



Võru maakond Misso vald Kimalasõ küla

NÕMME MAAÜKSUSE (46801:003:0062) DETAILPLANEERING

Köide I
PÕHILAHENDUS
SELETUSKIRI ja JOONISED

Koostaja:

Tellija:

.....
Krislyn Prants
planeerija

(EMÜ Diplom nr LD 003236 21.06.2011)

.....
Andri-Peedo Talu OÜ
Linda Pajo

2015.a

SISUKORD

1. DETAILPLANEERINGU ASUKOHT, LÄHTEANDMED JA EESMÄRK	3
1.1. Planeeringuala asukoht	3
1.2. Detailplaneeringu alusmaterjalid ja lähteandmed	4
1.3. Detailplaneeringu koostamise alus ja eesmärk	5
2. OLEMASOLEV OLUKORD JA PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSD	6
2.1. Planeeringud	6
2.2. Maa-ala kirjeldus	7
2.3. Praegune maaeraldus	7
2.4. Olemasoleva hoonestuse iseloomustus	7
2.5. Olemasolevad teed ja tänavad	7
2.6. Olemasolev haljastus	8
2.7. Olemasolevad tehnovõrgud	8
2.8. Olemasolevad kaitsevööndid ja kitsendused	8
3. PLANEERINGU LAHENDUS	10
3.1. Planeeritav krunt	10
3.2. Hoonestusala ja ehitusõigused	10
3.4. Arhitektuurinõuded ehitistele	12
3.5. Tänavate ja teedevõrk, liikluskorralduse põhimõtted ja parkimiskorraldus	12
3.6. Ehitiste vahelised kujud ja tuleohutusabinõud	13
3.7. Haljastus ja heakord	14
3.8. Vertikaalplaneering	14
3.9. Tehnovõrgud ja –rajatised	15
3.10. Planeeritava laudakompleksi sõnnikumajandus	17
3.11. Keskkonnatingimuste seadmine	18
3.12. Servituutide vajadus, muinsuskaitse eritingimused ning muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ja nende ulatus	21
3.13. Kuritegevuse riske vähendavad meetmed	21
4. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED JA PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA	22
5. KOOSKÕLASTUSED	23
FOTOD PLANEERINGUALAST	24
GRAAFILINE OSA:	
Joonis 1 „Asukohaskeem“ (M 1:1000)	26
Joonis 2 „Olemasolev olukord“ (M 1:500)	27
Joonis 3 „Põhijoonis koos tehnovõrkudega“ (M 1:500)	28
Joonis 4 „Illustreeriv joonis“ (M 1:500)	29

SELETUSKIRI

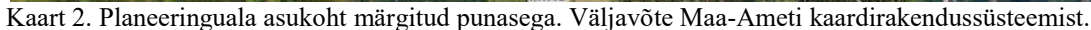
1. DETAILPLANEERINGU ASUKOHT, LÄHTEANDMED JA EESMÄRK

1.1. Planeeringuala asukoht

Planeeritav maa-ala paikneb Võrumaal Misso vallas Kimalasõ külas hajaasustusega piirkonnas ja hõlmab Nõmme maaüksuse (katastriüksuse tunnus 46801:003:0062) läänepoolsest osast ca 3,1 ha suurust maa-ala. Planeeringualast ca 800 m lõunapool paikneb Hino järv ning ca 600 m põhjapool algab Misso alevik. Planeeringualale pääseb Riia-Pihkva maanteelt (riigi põhimaantee nr 7) maha sõites mööda Misso-Kimalasõ kohalikku maanteed (kohalik tee nr 4680078) või Tsiistre-Misso-Rammuka riigi tugimaanteelt (tee nr 25177) maha sõites mööda sama kohalikku maanteed. Planeeringuala asukoht on ära näidatud Kaardil nr 1 ja 2 ning detailplaneeringu Joonisel 1 „Asukohaskeem“.



Kaart 1. Nõmme maaüksuse detailplaneeringu planeeringuala märgitud punasega. Väljavõte Maa-Ameti kaardirakendussüsteemist.



- 1.2.1. Detailplaneeringu algatamise otsus (Misso Vallavolikogu 17.10.2013. a otsus nr 1-3/34).
- 1.2.2. Detailplaneeringu lähteseisukohad (Misso Vallavolikogu 17.10.13. a otsuse nr 1-3/34 lisa 1).
- 1.2.3. Võru maakonna teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“.
- 1.2.4. Misso valla üldplaneering.
- 1.2.5. Kuritegevuse ennetamine, linnaplaneerimine ja arhitektuur (EVS 809-1:2002).
- 1.2.6. Planeerimisseadus.
- 1.2.7. Veeseadus.
- 1.2.8. Muud Eestis kehtivad määrused ja normdokumendid.

1.3. Detailplaneeringu koostamise alus ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Misso Vallavolikogu 17.10.2013. a otsus nr 1-3/34 „Nõmme kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamalgatamine“. Planeeritava maa-ala olemasolev maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa. Planeeritav maa-ala ei asu üldplaneeringu ega muude õigusaktide kohaselt detailplaneeringu kohustusega piirkonnas kuid detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb maa-ala planeeritavast kasutamise otstarbest, milleks on (põllumajandus) tööstushoonete kompleksi rajamine. Misso valla üldplaneeringu seletuskirja punkti 6.1 kohaselt tuleb detailplaneering koostada hajaasustusse paigutatavate teenindus-, kaubandus-, tööstus- ja laohoonete rajamiseks.

Nõmme maaüksuse detailplaneeringu eesmärk on 500-kohalise kitselauda ja tootmishitiste püstitamiseks võimaluste väljaselgitamine ja vajalike tingimuste määramine.

Detailplaneeringuga soovitakse määratleda 500-kohalise kitselauda ja tootmishitiste ning nende teenindamiseks vajalike tehnovõrkude ja juurdepääsutee ehitusala võttes arvesse ehitise optimaalsemaid asukohti. Detailplaneeringu elluviimisel moodustatakse kitselauda ja tootmishitiste alusest ning teenindavast maast eraldiseisev 3,13 ha suurune maaüksus, mis võetakse kasutusse maatulundus-, tootmis- ja ärimaa maakasutuse sihtotstarbega. Lisaks kitsekasvatusele ja põllumajandussaaduste tootmisele planeeritakse uut moodustatavat maaüksust kasutada ka agroturismi eesmärgil.

2. OLEMASOLEV OLUKORD JA PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSSED

2.1. Planeeringud

Detailplaneeringuga käsitletava maa-ala kohta kehtib **Misso valla üldplaneering**. Misso valla üldplaneering sätestab, et Hino järve ümbrus on perspektiivne puhkemajanduse arendamise piirkond, millest tulenevalt on sealsed maa-alad (sh ka planeeritav maa-ala) määratud Misso valla üldplaneeringu kohaselt turismi- ja puhkema reserviks. Nõmme maaüksus asub nimetatud reservmaa põhjapoolses osas ja moodustab sellest reservmaast ca 2 %. Planeerimisseaduse kohaselt on maakasutuse juhtotstarve üldplaneeringuga määratav territooriumi kasutamise valdav otstarve, mis annab kogu määratletud piirkonnale edaspidise maakasutuse põhisuunad. Planeerimisseaduse § 9 lõike 7 kohaselt võib põhjendatud vajaduse korral detailplaneeringuga teha ettepaneku kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks. Kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmine detailplaneeringuga on vastava maa-ala juhtotstarbe ulatuslik muutmine. Turismi- ja puhkema juhtotstarbe muutmine pindalaliselt 2 % ulatuses mõjutab ala juhtotstarvet vähesel määral. Planeeringuga kavandatav põllumajanduslik tootmine on kooskõlas piirkonna senise maakasutuse ja identiteediga. Misso vallas on olemas agroturismi positiivne praktika, kus loomakasvatuse tegevust on põimitud puhke- ja turismi valdkonnaga. Seega planeeringuga kavandatav tegevus jätkab piirkonna senist maakasutusviisi ega too endaga kaasa olulisi muutusi kohalike elanike jaoks. Sellest lähtuvalt on planeeringuga kavandatav kooskõlas Misso valla üldplaneeringuga.

Võru maakonna **teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“** (kehtestatud Võru maavanema 02.12.2005. a korraldusega nr 1.1-1/196) kohaselt asub planeeringuala Misso-Tsiistre maakondliku tähtsusega väärtusliku maa-ala piirkonnas, milleks on ajalooline maastikuala Hino järve ümbrusest Tsiistre küalani. Alale jäävad mitmed järved, nendest tuntumad on Hino järv, Pullijärv ja Kavadi järved. Tegemist on ajalooliselt ühtse kultuurialaga. Maakondliku tähtsusega väärtusliku maa-ala piirkonnas tuleks järgida kohalikku ehitustraditsiooni ning hooned hoolikalt paigutada maastikku. Hoonete ehitamisel või ümberehitamisel tuleb säilitada ja sobitada paikkonnale omaseid hoonemahte, arhitektuurilisi elemente ning jälgida konkreetse piirkonna ajaloolisi ehitustraditsioone. Käesoleva detailplaneeringu asukoht on valitud optimaalseim võttes arvesse piirkonnas levinud senist maakasutust. Hoonete ehitamisel tuleb arvestada nimetatud teemaplaneeringu tingimusi. Ühtlasi asub planeeringuala kõnealuse teemaplaneeringu kohaselt ka Hinojärve-Parmu roheline võrgustiku riikliku tähtsusega tugiala äärealal. Tugialad on muu keskkonnaga võrreldes kõrgema väärtusega looduslad, millele roheline võrgustiku funktsioneerimine valdavalt toetub. Rohelise võrgustiku määramise eesmärgiks on tagada Võrumaale iseloomulike ökosüsteemide ja liikide säilimine, looduslike, poollooduslike jt väärtuslike ökosüsteemide kaitsmine ning teadvustada looduse säästlikku kasutamise põhimõtteid. Rohelise võrgustiku säilimiseks ja toimimiseks on teemaplaneeringus määratud tugialade ja koridoride üldised kasutustingimused. Kasutustingimused koosnevad nõuetest ja soovitustest. Need on aluseks arendus- ja majandustegevuse korraldamisel roheline võrgustiku aladel. Detailplaneeringuga kavandatu ei ohusta roheline võrgustiku tugialade eesmärgi, kui detailplaneeringu elluviimisel järgida teemaplaneeringu sätestatud tingimusi.

Planeeritaval alal puuduvad kehtivad detailplaneeringud ja planeeringualale ei ulatu ühegi teise piirkonnas kehtestatud detailplaneeringu mõju.

2.2. Maa-ala kirjeldus

Planeeritav maa-ala asub Misso vallas Kimalasõ külas ja seda ümbritsevad maatulundusmaa ja elamumaa sihtotstarbega maaüksused. Kimalasõ küla on hajaasustusega küla. Planeeringuala on suures mahus võsastunud, selle pinnas on kuiv ja reljeef ebatasane. Planeeritaval alal paiknevad üksikud puude kolonnid. Planeeritavat maa-ala kitsendavad väga minimaalses mahus sidetrassi ja gaasi ülekandetorustiku kaitsevööndid, mis jäävad planeeritavast hoonestusalast väljapoole. Planeeringuala kitsendab ka Misso-Kimalasõ kohaliku maantee teekaitsevöönd, mis on kohaliku omavalitsuse poolt määratud 20 m sõiduraja teljest (Misso Vallavolikogu 18.08.2011.a vastav otsus nr 13). Nimetatud tee piirneb planeeringuala lõunapoolse piiriga. Planeeritava maa-ala maakasutuse sihtotstarve on 100 % maatulundusmaa. Planeeritaval alal puuduvad hooned. Planeeringualast lõuna pool asub ca 800 m kaugusel Hino järv, põhjapool ca 600 m kaugusel hakkab Misso alevik ning planeeringualast ida suunas asub lähim elamukompleks ca 300 m kaugusel.

2.3. Praegune maaeraldus

Planeeritav maa-ala moodustub maatulundusmaast. Ülevaate planeeringuala naabermaaüksuste maakasutusest annab Tabel 1.

Tabel 1. Katastrisse kantud planeeritav maaüksus ja piirnevate maaüksuste andmed.

Nimetus	Katastri tunnus	Pindala	Maakasutuse sihtotstarve
Nõmme (planeeritav)	46801:003:0062	5,41 ha	Maatulundusmaa 100%
Mäeotsa	46801:003:1020	23,50 ha	Maatulundusmaa 100%
Nõmme	46801:003:0063	4,73 ha	Maatulundusmaa 100%
Polda	46801:003:1870	15 952 m ²	Elamumaa 100%

2.4. Olemasoleva hoonestuse iseloomustus

Planeeritaval maa-alal puuduvad hooned.

Lähim hoonestus asub planeeringualast idapool ca 300 m kaugusel Mäeotsa ja Polda maaüksustel. Mõlemal maaüksusel asuvad elamu ja selle abihoonete kompleksid. Elamute komplekside hooned on 1-2 korruselised ja valdavalt puitlaudisega ning eterniit katusega.

Planeeringualast ca 500 m kaugusele Andri-Peedo kinnistule on rajatud elamukompleksi juurde kitselaut koos küüniga. Kõnealune kitselaut on ühe korruseline puitkonstruktsiooni ja puitfassaadiga ning eterniitkatusega hoone.

Naaberkinnistutel ei asu ja käesoleva detailplaneeringu koostamisel ei ole teada ehitisi, mis avaldaksid mõju planeeringualale.

2.5. Olemasolevad teed ja tänavad

Planeeringuala lõunapiiriga külgneb Misso-Kimalasõ kohalik maantee (kohalik tee nr 4680078), mis on kruusakattega. Nimetatud maanteele pääseb kahelt poolt: mahasõiduga Riia-Pihkva maanteelt (riigi põhimaantee nr 7) või Tsiistre-Misso-Rammuka riigi tugimaanteelt (tee nr 25177). Mõlemalt poolt tulles läbib Misso-Kimalasõ kohalik maantee eramaad (Mäeotsa maaüksus). Kasutades planeeringualale ligipääsu ida poolt tulles mööda Misso-Kimalasõ kohalikku teed, tuleb

mööduda mitmete elamukomplekside vahetuslähedusest. Lääne poolt planeeringualale lähenedes elamuid kohaliku maantee äärde ei jää. Et välistada hilisemaid vaidlusi tee kasutuse osas on soovituslik sõlmida notariaalne eratee kasutamise servituut Mäeotsa maaüksusele planeeringuga moodustatava uue maaüksuse kasuks.

2.6. Olemasolev haljastus

Planeeritav maa-ala on valdavalt kaetud võsaga. Leidub üksikuid puude kolonne ning looduslikku rohumaad. Planeeringualast lõuna ja lääne poole jäävad maaüksused on kaetud valdavalt metsaga ning põhja ja ida poolsed maaüksused kaetud põllumaade või hooldatud haljastusega elamumaadega.

2.7. Olemasolevad tehnovõrgud

Planeeritaval maa-alal puuduvad tehnolahendused. Planeeringuala läänepoolsest nurgast kulgeb läbi Pihkva-Riia sideliin ning selle vahetusläheduses ka Valdai-Pihkva-Riia gaasi ülekandetorustikud. Ümberkaudsed elamud on varustatud elektriliitumisega. Ümberkaudsete elamute veevarustus ja kanalisatsioon on lahendatud lokaalselt (salvkaev, reovee kogumiskaev jms).

2.8. Olemasolevad kaitsevööndid ja kitsendused

Misso-Kimalasõ kohaliku maantee (tee nr 4680078) kaitsevöönd.

Misso-Kimalasõ kohalik tee on Misso valla kohalike maantee nimekirja kantud kohaliku liikluse korraldamiseks mõeldud tee. Samuti on see tee määratud avalikuks kasutamiseks. Tee kaitseks, teehoiu korraldamiseks, liiklusohutuse tagamiseks ning teelt lähtuvate keskkonnakahjulike ja inimesele ohtlike mõjude vähendamiseks on Ehitusseadustiku kohaselt ette nähtud tee äärde kaitsevöönd. Kohaliku maantee teekaitsevööndi laius sõiduraja välimisest servast on kuni 30 meetrit. Täpsema ulatuse määrab teed haldav kohalik omavalitsus. Misso Vallavolikogu on oma 18.08.2011 määrusega nr 13 määranud Misso valla kohalike teede kaitsevöödi laiuseks 20 meetrit mõlemale poole tee sõiduraja telge. Ehitusseadustiku § 72 lg 1 kohaselt on teel ja teekaitsevööndis keelatud paigaldada liiklejat häirivat valgustusseadet või teabe- ja reklaamivahendit, korraldada spordivõistlust või muud rahvaüritust, kaevandada maavara ja maa-ainest, teha metsa lageraiet ning teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd. Sama paragrahvi lõige 4 sätestab, et detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel võib detailplaneeringu koostamise kohustusega hooneid ehitada tee kaitsevööndis, kui see on lubatud detailplaneeringus või riigi või kohaliku omavalitsuse eriplaneeringus. Misso-Kimalasõ tee omanikuks on Misso Vallavalitsus.

Gaasipaigaldise kaitsevöönd.

Planeeringualale ulatuvad gaasi ülekandetorustike kaitsevööndid, millele kehtib kaitsevöönd 10 m kummalegi poole torustikust. Gaasipaigaldist, kui see on iseseisev ehitist, ümbritseb maa-ala, õhuruum või veekogu (edaspidi kaitsevöönd), kus ohutuse tagamise vajadusest lähtudes kitsendatakse kinnisasja kasutamist. Gaasipaigaldise kaitsevööndis on gaasipaigaldise omanikul õigus teha vajalikke gaasipaigaldise hooldus- ja remonttöid ning paigaldada gaasipaigaldise tähisteid.

Gaasipaigaldise kaitsevööndis peab hoiduma tegevustest, mis võivad kahjustada gaasipaigaldist, sealhulgas ei tohi:

- teha tuld ja kasvatada puid;

- ehitada ehitisi, välja arvatud gaasipaigaldise omaniku väljastatud tehnilistele tingimustele vastavaid ehitisi;
- veekogus asuva gaasipaigaldise kaitsevööndis teha süvendustöid, heita veesõidukiga ankrusse, liikuda heidetud ankru, kettide, logide, traalide ja võrkudega.

Sideliini kaitsevöönd.

Vastavalt määrusele “Liinirajatise märgistamise nõuded ja kaitsevööndis tegutsemise eeskiri” on side liinirajatise kaitsevöönd kaks meetrit mõlemal pool selle keskjoont. Liinirajatise kaitsevööndis on keelatud tõkestada sellele juurdepääsu ja rikkuda konstruktsiooni. Ehitus- ja kaevetööd on lubatud ainult liiniomaniku loal.

Naaberkinnistute kitsendused.

Planeeringualast lõuna poole jäävaid maaüksusi kitsendavad Hino maastikukaitseala piiranguvöönd ning Natura 2000 loodus- ja linnualad. Samuti kitsendavad naabermaaüksuseid erinevad tehnovõrkude kaitsevööndid. Naaberkinnistute kitsendused ei ulatu ega laiene planeeritavale maaalale, mistõttu, ei avalda need planeeringualale mõju.

Kitsendused

Asjaõigusseaduse kohaselt peab kinnisasja omanik lubama paigutada oma kinnisasjal maapinnal, maapõues ja õhuruumis tehnovõrke ja -rajatise, kui nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või kui nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid kulutusi. Samuti peab omanik lubama teostada oma kinnisasjal seaduslikul alusel paikneva tehnorajatiste teenindamiseks vajalikke töid. Avariitöid võib teha omanikuga eelnevalt kokku leppimata. Teisele isikule kuuluval kinnisasjal paiknevad tehnorajatised ei ole kinnisasja olulised osad. Naaberkinnistutel olemasolevad hooned ja rajatised ei avalda mõju detailplaneeringualale. Käesoleva detailplaneeringu koostamise ajal puudub teave naabermaaüksustele võimalike uute ehitiste rajamise kohta. Kõikide planeeringualal paiknevate tehnovõrkude kaitsevööndites tuleb järgida kehtivaid seadustest ja muudest õigusaktidest tulenevaid piiranguid.

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed ja olemasolev olukord on esitatud ka Joonisel 1 „Asukohaskeem“ ja Joonisel 2 „Olemasolev olukord“. Samuti annab olemasolevast olukorrast ülevaate Planeeringuala iseloomustavad fotod.

3. PLANEERINGU LAHENDUS

3.1. Planeeritav krunt

Detailplaneeringuga käsitletav maa-ala hõlmab 5,41 ha suurusest maatulundusmaa sihtotstarbega Nõmme maaüksusest (katastritunnus 46801:003:0062) ca 3,1 ha suurust läänepoolset osa. Detailplaneeringuga moodustatakse planeeritavast alast uus maaüksus 500-kohalise kitselauda kompleksi ehituseks ja teenindamiseks. Nõmme maaüksusel planeeritavast alast väljapoole jäävat maa-ala planeeringus ei kajastada. Sellest moodustub uue pindala ja piiridega uus maaüksus, mille maakasutuse sihtotstarve jääb samaks, mis praegu.

Planeeringuala maaüksuse piiridest ja pindalast annab ülevaate detailplaneeringu Joonis 3 „Põhijoonis koos tehnovõrkudega“ ning Tabel 2. Planeeritava krundi maakasutuse sihtotstarbed on määratud vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusega nr 155 vastu võetud „Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord“.

Tabel 2. Planeeritava maaüksuse maakasutus ja pindala:

POS nr	Planeerimiseelne Maakasutus	Planeerimis- eelne pindala	Planeerimisjärgne maakasutus	Planeerimis- järgne pindala
POS 1	-	-	5% Ärimaa* 50% Maatulundusmaa* 45% Tootmismaa*	3,13 ha
Nõmme	100 Maatulundusmaa*	5,41ha	100% Maatulundusmaa*	2,28 ha

*Ärimaa (002;Ä) - ärilisel eesmärgil kasutatav maa. Äri-, büroo- või teenindusotstarbeliste ehitiste alune ja neid ehitisi teenindav maa.

* Maatulundusmaa (011;M) - põllumajandussaaduste tootmiseks või metsakasvatuseks kasutatav maa või maa, millel on metsa- või põllumajanduslik potentsiaal.

* Tootmismaa (003;T) - tootmiseesmärgil kasutatav maa. Tootmis- ja tööstusehitiste alune ja neid ehitisi teenindav maa (sh põllu-, metsa-, jahi- ja kalamajandusehitiste maa).

3.2. Hoonestusala ja ehitusõigus

Krundi hoonestusala piiritlemine:

Hoonestusala käesoleva detailplaneeringu tähenduses on krundi osa, kuhu võib rajada krundi ehitusõigusega lubatud hooneid ja rajatisi. Vajadusel võib krundi hoonete teenindamiseks vajalikke rajatisi (nt juurdepääsuteed, parkimisplatsid ja tehnovõrgud- ning rajatised) rajada ka krundi hoonestusalast väljapoole. Teekaitsevööndisse rajatiste rajamiseks tuleb saada luba tee omanikult, kelleks antud juhul on Misso vald.

Põhijoonisel näidatud hoonestusala on seotud kinnistu piiri ja olemasolevate kitsenduste piirangutega. Hoonestusala vähim kaugus on 4 m kinnistu piirist, mis kokkuleppel piirinaabritega tagab minimaalselt 8 meetrise vahemaa kõrvalkinnistute hoonestuseni. Hoonestusala on näidatud suuremana kui lubatud suurim hoonete alune pindala, mis projekteerimise käigus lubab vabamalt valida hoonete asukohta ja kuju. Krundi hoonestusala kaugus lõunapoolsest piirist on valitud lähtuvalt krundi ääres oleva kohaliku maantee teekaitsevööndi ulatusest, mis on 20 m sõiduraja teljest. Hoonestamisel tuleb lähtuda põhimõttest, et rajatavatele hoonetele oleks hea ligipääs ning kuritegevuse ennetamiseks tuleb tagada hoonete vaheline hea nähtavus. Samuti tuleb tagada

operatiivsõidukite hea ligipääs hoonetele. Soovitav on valida hoonete paigutus selliselt, et need sobituksid olemasoleva reljeefiga.

Kinnistu hoonestusala on näidatud Joonisel 3 „Põhijoonis koos tehnovõrkudega“.

Ehitusõigus:

Krundi ehitusõigusega määratakse lubatud hoonete arv kinnistul, suurim lubatud hoonete alune pindala kinnistul, minimaalne tulepüsivusklass, maksimaalne korruselisus, lubatud katusekalle, hoonete suurim lubatud kõrgus. Kinnistu ehitusõigus kajastub Joonisel 3 „Põhijoonis koos tehnovõrkudega“ ja Tabelis 3.

Uuele moodustavale krundile POS 1 määratakse uus lähiaadress planeeringu realiseerimise käigus olemasoleva Nõmme maaüksuse jagamisel. Planeeritava krundi POS 1 maakasutuse sihtotstarve määratakse vastavalt krundi kasutamise otstarbest maatulundus-, tootmis- ja ärimaaks. Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada minimaalse 8 m laiuse kujaga hoonete vahel ning planeeringus määratud hoonete ehitamise tingimustega.

Tabel 3. Detailplaneeringuga määratud ehitusõigus:

Kinnistu kasutamise sihtotstarve	Ärimaa 5% Maatulundusmaa 50% Tootmismaa 45%
Krundi pindala	3,13 ha
Hoonete suurim lubatud arv	6
Hoonete lubatud minimaalne tulepüsivusklass	TP3
Hoonete lubatud katusekalle	0°-45°
Hoonete suurim lubatud suhteline kõrgus	14 m
Hoonete suurim lubatud korruselisus	3
Suurim lubatud hoonete alune pindala	5000 m ²
Kirjeldus: Hoonestusalaselle on planeeritud rajada üks 500-kohaline kitselaut ja selle teenindamiseks vajalikud hooned (sh garaaž, küün) ja rajatised (juurdepääsuteed, platsid, tehnovõrgud jms). Kitselauda hoone kompleksi kuuluvad ka lüpsikoda koos meiereiga ja ladustamisruumid ning kontoriruumid. Hooneid võib krundile kokku rajada kuni 6. Krundile on planeeritud rajada ka tahesõnnikuhoidla. Hoonete täpseid asukohti planeeringuga ei määrata, kuna seda ei näe ette Planeerimiseseadus ega antud detailplaneeringu koostamise aluseks olev lähteülesanne, seega jääb krundi omanikule võimalus ehitada vajalikud hooned arvestades planeeringus ettenähtud mahte, hoonestusala, kitsendusi ja keskkonnatingimusi. Hooned tuleb projekteerida hoonestusalaselle. Hoonete orienteeruvad soovituslikud asukohad koos katuse harjajoone ja kalde suunaga on märgitud planeeringu Illustreerival joonisel (Joonis nr 4). Hoonete teenindamiseks vajalikke rajatisi (sh juurdepääsuteed, platsid, tehnovõrgud- ja rajatised) võib rajada vajadusel ka väljapoole hoonestusala. Rajatiste rajamisel teekaitsevööndisse tuleb saada nõusolek tee omanikult. Hoonete välisviimistluses on majandusliku otstarbekuse kaalutlustel lubatud kasutada profiilplekki ning vajadusel muid arhitektuurselt sobivaid materjale (puit jms). Hoonete välisviimistluse materjalikasutus kooskõlastatakse projekteerimise käigus kohaliku omavalitsusega. Lauda katuse alla on ette nähtud avatud seintega jalutusallad. Heinaküünis toimub ühtlasi ka heinakuivatus. Kitsede tootmine toimub kuivheinaga. Silo ei kasutata, mistõttu on oht haisu tekkeks veelgi vähendatud.	

3.4. Arhitektuurinõuded ehitistele

Ehitis peab olema projekteeritud nii, et sellele oleks tagatud vaba juurdepääs ning et oleks juurdepääs ka teiste vahetus naabruses asuvate ehitiste remondiks, hoolduseks ja tulekahjude ning muude avariide ja õnnetuste likvideerimiseks. Hooned peavad olema kaasaegsed ja väärivad. Ehitiste projekteerimisel tuleb arvestada seadustes toodud nõuetega ning Misso valla ehitusmäärusega, milles on sätestatud ehitusliku projekteerimise ja ehitamise üldised põhimõtted ja reeglid. Ehitise projekteerimisel ja ehitamisel tuleb arvestada ehitisele seadustes ja nende alusel kehtestatud õigusaktides sätestatud kohustuslike nõuetega ning asjaõigusseaduses sätestatud naabrusõigustega.

Planeeringuala paikneb Võru maakonna teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ kohaselt maakondliku tähtsusega väärtusliku maa-ala piirkonnas ja rohelise võrgustiku riikliku tähtsusega tugiala äärealal, kus tuleks järgida kohalikku ehitustraditsiooni ning hooned hoolikalt paigutada maastikku. Hoonete ehitamisel või ümberehitamisel tuleb säilitada ja sobitada paikkonnale omaseid hoonemahte, arhitektuurilisi elemente ning jälgida konkreetse piirkonna ajaloolisi ehitustraditsioone. Kavandatav hoonetusala järgib senist väljakujunenud ehitusjoont ja hoonete ehitamisel tuleb arvestada nimetatud teemaplaneeringu tingimusi.

Hoonete üldised arhitektuursed tingimused on märgitud planeeringu seletuskirja Tabelis 3 ning planeeringu Joonisel nr 3 ehitusõiguse tabelis. Täiendavaid arhitektuurilisi tingimusi planeeringuga ei määrata.

Ehitusprojektid tuleb muuhulgas kooskõlastada Misso Vallavalitsusega ka hoonete (ja rajatiste) arhitektuurse lahenduse ja materjalikasutuse osas.

3.5. Tänavate ja teedevõrk, liikluskorralduse põhimõtted ja parkimiskorraldus

Juurdepääs kinnistule toimub kinnistu vahetusläheduses kulgevalt Misso-Kimalasõ (kohalik tee nr 4680078) kruusakattega kohalikult maanteelt (vt seletuskirja punkt 2.5). Misso-Kimalasõ kohalik maantee läbib planeeringualale juurdepääsuks eramaad (Mäeotsa maaüksus), mille suhtes tuleb sõlmida reaalservituut planeeringualal moodustatava kinnistu kasuks. Nimetatud kohalikku teed mööda pääseb planeeritava krundi juurde kahelt poolt (läänesuunast ja ida suunast). Soovituslik on kasutada juurdepääsuteena krundile kohaliku maantee läänepoolset osa, kuivõrd seal pool puudub kohaliku maantee vahetult äärne asustus (puuduvad elamud). Krundile mahasõidu soovituslikud asukohad on näidatud planeeringu Joonisel 3 ja 4. Planeeringuga on krundile mahasõite (juurdepääsuteid) ette nähtud kuni 2, et hõlbustada krundil mootorsõidukite ja eeskätt raskesõidukite liiklemist ja et krundil tekiks ringliiklus. Krundile juurdepääsuteede laius määrata edasise projekteerimise käigus, kuid see peab olema vähemalt 3,5 m et tagada operatiivsõidukite (nt tuletõrje) juurdepääs kinnistule. Piirete rajamisel, peab värava laius olema vähemalt 4 m. Kinnistusisesed juurdepääsud hoonetele tuleb lahendada edasise projekteerimise käigus valides selleks optimaalseimad lahendused, et ümbritseva looduskeskkonna kahjustamine oleks minimaalseim. Kinnistusiseste juurdepääsuteede kattena on lubatud kasutada asfaldi ja unikivi. Projekteerimise käigus tuleb pinnase kalletega lahendada ka sadevee äravool hoonetest haljasalade suunas kuid samas peab vältima sademevee voolu Misso-Kimalasõ kohalikule maanteele ning naaberkinnistutele. Vajadusel võib krundi äärde rajada kuivenduskraave.

Parkimisala ja krundisistest teede projekteerimisel peab silmas pidama operatiivsõidukite manööverdamise raadiust, septiku asukohta, tuletõrje veevõtu asukohta, ning tuletõrje sõiduki parkimiskaugust hoonetest.

Parkimiskohtade arv tuleb lahendada edaspidise projekteerimise käigus. Parkimine ei ole normeeritud hajaasustuses. Parkimisala asukoht on võimalik rajada hoonestusalasse vabale maale. Soovitav on rajada parkimiseks sobiv ala ca 5-10 autole. Planeeringu joonisel näidatud parkimise ala on illustreeriv, selle pindala tuleb valida optimaalseima vajadusega.

3.6. Ehitiste vahelised kujud ja tuleohutusabinõud

Ehitiste vahelised kujud on planeeritud vastavalt Majandus- ja taristuministri 02.06.2015.a määrusele nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

Tule leviku tõkestamiseks ühelt hoonelt teisele eraldatakse ehitised teineteisest tuleohutuskujadega, mis on vähemalt 8 meetrit. Detailplaneeringualal on hoone minimaalne vahekaugus 8 m naaberkinnistutel asuvate hoonetega tagatud. Tulekustutustehnikaga juurdepääs planeeringualale ning sellele ettenähtud hoonetele on võimalik juurdepääsuteede kaudu. Tuletõrjeautole peab olema tagatud ligipääs hoonetele maksimaalselt 10 m kaugusele.

Planeeritavad hooned projekteerida tulepüsivusklassiga minimaalselt TP3. Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada kehtivate projekteerimismäärustega ja tuleohutusnõuetega vastavalt Majandus- ja taristuministri 02.06.2015.a määrusele nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

Projekteerimisel peab arvestatama, et juurdepääsutee või juurdepääs hoonestuseni peab olema vaba vähemalt 3,5 m ulatuses ja väravad piiretes vähemalt 4 m laiused. Päästemasinatel peab olema tagatud ümberkeeramise või ringsõidu võimalus vähemalt 15x15 m suuruse platsi näol, päästemeeskonnale pääs hoonete katustele. Prügikonteineri kaugus põlevmaterjalist või süttiva pinnakihi ehitisest või mistahes tulepüsivusega hoone välisseinas olevast ukse ja aknaavast vähemalt 4 m.

Gaasitorustiku ohutuskaja ulatuse määramisel lähtutakse Eesti Vabariigis tunnustatud standardist EVS 884:2005 (edaspidi: Standard). Standardi p 5.12 esitatud valemi kohaselt, on ohutuskaja 40 m, mis on märgitus ka detailplaneeringu joonisele 3 „Põhijoonis koos tehnovõrkudega“.

Vastutus tuleohutusnõuete täitmise eest krundil lasub selle omanikul või valdajal. Juurdepääs ehitistele tuleb hoida vabana ning aastaringselt kasutamiskõlblikus seisukorras. Krundile ei tohi ladustada põlevmaterjali (va lõkkematerjal selleks määratud asukohas), rajada hooneid ilma kehtestatud korras heakskiidetud ehitusprojektita.

Planeeringuala läheduses puudub väline tuletõrjevee veevõtukoht. Käesolevas planeeringus on ette nähtud planeeringualale lokaalse tuletõrje veevõtukoha rajamine, et tagada planeeritavate hoonete väline tulekustutusvesi. Planeeringu põhijoonisel on näidatud veevõtukohta soovituslikud asukoht. Tuletõrje veevõtukohta täpne asukoht ja veevõtukoha iseloom on ette nähtud täpsustada projekteerimise käigus. Tuletõrje veevõtukoha projekteerimisel ja ehitamisel lähtuda Eesti standardist EVS 812-6:2013 „Ehitise tuleohutus“. Veevõtukohale peab olema tagatud ööpäevaringne juurdepääs operatiivsõidukil.

3.7. Haljastus ja heakord

Olemasolevat väärtuslikku haljastust võimalusel maksimaalselt säilitada. Teedest ja platsidest vabad alad kaetakse muruga. Peale ehitustööde lõppu haljastada ja heakorrastada ala.

Tuleb tagada lauda ja teiste hoonete ümbruse elementaarne heakord, mis muuhulgas tähendab, et tuleb tagada laadimisel maha pudenenud sõnniku ning loomasöödade jms kiire koristamine. Tuleb vältida sõnniku lautadest ratastega väljakandmist jne. Kõik see vähendab ka lauda territooriumilt ära kantava sademevee reostatust. Lähtudes kaasaegse farmi tootmistehnoloogiast ei ole oodata, et farmi territooriumil formeeruvad sademeveed oleksid olulisel määral reostunud.

Kinnistu heakorrastamisel tuleb lähtuda tänapäevastest hügieeninõuetest ja hooldusvõtetest. Planeeritava krundi põhja ja idaküljele on soovitatav rajada kõrge kaitsehaljastus, et vältida võimalikku haisu levikut piirkonnas elamualadele. Planeeritava krundi lõuna ja läänekülje naaberkinnistud on kaetud metsaga. Võimalikku välisõhu reostust käsitletakse käesolevas planeeringus eraldi peatükis 3.11.5.

Karjatamisaedu vaja pole, kuna karjatamist ei toimu. Lauda katuse alla on ette nähtud avatud seintega jalutusala

Haljastuse põhimõtted kajastuvad detailplaneeringu põhijoonisel (Joonis 3 „Põhijoonis koos tehnovõrkudega“) ja illustreerival joonisel (Joonis 4).

3.8. Vertikaalplaneering

Detailplaneeringu joonistele on märgitud olemasolevad kõrgusmärgid, mis on esitatud Balti süsteemis. Planeeringulahendusega ei määrata ära planeeritava pinnase kõrgusmärke kuna pinnase vertikaalplaneerimine on ettenähtud lahendada projekteerimise käigus ja käesoleva detailplaneeringuga esitatakse vaid vertikaalplaneerimise põhimõtted.

Vertikaalplaneeringus jälgida planeeritaval maa-alal olemasoleva maapinna reljeefi ning vajadusel tasandada reljeefi hoonete ja teiste rajatiste (teed, platsid jms) ehituseks. Sajuvee äravool lahendada projekteerimise käigus. Sajuvee äravoolu projekteerimisel välistada võimalik pinnasereostus. Krundi sisse- ja väljapääsud ning krundisisene parkla katta asfaltiga ja/või unikiviga. Projekteerimise käigus tuleb pinnase kalletega lahendada sadevee äravool hoonetest ja samas peab vältima sademevee voolu Misso-Kimalasõ kohalikule maanteele ning naaberkinnistutele. Vajadusel võib krundi äärde rajada kuivenduskraave. Planeeringualal puudub üleujutuse oht ning seetõttu ei vaja pinnas täiendavat kuivendussüsteemi. Kui projekteerimise käigus ilmneb vajadus maaparanduse osas, siis tuleb Maaparandusseaduse § 7 lg 1 kohaselt enne maaparandussüsteemi ehitusprojekti koostamist esitada PMA-le taotlus maaparandussüsteemi projekteerimistingimuste saamiseks.

Piirdeid planeeringuga alale ei kavandata, kuid vajadusel on neid lubatud rajada kompleksilise territooriumi eraldamiseks. Piirdeid peavad olema avaustega, sobima hoonestuse arhitektuuriga ning ei tohi asuda väljapool krundi piire.

3.9. Tehnovõrgud ja –rajatised

3.9.1. Üldosa

Praegune varustus tehnovõrkudega on kajastatud peatükis 2.7 (Olemasolevad tehnovõrgud). Detailplaneeringu joonis (Joonis 3 „Põhijoonis koos tehnovõrkudega“) on aluseks planeeringualal edaspidi koostatavatele ehituslikele projektidele.

Kõikide planeeritavate tehnovõrkude puhul on näidatud orienteeruvad asukohad ja trassikoridorid, millele kehtivad vajalikud kaitsevööndid. Kinnistu tehnovõrgud lahendatakse täpsemalt projekteerimise käigus sõltuvalt maapinna reljeefist ja geoloogiast ning hoonete täpsest asukohast ja tehnovõrkude vajadusest.

3.9.2. Veevarustus ja heitvee kanalisatsioon

Veevarustus ja heitveekanalisatsioon lahendatakse lokaalset.

Veevarustus:

Planeeritava ala veetarve on ca 3 m³/ööp. Planeeritava ala veetarbimine tuleneb peamiselt loomade joogivee, laudakompleksi tehnoloogilise vee (seadmete ja platside puhastus jms), töötajate olmevee ja tulekustutusvee vajadusest lähtuvalt.

Planeeritava ala vee saamiseks rajatakse planeeringualale puurkaev, mille täpne asukoht määratakse projekteerimise käigus – planeeringuga on ära näidatud puurkaevu perspektiivne asukoht. Puurkaevu asukohavalikul lähtuda ka planeeringuala võimalikest reostusallikatest (sh tahesõnnikuhoidla) ning valida puurkaevu asukoht nendest võimalikult kaugemale ja reljeefelt kõrgemale alale.

Veetrassi asukohad määrata projekteerimise käigus tulenevalt vertikaalplaneerimisest ja hoonestuse täpsest lahendusest.

Puurkaev projekteerida vastavat kehtivatele nõuetele. Projekteerimisel arvestada keskkonnaministri 09.07.2015 määruse nr 43 nõudeid. Puurkaevu sanitaarkaitseala raadius on 10 m. Planeeringuala täpne veevajaduse hulk määratleda projekteerimise käigus ning projekteerida puurkaev vastavalt sellele vajadusele.

Olemreovee kanalisatsioon

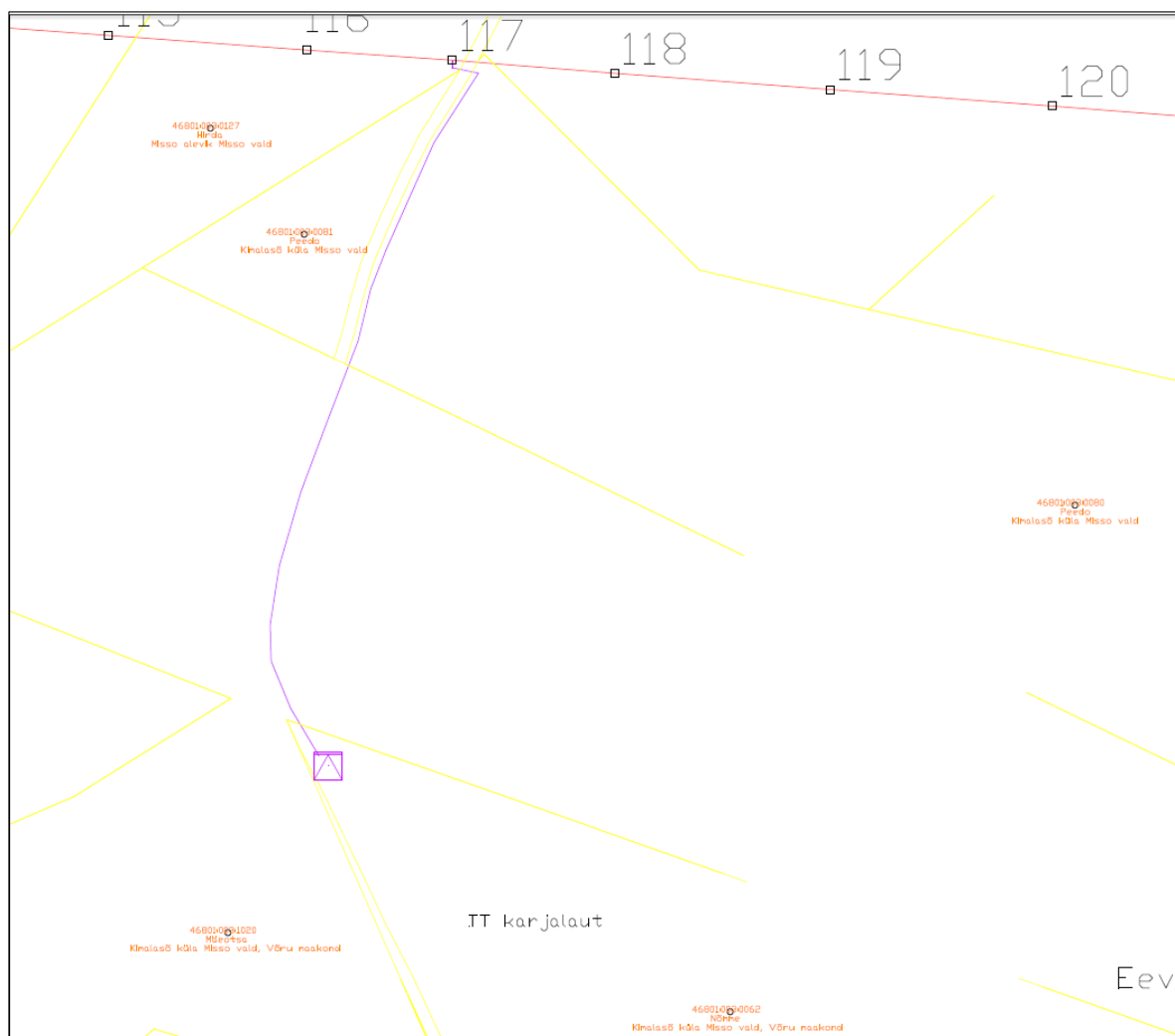
Planeeritava ala olme- ja käitisereovesi suunatakse reovee septikusse koos imbväljakuga, mille asukoht määratakse vastavalt geoloogilistele tingimustele projekteerimise käigus. Septiku ja imbväljaku asukoht tuleb projekteerida ja rajada vastavalt kehtivatele nõuetele. Vajadusel tuleb taotleda Veeseaduses ettenähtud juhtudel ja korras vee erikasutusluba.

Projekteerimise käigus rajada reovee süsteem planeeritavast puurkaevust võimalikult kaugemale. Imbväljaku kasutamine eeldab põhjavee kaitstust. Planeeringuala piirkonnas on põhjavesi suhteliselt kaitstud. Imbsüsteemi kavandamisel tuleb arvestada nõudega, et heitvee immutussügavus peab olema aastaringselt vähemalt 1,2 meetrit ülalpool põhjavee kõrgeimat taset. Vastavalt Vabariigi Valitsuse 16.05.2001 määrusele nr 171 „Kanalisatsiooniehitiste veekaitsenõuded“ on imbväljaku kuja 10 meetrit ja septiku kuja 5 meetrit Vajalik on tagada septikule fekaaliautoga juurdepääs.

3.9.3. Elektrivarustus

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ Kagu-Eesti regiooni poolt 18.02.2015 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 227833.

Krundi täpne elektrilahendus lahendada projekteerimise käigus vastavalt võrguvaldaja tingimustele. Detailplaneeringus nähakse ette elektriliitumise põhimõtteline lahendus. Planeeringuala elektrienergia vajaduse katmiseks tuleb rajada uus 10 kV komplektalajaam. Detailplaneeringuga nähakse ette maa-ala koos teenindusmaaga uuele planeeritavale komplektalajaamale. Alajaama teenindamiseks peab jääma vaba juurdepääsutee. Alajaama asukoht on valitud võimalikult koormuskeskmesse. Komplektalajaama elektritoide nähakse ette Ruusmäe-Misso 10 kV õhuliini mastist M117. Toitekaabli orienteeruv asukoht on toodud kaardil 3. Objektide elektrivarustuseks nähakse ette 0,4 kV liitumiskilp, liitumispunkt peakaitsme suurusega üle 3x630 A projekteerida alajaama 0,4 kV jaotusseadmesse. Liitumispunkti elektritoide nähakse ette 0,4 kV maakaabliga ehitatavast komplektalajaamast. Krundisistest madalpinge maakaablite asukoht määrata projekteerimise käigus lähtuvalt hoonete asukohast ja vajadusest. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Planeeritavatele elektriliinidele nähakse ette nõuetekohased servituudialad. Elektriakaablite rajamine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud rajada teisi kommunikatsioone elektriakaablite kaitsetsoonidesse.



Kaart 3. Uue planeeritava komplektalajaama toitekaabli orienteeruv asukoht mastist 117. Kaabel märgitud lilla värviga.

Uue komplektalajaama ja liitumiskilbi soovituslik asukoht on märgitud detailplaneeringu Joonisel 3 „Põhijoonis koos tehnovõrkudega“.

Maakaablite projekteerimisel peab arvestama nõuetega, mis tagavad vahemaad teistest kommunikatsioonidest. Madalpingekaabli kaitsevöönd on 1 m kummalegi poole kaablit. Elektripaigaldise kaitsevööndis on keelatud tõkestada juurdepääsu elektripaigaldisele, põhjustada oma tegevusega elektripaigaldise saastamist ja korrosiooni või tekitada muul viisil olukorda, mis võib ohustada inimest, vara või keskkonda.

Elektrienergia saamiseks on lubatud kasutada ka alternatiivseid energia tootmise variante, mis lahendatakse projekteerimise käigus.

Kinnistu välisvalgustus lahendada projekteerimise staadiumis.

3.9.4. Side

Planeeritavale alale eraldi sideühendust planeeringuga ette ei nähta. Planeeringualal on võimalik kasutada antud piirkonnas Eesti suurimate mobiilsideoperaatorite tugijaamade olemasolul mobiilsidet ning traadita interneti ja digitaalse televisiooni levimise lahendusi.

Juhul kui planeeringualale soovitakse sideliini kaudu ühendust on võimalik luua see vastava teenuspakkuja tehniliste tingimuste alusel planeeringuala juurdepääsutee teekoridorist. Sidekaablite täpne asukoht määratakse projekteerimise käigus. Sidekaablite projekteerimisel tuleb arvestada liinirajatise kaitsevööndiga. Sideühenduse planeerimisel tuleb kaaluda parimat võimalikku lahendust erinevate teenuspakkujate variantide alusel.

Vastavalt määrusele “Liinirajatise märgistamise nõuded ja kaitsevööndis tegutsemise eeskiri” on side liinirajatise kaitsevöönd kaks meetrit mõlemal pool selle keskjoont. Liinirajatise kaitsevööndis on keelatud tõkestada sellele juurdepääsu ja rikkuda konstruktsiooni. Ehitus- ja kaevetööd on lubatud ainult liiniomaniku loal.

3.9.5. Küte

Hoonete soojavarustus lahendatakse lokaalkütte baasil. Hoonete kütmine võib toimuda ka elektriga või kasutades muid alternatiivseid energiaallikaid (näiteks soojuspumbad, päikeseenergia, maaküte jms).

3.10. Planeeritava laudakompleksi sõnnikumajandus

Sõnnikuhoidla peab olema kõigil loomakasvatushoonetel, kus peetakse üle 10 loomühiku loomi. Planeeringualal on kavandatud pidada loomi 75 loomühiku ulatuses. Sõnnikuhoidla peab mahutama vähemalt 8 kuu sõnniku. Planeeringualale on ette nähtud selleks vastav Tahesõnnikuhoidla, kuivõrd kitsede pidamisega tekib ainult tahesõnnik. Tahesõnnikuhoidlal peab olema veekindel kandev betoneeritud põhi, et välistada pinnase reostust, ning tahesõnnikuhoidla peab olema kaitstud sademevee eest. Sõnniku laotamistehnoloogia peab tagama välisõhu, pinna- ja põhjavee kvaliteedi säilimise. Arendaja peab rakendama kõiki ettevaatusabinõusid keskkonnareostuse vältimiseks. Kõik töötajad, kes tegelevad sõnniku hoidmise, veo ja laotamisega peavad olema teadlikud sõnnikukäitlusega seotud ohtudest ja vajalikest ettevaatusabinõudest reostusohu vähendamiseks.

Tahesõnnikuhoidla kuja peab olema minimaalselt 300 m lähimast elamust, mis on käesolevas planeeringuga olemasolevate elamute suhtes tagatud.

Tabelis 4 on toodud perspektiivis 500-kohalise kitselauda kompleksis tekkiv aastane tahesõnniku kogus aastaringse laudapidamise korral. Planeeringuala piirkonnas võimalik loomade karjatamine ka hooajaliselt väljas arendajale kuuluvatel karjatamiseks sobivatel maa-aladel. Sõnniku teke on leitud lähtudes keskkonnaministri 25.03.2014. a määrusest nr 8 "Looma ja linnukasvatusest välisõhku eralduvate saasteainete heitkoguste määramismeetodid".

Tabel 4. 500-kohalise kitselauda orienteeruv sõnnikuteke ja minimaalne sõnnikuhoidla maht 8 kuu sõnnikukoguse säilitamiseks (m³).

Liik	Loomakohti	Sõnnikuteke t/a	Min sõnnikuhoidla maht 8 kuu sõnnikukoguse säilitamiseks m ³
Tahesõnnik	500	1550	1750

Tahesõnnikuhoidla nõrgveele nähakse ette kogumismahuti. Hoidla kõrvale rajatakse kontrollkaev. Tahesõnnikuhoidla kaetakse PVC kattega. Hoidla tuleb rajada betoonäärisega. Tahesõnnikuhoildas tekib kompost 3 kuuga ja seejärel see realiseeritakse mujal. Komposti segamisprotsess toimub PVC katte all. Avarii korral tagada pinnase kalletega sõnnikuvee äravool kontrollkaevu. Allapanuna kasutatakse põhku.

3.11. Keskkonnatingimuste seadmine

3.11.1. Pinna- ja põhjavesi

Planeeringuala veevarustuse lahendusest lähtuvalt, millega nähakse ette uue puurkaevu rajamine, saab järeldada, et kavandatav laudakompleksi rajamine suurendab põhjaveetarbimist. Siiski on kavandatava laudakompleksi tarbeks piirkonnas piisavalt kvaliteetset põhjavett, mille kasutuselevõtt ei too kaasa ressursi ületarbimist.

Põhjaveele avalduvate riskide minimeerimiseks tuleb tagada rajatava laudakompleksi ohutus põhjavee kvaliteedile. Suurfarmid on potentsiaalselt oluliselt pinna- ja põhjavett mõjutavad käitised. Nende negatiivne mõju võib väljenduda eelkõige sõnnikumajanduse kaudu, seda eelkõige juhul kui ei täideta sõnnikumajandusel seatud keskkonnanõudeid. Planeeringulahendusega kavandatakse sõnniku hoiustamiseks kasutada tahesõnnikuhoidlat, kuivõrd kitsede kasvatuses tekib ainult tahesõnnik. Antud planeeringualal on põhjavesi suhteliselt kaitstud, mistõttu puudub reaalne oht põhjavee reostuseks.

Kuivõrd kitselaudast tuleneb vaid tahesõnnik ja puudub vedelsõnnik ning virts, siis see kergendab sõnniku käitlemist (puudub separeerimisvajadus, mitme erineva hoidla vajadus jms). Sellest tulenevalt tekib vähem haisumissioone, komposteerununa sisaldab tahesõnnik vähe patogeenseid baktereid ja patogeene tahesõnnik on ka laotamisel taimedele ohutum.

Üleujutuse ohtu planeeringualal ei ole.

Kavandatav kitselauda kompleks ei kujuta otsest potentsiaalset ohtu lauda ümbruse pinna- ja põhjaveele. Seda enam, et piirkonnas on põhjavesi suhteliselt hea kaitstusega. Siiski on otstarbekas kompleksi rajamisel kasutusse võtta parim võimalik tehnika (mis peab tähendama ka pinna- ja

põhjavee reostusohu minimeerimist). Võib hinnata, et heal tasemel projekteerimise, ehitamise ja käitamisega on potentsiaalset pinna- ja põhjavee kvaliteedile avalduvat mõju võimalik minimeerida.

Mõju leevendamine põhjaveele

Kuigi planeeringuala asub suhteliselt kaitstud põhjaveega alal, on siiski otstarbekas välistada igasugune sõnniku või muude loomapidamisega seonduva kõrge reostatuse kontrollimatu pääs keskkonda:

- Tagada tuleb nii lauda kui tahesõnnikuhoidla veetihedus.
- Vajalik on tagada põhjaveehaarete sanitaarkaitsealadel veekaitsenõuete tagamine, samuti veereostust ärahoidvate soovituslike nõuete järgmine puurkaevu läheduses.
- Regulaarselt kontrollida tahesõnnikuhoidla seisundit ning lekkekindlust.

Sõnniku mõju leevendamine veekeskkonnale

- Tahesõnniku laotamise konkreetsel planeerimisel (laotusplaani koostamisel) tuleb võtta sõnnikuhoidlatest sõnnikuproovid ning korraldada laboris selle analüüs.
- Tahesõnniku transpordil tuleb välistada sõnniku mahapudenemist ja ratastega laialikandumist.
- Tagada tuleb laudakompleksi ümbruse heakord, jooksvalt tuleb koristada mahapudenenuid sööda jne orgaaniliste materjalide jäägid (mis võiksid põhjustada pinnavete hajureostust).
- Sõnnikulaotamisel tuleb järgida selleks veeseaduses seatud kohustuslikke ning „Hea põllumajandustavaga“ antud soovituslikke ajalisi ja ruumilisi piiranguid. Sõnniku laotamisega kaasnevat põhjaveereostust saab ära hoida laotuskoguste paindlikumal määramisel, arvestades laotusala pinnasetüüpi, reljeefi ja kasvatatava kultuuri toitainete omastamise võimet, vältida tuleb üleväetamist. Laotamine peab toimuma vastavalt laotamiskavale, perioodiliselt tuleb kontrollida tahesõnniku toitainesisaldust ning koguda andmeid poldud väetamisvajaduse kohta.

3.11.2. Taimestik, väärtuslike maastike ja rohevõrgustiku struktuur, kaitstavad loodusobjektid

Planeeritava tegevuse mõju taimestikule ja rohevõrgustiku struktuurile on minimaalne, kuna ehitusalusele alale jääb rohevõrgustikust üksnes 3,13 ha. Olemasolevat väärtuslikku haljastust ja rohevõrgustiku struktuuri võimalusel maksimaalselt säilitada. Kavandatava detailplaneeringualale ei jää kaitstavaid loodusobjekte, mille seisund laudakompleksi rajamistegevuste tagajärjel halveneks, kuna väljapoole planeeringuala ei põhjustata olulist negatiivset keskkonnamõju.

Tahesõnnikuhoidla rajamisel tuleb arvestada planeeringualast lõunapoolse jääva Hino maastikukaitseala piiranguvööndiga ja Natura 2000 loodus- ja linnuala olemasoluga. Kuna tahesõnnikuhoidla on ette nähtud rajada keskkonnanõudeid arvestavalt, siis puudub otsene oht nende alade kaitse-eesmärkidega vastuollu minemisega.

3.11.3. Maastik

Detailplaneeringu realiseerumisel on tegemist maastikupildis suure muutusega, samas väljendub positiivne kaudne mõju väljakujunenud põllumajandusmaastiku säilitamisele piirkonnas. Visuaalne häiring võib suureneda, kuna laudakompleksi rajamisega kaasnevad muutused olemasolevates vaadetes, teisalt võib kaasneda ka positiivne visuaalne mõju, kuna laudakomplaksis oma planeeritud arendada ka agroturismi, mistõttu panustatakse kompleksi esteetilisele väärtusele. Planeeringuga on ettenähtud hoonete ja rajatiste hoolikult maastikku paigutamisega, et minimaliseerida maastiku reljeefseid muudatusi. Samuti on planeeringuga soovitatav rajada täiendavat kaitsehaljastust, mis lisab kompleksile ka visuaalselt ilu.

3.11.4. Mürä

Uued tööstuslikud objektid tuleb ehitada vastavuses seadusandlusega sätestatud müranormidega. Mürä vähendamisel tuleb lähtuda eelkõige tehnoloogiliste protsesside mürä piiramisest selle tekkekohas. Peamine mürä, mis planeeringuala territooriumilt välja võib ulatuda seotud autoliiklusega, kuid ka see mõju ei ole norme ületav. Planeeringuga on soovituslik kasutada laudakomplaksile juurdepääsuks kohaliku maantee läänepoolset osa, kuivõrd seal puuduvad almus tee vahetusläheduses.

3.11.5. Välisõhk

Põhilised kompleksi välisõhu saasteallikad on laut ja tahesõnnikuhoidla kuid võttes arvesse, et tegemist on kitselaudaga ja sellest tulenevalt tahesõnnikuga, siis on haisuteke siinkohal minimaalne. Lähim elamu asub laudakompleksist ca 300 m kaugusel ja tihedam asustus ca 600 m kaugusel. Saasteained võivad lenduvad nii laudas, komposteerimisel kui ka tahesõnniku vedamisel ja laotamisel. Territooriumi sees tekivad paratamatult märgatavalt kõrgemad saastetaseme väärtused, kuid ainult saasteallikate läheduses. Samas ei avalda planeeringuga kavandatud sõnnikumajandus (tahesõnniku komposteerimine) olulist välisõhu saastet võrreldes näiteks muudes loomafarmides vedelsõnniku käitlemisega tekkiva välisõhu saastega. Välisõhu saaste mõju territooriumisiseselt on tagasihoidlik ning väljapoole tootmisterritooriumi minimaalne. Kavandatava laudakomplaksi igapäevane töö ei eelda lõhnaainete häiriva taseme teket lõhnatundlike objektide juures. Lõhnahäiringud võivad paratamatult tekkida sõnniku väljaveol ja laotamisel. Kavandatud sõnniku käitlemisel kasutatavad tehnoloogiad peavad vastama parima võimaliku tehnika nõuetele.

Leevendavad meetmed:

- puhtuse jälgimine laudas
- kaitsehaljastuse rajamine territooriumi põhja ja idapoolsesse osasse
- tahesõnnikut on soovitatav laotada paisklaoturiga. Paisklaoturiga sõnniku laotamisel tuleb sõnnik võimalikult kiiresti, vähemalt 12 h jooksul, mulda viia, vältimaks liigset lämmastikuühendite lendumist.

3.11.6. Jäätmekäitlus

Peamised lausakompleksi tegevuse käigus tekkivad jäätmed on:

- loomsed jäätmed
- olmejäätmed
- biolagunevad jäätmed
- söödapakendid jt pakendijäätmed (klaas, plastik, paber, metall, puit, kile)
- ohtlikud jäätmed (kemikaalide ja ravimite jäätmed, süstlad, lüpsiseadmete pesuvahendid, õlid ja määrdeained).

Planeeringualale ei ole lubatud ladustada Jäätmeseaduses nimetatud ohtlikke jäätmeid. Kinnistu jäätmete kogumise korraldab kinnistu valdaja. Planeeringualal tekkivad jäätmed tuleb koguda selleks ettenähtud kinnisesse raskesti süttivasse kogumiskonteinerisse. Jäätmekonteiner tuleb paigutada kinnistu sissepääsu juurde, et oleks tagatud jäätmekäitlejate vaba juurdepääs konteinerile. Jäätmevaldaja on kohustatud käitlema tema valduses olevaid jäätmeid vastavalt kehtivale Jäätmeseadusele ja jäätmehoolduseeskirjale või andma need üle jäätmekäitluseks õigust omavale isikule. Erinevad jäätmeliigid kogutakse eraldi. Olmejäätmed antakse üle vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlejale. Objektil tekkinud ehitusjäätmed kõrvaldatakse läheduse põhimõtet järgides vastavat jäätmeluba omavas ehitusjäätmete käitlusettevõttes. Ohtlikud ehitusjäätmed tuleb üle anda jäätmeluba ja ohtlike jäätmete käitluslitsentsi omavale jäätmekäitlejale.

Planeeringuga ei nähta ette objekte ega tegevusi, mis tooks kaasa täiendava keskkonnamõju hindamise vajaduse. Kavandatav tegevus ei too kaasa olulist negatiivset mõju ümbritseva keskkonna seisundile, sh inimese tervisele ning heaolule.

3.12. Servituutide vajadus, muinsuskaitse eritingimused ning muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ja nende ulatus

Muinsuskaitse eritingimuste seadmine planeeritavale maa-ala ei ole vajalik.

Kõikidele tehnorajatistele on planeeringuga määratud seadusest tulenevad kaitsevööndid. Tehnorajatiste kaitsevööndis tuleb kaeve- ja ehitustööd kooskõlastada vastava tehnovõrgu valdajaga. Ehitise projekteerimisel tuleb arvestada trassi- ja liiniservituutidega.

Planeeringulahendusega on määratud:

- veehaarde kaitsevöönd puurkaevule (täpne ulatus määratakse projekteerimise käigus;
- 5 m kuja reovee septikule;
- elektri maakaabli kaitsevöönd 1 m kummalegi poole;
- kompleksalajaama kaitsevöönd 2 m piirdest või seadmest;
- sideliini kaitsevöönd 2 m kummalegi poole;
- gaasi ülekandetorustiku kaitsevöönd 10 m kummalegi poole ja ehitiste vaheline ohutuskaja 40m.

Planeeringualale rajatava kompleksalajaama suhtes tuleb sõlmida isikliku kasutusõiguse leping. Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt kruntide valdajate ja võrguvaldajate kokkulepetele. Servituudilepingud sõlmitakse vastavalt krundiomanike ja tehnovõrguvaldajate kokkulepetele.

Planeeringualale juurdepääsuna kasutatav Misso-Kimalasõ kohalik maantee läbib eramaad (Mäeotsa maaüksus), mille suhtes tuleb sõlmida reaalservituut planeeringualal moodustatava kinnistu kasuks.

3.13. Kuritegevuse riske vähendavad meetmed

Planeerimisseaduse kohaselt tuleb planeeringutes käsitleda kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmist. Eestis on koostatud sellekohane standard EVS 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine" (29.11.2002.a), milles toodud tingimusi võib üle kanda ka hajaasutuses kruntide planeerimisse. Kuritegevuse ennetamine ja kuriteohirmu vähendamine peab käima koostöös politseiga ja läbi planeerimise ning arhitektuursete lahenduste.

Kuritegevuse riskide vähendamiseks on planeeringu koostamisega kohaldatud järgmisi meetmeid:

- juurdepääsud ja liikumisteed peavad olema konkreetselt määratletud;
- paigaldada kinnistule välisvalgustus;
- võimalusel kasutada valvesüsteemi vms.

Lisaks eeltoodule on hoonete projekteerimisel ning hilisemal ehitamisel vajalik arvestada, et:

- oleks tagatud planeeritavate hoonete hea nähtavus ning jälgitavus;
- hoonete materjalid oleksid kvaliteetsed ja vastupidavad;
- tähelepanu pöörata hoonete uste, akende ja lukkude kvaliteedile.

4. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED JA PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

Kõik detailplaneeringust tulenevad kohustused täidab kinnistu arendaja kui ei lepita kokku teisti. Planeeringu rakendamisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus. Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama krundi igakordne omanik.

Kinnistu arendaja kohustub ehitusprojekti alusel taotlema ehitusloa ning on kohustatud kinnistule kavandatavate hoonete ehitamisel välja ehitama ka kinnistu heakorra ning tehnolahendused. Planeeringus ettenähtud ehitised võib ehitada ka etappide kaupa.

Elektriliitumine ehitatakse välja tehnilisi tingimusi arvestades liitumislepingute alusel.

Tehnovõrgud ehitatakse välja arendaja kuludega, planeeringuga juhitakse tähelepanu sellele, et planeeritavatele hoonetele ei anta Misso Vallavalitsuse poolt kasutusluba enne, kui pole väljaehitatud vastava hoone vajadusi katvad tehnolahendused.

Kinnistu tuletõrje veevõtukoht lahendatakse vastavalt planeeringus sätestatule kui ei lepita kokku teisiti.

Kinnistule sissesõidutee väljaehitamine on arendaja poolt. Kinnistule sissesõidu heakorra eest vastutab krundi igakordne omanik.

Uuele moodustatavale kinnistule juurdepääsu tee Misso-Kimalasõ kohalik maantee) kasutamiseks tuleb saavutada kokkulepe Mäeotsa maaüksuse (katastritunnus 46801:003:1020) kinnisasja omanikuga ning on soovituslik seada reaalservituut eelpool nimetatud kinnistutele uue moodustatava kinnistu kasuks.

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks edaspidi planeeringualale teostavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

KÄESOLEVA DETAILPLANEERINGU SELETUSKIRI JA JOONISED ON TERVIK JA NEID TULEB KÄSITLEDA KOOS.

5. KOOSKÕLASTUSED

Detailplaneeringu lähteseisukoha kohaselt tuleb detailplaneering kooskõlastada Keskkonnaametiga, Päästeametiga ja terviseametiga. Koostööd tuleb teha kohaliku kogukonna, huvitatud isikute ja tehnovõrkude valdajatega. Kooskõlastuste nimekiri, kuupäev ja viseeringu asukoht on toodud Tabelis 5 „Kooskõlastuste koondtabel“.

Tabel 5. Kooskõlastuste koondtabel:

Kooskõlastatava institutsiooni nimi	Koosk. Kuup.	Kooskõlastaja nimi ja ametikoht	Kooskõlastuse viseeringu asukoht
Päästeameti Lõuna Päästekeskus, Inseneritehniline büroo		Neeme Nurmoja Juhtivinspektor	Kõide II: Detailplaneeringu Põhijoonis koos tehnovõrkudega, kooskõlastus nr
OÜ Elektrilevi	27.07.2015	Tatjana Borševitskaja Tehnovõrkude juhtivspetsialist	Kõide II: OÜ Elektrilevi 27.07.2015 kooskõlastus nr 1234253262.
Keskkonnaameti Põlva-Valga-Võru regioon		Rein Kalle Keskkonnakasutuse juhtivspetsialist	Kõide II: Keskkonnaameti Põlva-Valga-Võru regiooni kiri nr
Terviseamet Lõuna Talitus	12.08.2015	Andrei Smirnov direktor	Kõide II: Terviseameti Lõuna Talitus 12.08.2015 kiri nr 9.3-1/4573
AS Elering Gaas	28.07.2015	Jüri Viirmaa Tehniline inspektor	Kõide II: AS Elering Gaas 28.07.2015 kiri nr EGV – TA15 - 65

FOTOD PLANEERINGUALAST



Foto 1. Vaade planeeringualale Misso-Kimalasõ kohalikult maanteelt läänepoosest nurgast. Foto detsember 2014.a



Foto 2. Vaade planeeringualale Misso-Kimalasõ kohalikult maanteelt. Foto detsember 2014.a.

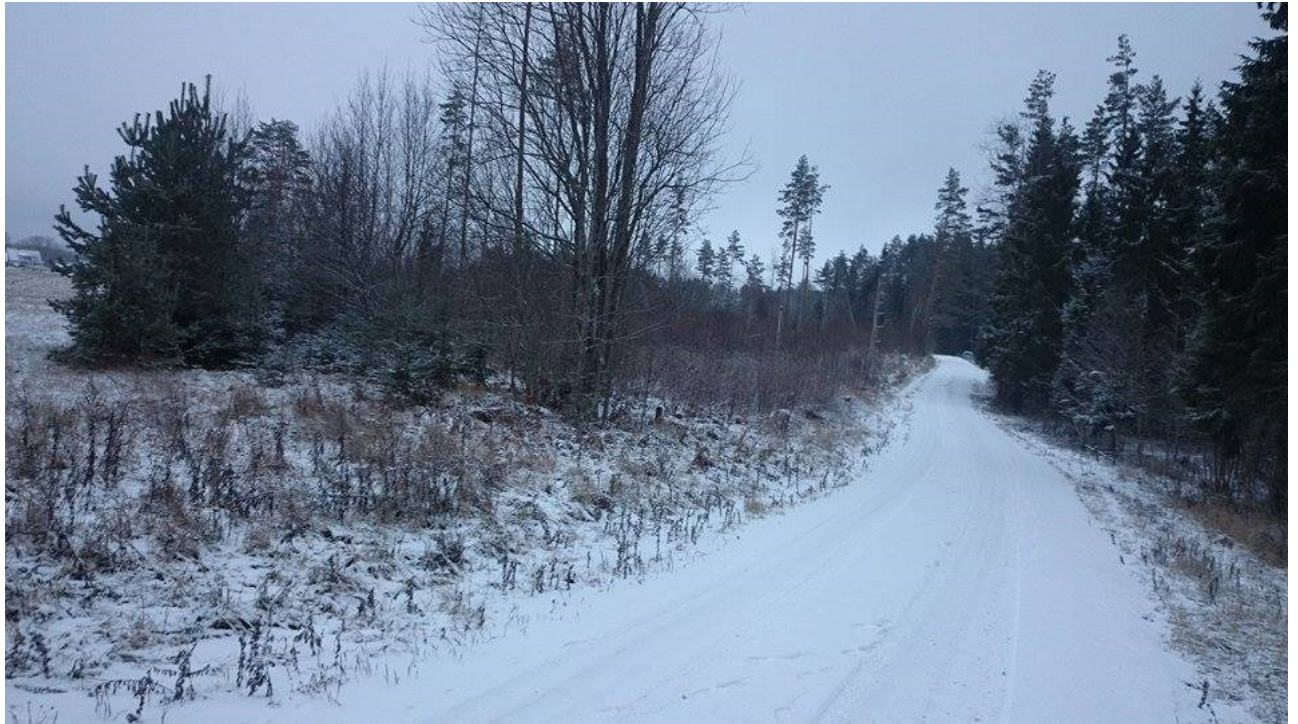


Foto 3. Vaade planeeringualale Misso-Kimalasõ kohalikult maanteelt. Foto detsember 2014.a..



Foto 4. Vaade planeeringualale Misso-Kimalasõ kohalikult maanteelt. Foto detsember 2014.a.

GRAAFILINE OSA

Joonis 1 „Asukohaskeem“ (M 1:1000)

Joonis 2 „Olemasolev olukord“ (M 1:500)

Joonis 3 „Põhijoonis koos tehnovõrkudega“ (M 1:500)

Joonis 4 „Illustreeriv joonis“ (M 1:500)