerimise etapis, kui on selgunud kõik vajalikud parameetrid. Kui modelleerimise

tulemusel selgub, et müra normtasemeid ületatakse, tuleb kavandada müra leevendavate meetmete kasutuselevõtmist. Leevendusmeetmeteks võivad olla nt mürasummutite (mürasummutuskastide) paigaldamine ventilaatoritele, ventilaatorite asukoha muutmine.

8. Kanalakompleksi tootmistsükli ajal naaberaladele ulatuva ja häiriva müra esinemise korral tuleb teostada müra mõõtmised ning ületamise korral tuleb tehnoloogiliste võtetega (dimensioneerimine, isoleerimine, summutamine) tagada müra taseme nõuetele vastavus.

9. Ehitus- ja kasutusaegne jäätmekäitlus tootmisterritooriumil on vaja korraldada Võru valla jäätmehoolduseeskirja kohaselt.

Planeeritaval alal leiduv pinnasereostus ja ehitus/lammutusjäätmel on vajalik likvideerida. Planeeritud olmeprügi konteineri soovitatav asukoht on toodud põhijoonisel, täpsem asukoht tuleb määrata hoonete projektiga. Olmejäätmel äravedu tuleb korraldada jäätmekäitlusluba omavate firmade kaudu. Kõik ohtlikud ja loomsed jäätmel on planeeritud koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele ja üle anda jäätmeluba omavale või jäätmeregistris registreeritud jäätmekäitlejale.

10. Linnukasvatusefarmi käitamisel tuleb rakendada parimat võimalikku tehnikat (KSH aruande ptk 13) ning teostada keskkonnamõju strateegilises hindamisdokumendis esitatud seiret (ptk 15).

3.9. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Planeeringualale seavad kitsendusi tehnovõrgud ja –rajatised. Planeeritaval alal kulgevad elektri keskpinge õhuliinid (kaitsevöönd 10 m liini teljest), elektri madalpinge (ka valgustuse) õhuliinid (2 m liinist), elektri maakaabelliinid (1 m liini teljest), sideehitised (1 m liinist) ja vee- ja kanalisatsiooni- ning sademevee kanalisatsioonitorustikud (2 m trassist) ning pumpla (kaitsevöönd 20 m). Alajaamade ja jaotusseadmete ümber ulatub kaitsevöönd 2 meetri kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest. Ehitustöödel tuleb arvestada, et maa-alal võib paikneda maa-aluseid kommunikatsioone, mille kohta geodeedil puudus informatsioon töö teostamise ajal. Lubatud tegevusi tehnovõrkude kaitsevööndis reguleerib Ehitusseadustik. Pärna tee kaitsevöönd on 10 meetrit. Olulisemate piirangute ulatused on toodud olemasoleva olukorra joonisel (joonis 2) ning planeeritud tehnovõrgud joonisel 5.

Ehitustegevus tuleb kruntidel organiseerida lähtuvalt heast ehitustavast ja vastavalt kehtivatele normidele.

Ehitustööde teostamisel tuleb jälgida, et töid teostataks päevasel ajal ja välditakse tööde teostamist olemasolevate elamute läheduses öhtusel või öisel ajal (alates kella 18.00 kuni 8.00 hommikuni) – nii saab tagada ehitusaegse müra- ja vibratsioonimõju avaldumise võimalikult

vähestele elanikele. Mürarikkamate tööde teostamise korral on soovitatav naaberalal elanikke mürarikkast tööperioodist teavitada kirja teel. Müra vähendamise abinõuks on ka töökorras tööriistad ja nõuetele vastavad ehitusmasinad. Ehitusperioodi ajal on võimalik antud piirkonnas mõningane vibratsioon, mürataseme tõus ja tolm ning tavalisest suuremas koguses jäätmete teke.

3.10. Servituutide vajaduse määramine

Planeeringuala servituutide ettepanekute ulatus on toodud tehnoorkude joonisel (joonis 5).

Juurdepääsu servituudi seadmise ettepanek on tehtud Saare tee 3 kinnistule Pärna tee 7 kasuks.

Pärna tee 7 kinnistule on tehtud juurdepääsu servituudi ettepanek Pärna tee 9 kasuks ning alajaama teenindamiseks valdaja kasuks.

3.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

- Planeeritavad krundid piiratakse aedadega ja varustatakse suletavate väravatega.
- Öise kuritegevusrisi vähendamiseks on soovitatav paigaldada planeeringualale videovalve ja valgustada õuealad ning hoonete lähiümbrus.
- Hoonete ja piirete ehitusel kasutada kvaliteetseid materjale.
- Krundisisesetele teedele on paigutatud tõkkepuud liikluse piiramiseks.

3.12. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

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

3.13. Planeeringu elluviimise võimalused

Krundi Pärna tee 7 ehitusõigus realiseeritakse krundi valdajate poolt.

Krundil abihoonete või muude väikeehitiste ehitamisel hoonestusalast väljapoole peab olema tagatud tuleohutus ning eelnevalt saavutatud nõusolek naaberkinnistu omanikuga ja omavalitsusega, kokkulepe tuleb vormistada kirjalikult.

Planeeringus on sätestatud ehitusjärjekorras, et arendusega seotud mahasõidud riigiteelt tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist. Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks, ristmike ehitamise/rekonstrueerimise kulud kannab arendaja ja nende projekteerimine ning väljaehitamine on planeeringu koostamise korraldaja kohustus, kui detailplaneeringust huvitatud isikuga ei ole kokku lepitud teisiti (PlanS § 131 lg 1).

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid (kõik kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid), mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada

Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Tee/mahasõitude ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) annab nõuded projektile Maanteeamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee/mahasõidu ehitusloa Maanteeamet. EhS § 27 alusel planeeringualal projekteerimistingimuste väljastamisel tuleb Maanteeamet kaasata menetlusse kui kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis.

Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia Eesti AS järelevalvega. Tehniline lahendus (planeering ja ehitusprojekt) tuleb esitada kooskõlastamiseks Telia Eesti Asi e-teeninduse kaudu.

Teenustega (vesi, kanalisatsioon, elekter, side vms) liitumisel on teenusepakkujal õigus võtta krundi omanikult seadustes sätestatud põhjendatud liitumistasu.

4. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte

Kokkuvõte kooskõlastustest on antud tabelis 4. Kirja või kooskõlastuse koopia on leitav planeeringu lisade kaustast.

Tabel 4. Kooskõlastused ja koostöö

Kuupäev	Asutuse või ettevõtte nimetus/kinnistu nimetus ja tunnus	Kooskõlastuse ja koostöö tingimused või seisukoht	Nimi ja amet
	Keskkonnaamet Lõuna regioon		
	Maanteeamet		
	Maa-amet		
	Päästeameti Lõuna päästkeskus		
	OÜ Eesti Energia Jaotusvõrk		
	OÜ Võru valla Veevõrk		
	OÜ Väimela Soojus		
	Võru Vallavalitsus		
	Võrumaa Kutsehariduskeskus		

5. Joonised

5.1. Asendiplaan M 1:10 000

5.2. Olemasolev olukord M 1:1 000

5.3. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed M 1 : 7 000

5.4. Planeeringu põhikaart M 1:1 000

5.5. Tehnovõrkude planeering M 1:1 000

5.6. Illustreerivad vaated / detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis M 1:2 000