

Tellijä

Misso Vallavalitsus

Tsiistre tee 3

Misso

65000 Võrumaa

Tel 785 6144, www.misso.ee

Huvitatud isik

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

NOvember 2014

Töö nr 2013_0197

LUHAMAA LOGISTIKAKESKUSE 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

Ramboll Eesti AS
Laki 34
12915 Tallinn
T +372 664 5808
F +372 664 5818
www.ramboll.ee



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	7
2.1.	Planeeritava ala kontaktvöönd	7
2.2.	Planeeritav ala	7
2.2.1.	Maa-ala üldiseloostus	7
2.2.2.	Hooned ja rajatised	8
2.2.3.	Maakasutus	8
2.2.4.	Teed	8
2.2.5.	Haljastus ja heakord	9
2.2.6.	Planeeritava ala reljeef	9
2.2.7.	Pinnas ja põhjavesi.....	9
2.3.	Kehtivad kitsendused.....	9
2.3.1.	Rohevõrgustik ja looduskaitsepiirangud	9
3.	PLANEERIMISETTEPANEK.....	10
3.1.	Misso valla üldplaneeringu muutmise ettepanek	10
3.2.	Planeeritava ala kruntide moodustamine	11
3.3.	Ehitusgeoloogilised tingimused.....	13
3.4.	Arhitektuursed nõuded hoonete projektidele	14
3.5.	Teed ja parkimine	14
3.6.	Välisvalgustus.....	15
3.7.	Elektrivarustus.....	15
3.8.	Sidevarustus.....	16
3.9.	Tuletõrje veevarustus	16
3.10.	Veevarustus ja kanalisatsioon	16
3.11.	Sademevee ärajuhtimine.....	16
3.12.	Soojavarustus.....	16
3.13.	Tuleohutus	17
3.14.	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	17
3.15.	Keskkond	17
3.16.	Rohevõrgustik.....	17
3.17.	Haljastus ja heakord	17
3.18.	Jäätmekäitlus	18
3.19.	Väärtused ja piirangud.....	18
3.19.1.	Tika turbamaardla	18
3.19.2.	Piirirežiimi ala	18
3.19.3.	Tootmishoonete sanitaarkaitsevöönd	18
3.19.4.	Maantee.....	18
3.20.	Võimalused detailplaneeringu elluviimiseks.....	19

JOONISED

1_1	Situatsiooniskeem	Skeem
1_2	Tugijoonis	M 1:1 000
1_3	Kontaktala plaan	M 1:2 500
1_4	Põhijoonis	M 1:1 000
1_5	Tehnovõrkude koondplaan	M 1:1 000
1_6	Krundijaotuse skeem	M 1:2 000
1_7	Ehitusetappide skeem	M 1:2 500
1_8	Planeeringulahenduse illustratsioon	Skeem

II MENETLUSDOKUMENDID

III LISAD

IV KOOSKÕLASTUSED

PLANEERINGU KOOSTAMISEL OSALESID

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

Misso Vallavalitsus:

Lembit Sikk	vallavanem
Maret Einla	maa-ja ehitusspetsialist

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
Elia Laks	insener
Henri Klemmer	insener
Triin Lepland	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 sotsiaalset 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

Misso Vallavolikogu 19.detsembri 2013 otsusega nr 1-3/43 „Luhamaa Logistikakeskuse detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamalgatamine" algatati Luhamaa Logistikakeskuse detailplaneering Misso vallas Missokülä külas. Planeeritava maa-ala suurus on ca 28 ha. Detailplaneeringu peaeesmärgiks on eksport-, import- ja transiidikaubandust teennindavate ettevõtete ning tootmisettevõtete rajamiseks võimaluste väljaselgitamine, maakasutus- ja keskkonnatingimuste määramine ning Riia-Pihkva maanteelt mahasõidu kavandamine.

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:

- Misso Vallavolikogu 19.detsembri 2013 otsusega nr 1-3/43 „Luhamaa Logistikakeskuse detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamalgatamine".

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);
- Misso valla üldplaneering (kehtestatud Misso Vallavolikogu 12.september 2001 määrusega nr 8);
- Võrumaa ettevõtlusalade Misso, Väimela Võrusoo, Kobela, Vastseliina ja Rõuge väljaarendamise teostatavus- ja tasuvusanalüüs ning turundusplaan" (Cumulus Consulting OÜ ja Civitta International OÜ, 11.2014);
- Setomaa/Luhamaa riikliku tähtsusega tööstusala tasuvus- ja teostatavusanalüüs (Innopolis OÜ, 2013).

Planeeringu koostamisel läbiviidud uuringud:

- Topo-geodeetilised uurimistööd, Geomel OÜ, töö nr 01/14 (08.02.2014);
- Misso tööstusala. Misso vald, Võrumaa. Detailplaneeringute ja infrastruktuuri tehniliste projektide koostamine kuuele Võrumaa tööstusalale. Ehitusgeoloogilise uuringu aruanne (OÜ Rakendusgeoloogia 04.2014).

Planeeringu koostamisel läbiviidud uuringute aruandeid säilitatakse Võru Maavalitsuses.

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1. Planeeritava ala kontaktvöönd

Detailplaneeringuga planeeritav ala asub Võru maakonnas Misso valla keskosas Missokülä külas Riia-Pihkva maantee ääres (211. kilomeetril). Planeeringuala asub Misso alevikust ca 5km kaugusel, Luhamaa piiripunktist ca 6km ning Võru linnast ca 40km kaugusel.

Planeeringuala asub Riigimetsa Majandamise Keskuse halduses oleval katastriüksusel 46801:002:0460 26,3 ha ulatuses, mille sihtotstarve on 100 % maatulundusmaa ja riigi reservmaa piiriettepanekul AT0804240376.

Planeeritav ala on valdavalt ümbritsetud maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistutega ja riigi reservmaa maatükiga.

Põhjast piirneb planeeritav ala Riia-Pihkva põhimaantee (tee nr 7). Vastavalt 2008. aastal läbi viidud loendusele on Riia-Pihkva maantee keskmine liiklussagedus 824 autot ööpäevas.

Idas asub planeeringuala piiril riigi reservmaa piiriettepaneku AT0804280072 maatükk. Kuna planeeritav ala ei hõlma kogu Misso metskond 10 maaüksust, siis kagus, lõunas ja edelas planeeringuala teiste kinnistute ja maatükkidega otseselt ei piirne. Misso metskond 10 maaüksus piirneb kagu, lõuna ja kirde suunal mitmete maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistutega.

Läänes piirneb planeeringuala Paju kinnistuga (kat nr 46801:003:0371), mille sihtotstarve on 100% maatulundusmaa.

Planeeritavale alale on juurdepääs Riia-Pihkva maanteelt läbi Väike-Paju (kat nr 46801:003:1470) ja Paju (kat nr 46801:003:0371) kinnistuid kulgevate pinnasteede mööda.

Kõige lähemad elamud asuvad planeeritavast alast 100-150 m kaugusel läänes, maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistutel.

Võru maakonna teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ järgi asub planeeritav ala osaliselt rohevõrgustiku tugialal T2.

2.2. Planeeritava ala

Detailplaneeringuga planeeritav ala asub Misso vallas Missokülä küla territooriumil ja paikneb osaliselt ühel katastriüksusel ja tervenisti ühel riigi reservmaa piiriettepaneku AT0804280072 maatükil. Planeeritava ala suurus on ca 28 ha.

Alale on juurdepääs Riia-Pihkva maanteelt ja läbi Väike-Paju (kat nr 46801:003:1470) ning Paju (kat nr 46801:003:0371) katastriüksuste mööda pinnasteed.

2.2.1. Maa-ala üldiseloostus

Ala on valdavalt kaetud segametsaga. Ala idaosas kulgeb kraav. Ala reljeef on ebatasane, suurte kõrgustevahedega, kohati esineb liigniiskeid piirkondi.

Fotod planeeritavast alast



Vaade planeeritavale alale maanteelt



Planeeritaval alal asuv pinnastee



Kuuse enamusega mets planeeritaval alal



Murdunud puu planeeritaval alal

2.2.2. Hooned ja rajatised

Planeeritaval alal hooneid ei asu.

Ala läbib 1-20 kV elektriõhuliin MISSO:RUS (väline tunnus K4927636) koos kaitsevööndiga. Kaitsevööndi ulatus on 10 m mõlemale poole liini telge.

2.2.3. Maakasutus

Ala suurusega ca 28 ha asub Missokülä külas ühel katastriüksusel ja ühel riigi reservmaa piirietepanek AT0804280072maatükil:

- a) ühel katastriüksusel osaliselt:
 - Misso metskond 10 (katastritunnus 46801:002:0460), maakasutuse sihtotstarve 100% maatulundusmaa, pindala 197,4 ha, sellest planeeritaval alal 26,3 ha;
- b) riigi reservmaa maatükil täielikult:
 - Riigi reservmaa maatükil (piiriettepanek AT0804240376), pindala 1,0 ha.

2.2.4. Teed

Planeeritavale alale on ligipääs Riia-Pihkva maanteelt ja läbi Väike-Paju ja Paju katastriüksuste kulgeva pinnastee. Riia-Pihkva maantee on asfaltkattega.

Planeeringuala lääneosas saab Paju kinnistult alguse pinnastee, mis kulgeb planeeringualal ca 600m pikkuselt ja lõpeb tupikuga. Paju kinnistult saab alguse ka planeeringuala edelanurgast alguse saav pinnastee, millest jääb planeeritavale alale vaid paarikümne meetri pikkune lõik.

2.2.5. Haljastus ja heakord

Planeeritav ala on vahelduvalt kaetud kuuse enamusega segametsaga.

2.2.6. Planeeritava ala reljeef

Ala on ebatasane, absoluutkõrgused jäävad 180,0 m ja 193,0 m vahele. Kõige madalamad on idas paikneva kraavi äärealad ja põhjas olevad alad, kus absoluutkõrgused jäävad 180,0 m ja 182,0 m vahele, kalle on peamiselt lääne suunaline.

Planeeringuala keskel ja lääneosas on künkad. Ala lääneosas asuva kõige kõrgema künka kõrgus tipus on 193,0 m, jalamil 182,5 m.

2.2.7. Pinnas ja põhjavesi

Detailplaneeringuala paikneb Haanja kõrgustikul, kus on valdav künklik või künniselis-nõoline reljeef. Nüüdispinnavormid moodustusi peamiselt viimase jäätumise lõpul.¹

Detailplaneeringu ala lasub Devoni liivakividel ning peamiseks pinnakattekihtimiks on moreen.²

Põhjavee kaitstuse poolest asub detailplaneeringu ala keskmiselt kaitstud põhjaveega alal.

Planeeringualal on reljeef künklik, moreense tuumaga ja kruusa kattega mõhnastike vahelistes orgudes-nõgudes on välja kujunenud siirde- ja madal soo. Ala on kaetud metsaga.³

2.3. Kehtivad kitsendused

Planeeritava ala põhjaosas kulgeb madalpinge elektriõhuliin MISSO:RUS (tunnus K4927636).

Riia-Pihkva maantee ääres kulgeb ELA SA fiiberoptiline baasvõrgu kaabel.

Riia-Pihkva maanteel on teekaitsevöönd 50m äärmise sõiduraja teljest.

Tika turbamaardla

Ida ja lõunaosas jääb osaliselt planeeringualale kohaliku tähtsusega Tika turbamaardla (ID MRD0000590, reg.kaardi nr 622). Aktiivse reservvaruga 3 ploki kogupindala on 581,72 ha, sellest planeeritaval alal 3,86 ha.

2.3.1. Rohevõrgustik ja looduskaitsepiirangud

Võru maakonna teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ järgi asub planeeritav ala osaliselt rohevõrgustiku tugialal T2.

Looduskaitsepiiranguid planeeringualal ei ole.

¹ Arold, I. Eesti Maastikud. 2005.

² Eesti Geoloogiakeskuse kaardirakendus: http://kaart.egk.ee/geol_kaart/ viimati kasutatud 26.02.2014

³ Misso tööstusala. Misso vald, Võrumaa. Detailplaneeringute ja infrastruktuuri tehniliste projektide koostamine kuuete Võrumaa tööstusala. Ehitusgeoloogilise uuringu aruanne (OÜ Rakendusgeoloogia 04.2014).

3. PLANEERIMISETTEPANEK

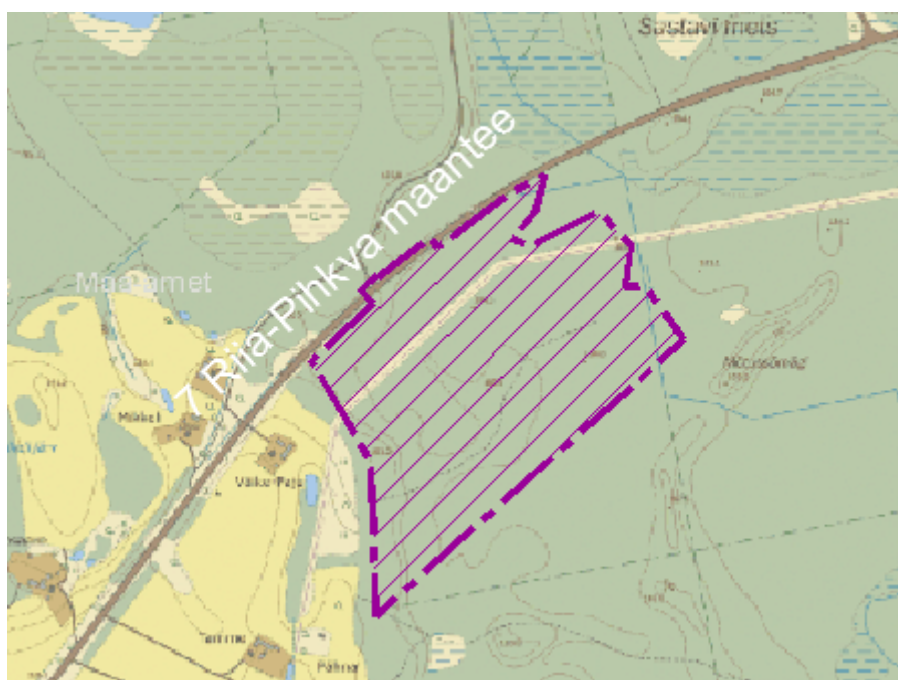
Käesoleva detailplaneeringuga kavandatakse Luhamaa Logistikakeskuse ala, mis asub Võrumaal Misso vallas Missokülä külas. Käesoleva planeeringuga planeeritaval alal on hetkel Riigimetsa Majandamise Keskusele kuuluv mets.

Käesoleva planeeringuga muudetakse kehtivat Misso valla üldplaneeringut. Kehtiva üldplaneeringu kohaselt hõlmab planeeritav ala riigimetsamaad.

Käesoleva detailplaneeringuga kavandatakse detailplaneeringualale logistikakeskuse rajamist.

Detailplaneeringu koostamise ajal detailplaneeringu ala suurendati, et haarata detailplaneeringusse ka Riia-Pihkva mnt äärde kavandatud bussipeatused ja neid teenindav kergliiklustee. Kergliiklusteed on ettenähtud jalakäijate ohutuks liiklemiseks logistikakeskuse ja bussipeatuste vahel.

Joonis 1 Luhamaa Logistikakeskuse detailplaneeringuala (28,2 ha)

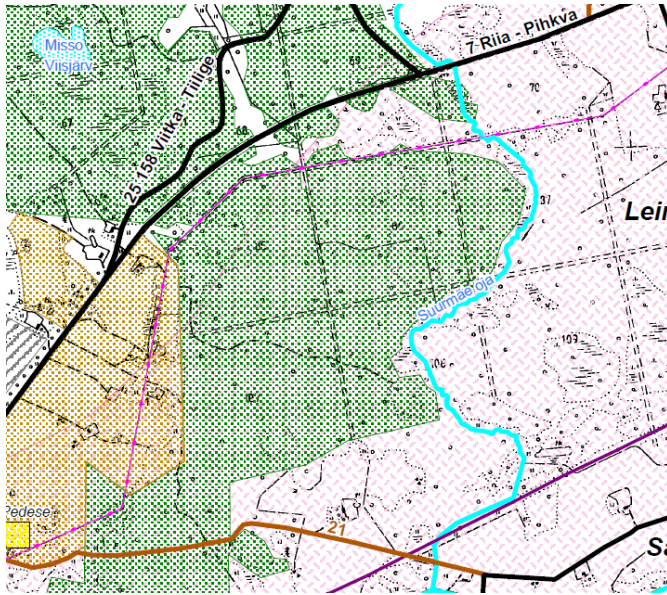


3.1. Misso valla üldplaneeringu muutmise ettepanek

Vastavalt kehtivale üldplaneeringule asub planeeritav ala maatulundusmaa (riigimets) sihtotstarbega maal. Vastavalt planeerimisseaduse §9 lg(7) ja (7¹) võib detailplaneeringuga teha ettepaneku muuta kehtiva üldplaneeringu põhilahendust, kui detailplaneeringu koosseisus antakse üldplaneeringu teksti ja joonise muudatuse ettepanekud.

Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek maa sihtotstarbe muutmiseks tootmis- ja äri- ning liiklusmaaks. Luhamaa Logistikakeskuse detailplaneeringuala asukoha valiku kriteeriumiks oli ala majandusgeograafiliselt atraktiivne asukoht – asumine olulise transpordikoridori ning Schengeni piiripunkti vahetus läheduses. Ala asub Riia-Pihkva maantee 211. kilomeetril Eesti-Venemaa piiripunktist ca 6 km ja Eesti-Läti piiripunktist ca 16 km kaugusel.

Joonis 2 Väljavõte Misso valla üldplaneeringu põhikaardist



Joonis 3 Väljavõte Misso valla üldplaneeringu põhikaardist koos muudatuse ettepanekuga



3.2. Planeeritava ala kruntide moodustamine

Planeeritav ala asub Misso vallas Missoküla küla territooriumil ja on maatulundusmaa sihtotstarbega.

Käesoleva planeeringuga planeeritakse üheksateistkümne tootmis- ja ärimaa sihtotstarbega ja ühe liiklusmaa sihtotstarbega krundi rajamist. Lisaks kavandatakse krundid reoveepuhastile, puurkaevule, kolmele tuletõrjevee mahutile ja viiele alajaamale.

Kruntide moodustamise täpsemad andmed on kantud tabelisse 1.

Tabel 1 Kruntide moodustamine

Pos nr	Krundi planeeritud sihtots-tarve (vastavalt DP liigile)	Moodustatakse maatükkidest
1	T80/Ä20	Riigi reservmaa piiriettepanek AT0804540376 46801:002:0460
2	T80/Ä20	Riigi reservmaa piiriettepanek AT0804540376 46801:002:0460
3	T80/Ä20	Riigi reservmaa piiriettepanek AT0804540376 46801:002:0460
4	T80/Ä20	46801:002:0460
5	LT	Riigi reservmaa piiriettepanek AT0804540376 46801:002:0460
6	T80/Ä20	46801:002:0460
7	T80/Ä20	46801:002:0460
8	T80/Ä20	46801:002:0460
9	T80/Ä20	Riigi reservmaa piiriettepanek AT0804540376 46801:002:0460
10	T80/Ä20	46801:002:0460
11	T80/Ä20	46801:002:0460
12	T80/Ä20	46801:002:0460
13	OK	46801:002:0460
14	T80/Ä20	46801:002:0460
15	T80/Ä20	46801:002:0460
16	T80/Ä20	46801:002:0460
17	T80/Ä20	46801:002:0460
18	T80/Ä20	46801:002:0460
19	T80/Ä20	46801:002:0460
20	OV	46801:002:0460
21	T80/Ä20	46801:002:0460
22	T80/Ä20	46801:002:0460
23	OE	46801:002:0460
24	OE	46801:002:0460
25	OE	46801:002:0460
26	OE	46801:002:0460
27	OE	46801:002:0460
28	OV	46801:002:0460
29	OV	46801:002:0460
30	OV	46801:002:0460

Tootmis- ja ärimaa segasihtotstarbega krundid (T80/Ä20)

Tootmis- ja ärimaa kruntidel on lubatud:

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

- põllumajanduslike tootmishoonete ehitamine.

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

Tee- ja tänava maa (LT)

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

Käesoleva planeeringuga kavandatakse uue tee rajamine tootmisala tarbeks. Planeeritakse üks uus tee- ja tänava maa krunt (pos 5). Tee ja mahaõidu täpsem paiknemine on kantud planeeringu põhijoonisele.

Elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitiste maa (OE)

Käesoleva planeeringuga planeeritakse viis elektrienergia jaotamise ehitiste maa sihtotstarbega krunti alajaamade tarbeks (pos 23-27).

Kanaliseerimise ja reoveepuhasti ehitise maa (OK)

Käesoleva planeeringuga planeeritakse üks krunt reoveepuhastile (pos 13).

Vee tootmise ja jaotamise ehitise maa (OV)

Käesoleva planeeringuga planeeritakse üks krunt puurkaevule (pos 20) ja kolm krunti tuletõrjevee mahutitele (pos 28-30).

3.3. Ehitusgeoloogilised tingimused

Uute hoonete, teede ja platside alt tuleb eemaldada turbakiht täies mahus ning asendada ühtlase mineraalse, kiht kihilt tihendatud pinnasega vajaliku kõrguseni või ala täita mineraalse pinnasega ja lasta turbakihi täitepinnase all tiheneda ning tee mulded rajada geotekstiilile, et vähendada turbakihi kokkusurumisest tulenevaid erinevaid lahkvajumeid.

Ehitusgeoloogilised tingimused torustike ja juurdepääsuteede rajamiseks on küngastevahelistes nõgudes – orgudes keerulised, eelkõige aastaringselt kõrge pinnasevee taseme tõttu ning turbalasundi esinemise tõttu planeeringualal. Moreense tuumaga küngastel – mõhnel on tingimused teede rajamiseks ja trasside paigaldamiseks rahuldavad.

Teede rajamisel mitte rikkuda väljakujunenud niiskusrežiimi ning tagada pinnavee äravool.

Uuringuala jääb liigniiskesse paikkonda soo aladel, küngaste kohal on tegu niiske paikkonnaga.

Turvas on külmakerkeline pinnas, külmatundlik on ka savimõll, mõlline kruusaga peenliiv ja savikas peenliiv moreen.

Tehnovõrkude rajamisel tuleks torustikele rajada liivapadi, turbasse rajatud tehnovõrgud tuleb toetada või turvas välja kaevata ja asendada mineraalsest ainest pinnasega. Looduslikus lasundis on turbakihi sisehõrdenurk 30...45°, ümberladustatud turbamass nõlva ei hoia.

Veeküllastunud kruusakihti ja veetasemest allapoole jäävasse moreenikihti rajatud sügavamad kui ühemeetrised kaevikud tuleb kindlustada.

Moreenpinnas ning savimõll on tundlikud leondumise suhtes; kui pinnased leonduksid, kaotavad nad mitmekordselt kandevõimes - selle vältimiseks ei tohi märjal savipinnasel, ka vihmaga, sõtkuda raskete ehitusmasinatega. Piirkonnas sõltub pinnasevee tase otseselt sademetest, pinnasevee taseme kõikumise amplituud on $\pm 0,5$ m.

Piirkonnas on aastaringselt kõrge pinnasevee tase, pinnasevee taseme kõikumise amplituud on soo alal mõnikümmend sentimeetrit, moreenküngaste alal $\pm 0,5...1,0$ m.

Piirkonna külmumissügavus on keskmiselt 1,4 meetrit, maksimaalselt kuni 2,0 meetrit.⁴

3.4. Arhitektuursed nõuded hoonete projektidele

Tootmis- ja ärihooned

- hoonestusviis – lahtine;
- katusekalle – kõigil hoonetel 0 - 45°;
- maksimaalne hoone kõrgus - 20 m; välja arvatud krundid pos 1, 9 ja 14
- maksimaalne korruselisis - 4 korrust;
- maksimaalne täisehitusprotsent – 45%;
- viimistlusmaterjalide valimisel lähtuda tootmisala üldisest esteetilisest välimusest ja paik-konda sobivusest;
- piirete kõrgus - 1,8 m tee pinnast;
- hooned rajada minimaalse tulepüsivusklassiga TP 3, tulepüsivusklassi täpsustada hoonete projekteerimise käigus;
- haljastada vähemalt 20% krundi pindalast;
- Riia-Pihkva maantee äärde on lubatud rajada haljastus 30m kaugusele teekatte servast juhul kui ei rajata aeda;
- aed on lubatud rajada minimaalselt 10m kaugusele teekatte servast;
- aia ja haljastuse rajamisel tuleb tagada mahasõitude juures nähtavuskaugused vastavalt Maanteeameti tingimustele (planeeringu põhijoonisele on kantud nähtavuskolmnurgad ja lubatud haljastuse piirid).

3.5. Teed ja parkimine

Planeeringuga on kavandatud uus juurdepääs planeeritavale alale põhimaanteelt nr 7 Riia-Pihkva maantee. Planeeringuala siseteed on lahendatud ringteena, kavandatud on nii sõidu- kui kergliiklustee. Planeeritud on ligipääsud tootmismaa kruntidele ning tehnorajatiste kruntidele.

Riia-Pihkva maanteele rajatava mahasõidu äärde on planeeritud ehitada bussipeatused ning kergliiklustee, millega tagatakse jalakäijate ohutu liiklemine bussipeatuste ja tootmisala vahel. Tulevikus on võimalik kergliiklustee pikendada Misso alevikuni. Riia-Pihkva maantee äärde on planeeritud kergliiklustee ca 10,0m kaugusele teekatte servast.

Detailplaneeringu koostamisel arvestati Võru maakonna teemaaplaneeringuga „Võrumaa kergliiklusteed ja loodusrajad“ (kehtestatud Võru Maavanema 14.märtsi 2014 korraldusega nr 1-1/2014/139). Nimetud teemaplaneeringu kohaselt on kavandatud Riia-Pihkva mnt äärde lõigus Misso alevik – kalmistu 1.prioriteediga kergliiklustee. Sama planeeringuga on Riia-Pihkva mnt äärde kavandatud ka 2.prioriteediga sidustee lõigus Misso – Luhamaa (oluline ühendus piiripunktiga).

Teede rajamiseks esitatavad nõuded:

- Teede rajamiseks tuleb koostada nõuetekohane tee-ehitusprojekt ja taotleda ehitusluba kohalikult omavalitsuselt;

⁴ Misso tööstusala. Misso vald, Võrumaa. Detailplaneeringute ja infrastruktuuri tehniliste projektide koostamine kuuete võrumaa tööstusala. Ehitusgeoloogilise uuringu aruanne (OÜ Rakendusgeoloogia 04.2014)

- 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.

Riia-Pihkva maanteelt kavandatava mahasõidu juures tuleb tagada nähtavus, nähtavuskolmnurk nähtavuskaugusega 380 m on kantud planeeringu põhijoonisele.

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

3.6. Välisvalgustus

Planeeringuga on kavandatud tänavavalgustus planeeritavate teede äärde. Valgustuse kaablite ja valgustite asukohad on kantud Tehnovõrkude koondplaanile. Kruuntidesisene välisvalgustus lahendada hoonete projektiga, projekteerimisel lähtuda kehtivatest nõuetest, standarditest ja juhenditest.

3.7. Elektrivarustus

Vastavalt Elektrilevi OÜ Kagu-Eesti regiooni 01.04.14 väljastatud tehnilistele tingimustele (Tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 218322) on elektrivarustus planeeritud uute alajaamade baasil. Detailplaneeringuga on ette nähtud kruunid viiele uuele alajaamale, mis on planeeritud koormuskeskmesse.

Planeeringuga on kavandatud uued elektri maakaablid uutest alajaamadest kuni liitumispunkti deni. Liitumiskilbid on planeeritud kruuntide 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 218322) 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 juhinduda 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 ümberpaigutamise seotud kulud, maksud, koormatised ja kahjud.

Projekteerimise järgmises staadiumis nähakse ette juurdepääsuteed alajaamade kinnistutele.

Planeeritavad alajaamad, elektriliinid ja liitumiskilbid on kantud Tehnovõrkude koondjoonisele. Samale joonisele on kantud ka kõik likvideeritavad objektid.

3.8. Sidevarustus

Käesoleval hetkel lahendatakse sidevarustus 3G, 3,5G või 4G võrguühenduse baasil hoonete projektides.

Riia-Pihkva maantee ääres jookseb ELA SA fiiberoptiline baasvõrgu kaabel (ELA066). Planeeringuala ulatuses on ette nähtud tõsta planeeritud tee alla jääv kaabel planeeritud tee kõrvale. Antud hetkel ei ole veel valitud Misso vallas teenuspakkujat. Pärast teenusepakkuja valikut on võimalik välja ehitada valguskaablil põhinevad lõppühendused.

3.9. Tuletõrje veevarustus

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

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

3.10. Veevarustus ja kanalisatsioon

Tarbevee- ja kanalisatsiooni vajadus lahendatakse logistikakeskusele ühtse puurkaevu ja reoveepuhasti rajamisega. Puurkaevu rajamiseks planeeritakse krunt (pos 20), eraldi krunt on kavandatud ka reoveepuhastile (pos 13). Veemahukate tootmisettevõtete rajamise korral tuleb välja ehitada lokaalne lahendus.

Täpsem trasside paiknemine ja lahendused on kantud Tehnovõrkude koondplaanile.

3.11. 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 sademevee ärajuhtimine ja puhastamine lahendada hoonete projektiga. Hoonete projektis näidata vertikaalplaneerimine ja sademevee puhastite täpsed asukohad.

3.12. Soojarvarustus

Soojarvarustus lahendatakse lokaalselt hoonete projektidega.

Planeeritud on ka koridor gaasitorustikule. Lähim olemasoleva maagaasitorustikuga liitumispunkt on Misso alevikus, mis asub planeeringualast piki Riia-Pihkva teed ca 5km kaugusel. Kui perspektiivselt rajatakse Riia-Pihkva maantee äärde maagaasitorustik, siis on võimalik rajada gaasitorustik ka tootmisalal.

3.13. Tuleohutus

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

Hoonete minimaalseks tulepüsivusklassiks on määratud TP 3, tulepüsivusklassi täpsustada hoonete projekteerimise käigus.

3.14. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeritava ala turvalisuse tagamiseks vajalikud meetmed tootmisalal:

- tootmisala välispiir on lubatud tarastada. Tarastamine kavandada mööda tootmismaa kruntide piire. Tara planeerida vähemalt 10 m kaugusele põhimaantee nr 7 Riia-Pihkva maantee teekatte servast. Tarade rajamiseks kasutada võrkpiiret, piirde kõrgus tee pinnast 1,8 m;
- hoonete, ümbruse ja parkimisaladel välja ehitatud valgustus;
- vastupidavate uste, akende ja lukkude kasutamine;
- planeeritava ala korrashoid;
- süttimatust materjalist prügikonteinerite kasutamine.

3.15. Keskkond

Käesoleva detailplaneeringuga keskkonnamõju strateegilist hindamist (edaspidi KSH) algatatud ei ole. Vastavalt Misso Vallavolikogu otsusele nr 1-3/43 „Luhamaa logistikakeskuse detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“ (19.12.2013) korraldatakse keskkonnamõju strateegiline hindamine edaspidi kui selleks ilmneb vajadus vastavalt „Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduses“ sätestatule.

3.16. Rohevõrgustik

Rohevõrgustik on ökoloogiline infrastruktuur, mis koosneb tugialadest ning neid ühendavatest koridoridest. Tugialadel asuvad olulised elupaigad ja kasvukohad ning koridorid võimaldavad liikuda erinevatel liikidel ühelt tuumalalt teisele.

Planeeritav ala on maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu kohaselt osaliselt rohevõrgustiku tugiala T2. Kuna maakonnaplaneeringuga määratud rohevõrgustiku tugiala on oluliselt laiem, siis tehakse käesoleva planeeringuga tugiala piiride täpsustus ja arvatakse planeeringu alale jääv tugiala osa rohevõrgustiku koosseisust välja. Viimane ei takista olemasoleva tugiala ja ülejäänud rohevõrgustiku toimimist. Rohevõrgustiku tugiala piiri ettepaneku muudatus on kantud planeeringu põhijoonisele.

3.17. Haljastus ja heakord

Selle planeeringuga kavandatud hoonete või rajatiste alla jäävatel aladel on nähtud ette raadamine. Aladel, kus ehitamist ei ole ette nähtud ja on võimalik metsa säilitada, tuleb elujõulised puu säilitada.

Selle planeeringuga on kavandatud:

- säilitada olemasolevat kõrghaljastust maksimaalses võimalikus mahus;

- rajada kõrghaljastus Riia-Pihkva maantee äärde, 30 m kaugusele teekatte servast.
- uushaljastuse asukohad ja istutatavate taimede liigid ning kogused määratakse täpsemalt kruntide projektidega. Soovitavalt 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.

3.18. Jäätmekäitlus

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

Jäätmete käitlemisel tuleb lähtuda Jäätmeseadusest ja Misso 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.

3.19. Väärtused ja piirangud

3.19.1. Tika turbamaardla

Planeeritaval alal asub kohaliku tähtsusega Tika turbamaardla (ID 12009, reg.kaardi nr 622) kolmas plokk, aktiivne reservvaru. Turvas on hästilagunenud ja kasutatav kütteks. Hoonete ja rajatiste alt tuleb turvas kaevisena väljata. Tika turbamaardla alale (pos 5, 19, 20, 21 ja 22) ehitamisel tuleb arvestada maapõueseaduse peatükis „Maapõue muud kasutamise viisid“ toodud nõuetega ning maavara säästva kasutamise põhimõtetega.

3.19.2. Piirirežiimi ala

Planeeringualale ulatub 5 km piirirežiimi ala, kus kehtiva Misso valla üldplaneeringu ja Vabariigi Valitsuse määruse nr 176 „Piirirežiimi eeskirja kinnitamine“ (17.09.1997) kohaselt tuleb piirivalvega kooskõlastada läbiviidavad lõhkamistööd, õppused, võistlused ja muud üritused, mis võivad takistada riigipiiri valvamist või häirida piirirahu.

3.19.3. Tootmishoonete sanitaarkaitsevöönd

Vastavalt Misso valla üldplaneeringule on tootmishoonete sanitaarkaitsevöönd minimaalselt 50m elamutest ja ühiskondlikest hoonetest. Sanitaarkaitsevööndi ulatus täpsustatakse hoonete projektiga.

3.19.4. Maantee

Planeeringualale on juurdepääs Riia-Pihkva maanteelt. Riia-Pihkva maanteel on teekaitsevöönd 50m äärmise sõiduraja teljest. Teekaitsevööndisse ei ole lubatud hoonete ehitamine. Teekatte servast kuni 60 m kaugusel (pos 1, 2, 3, 4, 6, 7 ja 8) hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tuleb tagada hoonetes keskkonnaparameetrite (müra, tolm ja vibratsioon) normatiivsed näitajad.

⁵ Misso valla jäätmehoolduseeskiri. Vastu võetud Vastu võetud 20.12.2007.

3.20. 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 tuletõrjevee mahutite jaoks planeeritud krundid antakse üle Misso valla bilanssi.

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

Detailplaneeringu ala koormuskeskmesse planeeritud alajaamad ja planeeritud maakaablid (koos liitumiskilpidega kinnistu piiril) rajab Elektrilevi OÜ. Elektrilevi OÜ rajab alajaamad ja maakaablid kui on rajatud planeeritud teede muldkehad. Uute alajaamade 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 maksimaalselt 355 päeva jooksul.

Planeeritud reoveepumplatele, puurkaev-pumplale ja reoveepuhastile rajab liitumise elektrivõrguga SAVEA. Planeeritud reoveepumpla liitumiskilbi peakaitsme suurus on 16A, puurkaev-pumplal ja reoveepuhastil 50A.

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

Mahasõidu, bussipeatuste ja tootmisala teede ehitusprojektide tellijaks on Võru Maavalitsuse, rajamine toimub loodava sihtasutuse ja Misso valla koostöös.

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

MENETLUSDOKUMENDID

LISAD

Lisa 1 Elektrilevi OÜ Kagu-Eesti regiooni poolt väljastatud tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 218322, 01.04.14

Lisa 2 Eltel Networks AS poolt väljastatud elektroonilise side alased tehnilised tingimused nr TT115VR, 17.03.2014

Lisa 3 Maanteeameti poolt väljastatud tingimused Luhamaa Logistikapargi detailplaneeringu koostamiseks nr 15-2/14-00081/120, 20.03.14

Lisa 4 Planeeritud ristmiku läbilaskevõime

Lisa 5 Luhamaa Logistikakeskuse detailplaneering. Liiklusohutuse audit