

LUHAMAA TERMINALI DETAILPLANEERING

Töö nr 03-15

Seletuskiri
Joonised

17.01.2018

Detailplaneeringu algatamise ettepaneku tegija
OÜ Collade, registrikood 10212884
Address: Vabaduse 12a VÕRU 65609
Telefon: 782 8790, 5396 4146.

Ülar Sarapuu, juhatuse liige

Detailplaneeringu koostaja
TÜ Vaino Arhitektuuribüroo, registrikood 10364298
Address: Mooni 100 TALLINN 13424
Telefon 56232394
e-posti aadress helle.vaino@gmail.com
MTR registreering EPE00732 20.12.2011
EEK00865 20.12.2011
EEO002684 20.12.2011
EEP002316 20.12.2011

Uno Vaino, volitatud arhitekt, tase 7
Helle Vaino, esindaja ja arhitekt

TALLINN 2017

Planeeringu sisukord

A. Seletuskiri

1. Detailplaneeringu koostamise alused	3
2. Detailplaneeringu eesmärk ja ülesanded	3
3. Olemasolev olukord ja funktsionaalsed seosed	4
3.1. Planeeritava ala asukoht	4
3.2. Planeeritava ala ja selle kontaktvööndi üldine iseloomustus ja olulised linnaehituslikud mõjutegurid	5
3.3. Maakasutus ja hoonestus	6
3.4. Haljastus, liiklus	7
3.5. Tehnovõrgud	8
4. Üldplaneeringukohane piirkonna areng ja varemkehtestatud detailplaneeringud	8
4.1. Üldplaneeringust ja Setomaa ettevõtluskeskkonna teemaplaneeringust tulenevad nõuded planeeringualale	8
4.2. Varemkehtestatud detailplaneeringud ja toimunud ehitustegevus	9
5. Detailplaneeringuga kavandatav	11
5.1. Üldplaneeringu ja alal kehtiva detailplaneeringu vastavus koostatavale detailplaneeringule	11
5.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine	11
5.3. Kavandatav ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused	12
5.4. Haljastus, heakord	15
5.5. Tänavate maa-alad, liikluslahendused ja parkimiskorraldus	15
5.6. Tehnovõrgud ja rajatised	19
5.7. Tuleohutuse tagamine	20
5.8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	20
5.9. Keskkonnatingimused	21
5.10. Piirangud	21
5.11. Detailplaneeringu rakendamise nõuded	21
6. Vastused detailplaneeringu arutelu käigus laekunud arvamustele ja ettepanekutele	22
6.1 Glikman Alvin & Partnerid kiri 18.11.2015	22
6.2 Maanteeameti kiri 23.11.15 nr 15-2/15-00028/768 Luhamaa Terminali detailplaneeringust	23
6.3 Maanteeameti kiri 13.01.16 nr 15-2/15-00028/827 Luhamaa Terminali detailplaneeringust	23
6.4 Maaameti 11.01.2016 kiri nr 6.2-3/15/8773 Luhamaa Terminali detailplaneering	24
6.5 Maanteeameti kiri 30.06.2017 nr 15-2/16-00744/271	24
6.6 Maanteeameti kiri 07.08.17 nr 15-2/16-00744/282	26
6.7 Keskkonnaameti 06.10.2016 kiri nr 6-2/16/11955-2 „Luhamaa terminali detailplaneeringu kooskõlastamata jätmine“	26
6.8 Advokaadibüroo Teder OÜ 19.10.2017 kiri „Vastuväited Luhamaa Terminali detailplaneeringule“	26

B. Joonised

1. Asukoha skeem		DP1	14.02.2017
2. Olemasolev olukord	M1:500	DP2	14.02.2017
3. Põhijoonis	M1:500	DP3	08.11.2017
4. Kruntide moodustamine	M1:500	DP4	08.11.2017

C. Lisad

1. Seletuskiri LLA juurde; Inseneribüroo Stratum, T. Sulger 02.2017
2. Ristmike läbilaskvusarvutused, tabelid; Inseneribüroo Stratum, T. Sulger

A. Seletuskiri

1. Detailplaneeringu koostamise alused

Detailplaneeringu koostamise aluseks on:

- Misso Vallavolikogu 24.03.2016.a otsusega nr 1-3/10 kehtestatud Setomaa ettevõtluskeskkonna teemaplaneering
- Misso vallavolikogu otsus 28. mai 2015. nr 1-3/18 "Luhamaa Terminali detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamatamine".
- Misso vallavolikogu 28. mai 2015 otsuse. nr 1-3/18 Lisa 1 Planeeritava ala asendiskeem
- Misso vallavolikogu 28. mai 2015. otsuse nr 1-3/18 Lisa 2 Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks
- Luhamaa Terminal ja selle lähiala topo-geodeetiline alusplaan. Töö teostaja Kagu Geodeesia, töö nr 15T045, plaan on koostatud 25. 08. 2015
- „Lähteseisukohtade väljastamine Luhamaa Terminali detailplaneeringu koostamiseks”, Maanteeameti kiri 07.07.15 nr 15-2/15-00028/527
- Misso valla üldplaneering, kehtestatud Misso Vallavolikogu 12. 09. 2001 määrusega nr 8
- Luhamaa Transpordikeskuse detailplaneering, koostaja AS EA Reng, kehtestatud Misso Vallavolikogu 22.02.2001 otsusega nr 5
- Männi kinnistu ja selle lähiala detailplaneering, kehtestatud Misso Vallavolikogu 27.08.2008 otsusega nr 1-3/20, tühistatud Tartu Ringkonnakohtu otsusega, otsus jõustunud 15.10. 2015
- OÜ Collade tollilao ja logistikakeskuse mahasõit. Ehituse tööprojekt. Reaalprojekt OÜ Töö nr V31808, juuli 2008

2. Detailplaneeringu eesmärk ja ülesanded

OÜ Collade 12.05.2015 Misso Vallavalitsusele esitatud taotluse alusel on Luhamaa Terminali detailplaneeringu eesmärgiks ehitusõiguse määramine, sh olemasoleva teenindushoone laiendamine, maakasutuse sihtotstarbe määramine, tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha määramine, tänavate maa-ala ja juurdepääsu ning liikluskorralduse määramine.

Käesoleva detailplaneeringuga lahendatavad ülesanded on:

- planeeringuala kruntideks jaotamine;
- kruntide hoonestusala määramine. Hoonestusala on krundi osa, millele võib rajada ehitusõigusele vastavaid hooneid. Hooned peavad jääma kõigi oluliste arhitektuursete detailidega (nt räästad, rõdud, terrassid, väljaehitised jne) hoonestusala piiridesse.
- kruntide ehitusõiguse määramine;
- detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine;
- ehitise ehituslike tingimuste määramine;
- hoonete olulisemate arhitektuurinõuete seadmine
- ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine;
- tänavate maa-alade ja liikluskorralduse põhimõtete määramine;
- servituutide vajaduse ja seadmise ning olemasoleva või kavandatava tee avalikult kasutatavaks teeks määramise vajaduse märkimine;

- haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine;
- kujade määramine;
- kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste määramine;
- müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine;
- eespool loetletud ülesannete elluviimiseks sundvõõrandamise või sundvalduse seadmise vajaduse märkimine.

Detailplaneeringuga ei lahendata ülesandeid, mida ei ole vajalik lahendada. Sellisteks ülesanneteks on:

- kallasrajale avaliku juurdepääsu tagamine, kuna planeeritava ala vahetus läheduses olev Lütä oja (Keskkonnaregistri registrikood VEE1160201, registreeritud 13.11.2014) ei ole avalik ega avalikult kasutatav, samuti ei ole avalik ega avalikult kasutatav Reessuu kraav (Keskkonnaregistri registrikood VEE1160202, registreeritud 13.11.2014);
- loodusobjekti kohaliku kaitse alla võtmine ja kaitsevööndite määramine, kuna planeeritaval alal ei paikne kaitse alla võtmise nõuetele vastavat loodusobjekti;
- miljöövärtuslike alade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine, kuna planeeritaval alal ei paikne miljöövärtuslikke alasid;
- väärtuslike üksikobjektide määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine, kuna planeeritaval alal ei paikne väärtuslikke üksikobjekte;
- väärtuslike põllumajandusmaade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine, kuna planeeritaval alal ei paikne väärtuslikke põllumajandusmaid;
- ranna ja kalda ehituskeeluvööndi vähendamine, kuna ei Lütä oja (Keskkonnaregistri registrikood VEE1160201) kalda ehituskeeluvööndisse ei kavandata ehitisi;
- arhitektuurivõistluse nõudega alade või juhtude määramine, kuna planeeritav ala ei ole linnaehitusliku tähtsusega ala ja seega ei ole vajalik arhitektuurivõistluse nõude kehtestamine;
- eraõigusliku isiku kinnisasjal asuva olemasoleva või kavandatava puhkeala avalikult kasutatavaks alaks määramise vajaduse märkimine, kuna planeeritavale alale kavandatud puhkevõimalused ei eelda puhkevõimalustega ala avalikult kasutatavaks alaks määramist;
- ehitistele, mille ehitamiseks ei ole detailplaneeringu koostamine nõutav tingimuste seadmine, kuna planeeritav ala ei ole linnaehitusliku tähtsusega ala;
- maaparandussüsteemide asukohta ja nendest tekkivate kitsenduste määramine, kuna planeeritaval alal ei paikne maaparandussüsteeme ning vajadus nende järgi puudub.

3. Olemasolev olukord ja funktsionaalsed seosed

3.1. Planeeritava ala asukoht

Planeeritav ala külgneb riigiteega nr 7 Riia-Pihkva tee km 216,38-216,91. Planeeringuala suurus on kokku 16,21 ha. Planeeringuala hõlmab tervikuna järgmisi katastriüksusi: Uibo (46801:002:0793), Männi (46801:002:0070), Männi (46801:001:0268), Roos (46801:002:0028), Muru (46801:002:0068), Muru (46801:002:0922), Muru (46801:002:0069), Muru (46801:001:0271). Eeltoodud katastriüksustele täiendavalt on osaliselt planeeringualas järgmised katastriüksused: Kuusiku (46801:002:0170), Toll-Pruntova tee L1 (46801:002:0267), Lütä-Kõrgemäe tee T1 (46801:001:0269), Lütä-Kõrgemäe tee L1 (46801:002:0266), Lütä-Kõrgemäe tee T2 (46801:001:0272) ja Toll-Pruntova tee L2 (46801:001:0388).

Valdavalt on tegemist maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksustega, tee maaüksused on transpordimaa sihtotstarbega.

Männi (46801:001:0268), Männi (46801:002:0070) ja Roosi (46801:002:0028) maaüksuste sihtotstarve on ärimaa. Männi (46801:001:0268) kinnistul asub lao-kontorihoone ja parkla,

Männi (46801:002:0070) kinnistul on kaks parklat ning Roosi (46801:002:0028) kinnistul kaks parklat ja juurdepääsutee. Muru (46801:001:0271) katastriüksusel asuvad vanad taluhooned koos nende juurde kuuluvate elektrikaablite ja vee- ja kanalisatsiooni ning sadeveelahendusega. Männi (46801:001:0268), Männi (46801:002:0070), Roosi (46801:002:0028), Muru (46801:002:0068) ja Muru (46801:002:0069), katastriüksustel, asuvad tehnorajatised, so elektri- ja sidekaablid, vee- ja kanalisatsiooni- ning sadeveelahendused.

Planeeritava alaga piirnevad järgmised kinnistud: Luhamaa tollipunkt (46801:002:0470), 7 Riia-Pihkva tee (46801:003:1580), Kõlga (46801:002:0226), Kõrgemäe (46801:002:0420), Võsa (46801:002:0912), Võsa (46801:002:0911), Tarna (46801:002:0106), Kõo (46801:002:1012) ja Kõrkja (46801:002:0227).

Planeeritava ala vahetus läheduses olevale Kõrkja kinnistule rajatud ehitised või ehitiste osad (parkla) kuuluvad lammutamisele.

3.2. Planeeritava ala ja selle kontaktvööndi üldine iseloomustus ja olulised linnaehituslikud mõjutegurid

Planeeringualaga külgneb Luhamaa piiripunkt ja sellega seotud ehitised. Seetõttu on antud piirkonda laiemalt koondunud peamiselt piiriületuse ja sellega kaasnevate tegevustega seotud ettevõtted. Tänapäevaks on planeeringualas välja arendatud ja töös Collade Tolliaagentuur tolliterminali esimene ehitusjärjekord. Planeeringuala kontaktvööndis puudub konkreetne ehitusjoon.

Planeeritava ala puhul ei ole tegemist muinsuskaitseala või kaitsealuse miljööalaga.

Detailplaneering käsitleb välja kujunenud piiriületusega seonduvat maa-ala, lisades sotsiaalse infrastruktuuri osana puhke- ja virgestusala. Detailplaneeringus ettenähtud puhkeotstarbega maa on seotud piiriületusalaga. Puhkeotstarbega maa kasutamine on mõeldud isikutele, kes soovivad kasutada piiriületusala ehk luua isikutele võimalikult soodne rekreatsiooniala piiriületamisele eelnevalt. Luhamaa detailplaneeringu elluviimine võimaldab edasi arendada piirkonna senist positiivset arengut.

3.3 Maakasutus ja hoonestus

Tabel 1. Planeeritava ala olemasolev maakasutus

Katastriüksuse nimetus	Kinnistu reg osa nr	Katastritunnus	Pindala	Katastriüksuse sihtotstarve
Uibo	2693041	46801:002:0793	3.44 ha	Maatulundusmaa 100%
Kuusiku	141941	46801:002:0170	5.8 ha	Maatulundusmaa 100%
Männi	2034541	46801:002:0070	0.69 ha	Ärimaa 100%
Männi		46801:001:0268	17568 m ²	Ärimaa 100%
Roosi		46801:002:0028	3154 m ²	Ärimaa 100%
4680003 Lütä-Kõrgemäe tee T1		46801:001:0269	167 m ²	Transpordimaa 100%
Muru	1081241	46801:002:0068	0.54 ha	Maatulundusmaa 100%
Muru		46801:002:0922	0.03 ha	Maatulundusmaa 100%
Muru		46801:002:0069	1.22 ha	Maatulundusmaa 100%
Muru		46801:001:0271	4.17 ha	Maatulundusmaa 100%
4680003 Lütä-Kõrgemäe tee T2		46801:001:0272	571 m ²	Transpordimaa 100%
4680002 Toll-Pruntova tee L1		5778550	46801:002:0267	347 m ²
4680003 Lütä-Kõrgemäe tee L1	3143341	46801:002:0266	2556 m ²	Transpordimaa 100%
4680002 Toll-Pruntova tee L2*	6480950	46801:001:0388	2074 m ² *	Transpordimaa 100%

* Toll-Pruntova tee L2 kogupindala on 7689 m², millest planeeringualas asub 2074 m².

Planeeringualas paikneval Kuusiku katastriüksusel (46801:002:0170) ei asu olemasolevaid tehnovõrke või -rajatisi.

Foto 1. Foto olemasolevast olukorrast



3.4. Haljastus, liiklus

Planeeringuala piires on Riia-Pihkva maanteelt km 216,86 mahasõit läbi Collade tolliterminali ala Toll-Pruntova teele ja sellelt edasi Lütä-Kõrgemäe teele. Luhamaa tollipunktiga piirnev Riia- Pihkva maanteelt mahasõit Toll-Pruntova teele ei ole kasutatav, kuna ei ole tagatud liiklusohutus.

Planeeritaval alal on lisaks kasutuses olevatele ärimaadele ka rohumaad, võsastunud alasid, raadatud alasid ja metsamaad. Maanteest madalamal alal on kuivendustiigi jäljed, esineb ka osaliselt soist ala, millel kasvaval metsal ei ole suurt haljastusväärtust.



Foto 2. Olemasolev kõrghaljastus planeeritaval ala piiril

3.5. Tehnovõrgud

Kuusiku (46801:002:0170) katastriüksusel ei ole olemasolevaid tehnovõrke.

Uibo (46801:002:0793), Männi (46801:002:0070), Roosi (46801:002:0028) ja Toll-Pruntova tee LI (46801:002:0267) katastriüksusel asub sidekaabli kanalisatsioon koos vastava kaitsevööndiga.

Männi (46801:002:0070), Männi (46801:001:0268), Muru katastriüksusel (46801:002:0068), Muru katastriüksusel (46801:002:0069) ja Roosi (46801:002:0028) katastriüksusel paiknevad elektri kaabelliinid ning sideliin koos vastavate kaitsevöönditega, samuti vee-, kanalisatsiooni- ja sadeveetrassid.

Muru katastriüksusel (46801:002:0068) paikneb puurkaev ja selle veehaarde sanitaarkaitseala (10 m).

Muru katastriüksusel (46801:001:0271) asuvad vanu taluhoonet teenindavad elektri, vee-, kanalisatsiooni- ja sadeveelahendused.

Männi katastriüksusel (46801:001:0268) ja osaliselt Muru katastriüksusel (46801:002:0069) on välja ehitatud tolliagentuuri lao- ja kontorihoone lokaalne kanalisatsioonitrass ning parkla sadevee kanalisatsioon.

Roosi (46801:002:0028) katastriüksusel asub kaalurajatis ning paiknevad elektri kaabelliinid ning sideliin koos vastavate kaitsevöönditega

Männi (46801:002:0070) katastriüksusel asub elektriautode kiirraadimispunkt, millega seoses on Sihtasutusel Kredex õigus teostada otsesest valdust ala suhtes, millel paiknevad elektri kaabelliinid ning sideliin koos vastavate kaitsevöönditega.

Olemasolevaid tehnovõrke ja -rajatisi ei ole kavandatud detailplaneeringuga ümber ehitada.

4. Üldplaneeringukohane piirkonna areng ja varemkehtestatud detailplaneeringud

4.1 Üldplaneeringust ja Setomaa ettevõtluskeskkonna teemaplaneeringust tulenevad nõuded planeeringualale

Misso valla üldplaneering käsitleb planeeringuala järgmiselt.

Väljavõtteid Misso valla üldplaneeringust:

„Peatükk 5.2 Maade reserveerimine

Maa reserveerimise all planeeringus mõistetaksegi alasid, mis on reserveeritud mingiks muuks maakasutamise eesmärgiks, kui seda on praegune maa kasutamise sihtotstarve. See aga ei tähenda selle maa-ala terviklikku ega automaatset teiseks eesmärgiks kasutuselevõttu, vaid pigem seda, et antud ala oleks võimalik hiljem, sellekohase vajaduse ja soovi tekkimisel reserveeritud otstarbest lähtudes kasutada (planeeringu järgimine on kohustuslik arendustegevuse korral).

Peatükk 5.2.2 Ettevõtluse, tootmise ja äri otstarvetel maade reserveerimine.

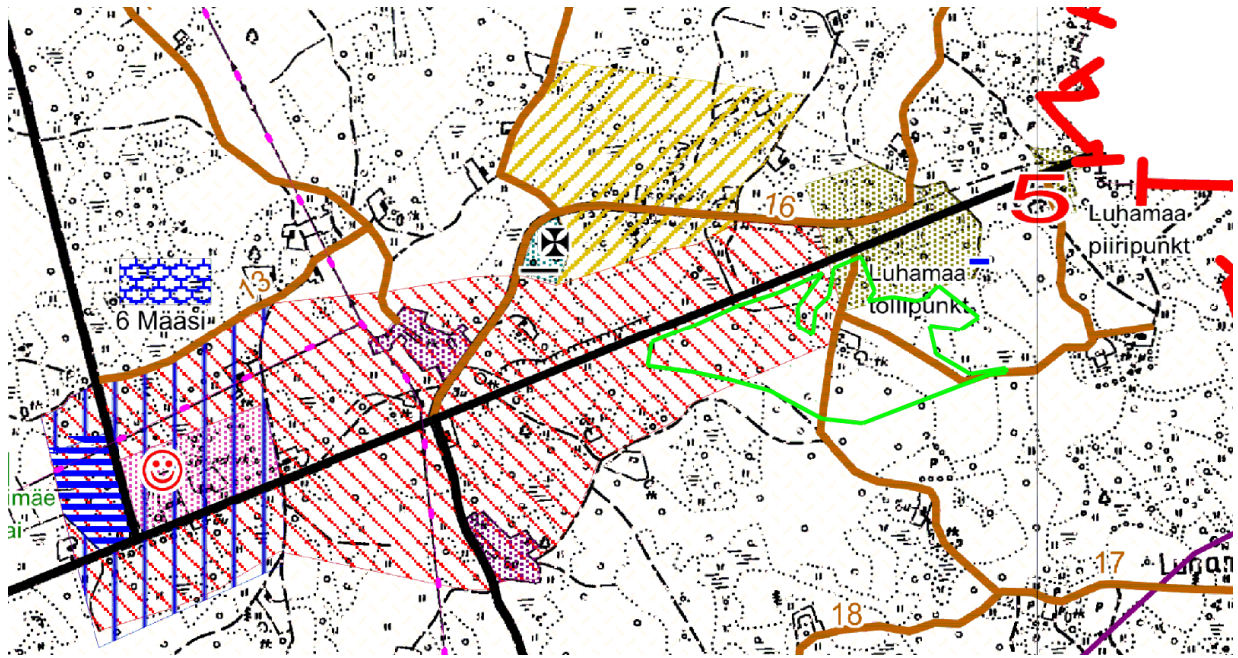
Äri- ja teenindusettevõtlusega seotud ehitiste tarbeks on reserveeritud maid järgmiselt:

Määsi külas mõlemal pool Riia-Pihkva maanteed Tallinn - Tartu - Võru - Luhamaa teeristist kuni Luhamaa tollipunktini.

Reserveeritud maad on kantud punase kaldviirutusega üldplaneeringu kaardile.

Peatükk 5.4

Valge ala üldplaneeringu kaardil tähendab, et antud aladel maakasutuse sihtotstarve senisest ei muutu ja selle muutmist tulevikus ei piirata. Ka pole nendele aladele ette nähtud suuremaid ja eraldi käsitlemist väärivaid kitsendusi ega piiranguid (kehtivad piirangud on eelkõige kaitsetsoonid - näiteks puurkaevu kaitsetsoon).“



Käesoleva detailplaneeringu ala



Skeem 1. „Misso üldplaneeringu kaart“, väljavõte üldplaneeringust, millele on kantud käesoleva detailplaneeringu ala

Setomaa ettevõtluskeskkonna teemaplaneeringuga täpsustati kehtiva üldplaneeringuga kavandatud maa- ja veealade kasutust reserveeritud ja tähega tähistatud (T1...T3, P2...P3, S1) alade piirides. Luhamaa Terminali detailplaneeringu ala on reserveeritud tootmisalana (T2), kus ei ole määratud kõrvalkasutuste osakaalu, so kõrvalkasutuste osakaal on piiramatult. Tootmisalal T2 on lubatud maakasutuse sihtotstarbed tootmismaa, ärimaa, transpordimaa, jäätmehooldamaa, maatulundusmaa ja riigikaitsemaa. Määratletud tootmisalade piires täpsustab TP alade üldist arengupõhimõtet ja alal lubatud maakasutuse sihtotstarbeid ning tingimusi. Teemaplaneeringu seletuskirja kohaselt on tootmisaladena reserveeritud ettevõtluse arendamiseks (sh tootmiseks, tööstuseks, ladustamiseks, kaevandamiseks, äritegevuseks jms) ning seonduva infrastruktuuri rajamiseks vajalikke alasid koos tuleneva mõjualaga.

Detailplaneeringu positsioon 5 ja 6 osas on määratud piiriületusala kasutatavatele isikutele rekreatsiooniala, mis toimib ka puhervööndina rajatud haljastusena tootmisala välispiiril. Setomaa ettevõtluskeskkonna teemaplaneeringu punkti 2.2.1.1 kohaselt on tootmisaladel kohustus säilitada olemasolev haljastus ala välispiiril ja/või rajada haljastus puhervööndina tootmisala välispiirile. Puhervööndi haljastus peab olema vähemalt 20% planeeritud tootmisalast. Eeltoodud arvestades on detailplaneeringus Pos 5 ja 6 osas krundi kasutamise sihtotstarbena liikides määratud kaks sihtotstarvet: PT - turismi-, matka- ja väljasõidukoha maa ehk puhkeotstarbeline maa ning MM - metsamaa.

Luhamaa Terminali detailplaneering on seega kooskõlas Setomaa ettevõtluskeskkonna teemaplaneeringuga.

4.2. Varemkehtestatud detailplaneeringud ja toimunud ehitustegevus

Planeeritava alale on varem koostatud kaks detailplaneeringut.

- Luhamaa Transpordikeskuse detailplaneering, koostaja AS EA Reng, kehtestatud Misso Vallavolikogu 22.02.2001 otsusega nr 5

- Mäni kinnistu ja selle lähiala detailplaneering, koostaja OÜ Marksi Projekt, kehtestatud Misso Vallavolikogu 27.08.2008 otsusega nr 1-3/20; kohtuotsusega tühistatud, kohtuotsus jõustunud 15.10.2015.

Planeeritava ala osale on vastavalt Maanteeameti kooskõlastatud lahendusele välja ehitatud mahasõit Riia-Pihkva teelt, Collade Tolliagentuur tolliterminali lao ja kontorihoone koos autojuhtide olmeruumidega, autokaalud, pakihoid, parkimisplatsid, piirdeaiad ja vee-, kanalisatsiooni- ja sadeveelahendused, sh puurkaev Olemasolevad hooned ja rajatised kajastuvad joonisel „Olemasolev olukord“ DP2.

5. Detailplaneeringuga kavandatav

5.1. Üldplaneeringu ja alal kehtiva detailplaneeringu vastavus koostatavale detailplaneeringule

Käesolev detailplaneering järgib üldplaneeringu seletuskirjas ja joonistes antud lahendust ning üldplaneeringus kajastatud Misso valla arengupõhimõtteid. Planeeringuga täpsustakse üldplaneeringus määratletud maa juhtotstarvete ulatusi. Käesolevas detailplaneeringus kavandatu vastab üldplaneeringu põhimõttele ning ei tee ettepanekuid nende muutmiseks ja ei ole seega üldplaneeringut muutev.

Koostatav detailplaneering muudab planeeringualal Luhamaa Transpordikeskuse detailplaneeringut, täpsustades Muru ja Männi kinnistute ehitusõigusi ja hoonestusalasid ning krundisisesed liikumisalasid arvestades mh Muru ja Männi kinnistutel paiknevaid olemasolevaid ehitisi. Luhamaa Transpordikeskuse detailplaneeringut ei saa realiseerida, kuna maareformi käigus ei lähtunud katastriüksuste moodustamisel detailplaneeringus kavandatud krundipiiridest, mistõttu ei ole võimalik Luhamaa transpordikeskuse detailplaneeringut kruntideüleselt ellu viia. Samuti on oluline, et Luhamaa Transpordikeskuse detailplaneeringu osas ei ole arvestatud Lütä ojast tulenevate piirangutega, sh ehituskeeluvööndiga. Lütä oja on registreeritud 13.11.2014 ja seega on ojast tulenevate piirangute tõttu välistatud majandustegevus Lütä oja veekaitsevööndis ning ehitustegevus ehituskeeluvööndis, muuhulgas ka krundisisesed liikluslahendused, kuna ehituskeeluvööndit ei ole Lütä oja osas vähendatud ning veekaitsevööndis on seadusest tulenevalt majandustegevus keelatud.

Käesoleva detailplaneeringuga lahendatakse mh Luhamaa Tolliterminali detailplaneeringu ala Muru ja Männi kinnistute osas, endisaegsetest omandisuhete alusel piiritletud kruntidest moodustatakse uued tänapäeva nõuetele ja omanike/arendajate vajadustele vastavad krundid ning määratakse hoonestusalad, mis arvestavad Lütä ojast tulenevate piirangutega.

Avalik Lütä-Kõrgemäe tee, mis tagab juurdepääsu mh Kõrgemäe kinnistule, on käesolevas detailplaneeringus säilitatud ning ette on nähtud ka raskeveokite juurdepääsuks vajalik teekoridor. On oluline, et keskkonnaregistris 13.11.2014 registreeritud Lütä ojast tulenevalt ei ole lubatud krundisisesed liikluslahendused Lütä oja piirkonnas.

Uus mahasõit Riia- Pihkva riigimaanteelt nr 7 arvestab ehitisele ettenähtud nõuetega ning uus liikluslahendus tagab juurdepääsu Kõrgemäe kinnistule läbimata Collade tolliterminali territooriumi. Mahasõidu detailne lahendus fikseeritakse Maanteeameti poolt väljastatavate nõuetega (projekteerimistingimused mahasõidu kavandamiseks), mida tuleb taotleda enne mahasõidu kavandamist. Planeeringuga on kavandatud Riia-Pihkva maanteelt uus ristmik (mahasõidulahendus) koos Toll-Pruntova tee juurdepääsuga ning raskeveokitele sobiva ristmikuga Lütä-Kõrgemäe tee, mis võimaldab nii planeeringuala kinnistutel kui ka planeeringualaga vahetult kokkupuutuvatel kinnistutel arendada tulemuslikku majandustegevust.

5.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeritava ala kruntide moodustamine nähtub joonistelt DP 4, millel on toodud kruntide moodustamise tabel.

Kuusiku kinnistu (katastritunnus 46801:002:0170) planeeringualast välja jäävat osa käesolev detailplaneering ei käsitle. Sama kinnistu planeeringualas oleva osa juhtotsarve muudetakse: vastavalt PT - turismi-, matka- ja väljasõidukoha maa ning MM - metsamaa.

5.3. Kavandatav ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused

Detailplaneeringu planeeringulahendus on toodud joonisel DP 3 Põhijoonis, kus on toodud ehitusõiguse andmed positsioonide kaupa moodustavate kruntide juurde. Täiendavalt on kõik ehitusõiguse andmed toodud tabelis 2. Kruntide moodustamine on toodud joonisel DP 4. Kruntide suurus ja kruntide kasutamise sihtotstarve on toodud tabelis 2.

Detailplaneeringuga piiritletakse hoonestusalad ilma täpsema hoonete arhitektuurse lahenduseta. Uute ehitiste arhitektuurne välisilme peab moodustama ümbritseva ala hoonestusega ühtse ansambli, sh olemasoleva piiripunkti ja tolliterminali hoonete lähiala hoonestus peab moodustama ühtse ansambli olemasoleva piiripunkti ja tolliterminali hoonetega. Tagamaks arhitektuurset sobivust näeb detailplaneering ette nõude, et ehitiste arhitektuur tuleb eskiisprojekti staadiumis kooskõlastada omavalitsusega.

Detailplaneeringuga määratakse kruntide maakasutuse sihtotstarbed. Krundi kasutamise sihtotstarve on võimalikult täpselt määratav otstarve, milleks võib krundi pärast detailplaneeringu kehtestamist kasutama hakata. Krundi sihtotstarve on aluseks katastriüksuste sihtotstarvete määramisel.

Krundi sihtotstarvete tähised planeeringus on:

TK - logistikakeskuse maa. Ühtselt väljakujundataval territooriumil asuv, suurte kaupade käitlemise ja liikluskoormusega seotud ettevõtte maa, sh raskeveokite parkimisplatsid.

PT - turismi-, matka- ja väljasõidukoha maa. Puhkeotstarbeline maa, kus paiknevad ettevalmistatud rajatised inimeste organiseeritud puhkamiseks ja liikumiseks värskes õhus. Näiteks sõidukite (autod, mootorrattad) parkimisplatsid, karavanide platsid, telkimiskohad, olmeruumid (dušid ja söögivalmistamiskohad) ettevalmistatud ja vajaliku inventariga varustatud piknikukohad, loodusobjektide vaatluskohad, lõkkeplatsid, käimlad, prügi mahapaneku kohad, infotahvlid loodus- ja kultuuriobjektide kohta jms.

MM - metsamaa. Metsaga kaetud maa või metsamajandusliku potentsiaaliga maa.

LT - tee ja tänava maa.

Tabel 2 Detailplaneeringuga ettenähtud ehitusõigus ja kruntide kasutamise sihtotstarbed

Positsiooni number	Pos	Pos	Pos	Pos	Pos	Pos	Pos	Pos	Pos	Pos	Pos
	1	2	3	4	5	6	7	8	9***	10	11
Krundi kasutamise sihtotstarved liikides	TK	TK*	TK	MM; alternatiiv TK**	PT, MM	PT, MM	LT	LT	LT	MM	TK; alternatiiv LT****
Krundi suurus m ²	32502	446	9546	16755	49745	40965	5014	4500	7112	712	577
Suurim kõrgus planeeritud maapinnast/korruselisis	16/4	puudub	16/4	puudub	11/2	11/2	puudub	puudub	puudub	puudub	puudub
Lubatud suurim hoonete arv	6	puudub	6	puudub	30	30	puudub	puudub	puudub	puudub	puudub
Suurim täisehituse %	50	puudub	50	puudub	20	20	puudub	puudub	puudub	puudub	puudub
Suurim lubatud ehitusalune pind m ²	16250	puudub	4770	puudub	9950	8190	puudub	puudub	puudub	puudub	puudub

* POS 2 on hetkel kasutamise otstarbalt teemaa, mille omanik on Misso vald. Vahetult Luhamaa piiripunkti juures asunud ristmiku sulgemise järgselt seda teemaa ei saanud enam sihipäraselt kasutada, mistõttu rajati mahasõiduks Riia- Pihkva maanteelt 216,86 km läbi Collade maaüksuse Toll-Pruntova tee. Arvestades asjaolu, et liiklusohutuse tagamise eesmärgiga ei ole võimalik POS 2 täna kasutada teemaana, näeb detailplaneering ette määrata nimetatud Toll-Pruntova tee osale sihtotstarbeks logistikamaa. Kui detailplaneeringu ettepanek rakendub, on võimalik rakendada POS 2 osas logistikakeskuse maana kasutamise sihtotstarvet.

** POS 4 Riigimaantee katte servast 20 meetri ulatuses on külgnähtavusala. Külgnähtavusala on sõiduteega külgnev ala, kus liiklusohutuse seisukohalt ei tohi olla nähtavust piiravaid ja tee juurde mittekuuluvaid takistusi

*** POS 9 asub ainult osaliselt planeeritaval alal

**** POS 11 on hetkel kasutamise otstarbalt teemaa, mille omanik on Misso vald. Kui ehitatakse välja uus mahasõit Riia- Pihkva maanteelt ja Lütä-Kõrgemäe tee pikendus, on võimalik moodustada teemaast eraldi krunt ärimaa sihtotstarbega.

Alternatiivid

Lahenduses kasutatud POS 4 ja POS 11 alternatiivvariantidest parema ülevaate saamiseks on koostatud kaks eraldi põhijoonise väljavõtet, millest ühel variandil on ära näidatud lahendus peamiste sihtotstarvetega ning teisel alternatiivsete sihtotstarvetega.

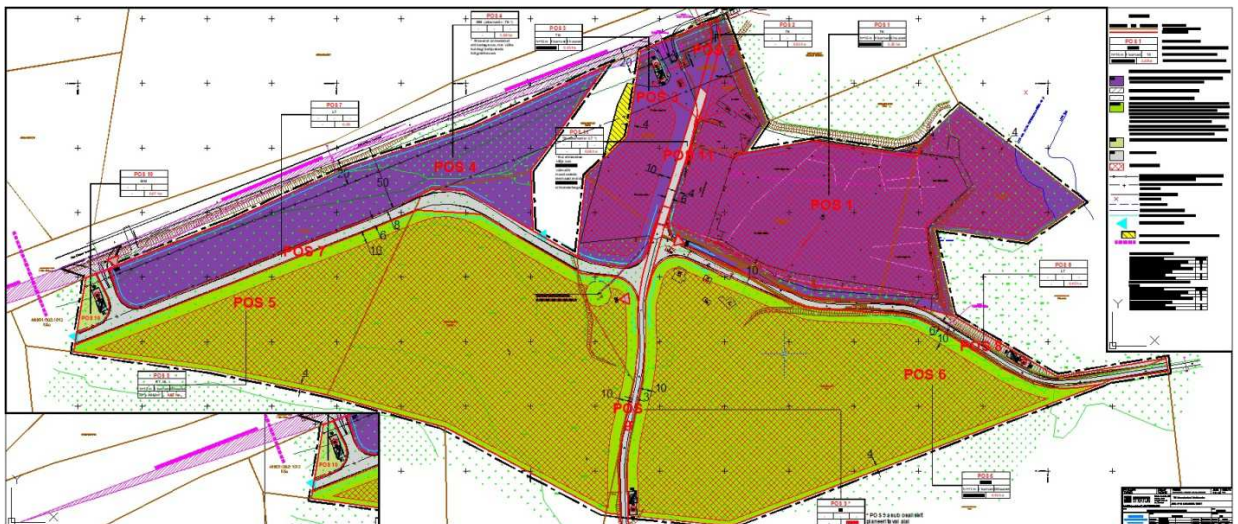


Põhijoonis DP 3

POS 4 sihtotstarve MM

POS 11 sihtotstarve TK*

* Kui ehitatakse välja uus mahasõit Riia- Pihkva maanteel ja Lüta-Kõrgemäe tee pikendus, on võimalik moodustada teemaast eraldi krunt ärimaa sihtotstarbega.



Alternatiivsete sihtotstarvetega põhijoonis

POS 4 alternatiivne sihtotstarve LT*

POS 11 alternatiivne sihtotstarve TK

* NB! Riigimaantee katte servast 20 meetri ulatuses on külgnähtavusala. Külgnähtavusala on sõiduteega külgnev ala, kus liiklusohutuse seisukohalt ei tohi olla nähtavust piiravaid ja tee juurde mittekuuluvaid takistusi. Külgnähtavusala ulatuses on keelatud selle maa-ala ulatuses ehitustegevus, mis võiks kuidagi kahjustada nähtavust. Külgnähtavusalal on keelatud parkimine.

Planeeringualal paiknevad olemasolevad tehnovõrgud (nähtavad tugiplaanilt), millede ümberehitamist ei ole ette nähtud. Kui planeeringu elluviimisel selgub, et on vajalik täiendavate tehnovõrkude ja -rajatiste olemasolu, siis lahendatakse tehnovõrkude ja -rajatiste täpsem asukoht ehitusprojektiga. Tehnovõrgud ja -rajatiste võivad omaniku nõusolekul paikneda teemaaalal ning samuti hoonestusalal, kusjuures erandiks on riigimaantee ja selle teemaa, kuhu uusi tehnovõrke ega -rajatise ei tohi kavandada ega ehitada.

Kõikide tehnovõrkude ja -rajatiste kaitseks näeb seadusandlus ette kaitsevööndi, mis paikneb väljaehitatud tehnovõrgu ja tehnorajatise ümber.

Väljapoole teemaad ettenähtud tehnovõrkude ja -rajatiste ehitamiseks ei ole kavandatud sundvaldust. Teemaa on kasutatav avalikult, mistõttu on võimalik teemaale kavandatud tehnovõrkudele ja -rajatistele kohaldada sundvaldust, kusjuures kuna tehnovõrkude ja tehnorajatiste konkreetsete asukohad nähakse ette ehitusprojektidega, siis nähakse teemaale ette sundvaldus tehnovõrgu ja -rajatise ehitamiseks ka juhul, kui konkreetset tehnovõrku ja -rajatist ei ole detailplaneeringus konkreetsele kohale fikseeritud.

Tootmis- ja/või laolade ning parklate piireteks tuleb kasutada läbipaistva tugevdatud konstruktsiooniga metallrest- või metallvõrkpiirdeid. Piirde kõrguse valik sõltub turvatava ala turvanõuetest. Metallrest- või metallvõrkpiirde projekteerimisel ja rajamisel riigitee äärde tuleb arvestada talihooldeks vajaliku ohutu kaugusega riigitee katte servast, millega välditakse piirde lumevallikahjustused.

5.4. Haljastus, heakord

Krundisese heakorrastuse ja jätmete käitlemise lahendused näidata hoonete ehitusprojektides.

Kruntide olemasolev kõrghaljastus säilitatakse nii palju kui võimalik. Ehitusõigusele vastavate hoonete, teede ja platsidele rajamiseks võib vajalikul määral metsa raadata.

Piirded ja väikevormid lahendada ehitusprojektide mahus.

5.5. Tänavate maa-alad, liikluslahendused ja parkimiskorraldus

5.5.1. Detailplaneeringu planeeringulahendus

Detailplaneeringuga ettenähtud tänavate maa-alad ja liikluslahendus on kajastatud joonisel DP 3 Põhijoonis ja joonisel DP4 Kruntide moodustamine. Ehitusseadustiku § 71 lõike 2 kohaselt on ÜRO Majandus- ja Sotsiaalnõukogu poolt nimetatud maantee (edaspidi *Euroopa teedevõrgu maantee*) kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 50 meetrit. Käesolevas detailplaneeringus on *Euroopa teedevõrgu maanteeks* riigitee nr 7 ehk Riia-Pihkva maantee, mille kaitsevööndi laiuseks mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on 50 meetrit.

Teekaitsevööndid.

Riigimaantee teekaitsevöönd on tee kaitseks, teehoiu korraldamiseks, liiklusohutuse tagamiseks ning teelt lähtuvate keskkonnakahjulike ja inimesele ohtlike mõjude vähendamiseks. Riigimaantee kaitsevööndisse ei ole hoonestust kavandatud.

Ehitusseadustiku § 71 lg 2 kohaselt on maanteede, mis ei ole Euroopa teedevõrgu maanteed, kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 30 meetrit, kusjuures maantee omanik võib kaitsevööndi laiust põhjendatud juhul vähendada. Toll-Pruntova ja Lütä-Kõrgemäe teed kuuluvad kohalikule omavalitsusele. Toll-Pruntova tee äärde on ehitatud omavalitsuse nõusolekul Collade tolliterminal, mistõttu on käesoleva detailplaneeringuga tehtud ettepanek määrata Toll-Pruntova tee kaitsevööndi laiuseks

ühtlaselt kogu planeeringuala ulatuses äärmise sõiduraja välimisest servast 2m. Tee kaitsevööndisse ei ole ette nähtud hoonestusala.

Olemasolevat avalikku Lütä-Kõrgemäe teed kasutavad Saare kinnistu (46801:002:0187) elanikud ja Piirivahe kinnistu (46801:002:0165) ja Kõrgemäe kinnistu (46801:002:0420) omanik ning Politsei- ja Piirivalveamet. Kõrgemäe kinnistule on kinnistu omaniku poolt kavandatud raskeveokitega seonduv tegevus, mistõttu on vajalik avaliku Lütä-Kõrgemäe tee teekoridori osas tagada raskeveokitele ettenähtud nõuete täitmise võimalikkus (POS 8). Nimetatud nõuded ei mõjuta tee kaitsevööndi laiust, mistõttu ja arvestades Toll-Pruntova tee kaitsevööndi kavandatavat laiust (2m), on otstarbekas määrata ka avaliku Lütä-Kõrgemäe tee, sh nimetatud tee pikenduse osas kaitsevööndi laiuseks 2m. Tee kaitsevööndisse ei ole ette nähtud hoonestusala.

Uus ristmik Riia- Pihkva maanteelt (riigitee nr 7) km 216,38 nn Lütä-Kõrgemäe tee pikendusele.

Lähtudes Lütä-Kõrgemäe tee ja/või Toll-Pruntova tee intensiivsemast kasutamise võimalikkusest on planeeringulahenduses olemasoleva OÜ Collade tolliterminali kaudu Riia-Pihkva maanteelt Toll-Pruntova teele mahasõidule lisaks planeeritud uus mahasõit Riia-Pihkva maanteelt (riigitee nr 7) km 216,38 nn Lütä-Kõrgemäe tee pikendusele. Uue mahasõidu puhul on tagatud nõuetekohane mahasõitude vaheline vahemaa.

Uue mahasõidu ja Toll-Pruntova ning Lütä-Kõrgemäe tee ristmiku lahenduse on kavandanud AS Stratum insener T. Sulger.

Uus mahasõit tagab koos nn Lütä-Kõrgemäe tee pikendusega otsejuurdepääsu Uibo kinnistule (46801:002:0793), Kuusiku kinnistule (46801:002:0170) ja Kõrkja kinnistule (46801:002:0227) ning võimaldab Kõrgemäe (46801:002:0420) kinnistule raskeveokite juurdepääsu muuhulgas suure Lütä-Kõrgemäe tee liiklusintensiivsuse korral.

Liiklusprognoosi on koostanud AS Stratum insener T. Sulger ning koostamisel on arvestatud järgmiste asjaoludega:

- olemasolev liiklussagedus koos piiriületusega (piiripunkti liikluse statistika);
- liikluse prognoosi meetodika vastavalt seadusandlusele;
- planeeringualale kavandatakse logistikakeskust (kaupade ladustamine, ümberlaadimine, komplekteerimine jne). Täiendava liikluse arvnäitajate osas (prognoos) on lähtutud samalaadsete objektide (logistikakeskuste) liikluskäitumise uuringutest;
- planeeringuala asukoht ja seos piiripunktiga.

Liiklusprognoosi kohaselt on planeeringulahenduse ristmike teenindustase A ja jääb tasemele A isegi liikluse kahekordistudes, kusjuures Riia- Pihkva maantee km 216,38 uue ristmiku reservlabilaskevõime on 900 a/h, ning AKÖL aastal 2036 on 1245 a/ööp. Eeltoodust tulenevalt on tagatud uue ristmiku läbilaskevõime.

On oluline, et uue ristmiku nähtavuskolmnurka ei jää nähtavust piiravaid nõlvasid. Tee kõrgus km 216,38 rajatava ristmiku juures on 197,01 m (teljel) ning kõrvalteele 15 meetrise nähtavuskolmnurga kõige kriitilisemas kohas on maapinna horisontaal kõrgusega 197,50. Pikiprofiilis on kogu lõik väikese langusega piiripunkti suunas. Eeltoodust tulenevalt tee vertikaalses osas nähtavusega probleeme ei ole. Nähtavuskolmnurka jääv haljastus tuleb likvideerida.

Liikluslahendus on antud Inseneribüroo Stratum töö 31.06.2016 joonistel, mis on üle kantud detailplaneeringu põhijoonisele DP 3 ning samuti on kantud joonisel 1 toodud illustratiivsele, kõrvale jäetud lahenduse variandile 2. Lisas 1 ja 2 on toodud AS Stratumi liikluslahenduse seletuskiri ning ristmike läbilaskearvutuste tabelid.

Riigimaantee km 216,38 ristumiskoha detailne projektlahendus selgub projekteerimistöode käigus. Ristmiku projekteerimisele eelnevalt tuleb taotleda Maanteeametilt täiendavaid tingimusi, millega tuleb arvestada ehitusprojekti koostamisel. Ehitusprojekti võib koostada ainult asjakohast tegevusõigust omav isik. Ehitusprojekti koostamisel peab lähtuma projekteerimise aegsest olukorrast, sh näiteks arvutuse aluseks olevatest tegelikest

projekteerimisaegsetest piirkiirustest, välja arvatud juhul, kui Maanteeamet näeb ette teisiti.

Ristmiku ja tee väljaehitamine ning leevendusmeetmete kasutamine huvitatud isiku poolt.

Detailplaneeringu liikluslahendus võimaldab koos Lütä-Kõrgemäe tee korrigeeritud asukoha ja uue mahasõiduga Riia- Pihkva maanteelt juurdepääsu Kõrgemäe katastriüksusele läbimata selleks Collade tollilao territooriumi. Planeeritud mahasõit koos mahasõidult juurdepääsuga Toll-Pruntova teele ning Lütä-Kõrgemäe korrigeeritud tee, sh ristmiku väljaehitus koos vajalike nähtavuskolmnurkade tagamisega finantseeritakse konkreetse tee kasutamisest huvitatud isiku(te) poolt, kui seda ei nähta ette omavalitsuse eelarvelistest vahenditest. Tagamaks uue teelahenduse ehitamise võimalikkust antakse tee maa-ala üle kohalikule omavalitsusele koheselt projekteerimistöde käivitumisel. Muru katastriüksusel (46801:001:0271) Lütä-Kõrgemäe tee korrigeeritud lahenduse asukohale jääv taluhoonestus likvideeritakse detailplaneeringust huvitatud isiku poolt tee projekteerimislahenduse koostamise järgselt.

Täiendava juurdepääsu tagamiseks planeeringualast väljas olevale Kõo kinnistule (46801:002:1012) on planeeritud Riia- Pihkva maanteelt mahasõidult kavandatud juurdepääsutee Kõo kinnistule. Juurdepääsutee Kõo kinnistule finantseeritakse konkreetse tee kasutamisest huvitatud isiku(te) poolt, kui seda ei nähta ette omavalitsuse eelarvelistest vahenditest. Tagamaks uue teelahenduse ehitamise võimalikkust antakse tee maa-ala üle kohalikule omavalitsusele koheselt projekteerimistöde käivitumisel.

Maanteeamet on omavalitsust teavitanud võimalikest teeliiklusest põhjustatud häiringutest ning ei Maanteeamet ega omavalitsus ei võta endale kohustust rakendada leevendusmeetmeid maanteeliiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab konkreetsele krundile ehitise või juurdepääsutee ehitamisest huvitatud isik.

Planeeringulahenduse kajastamine.

Detailplaneeringu lahendus on kujutatud põhijoonisel DP 3. Säilitatud on olemasolev mahasõit Collade tollilao alal Riia-Pihkva maanteelt Lütä-Kõrgemäe teele. Toll-Pruntova ja Lütä-Kõrgemäe teede ristmikul olemasoleva Luhamaa tollilao hoone juures on olemasolevat Lütä- Kõrgemäe tee asukohta ja kuju korrigeeritud. Toll-Pruntova tee ja Lütä-Kõrgemäe tee ning Toll-Pruntova ja nn Lütä-Kõrgemäe tee pikenduse ristmikud on lahku viidud. Läbi Uibo (46801:002:0793), Kuusiku (46801:002:0170), Muru (06801:001:0271) ja Muru (46601:002:0068) katastriüksuste on kavandatud nn Lütä-Kõrgemäe tee pikendus Toll-Pruntova uelt ristmikult kuni Riia-Pihkva maanteeni.

Uus Lütä-Kõrgemäe tee korrigeeritud asukoht (POS 8) koos Riia- Pihkva maanteelt uue mahasõiduga (POS 7) võimaldab juurdepääsu Kõrgemäe katastriüksusele läbimata selleks Collade tollilao territooriumi.

Detailplaneeringu põhijoonisel on moodustatud vastavalt teemaa krundid, kusjuures tee asukohtade muutuste korral krunditakse olemasoleva Toll-Pruntova või Lütä-Kõrgemäe tee krundid ümber. Kasutusest maas oleva Riia- Pihkva maanteelt Toll- Pruntova teele mahasõidu osas on peamise maa sihtotstarbena ettenähtud logistikakeskuse maa. Planeeritud POS 3, POS 2 ja POS 1 vahele jääva Toll - Pruntova tee osas on tehtud eraldi krunt POS 11, mille maa sihtotstarbeks on määratud logistikamaa. Planeeritud maa sihtotstarbe kasutamine on võimalik pärast uue Riia- Pihkva maantee mahasõidu ehitamist ja Toll- Pruntova tee pikendamist mahasõiduni, kui ei ole enam põhjendatud kahe logistikamaa sihtotstarbega maaüksuse vahel oleva transpordimaa sihtotstarbega maaüksuse olemasolu. Seni on maa sihtotstarbeks alternatiivne LT (tee ja tänava maa.)

Täpsustatud liikluslahenduses on arvestatud planeeritud ja olemasoleva ristumiskoha nähtavuskolmnurka ja riigiteele vajalikku külgnähtavust ning vaba ruumi nõuet vastavalt majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruses nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maanteede projekteerimismid“ (edaspidi Normid) punkt 5.2.7, tabel 2.14, 2.17 lähtetasemel rahuldav.

Liikluslahendus on antud Inseneribüroo Stratum töö 31.06.2016 joonistel, mis on üle kantud detailplaneeringu põhijoonisele DP 3 ning samuti on kantud joonisel 1 toodud illustratiivsele, kõrvale jäetud lahenduse variandile 2. Lisas 1 ja 2 on toodud AS Stratumi liikluslahenduse seletuskiri ning ristmike läbilaskearvutuste tabelid.

Parkimine.

Parkimine tuleb lahendada omal krundil. Vajalik parkimiskohtade arv tuleb määrata kavandatavat tegevust arvestades analoogsete ehitiste komplekside järgi.

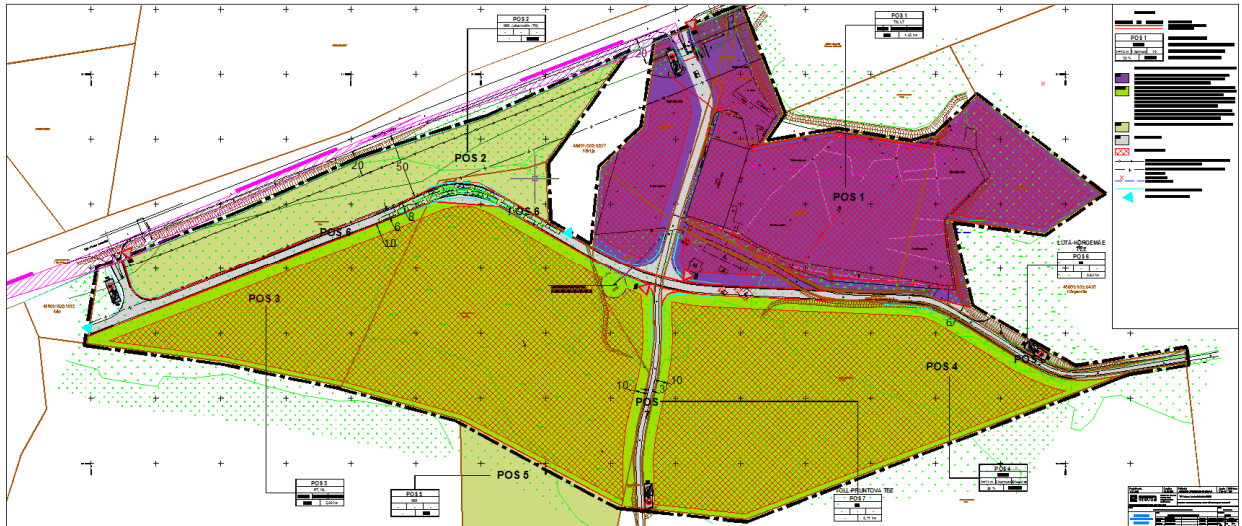
5.5.2. Planeerimismenetluses läbitöötatud lahendused

Planeeringulahenduse väljatöötamise käigus kaaluti variantidena mitmeid kruntide ja liikluslahendusi, millest kolm varianti esitati arvamuse saamiseks eskiislahenduste avalikustamisel 19.11.2015. Misso valla üldplaneeringu kohaselt on kavandatud kahele poole riigimaanteed ärimaad, millele on otstarbekas anda perspektiivne juurdepääs. Kõik kolm eskiisi kavandasid uue ristmiku rajamist. Piirkonna perspektiivne areng on lisaks liiklusohutusele üks põhjustest, mis käesolev detailplaneering teeb ettepaneku rajada uus mahasõit Riia - Pihkva maanteelt km 216.38.

Planeeringulahenduse aluseks valitud lahenduse „variant 1“ kõrval oli kõige perspektiivikam lahendus töönimetusega „Detailplaneeringu lahendus, variant 2“ (toodud joonisel 1 ja tabelis 3). Lahendus jäi kõrvale põhjusel, et see ei võimalda realiseerida detailplaneeringut majanduslikult mõistlikul viisil, kuna selleks, et saaks Muru katastriüksust (46801:001:0271) hoonestada, on lahenduse järgi vajalik eelnevalt Lütä-Kõrgemäe tee väljaehitamine, mis ei ole ei majanduslikus ega funktsionaalses mõttes otstarbekas, kuna Muru katastriüksuse kasutamine ei eelda Lütä-Kõrgemäe tee kasutuselevõtmist sellise intensiivsuse või eripäradega, et oleks vajalik nimetatud tee korrigeeritud kujul raskeveokitele välja ehitamine.

Alternatiivi „variant 3“ kohaselt kulges kavandatav teepikendus planeeringuala lõunapiiril läbi Muru (46801:001:0271), Kuusiku (46801:002:0170) ja Uibo (46801:002:0793) katastriüksuste kuni Riia-Pihkva maanteeni km 216,38 viisil, mis püüdis säilitada olemasolevad katastriüksused võimalikult tervikuna. Selle variandi kohaselt oli teepikendus teiste variantidega võrreldes kõige töömahukam ning asus kõige kaugemal juba toimivast Collade tolliterminalist, selle kavandatud laiendusest ning Kõrgemäe kinnistul kavandatavast arendusest.

Joonis 1 Lahendus töönimetusega „Detailplaneeringu lahendus, variant 2“



Tabel 3 Ehitusõigus ja kruntide sihtotstarbed lahenduse töönimetusega „Detailplaneeringu lahendus, variant 2“ kohaselt

Positsiooni number	Pos 1	Pos 2	Pos 3	Pos 4	Pos 5	Pos 6 Lütä-Kõrgemäe tee	Pos 7 Toll-Pruntova tee
Krundi kasutamise sihtotstarve dp liikides	TK, LT	MM	PT, MM	PT, MM	MM	LT	LT
Krundi suurus ha	4,65	1,68	4,97	3,84	2,26	0,96	0,11
Suurim kõrgus planeeritud maapinnast/ korruselisus	16/4	puudub	11/2	11/2	puudub	puudub	puudub
Lubatud suurim hoonete arv krundil	10	puudub	30	30	puudub	puudub	puudub
Suurim täiseh.%	50	puudub	20	20	puudub	puudub	puudub

5.6. Tehnovõrgud ja rajatised

Planeeritava ala veevajadus lahendatakse puurkaevu(de) baasil, kusjuures olemasolevale puurkaevule lisaks kavandatakse puurkaevude asukoht ja sanitaarkaitseala määratakse ehitusprojekti alusel, kusjuures vajalik on asjakohane Keskkonnaameti kooskõlastus. Reovee kanaliseerimisel tuleb lähtuda parimast võimalikust tehnoloogiast arvestades kavandatavat tegevust. Sadevesi juhitakse kas ajalooliselt väljakujunenud kraavi, mis algab Luhamaa Tollipunkti (46801:002:0470) katastriüksusel, läbib Rooski (46801:002:0028) ja Kõlga (46801:002:0226) katastriüksused; asjakohasesse imbeväljakusse või analoogsesse lahendusse

või immutatakse omal krundil. Sademevee ärajuhtimine lahendatakse iga ehitusprojektiga eraldi. Riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse sadevee juhtimine on keelatud, välja arvatud juhul, kui Maanteeamet annab selleks eraldi nõusoleku.

Gaasivarustus planeeritaval alal puudub.

Elektrivarustuse osas on detailplaneeringu alal kavandatud maakaablid. Välisvalgustuse osas kasutatakse olemasolevates süsteemides halogeenlampe, uute välisvalgustussüsteemide kasutuselevõtmise korral LED-lampe.

Detailplaneeringu alale on kavandatud lokaalne soojusvarustus.

Sidevarustuse osas lähtutakse Telia Ettevõtte ASi poolt väljaehitatud sidekaablite paiknemisest.

Vertikaalplaneerimine lahendatakse hoonete või suuremahuliste rajatiste ehitusprojektidega.

5.7. Tuleohutuse tagamine

Hoonete lubatud vähim tulepüsivusklass on kuni kahekorruselise hoonestuse korral TP2. Projekteeritavate hoonete tulepüsivusklass ja tulemüüride või tuletõkkeseinte vajalikkus ja paiknemine lahendada ehitusprojektiga, kusjuures Detailplaneeringuga ei nähta ette erinõudeid kujade osas.

Projekteerimisel lähtuda ehitusteatisest esitamise/ehitusloa taotlemise ajahetke kehtivast tuleohutusalasest seadusandlusest.

Välise tuletõrjevee saamine:

Välise tulekustutusvee lahendus antakse iga kavandatava hoone ja rajatise ehitamise eel ehitusprojektiga, mis tuleb kooskõlastada Päästeameti Inseneritehnilise bürooga. Projekteerimisel peab igas etapis arvestama sellega, et nõutud tulekustutusvee veevooluhulk oleks tagatud vastavalt ehitusteatisest esitamise/ehitusloa taotlemise ajahetke kehtivale tuleohutusalasest seadusandlusele ja heale tavale, sh Eesti Standardile EVS 812-6. Tulekustutusvee veevooluhulk määratakse edasise projekteerimise käigus enne ehituslubade saamist, sest detailplaneeringu koostamise ajal ei ole ehitiste täpne kuju, suurus ja paigutus ehitusalade sees teada. Vajadusel on võimalik tulekustutusvee tagamiseks mahutite/ tiikide paigutamine hoonestusalale.

Planeeritavale alale juurdepääsuteede sobivus ja päästetehnikaga liikumine lahendada arvestades EVS 812-7 nõudeid. Kui päästetöödeks on vajalik sissesõit kinnisesse siseõue, peab värav olema vähemalt 4 m lai.

5.8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Eesti Standardile EVS 809-1:2002 vastavalt võib planeeringuala kvalifitseerida valdavalt uue kavandatava piirkonna alana. Selle piirkonna kuritegevuse riske vähendavate tingimustega on planeeringulahenduses arvestatud järgmisi tingimusi- piirkonna hea nähtavus ja valgustus (välisvalgustuse vajadus ärimaadl), elav keskkond (ala multifunktsionaalne kasutamine), selgelt eristatavad territooriumi piirid (erineva funktsiooniga alasid on võimalik piirata erineva kuju, konstruktsiooni ja kõrgusega piiretega, mis vastavad piiratava ala funktsionaalsusele), korrashoid (ala peab olema hoitud ala funktsioonile vastavalt korras), valdustesse sissepääsude piiramine (eraldi nõuded on seatud päästeautodega seoses),

juurdepääsuteede asukohad (juurdepääsuteede asukohtade paigutamisel on arvestatud ohutus põhimõtteid), sissepääsude jälgimine, videovalve. Ühe kuritegevust ennetava meetmena on käsitletud piirdeid, millede osas ei seata planeeringuga piiranguid.

5.9. Keskkonnatingimused

Planeeritaval alal ei ole keskkonnaohtlikke objekte. Kõvakattega pindadelt kogutav sademevesi tuleb juhtida sademeveekanalisatsiooni. Õli- ja muud ohtlikud jäätmed, s.h. olmejäätmed, tuleb koguda kinnistesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte.

Detailplaneeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevust Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 5 lõige 1 mõistes, mistõttu ei ole vajalik läbi viia keskkonnamõjude strateegilist hindamist.

5.10. Piirangud

Planeeritud mahasõit koos mahasõidult juurdepääsuga Toll-Pruntova teele ning Lütä-Kõrgemäe korrigeeritud tee, sh ristmiku väljaehitus finantseeritakse konkreetse tee kasutamisest huvitatud isiku(te) poolt, kui seda ei nähta ette omavalitsuse eelarvelistest vahenditest. Tagamaks uue teelahenduse ehitamise võimalikkust antakse tee maa-ala üle kohalikule omavalitsusele koheselt projekteerimistöode käivitumisel. Muru katastriüksusel (46801:001:0271) Lütä-Kõrgemäe tee korrigeeritud lahenduse asukohale jääv taluhoonestus likvideeritakse detailplaneeringust huvitatud isiku poolt hiljemalt tee projekteerimislahenduse koostamise järgselt.

Geodeetilisi märke, looduskaitse, muinsuskaitse ja miljööväärusliku hoonestusega alasid planeeritaval alal ei ole.

Uute tehnovõrkude kavandamisel detailplaneeringu alas olevatele kinnistutele tuleb kinnistule seada võrguvaldajate kasuks isiklik kasutusõigus.

5.11. Detailplaneeringu rakendamise nõuded

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.

Kehtestatud detailplaneeringu elluviimiseks tuleb esmalt teostada maakorralduslikud toimingud, uute katastriüksuste moodustamine ja kinnistusraamatusse kandmine.

Tagamaks uue planeeritud Riia-Pihkva mahasõidu ja mahasõidult juurdepääsu Toll-Pruntova teele ning Lütä-Kõrgemäe korrigeeritud tee, sh ristmiku väljaehitust antakse tee maa-ala üle kohalikule omavalitsusele koheselt projekteerimistöode käivitumisel. Muru katastriüksusel (46801:001:0271) Lütä-Kõrgemäe tee korrigeeritud lahenduse asukohale jääv taluhoonestus likvideeritakse detailplaneeringust huvitatud isiku poolt hiljemalt tee projekteerimislahenduse koostamise järgselt.

Planeeritud mahasõit, sh riigimaantee asjakohased ümberehitused, koos mahasõidult juurdepääsuga Toll-Pruntova teele ning Lütä-Kõrgemäe korrigeeritud tee, sh ristmiku väljaehitus finantseeritakse konkreetse tee kasutamisest huvitatud isiku(te) poolt, kui seda ei nähta ette omavalitsuse eelarvelistest vahenditest. Tehnovõrkude ja eelnimetamata teede, sh krundisistest teede rajamine toimub vastavalt tee või tehnovõrgu kasutamisest huvitatud osapoole ja omavalitsuse või võrguvaldaja kokkuleppele.

Võrkude ümbertõstmine toimub huvitatud osapoole nõudel ja finantseerimisel.

Hoonete ehitusloa väljastamisele eelnevalt näidatakse ehitusprojektis juurdepääs ja tehnorajatistega varustus. Hoonete ehitusloa väljastamisele eelnevalt tuleb kõrvaldada

hoone juurdepääsutee kasutamisega seonduvad liiklusohutust mõjutavad asjaolud, nagu näiteks nähtavust piiravad istandikud, puud, põõsad või liiklusele ohtlikud rajatised.

Kui hoone ehitamine või kasutamine eeldab planeeritud uue mahasõidu kasutamist, siis tuleb mahasõit ja muud asjassepuutuvad arendusega seotud teed rajada, samuti kõrvaldada nähtavust piiravad istandikud, puud, põõsad või liiklusele ohtlikud rajatised enne hoone ehitusloa väljastamist.

Käesoleva detailplaneeringuga ei kaasne Misso vallale kohustust uue avalikult kasutatava tee ja üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja sademeveekanalisisatsiooni väljaehitamiseks, välja arvatud juhul, kui omavalitsus näeb vastava kohustuse ette omavalitsuse eelarvelistest vahenditest.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb kooskõlastada Maanteeametiga. Mahasõidu osas tuleb küsida enne projekteerimist Maanteeametilt tingimused, millele mahasõit peab vastama.

Väliste elektrivõrkude väljaehitamisel juhinduda Elektrilevi OÜ tingimustest:

Alajaama, liitumiskilpide ja kaablitrasside asukoht on kooskõlastatud Elektrilevi OÜ-ga

1. Kõik planeeringu alal projekteeritud tehnotrasside tööprojektid kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga
2. Kõik planeeringu käigus alajaamade ja elektriliinidega seotud ümberpaigutamise tööd tellida OÜ Elektrilevist. Ümberehitus toimub kliendi kulul
3. OÜ Elektrilevile kuuluvate olemasolevate ja OÜ Elektrilevile kuuluma hakkavate rajatavate kaablivõrkude jaoks, mis läbivad detailplaneeringuga hõlmatud või ka mittehõlmatud kinnistuid, tuleb tagada nende kinnistute omanikuga OÜ Elektrilevi kasuks servituudi seadmise lepingute sõlmimine

Peale planeeringu kehtestamist esitada moodustatud kinnistute elektrienergiaga varustamiseks liitumistaotlus Elektrilevi OÜ-le.

Uute sidetrasside väljaehitamisel juhinduda AS Telia seisukohtadest:

1. Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised
2. Tegevuse jätkamiseks on vajalik tellida Telia täiendavad tehnilised tingimused
3. Projekt esitada täiendavaks kooskõlastamiseks
4. Info tööloa saamiseks Lõuna piirkonna telefoninumbri 735 8530

6. Vastused detailplaneeringu arutelu käigus laekunud arvamustele ja ettepanekutele

6.1 Glikman Alvin & Partnerid kiri 18.11.2015

Kirjas viidatud Misso Vallavolikogu 22.02.2001 otsusega nr 5 kehtestatud Luhamaa Transpordikeskuse detailplaneeringut ei saa enam täies mahus realiseerida, kuna maareformi käigus ei lähtunud katastriüksuste moodustamisel detailplaneeringus kavandatud krundipiiridest, mistõttu ei ole võimalik Luhamaa transpordikeskuse detailplaneeringut kruntideüleselt ellu viia. Samuti on oluline, et Luhamaa Transpordikeskuse detailplaneeringu osas ei ole arvestatud Lütä ojast tulenevate piirangutega, sh ehituskeeluvööndiga. Käesoleva detailplaneeringu ülesanne on Luhamaa Tolliterminali detailplaneeringu ala Muru ja Männi kinnistute osas endisaegsetest omandisuhete alusel piiritletud kruntidest moodustada uued tänapäeva nõuetele ja omanike/arendajate vajadustele vastavad krundid. Avalik Lütä-Kõrgemäe tee, mis tagab juurdepääsu mh Kõrgemäe kinnistule, on käesolevas detailplaneeringus säilitatud ning ette on nähtud ka raskeveokite juurdepääsuks vajalik teekoridor. Uus mahasõit Riia - Pihkva riigimaanteelt nr 7 vastab projekteerimisenõuetele ning uus liikluslahendus tagab juurdepääsu Kõrgemäe kinnistule läbimata Collade tolliterminali territooriumi. Käesolev detailplaneeringu eesmärgiks on planeerida koostöös

kõigi huvitatud osapooltega Riia- Pihkva maanteelt mahasõidulahendus koos Toll-Pruntova tee juurdepääsuga ning raskeveokitele sobiva ristmikuga Lütä-Kõrgemäe tee, mis võimaldaks nii planeeringuala kinnistutel kui ka planeeringualaga vahetult kokkupuutuvatel kinnistutel arendada tulemuslikku majandustegevust. Planeeringulahenduse koostamisel on lähtunud eeldusest, et Kõrgemäe kinnistule juurdepääs lahendatakse avalikult teelt.

6.2 Maanteeameti kiri 23.11.15 nr 15-2/15-00028/768 Luhamaa Terminali detailplaneeringust

Luhamaa Terminali detailplaneeringus on kaitsevööndi kaugust korrigeeritud vastavalt Maanteeameti kirjale ja ehitusseadustiku §-le 71. Käesolevas detailplaneeringus on *Euroopa teedevõrgu maanteeks* riigitee nr 7 ehk Riia-Pihkva maantee, mille kaitsevööndi laiuses mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on 50 meetrit. Riigimaantee kaitsevööndisse ei ole hoonestusalasid kavandatud. Vastavad muudatused on sisse viidud nii detailplaneeringu joonistele kui seletuskirja p 5.5.

Teiste planeeringuala teede kaitsevööndite osas on laiuses määratud otstarbekuse põhimõttest tulenevalt 2m.

Olemasolevale juurdepääsule riigitee nr 7 Riia-Pihkva (edaspidi riigitee nr 7) km 216,86 lisaks on kavandatud planeeringualale uus mahasõit km 216,38. Uue mahasõidu kaudu tagatakse juurdepääs Kõrgemäe kinnistule raskeveokitega muuhulgas ka juhul, kui tegemist on intensiivse liikluskoormusega. Lisaks võimaldab uus mahasõit otsepääsu Uibo ja Kõrkja kinnistutele. Uue mahasõidu kaugus olemasolevatest mahasõitudest on rohkem kui 300m.

6.3 Maanteeameti kiri 13.01.16 nr 15-2/15-00028/827 Luhamaa Terminali detailplaneeringust

Luhamaa Terminali detailplaneeringus on ette nähtud juurdepääs planeeringualast välja jäävatele Kõo (katastritunnus 46801:002:1012) ja Kõrkja (katastritunnus 46801:002:0227) kinnistule.

Detailplaneeringu liiklusosa on täiendatud vastavalt Maanteeameti 23.11.15 nr 15-52/15-00028/768 ja 13.01.16 nr 15-2/15-00028/827 kirjades esitatud lähteseiskohtadele.

Olemasoleva olukorra joonisele DP 2 on lisatud planeeringualale jäävate tehnoorkude tingmärgid.

Seletuskirja punkti 5.2 on lisatud selgitus Kuusiku kinnistu kaheks osaks jaotamise kohta: „Kuusiku kinnistu (katastritunnus 46801:002:0170) planeeringualast välja jäävat osa käesolev detailplaneering ei käsitle. Sama kinnistu planeeringualas oleva osa sihtotsarve muudetakse: vastavalt PT - turismi-, matka- ja väljasõidukoha maa ning MM - metsamaa.“

Joonisele DP3 on vastava tingmärgiga kantud asukohad, kus juurdepääs kinnistutele on keelatud, kaasa arvatud riigitee äärne ala.

Seletuskirja punkti 5.3 on täiendatud vastavalt: „Metallrest- või metallvõrkpiirete projekteerimisel ja rajamisel riigitee äärde tuleb arvestada talihooldeks vajaliku ohutu kaugusega riigitee katte servast, millega välditakse piirete lumevallikahjustused.“

Seletuskirja punkti 5.5.1 on täiendatud vastavalt: „Täpsustatud liikluslahenduses on arvestatud planeeritud ja olemasoleva ristumiskoha nähtavuskolmnurka ja riigiteele vajalikku külgnähtavust ning vaba ruumi nõuet vastavalt majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruses nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maantee de projekteerimismid“ (edaspidi Normid) punkt 5.2.7, tabel 2.14, 2.17 lähtetasemel rahuldav.“

Seletuskirja punkti 5.6 on täiendatud vastavalt:

„Põhjendatud juhul kui riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse sadevee juhtimine on vältimatu, tuleb tagada truupide, kraavide läbilaskevõime ja muldkeha niiskusrežiim. Selleks tuleb ehitusprojektis hinnata arendusestegevusest lisanduvaid vooluhulki, riigitee kraavide ja truupide läbilaskevõimet sh truupide seisukorda ja teostada läbilaskearvutused.”

6.4 Maaameti 11.01.2016 kiri nr 6.2-3/15/8773 Luhamaa Terminali detailplaneering

Et planeeringu elluviimiseks peab toimuma iga kinnistu jagamine eraldi, siis on detailplaneeringu põhilahendusega moodustatud iga eraldiseisva maaüksuse piires eraldi krunt ja omaette nn ajutised krundid nii planeeringualasse kaasatud eraomandis olevale maaalale ning reformimata maale ja ka munitsipaalomandisse antud teeale, mis samuti soovitakse liita erakinnistutega.

Seletuskirja p 3.1 on täiendatud vastavalt:

„Planeeritava ala vahetus läheduses olevale Kõrkja kinnistule rajatud ehitised või ehitiste osad (parkla) kuuluvad lammutamisele.“

Detailplaneeringu põhijoonisel on planeeritava alaga piirneval riigi omandis olevale Kõrkja kinnistule (registriosa nr 3112141, katastritunnus 46801:002:0227, riigi kinnisvararegistri kood KV23247) omaniku nõusolekuta rajatud ehitised (parkla) näidatud likvideeritavana.

6.5 Maanteeameti kiri 30.06.2017 nr 15-2/16-00744/271

Vastavalt ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse (edaspidi EhSRS) § 1 lg 1 menetletakse enne EhSRS jõustumist algatatud planeeringud lõpuni, lähtudes seni kehtinud planeerimisseaduses (edaspidi PlanS) sätestatud nõuetest, välja arvatud § 1 lg 2 ja lg 3 nimetatud juhtudel. Planeering on algatatud Misso Vallavolikogu 28.05.15 otsusega nr 1-3/18. Eelnevale tuginedes tuleb Planeeringut menetleda kuni 30.06.15 kehtinud PlanS järgi. Tagamaks kõikide asjakohaste nõuete fikseerimist planeeringus, on planeeringus kajastatud asjassepuutuvad varemkehtinud Planeerimisseadusega ettenähtud ülesanded kui ka kehtivas Planeerimisseaduses ettenähtud ülesanded. Kuna tegemist ei ole miljööväärtusliku alaga ega ka looduskaitsealaga, siis neid ülesandeid, mida ei ole võimalik täita, ei ole ka planeeringulahenduses kajastatud.

Planeeringus on mõistete “sihtotstarve” ja “juhtotstarve” kasutamist täpsustatud ning juhtotstarvet käsitletakse ainult üldplaneeringu kontekstis. Tulenevalt üldplaneeringus kasutatud mõistest “otstarve” on üldplaneeringu väljavõttes kasutatud ka mõistet “otstarve”.

Nähtavuskolmnurki kajastava joonise alusplaani on kasutatud Maa-ameti alusplaani.

Planeeringu elluviimise etapilisuse osas on esitatud planeeringus nõue, et hoone kasutamiseks vajalikud asjakohased juurdepääsuteed, sh vajadusel mahasõit tuleb rajada enne vastava hoone ehitusloa väljastamist. Kuna mahasõit ei ole vajalik planeeringus kavandatud hoonete kasutamiseks (mahasõidu vajadus sõltub sõidukite arvu olulisest muutusest mida planeeringus kavandatud hoonete kasutamine endaga kaasa ei too), siis ei ole otstarbekas ka seada nõuet, et hoone ehitusloa väljastamisele eelnevalt on vajalik rajada mahasõit. Samas on planeeringus fikseeritud, et juhul, kui vajalik on kõrvaldada nähtavust piiravad istandikud, puud, põõsad või liiklusele ohtlikud rajatised, siis selline kõrvaldamine peab toimuma enne hoone ehitusloa väljastamist.

Planeeringus on sätestatud nõue taotleda detailseid projekteerimistingimusi enne mahasõidu projekteerimist.

Planeeringuala on suurendatud nii, et mahasõit on kuni olemasoleva riigimaantee kaugust planeeringualas. Lisaks on täpsustatud seletuskirja, et mahasõidust huvitatud isiku kohustuseks on koos mahasõiduga ehitada välja ka kõik asjassepuutuvad riigimaantee rajatised, mis on vajalikud mahasõidu toimimiseks.

POS 2 ja POS 3 osas on muudetud lahendust, nähes ette peamise maa sihtotstarbena logistikakeskuse maa, kusjuures olemasoleva transpordimaa osas on tehtud eraldi krunt, millel on logistikamaa sihtotstarve. Olemasoleva POS 3 ja POS 2 vahele jääva Toll- Pruntova tee osas on tehtud eraldi krunt, mille maa sihtotstarbeks on määratud logistikamaa ja alternatiivseks sihtotstarbeks transpordimaa. Ärimaa sihtotstarbe kasutamine on võimalik pärast uue Riia- Pihkva maantee mahasõidu ehitamist ja Toll- Pruntova tee pikendamist mahasõiduni, kui ei ole enam põhjendatud kahe logistikamaa sihtotstarbega maaüksuse vahel oleva transpordimaa sihtotstarbega maaüksuse olemasolu.

Planeeringualal on olemas tehnovõrgud ja -rajatised, mida ei kavandata ümber ehitada. Kui planeeringu elluviimisel selgub, et on vajalik uute tehnovõrkude ja -rajatiste ehitamine, siis on võimalik lahendada nende paiknemine ehitusprojektiga. Erandlikult on fikseeritud, et riigimaanteele ja selle kaitsevööndisse ei tohi uusi tehnovõrke ja -rajatise kavandada ega ehitada.

Planeeringulahendust on sadevee osas täpsustatud ning fikseeritud, et riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse sadevee juhtimine on keelatud, välja arvatud juhul, kui Maanteeamet annab selleks eraldi nõusoleku.

Riigimaantee külgnähtavusala tagamiseks on esitatud ettepanek määrata maa maatulundusmaaks. Kuna maatulundusmaana ei ole otstarbekas ja seega ka nõuetega kooskõlas 20m laiust maatükki määrata, siis ei ole POS 4 osas külgnähtavusala ulatuses maatulundusmaad eraldi välja toodud, vaid on määratud tervikuna logistikakeskuse maaks. Samas selleks, et oleks tagatud külgnähtavus on planeeringus külgnähtavusala osas toodud välja nõue, et riigimaantee katte servast 20 meetri ulatuses ehk külgnähtavusala ulatuses tuleb tagada nähtavus, millest tulenevalt on keelatud selle maa-ala ulatuses ehitustegevus, mis võiks kuidagi kahjustada nähtavust.

Lahenduses kasutatud alternatiivvariantidest parema ülevaate saamiseks on koostatud kaks eraldi põhijoonise väljavõtet, millest ühel variandil on ära näidatud lahendus peamiste sihtotstarvetega ning teisel alternatiivsete sihtotstarvetega. Väljavõtted on lisatud Seletuskirja p 5.3.

Planeeringut on täpsustatud nõudega, et kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb kooskõlastada Maanteeametiga ning mahasõidu projekteerimiseks vajalikud tingimused tuleb saada Maanteeametilt enne projekteerimist.

Tingmärkides on täpsustatud, mida tähendab planeeritud ristumiskoha lähistel riigiteega ristuv roosa katkendlik joon.

Ristmiku arvutuste aluseks olevate piirkiiruste osas on planeeringulahendust täiendatud järgmiselt: "Riigimaantee km 216,38 ristumiskoha detailne projektlahendus selgub projekteerimistööde käigus. Ristmiku projekteerimisele eelnevalt tuleb taotleda Maanteeametilt täiendavaid tingimusi, millega tuleb arvestada ehitusprojekti koostamisel. Ehitusprojekti võib koostada ainult asjakohast tegevusõigust omav isik. Ehitusprojekti koostamisel lähtuma projekteerimise aegsest olukorrast, sh näiteks arvutuse aluseks

olevatest tegelikest projekteerimisaegsetest piirkiirustest, välja arvatud juhul, kui Maanteeamet näeb ette teisiti.“

6.6 Maanteeameti kiri 07.08.17 nr 15-2/16-00744/282

Detailplaneeringu põhijoonisel on mõiste "juhtotstarve" asendatud mõistega "sihtotstarve".

Planeeringus on mõistete "sihtotstarve" ja "juhtotstarve" kasutamist täpsustatud ning juhtotstarvet käsitletakse ainult üldplaneeringu kontekstis.

Põhijoonisele on lisatud tingmärk, mis välistab külgnähtavusallas keelatud tegevused ja objektid.

Seletuskirja p 5.3. Kavandatav ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused alapunkti Alternatiivid on täiendatud külgnähtavusala mõistega: "Külgnähtavusala on sõiduteega külgnev ala, kus liiklusohutuse seisukohalt ei tohi olla nähtavust piiravaid ja tee juurde mittekuuluvaid takistusi". Siit tuleneb, et teie 30.06.2017 ja 07.08.2017 kirjas soovitatud MM ehk metsamaa otstarvet külgnähtavusosalale kavandada ei saa.

Uue ristumiskoha lähistel on riigiteega ristuvat katkendlikku joont täiendatud joonise ja joonise fragmendi liitmiskohti märkivate numbritega. Tingmärkides on parema mõistetavuse huvides katkendjoone seletust täiendatud.

6.7 Keskkonnaameti 06.10.2016 kiri nr 6-2/16/11955-2 „Luhamaa terminali detailplaneeringu kooskõlastamata jätmine“

Detailplaneeringus on arvestatud kirjas Lütä oja kohta tehtud märkusi. Seletuskirja p 2 on täiendatud vastavalt:

"Detailplaneeringuga ei lahendata järgmisi PlanS §-s 126 lõikes 1 nimetatud ülesandeid:

- kallasrajale avaliku juurdepääsu tagamine, kuna planeeritava ala vahetus läheduses asuv Lütä oja (Keskkonnaregistri registrikood VEE1160201) ei ole avalik ega avalikult kasutatav;
- [...]
- ranna ja kalda ehituskeeluvööndi vähendamine, kuna Lütä oja kalda ehituskeeluvööndisse ei kavandata ehitisi;“

Olemasoleva olukorra joonisele DP2 on vastava tingmäärgiga kantud Lütä oja veekaitsevöönd (10m), ehituskeeluvöönd (25m) ja kalda piiranguvöönd (50m).

Joonisel DP3 e on Muru kinnistu (46801:002:0069) korrigeeritud hoonestusala piir nihutatud 25 m kaugusele Lütä ojast.

6.8 Advokaadibüroo Teder OÜ 19.10.2017 kiri „Vastuväited Luhamaa Terminali detailplaneeringule“

Detailplaneeringu põhijoonisel DP3 ja Kruntide moodustamise joonisel DP4 on täpsustatud positsioon 5 ja 6 osas krundi kasutamise liikides määratud sihtotstarvet: PT - turismi-, matka- ja väljasõidukoha maa ehk puhkeotstarbeline maa ning metsamaa (MM).

Seletuskirja p 3.2 on täpsustatud ja täiendatud vastavalt: "Detailplaneering käsitleb välja kujunenud piiriületusega seonduvat maa-ala, lisades sotsiaalse infrastruktuuri osana puhke- ja virgestusala. Detailplaneeringus ettenähtud puhkeotstarbega maa on seotud piiriületusalaga. Puhkeotstarbega maa kasutamine on mõeldud isikutele, kes soovivad kasutada piiriületusala ehk luua isikutele võimalikult soodne rekreatsiooniala piiriületamisele eelnevalt. Luhamaa detailplaneeringu elluviimine võimaldab edasi arendada piirkonna senist positiivset arengut."

Seletuskirja P 4.1 on täiendatud Setomaa ettevõtluskeskkonna teemaplaneeringust tulenevate nõuetega planeeringualale vastavalt: "Setomaa ettevõtluskeskkonna teemaplaneeringuga täpsustati kehtiva üldplaneeringuga kavandatud maa- ja veealade kasutust reserveeritud ja tähega tähistatud (T1...T3, P2...P3, S1) alade piirides. Luhamaa Terminali detailplaneeringu ala on reserveeritud tootmisalana (T2), kus ei ole määratud kõrvalkasutuste osakaalu, so kõrvalkasutuste osakaal on piiramatult. Tootmisalal T2 on lubatud maakasutuse sihtotstarbed tootmismaa, ärimaa, transpordimaa, jäätmehooldamaa, maatulundusmaa ja riigikaitsemaa. Määratletud tootmisalade piires täpsustab TP alade üldist arengupõhimõtet ja alal lubatud maakasutuse sihtotstarbeid ning tingimusi. Teemaplaneeringu seletuskirja kohaselt on tootmisaladena reserveeritud ettevõtluse arendamiseks (sh tootmiseks, tööstuseks, ladustamiseks, kaevandamiseks, äritegevuseks jms) ning seonduva infrastruktuuri rajamiseks vajalikke alasid koos tuleneva mõjualaga."

Detailplaneeringu positsioon 5 ja 6 osas on määratud piiriületusala kasutatavatele isikutele rekreatsiooniala, mis toimib ka puhervööndina rajatud haljastusena tootmisala välispiiril. Setomaa ettevõtluskeskkonna teemaplaneeringu punkti 2.2.1.1 kohaselt on tootmisaladel kohustus säilitada olemasolev haljastus ala välispiiril ja/või rajada haljastus puhervööndina tootmisala välispiirile. Puhervööndi haljastus peab olema vähemalt 20% planeeritud tootmisalast. Eeltoodut arvestades on detailplaneeringus Pos 5 ja 6 osas krundi kasutamise sihtotstarbena liikides määratud kaks sihtotstarvet: PT - turismi-, matka- ja väljasõidukoha maa ehk puhkeotstarbeline maa ning MM - metsamaa.

Luhamaa Terminali detailplaneering on seega kooskõlas Setomaa ettevõtluskeskkonna teemaplaneeringuga.

Seletuskirja Tabelis 2 „Detailplaneeringuga ettenähtud ehitusõigus ja kruntide kasutamise sihtotstarbed“ on positsioon 5 ja 6 osas krundi kasutamise liikides määratud sihtotstarbed: PT - turismi-, matka- ja väljasõidukoha maa ehk puhkeotstarbeline maa ning metsamaa (MM).

Analoogselt ülaltooduga on sihtotstarbed korrigeeritud Seletuskirja p 5.5.2 „Planeerimismenetluses läbitöötatud lahendused“ Tabelis 3 „Ehitusõigus ja kruntide sihtotstarbed lahenduse töönimetusega ‘Detailplaneeringu lahendus, variant 2’ kohaselt“.

B. Joonised

C. Lisad

Lisa 1**Põhimaantee 7 Riia-Pihkva liikluse prognoos aastaks 2036.**

Prognoosi koostamise ajal ei olnud 2015. aasta liiklusloenduse andmed veel kättesaadavad. Seetõttu on kasutatud MKM määruse nr 106 järgse liikluse prognoosi koostamisel 2005-2014. aasta andmeid.

Vastavalt määruses toodud metoodikale on liikluse prognoos järgnevas 20 aastaks kasvuga 8%:

AKÖL 2005:	1060
AKÖL 2014:	1153
Kasvu protsent:	8%

Raskeliikluse osakaaluks on kõikides läbilaskvusarvutustes võetud 20% (2015-2016 aasta andmete keskmine on 18%.)

Kohaliku liikluse kasvu tegurina on arvestatud piiripunkti ületamise statistikat 2014-2015. Enne EU poolset sanktsioonide kehtestamist 2014. aasta kevadel oli piiriületuse liiklussagedus 1,4 korda suurem, kui 2015 aasta lõpus. Läbilaskvusarvutustes on arvestatud, et 2036. aastal on piiriületus sanktsioonide kehtestamise eelsel tasemel ehk võrreldes olemasolevaga 1,4 korda suurem.

Liiklusprognoos ja läbilaskvusarvutused.

- Liiklusprognoos on koostatud arvestades:
- olemasolevat liiklussagedust koos piiriületusega (piiripunkti liikluse statistika);
- määruse järgset liikluse prognoosi metoodikat;
- planeeringualale kavandatavat logistikakeskust (kaupade ladustamine, ümberlaadimine, komplekteerimine jne). Täiendava liikluse numbrid (prognoos) on võetud samalaadsete objektide (logistikakeskuste) liikluskäitumise uuringutest;
- planeeringuala asukohta ja seost piiripunktiga.

Prognoosis toodud ristmike teenindustase on A ja jääb tasemele A isegi liikluse kahekordistudes. Km 16,38 uue ristmiku reservläbilaskevõime on 900 a/h, kui samal ajal on AKÖL aastal 2036 (määruse metoodikat kasutades) 1245 a/ööp.

Liiklusprognoos ja läbilaskvusarvutused on teostatud kahele ristmikule, hommikul ja õhtusel tiptunnil:

- Põhimaantee 7 ja Collade ooteala-parkla ristmik (olemasolev)
- Põhimaantee 7 ja Luhamaa DP ala uus ristmik (planeeritav)

Liiklusprognoosis aastaks 2036 on arvestatud:

- piiriületuse liiklussagedus	23-26 sõiduautot ja 7-8 veoautot tunnis
- Collade OÜ töötajate arv	6
- Luhamaa piiripunkti töötajate arv	ligikaudu 30
- DP planeeritud logistikakeskuse töötajate arv	40

Läbilaskvusarvutuste kokkuvõte.

Läbilaskvusarvutused näitavad, et teenindustase on mõlemal ristmikul A, nii hommikusel kui õhtusel tiptunnil.

Prognoosiaasta 2036	Hommikune tiptund		Õhtune tiptund	
	teenindustase	läbilaskevõime reserv (a/h)	teenindustase	läbilaskevõime reserv (a/h)
T7-Luhamaa DP uus ristmik	A	909	A	903
T7-Collade ooteala-parkla olemasolev ristmik	A	1104	A	1046

Läbilaskevõime reserv on selline, et ristmike teenindustase jääb tasemele A isegi juhul, kui ristmike liiklussagedus kahekordistada. Täiendavate lisaradade (pöörderadade) järele vajadus puudub.

Detailplaneeringu variantide võrdlus.

Liikluskorralduslikus osas on eelistatud DP variant 2, kus DP ala sees kulgev juurdepääsutee on parema (sujuvama) plaanilahendusega ning ristmik kohaliku teega 4680002 Toll-Pruntova ja 4680003 Lütä-Kõrgemäe on täisnurkse lahendusega.

Detailplaneeringu lahendust, mis põhineb variandil 1, on edasi arendatud nii, et km 216,38 ristmiku nähtavuskolmnurka ei jää nähtavust piiravaid nõlvasid. Nähtavuskolmnurk jääb tervikuna Riia-Pihkva maantee maaüksusele, mille haljastust tuleb kujundada lähtudes nähtavusest. Nähtavuskolmnurka jääv haljastus likvideeritakse. Tee kõrgus km 216,38 rajatava ristmiku juures on 197,01 m (teljel) ning kõrvalteele 15 meetrise nähtavuskolmnurga kõige kriitilisemas kohas on maapinna horisontaal kõrgusega 197,50. Piki profiilis on kogu lõik väikese langusega piiripunkti suunas ning tee vertikaalses osas nähtavusega probleeme ei ole.

Kogu DP alal on ette nähtud kehtestada suurim lubatud kiirus 30km/h (ala liiklusmargiga 382/392).

Tarmo Sulger
Teedeinsener, liiklusohutuse audiitor
Inseneribüroo Stratum
31.05.2016

Lisa 2

Ristmike läbilaskuvusarvutused, tabelid