

OÜ Marksi Projekt

J. Käisi 4
63308 PÕLVA
tel. 279 94 514

reg. nr. 10471485
Litsents: EE 6649
15. juuli 1998

Tellija: Piirivalveamet

Töö nr. 18-99

Asukoht: Väike-Rõsna küla,
Värskas vald,
Põlva maakond

VÄRSKA KORDONI DETAILPLANEERING SOSNA SAAREL



Büroo juhataja:
Vastutav arhitekt:
Arhitekt:

A.Roht
A.Raid
A.Roht



Põlva 1999

SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu koostamise alused

Käesoleva detailplaneeringu aluseks on Värskas Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu algatamise kohta ja detailplaneeringu lähteülesanne.

Koostamise ajendiks on Piirivalveameti huvi rajada piirivalvekordon Sosna saarele Värskas lahes.

Tugiplaani koostamisel on maa-ala geodeetilise mõõdistusena kasutatud OÜ A & O Maamõõdubüroo tööd ja Alus-Geoloogia OÜ pool koostatud ehitusgeoloogilise uurimistöö aruannet.

Planeeritav ala on muinsuskaitse all ning alal kehtib ka Ranna ja kalda kaitse seadusest tulenev ehituskeeluvöönd.

2. Planeeringu eesmärk, maa-ala, ulatus, lahendus, nõuete kehtivus.

Käesolev detailplaneering on koostatud arvestades Piirivalveameti huvi rajada Sosna saarele piirivalvekordon. Detailplaneeringu eesmärk lähtub sellest huvist, planeeringuga määratakse ehitusõigus ja hoonete projekteerimise aluseks olevad muud tingimused. Planeeritav maa-ala asub Värskas lahes Sosna saarel ning piirneb juurdepääsuteest põhjast ja lõunast Sillaste talu naaberkinnistutega. Saare kaldad on järskude nõlvadega v.a. saare lõunapoolne külg. Juurdepääsutee on saare suhtes madalamal ning saarele pääsemisel teeb tee ca 2 m järsu tõusu. Saarel paikneb muistne asumipaik mis on muinsuskaitse all. Planeeringu läbiviimiseks on ala osaliselt muinsuskaitse alt vabastatud. Maa-alal paiknevad samuti elamu ja laut mis on amortiseerunud ning suitsusaun. Planeering teeb ettepaneku Ranna ja kalda kaitse seadusest tuleneva ehituskeeluvööndi kehtivuse lõpetamise planeeritaval alal, kuna maakasutuse muutmisega on planeeritud maakasutuseks riigikaitse maa, vastavalt Planeerimis- ja ehitusseadusele (vastu võetud 14 juunil 1995 a.) § 9 punkt 2 ja Ranna ja kalda kaitse seadusele (vastu võetud 22 veebruaril 1995 a.) § 9 punkt 8 alapunkt 6 ja 7.

3. Krundijaotus.

Käesolev töö jätab muutmata katastriüksuse piirid. Täiendavalt on lahendatud maakasutuse kõrvalfunktsioonid, mis on vajalikud tagamaks maakasutuse põhifunktsioone. Maakasutuse kõrvalfunktsioonid on toodud projektplaani. Maakasutuse kitsendustena on maa-alal määratud tehnovõrkude koridorid.

4. Planeeritud ehitusõigus, ehitusalad, nõuded ehitistele.

Planeeritava ala ehitusõigused on järgmised:

- kordonihoone, hooned tehnika hoidmiseks, teenistusköörte aedik ja 100 kV /A alajaama alune maa-ala
- suitsusaun ja selle alune maa-ala

- Randumissild koos ühe kaatri varjualusega, selle alune maa- ja vee-ala. Randumissild on planeeritud katastri piirist välja arvestades kaatrite süvise tagamise vajadust.
- kuni 10 m³/d tootlikusega puurkaevu maa-ala kaitsetsooni piires.
- helikopterite maandumisplats ohutusala piires, H3 klassi kuuluvatele kopteritele (üldpikkus kuni 25m).
- filtreeriva pinnasega puhastusseadmed 140 m² alal.
- parkimisplats 10 autole ja juurdepääsutee.

4.1. Lubatud hoonete arv krundil on 3. Suurimat ehitusalust pinda reguleerib krundi maksimaalne täisehituse protsent. Ehitiste suurimat lubatud suletud netopinda krundil määratleb tuletõkkesektsiooni suurim lubatud pindala.

4.2. Planeeringuga on määratud ehitiste korruselisus ja kõrgus. Antud lubatud maksimaalne kõrgus on harjajoone kõrgus olemasolevast maapinnast. Kõrguse projekteerimisel tuleb arvestada Eesti projekteerimismõnede EPN 10.1 "Ehitiste Tuleohutus" Üldeeskirja p. 4.1. ja p. 4.3. nõuetega.

4.3. Projektplaani on määratud ehitusalad, milliste ulatuses kehtib ehitusõigus.

4.4. Ehitise rajamisel tuleb lähtuda Planeerimis- ja ehitusseaduse paragrahvi 43 sätetest. Alale on planeeritud ehituslike nõuetena:

4.4.1. ehitusjooned - ehitusala piirid

4.4.2. ehitiste harjajooned on soovituslikult ida-lääne ja põhja-lõuna suunalised

4.4.3. krundi maksimaalne täisehituse protsent on 4.

4.4.4. katusekalded on 30-45 kraadi.

Ehitusõigus ja nõuded ehitistele on antud projektplaani joonisel 3 tabeli kujul.

4.5. Planeeritaval alal teostatavad kaevu ja ehitustööd tuleb kooskõlastada Muinsuskaitse inspeksiooni Põlvamaa inspektoriga ja Ajalooinstituudiga, kuna osaline vabastamine muinsuskaitse alt ei vabasta maa-ala täieliku muinsuskaitse alt.

5. Liikluskorralduse põhimõtted.

Avaliku kasutusega juurdepääsutee on planeeritud olemasolevale teetammile 6 m laiuse kahesuunalise sõiduteena, Kremassova-Värska teelt saare randumissillani. Juurdepääsutee on planeeritud avalikuks kasutuseks lähtudes Asjaõigusseaduse paragrahvist 155.

Sõidukite parkimine on planeeritud kordonihoonete ette, ehitusala lõunapoolses servas, selleks reserveeritud alale. Kaatrite vettelaskmiseks on planeeritud pinnasetee. Sõidutee ja parkla ning kordoni majandusõu pinnakatteks olev materjal peab olema õhku ja vett läbilaskev (n. kruus, killustik, liivalusel kiviparkett v.m.s.).

Saare lõunaossa on planeeritud helikopteriväljak, mis on arvestatud H3 klassi kuuluvatele kopteritele. Kopteri ruleerimistee suunad saarele on lõunast ja läänest.

6. Haljastus ja heakord.

Planeeritaval maa-alal olev kõrghaljastus tuleb maksimaalselt säilitada, välja arvatud planeeringu projektplaani toodud juhtudel. Hoonete ümbrus planeerida muruks. Teede servad soovitatav ääristada äärekividega. Jalakäiguteed katta killustiku ja kivi või betoon plaatidega.

Väiksemakasvulised puud, mida kavatakse likvideerida, istutada võimalusel ümber.

7. Ehitistevahelised kujad, ehituskeelualad ja kitsendavad tingimused.

7.1. Ehitistevaheliste tuleohutuskujade leidmisel tuleb projekteerimisel arvestada Eesti projekteerimismääruste ja -eeskirjadega, eelkõige EPN 10.1 "Ehitiste Tuleohutus" nõuetega.

7.2. Ehituskeelualadena on fikseeritud alad, kus ei püstitata maapealseid hooneid. Ehituskeelualale võib ehitada netopinnata rajatisi ja piirdeid.

8. Tehnovõrkude paigutus.

Projektplaanil on tähistatud planeeritud maa-alale jäävad allmaa-tehnovõrkude koridorid, mis märgivad liinirajatiste asukohti, milliste osas võib esineda avalik huvi, isikute ja institutsioonide huvi ning kus kinnisasjadele kehtivad Asjaõiguseaduse paragrahvi 158 sätted.

Tehnovõrgu koridoride laiused on antud lähtudes Eesti projekteerimismäärustest EPN 17 osast 8 ja määratud on tehnovõrgu kaitsetsooni suurim võimalik ulatus (kaugus ehitistest, tehnovõrkudest, puudest). Projekteerimisel lähtuda kehtivatest normatiividest.

Liinirajatised on ette nähtud paigutada teede maa-alale. Planeeritav puurkaev on arvestatud tootlikusega kuni 10 m³/d, mille kaitsetsoon on minimaalselt 10 m. Reovee puhastuseks on planeeritud pinnasefiltriga reovee puhasti 5 m³/d reovee puhastamiseks. Soovituslik puhastussüsteem on UPONOR SAKO koos fosfori ärastuse filtriga.

Projekteeritavate hoonete ja rajatiste tehnovarustus tuleb lahendada vastavalt võrgu valdaja pool täiendavalt väljastavatele tehnilistele tingimustele.

9. Muinsuskaitse.

Planeeritav maa-ala asub muinsuskaitse alal. Kõik maapinna kõrguse muutmise, ehitus ja muude kaeve tööde tegemisel tuleb tööd kooskõlastada Muinsuskaitseinspeksiiooniga ja Ajalooinstituudiga. Reljeefi tasandamine ehitusaladel võib toimuda üksnes pinnase peale täitmise teel.

10. Keskkonnakaitse.

Planeering teeb ettepaneku seoses maakasutuse sihtotstarbe kohaselt muuta ehituskeeluvööndit vastavalt Ranna ja Kalda kaitse seaduse paragrahvi 9 p.8 -le. Planeeritud reoveepuhastuseade on arvestatud pinnasefiltriga reovee puhastile koos fosfori ärastus filtriga (kemikaalid liiva padjas), mille tootlikus on 5 m³/d. Planeeritud puurkaevu tootlikus on kuni 10 m³/d, mille kaitsetsoon on minimaalselt 10 m, vastavalt Keskkonnaministri määrusele nr. 61 lisale 16 septembrist 1996. Planeeritavad hooned ja rajatised on paigutatud kõrghaljastusest vabale maa-alale, säilitamiseks saare omapärasest looduslikku miljööd ja kõrghaljastust. Kordoni kasutamisel tekkinud jäätmete kogumine toimub kinnistesse jäätmetekogumise konteineritesse äravedamiseks prügimäele ja jäätmete edasiseks käitlemiseks.

Seletuskirja koostas: Agu Roht

TÖÖ KOOSSEIS:

SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED
2. PLANEERINGU EESMÄRK, MAA-ALA, ULATUS, LAHENDUS, NÕUETE KEHTIVUS
3. KRUNDIJAOTUS
4. PLANEERITUD EHTUSÕIGUS, EHTUSALAD, NÕUDED EHTISTELE
5. LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED
6. HALJASTUS JA HEAKORD
7. EHTUSTEVAHELISED KUJAD, EHTUSKEELUALAD JA KITSENDAVAD TINGIMUSED
8. TEHNOVÕRKUDE PAIGUTUS
9. MUINSUSKAITSE
10. KESKKONNAKAITSE

LISAD:

- ✓ 1. VÄRSKA PIIRIVALVEKORDONI ASUKOHAVALIKU ARUTELU PROTOKOLL 30.05.1998.A.
- ✓ 2. VÄRSKA VALLAVALITSUSE KORRALDUS NR. 462-k 30.12.1998.A. "SOSNA SAARE DETAILPLANEERINGU ALGATAMINE".
- ✓ 3. VÄRSKA VALLAVALITSUSE KORRALDUS NR. 706-K 20.11.1998.A. "DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE KORRALDAMISE JA FINANTSEERIMISE ÕIGUSE ANDMINE".
- ✓ 4. VÄRSKA KORDONI KATASTRIÜKSUSE PLAAN M 1:2000 (OÜ TARKOKINNIS TÖÖ 03.09.1997.A.).
- ✓ 5. SOSNA SAARE GEODEETILINE MÕÖDISTUS M 1:500 (OÜ A&O MAAMÕÖDUBÜROO TÖÖ NR. 210/98).
- ✓ 6. VÄRSKA PIIRIVALVEKORDONI ALA OSALINE VABASTAMINE MUINSUSKAITSE ALT (PÕLVAMAA MUINSUSKAITSE INSPEKTURI KIRI NR. 9/17 02.11.1998.A.).
- ✓ 7. SOSNA SAARE EHTUSGEOLOOGILISE UURINGU ARUANNE (ALUSGEOLOGIA OÜ TÖÖ NR. 99001 JAANUAR 1999.A.).
- ✓ 8. "PIIRIVALVEAMETI VÄRSKA PIIRIVALVEKORDONI PROGRAMM" (KIRI NR. 11-10/1102 18.02.1999).

JOONISED:

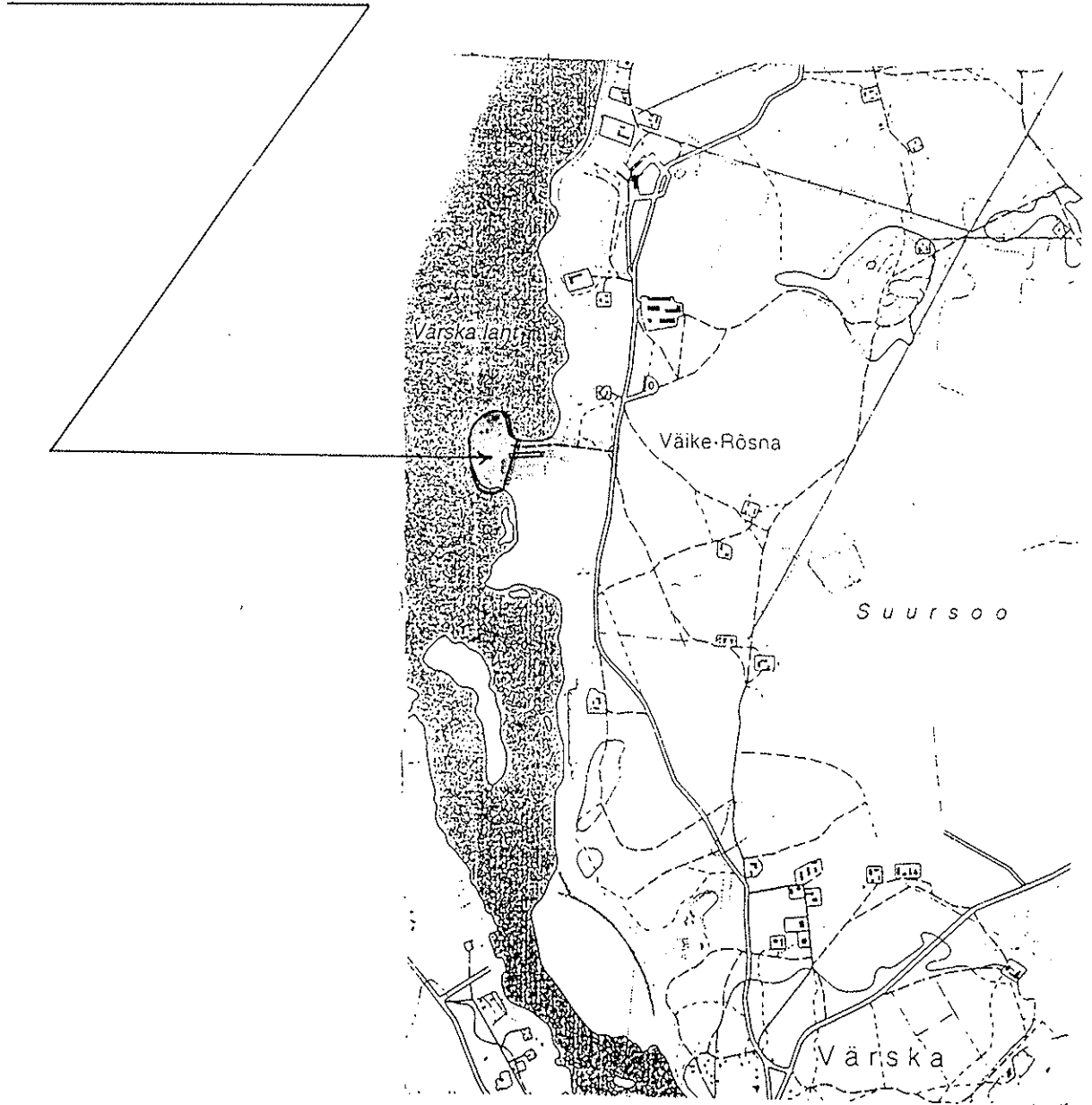
- | | | |
|-----------------|----------|-----------|
| 1. ASENDISKEEM | | M 1:10000 |
| 2. TUGIPLAAN | JOONIS 1 | M 1:1000 |
| 3. PROJEKTPLAAN | JOONIS 2 | M 1:1000 |

ASENDISKEEM M 1:10000

VÄRSKA KORDONI DETAILPLANEERING



PLANEERITAV MAA-ALA



VÄRSKA PIIRIVALVEKORDONI

ASUKOHAVALIKU ARUTELU PROTOKOLL

30.05.1998

Värskas

Algus kell 11.00 lõpp 12.00

Juhatas V.Lôvi

Protokollis R.Kudre

Arutelust osavõtjad: Meelis Järvemägi, Olev Auli, Vello Lôvi, Arvo Jää, Henn Neemre, Svetlana Maran, Kaarel Kallak, Leon Meier, Tõnu Reinup, Aleksandr Banakevits, Andres Oimar, Raul Kudre, Viktor Lõhmus, Hindrek Piiber.

P Ä E V A K O R D .

1. Piirivalvekordoni asukoha sobivus Sosna saarele ja sellega seonduvad probleemid.

H.Piiber: Piirivalve peaarhidektile ehituse lühituvustus ja lisatud hoonete paiknemise skeem

S.Maran: Asukohavaliku tagamaad?

K.Kallak: 2 põhilist momenti a) Hea jälgitavus järvele b) maa on varem ostetud.

H.Neemre: a) Vabariigi seadustes on kirjas, et Peipsi järve ehituskeelutsoon on 100 m ja seaduse järgi sinna ehitada ei saa.

b) Kas asukoht sobib strateegiliselt?

c) Maakonna arengukavas on ette nähtud Sosna saarele üldkasutatav sadam. Vastus: Praegu ei ehitata enam keldrisse piirivalve objekte. Maailmas suund avatusele.

V.Lôvi: Kes võib vähendada rannakaitsetsooni, ehituskeelutsooni?

A.Jää: Eriluba on vaja taotleda Vabariigi Valitsuselt, kes on kehtestanud seadused, valla peab saama nõusoleku kaitsetsooni vähendamise kohta.

V.Lôvi: Vald suhtub positiivselt Piirivalve soovidesse ja on nõus kordoni ehitusega Sosna saarele, kuid samas ka omad soovid a) Enne ehituse algust peavad olema toimunud muinsuskaitse poolt väljakaevamised. b) Tartu-pihkva laevaliikluse taasavamise korral sadama kasutamise võimalus.

K.Kallak: Viimane aeg arheoloogiliste väljakaevamistele oleks august, muidu hakkab ta teisi töid segama. Enne peame saama nõusoleku ehituseks.

A.Jää: Väljakaevamised toimuvad kogu osas või ainult saare lõunaosas.

V.Lõhmus:Toimuvad väljakaevamised ja huvi pakub rohkem lõunaosa.

V.Lõvi:Millised puhastusseadmed on planeeritud.

K.Kallak: Kuna mängus riigi raha,siis võimalikult odavad.

V.Lõvi:Praegu on koostamisel valla üldplaneering ja seal kuulub Sosna saar detailplaneeringu alla.

A.Jää: Kas Sosna saar on ainuke asukoht?

Piirivalve:Arutati ka Popovitsa poolsaare osa aga seal on maade probleem.

O.Auli:Kui juurdepääs on tagatud siis probleeme pole.

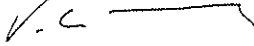
V.Lõhmus:Muinsuskaitse väljakaevamisteks kuluks umbes 20-30 tuh/kr. ja see on Piirivalve ehituse eelarvest.

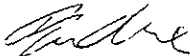
K.Kallak:Meie oleme nõus väljakaevamistega.Kas kõik teised osapooled on põhimõtteliselt ehitusega nõus.

Vastuväiteid ei olnud.

A.Jää: Piirivalvel tuleb taotleda Keskkonnaametist eriluba.Vald peab esitama koos Maakonna peaarhitektiga detailplaneeringu ülesande.

Edasi mindi looduses tutvuma Sosna saarega.


Vello Lõvi
juhataja


Raul Kudre
protokollija

Võimus kender projekt / Antenna

+ 05 koostamine

Võimus 30.06.98:

1. Vello Lõvi Võim velloomad V.L.
2. Ivo Auli Põlvamaa Püstitamiskomitee peasekretar (iuli)
3. Melli Jämskägi Põlva III lillorahand osakond (Melli)
4. Aaro Jää Põlva REV osakond, juhatuse (Aaro)
5. Hann Nõmme Põlva III lillorahand osakond (Hann)
6. Svetlana Marja Põlvamaa Tööstusliku talituse direktor (Svetlana)
7. Kaarel Kallak - EPV elutsjok Kallak (Kaarel)
8. Leon Meier - Püstitamiskomitee (Leon)
9. Tõnu Rensap - Püstitamiskomitee asejuhatuse (Tõnu)
10. ALEXSANDR BANAKEVITŠ - Kagu PVP registreeritud (Alexsandr)
11. Andrus Oimari - Võim velloomad (Andrus)
12. Paul Kõbe - Võim velloomad (Paul)
13. Viaches Lohman - Võim velloomad (Viaches)
14. HINDREK PIIBER - PIRIVALVEAMET, PEARAHITSEK (Hindrek)



VÄRSKA VALLAVALITSUS

KORRALDUS

30.12.1998 nr. 462-16 ✓

Sosna saare detailplaneeringu kohta.


1. Lähtudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lg 1p.3 ja tuginedes planeerimis- ja ehitusseaduse § 2 lõige 1 ja § 10 lõigete 1 ja 6 otsustati algatada

Sosna saare detailplaneeringu koostamine.

2. Korraldus jõustub allakirjutamisest.

Vello Lõvi
Vallavanem




Luule Ülend
Vallasekretär

KORRALDUS

Värskas

17.08.273-k

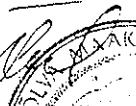
Lähteülesandest

1. Kinnitada Värskas Vallas asuva Sosna saare detailplaneeringu koostamise lähteülesanne (lisa 1)

2. Korraldus jõustub allakirjutamisest.


Vello Lõvi
Vallavanem



Koopia õig: 
vallavanem



KINNITATUD

Värskas Vallavalitsuse korraldusega
nr. 273, 17. 0. 1998. a.

Lähteülesanne detailplaneeringu koostamiseks

Tellija: Piirivalveamet

Nimetus: Sosna saare detailplaneering.

1. Ülesande koostamise alus: Planeerimis -ja ehitusseadus I osa ptk. 1 §2

2. Planeeringu eesmärk: Sosna saarele piirivalvekordoni, paadisilla, reisilaevade sadama ehituse planeerimine.

3. Vajalikud mõõtmistööd: vastavalt planeerimis -ja ehitusseadusele II osa ptk.2 § 9. Planeeringu koostamiseks on vaja teostada saare geodeetiline alusplaan M1:500 sellekohast litsentsi omava firma poolt. Vajalik on mõõdistada saar tervikuna, maa-ala olemasolevast juurdepääsuteest ja teetammist 10 m ulatuses kummalegi poole kuni kõvakattega külavaheteeni. Võimaliku sadama piirkonnas mõõdistada järve põhja Tartu jõesadama 0,00-st kuni kõrguseni -2,5 m. Seega tänase seisuga peab veekihi paksus sadama ehitamiseks olema 3,5 m.

4. Vajalikud uuringud: Planeeringu koostamiseks on tuleb teha keskkonna ekspertiis. Enne detailplaneeringu koostamist võtta Muinsuskaitseinspektsiooni seisukoht muistse asula kaitsmise kohta. Vabariigi Valitsuselt on vajalik taotleda saarele veekaitsetsooni vähendamist kuni 15 meetrini.

5. Olemasolev olukord: Saarele pääseb maismaalt mööda teetamm. Põhjaserva reljeef on järsema kaldega, lõuna suunas on maapind laugjam. Metsapuud kasvavad saare põhjaosas. Olemasolevatest hoonetest põhjapoolsem on suitsusaun, kõrgemal alal asub taluelamu ja majandushoone. Saarel asub arheoloogiline mälestis muistsest asulast.

6. Lahendused: Planeeringuga peab andma kruntide jaotuse, hoonestusskeemid, heakorrastusnõuded, vajadusel vertikaalplaneerimise, vesivarustuse ja kanaliseerimise lahenduse, elektri ja sidevarustuse lahenduse, juurdepääsuteede, ja parklate asukohad liikluskorralduse ja piirded.

Planeeringuga on vaja anda arhitektuurse lahenduse põhimõtted, keskkonnavalased nõuded.

Detailplaneeringu koosseisu graafilises osas on vajalik esitada situatsiooni plaan, krundijaotusplaan, plaan hoonestusjaotusega, vajadusel vertikaalplaneerimisega, kommunikatsioonide skeemiga ja liiklusskeemiga.

7. Detailplaneering tuleb esitada kooskõlastamiseks Põlva Maakonna Omavalitsuste ehitusprojektide ja planeeringute läbivaatamise komisjonile 4-eksemplaris. Vajalikud kooskõlastamised Muinsuskaitseinspektsiooniga ja Keskkonnaministeeriumiga.

Käesolev lähteülesanne on kehtiv ühe aasta jooksul alates selle kinnitamisest Värskas Vallavalitsuse poolt.

Ülesande koostas

Kooskõlastatud

A. Roht
Marksi Projekt
arhitekt



VÄRSKA VALLAVALITSUS

KORRALDUS

20.11.1998 nr. 106-k

Detailplaneeringu koostamise korraldamise
ja finantseerimise otsuse andmine.

Tuginedes planeerimis- ja ehitusseaduse (RT I 1995, 59, 1006; 1996, 36, 738; 49, 953)
§10 lõigete 1 ja 6 ja Eesti Pärivalveameti avaldusele 11.11.1998 nr. 1.12-10/6367

1. Koostada Värskala Vallas asuva Sõna saare detailplaneering Eesti Pärivalveameti
koostamiseks ja finantseerimiseks.

2. Vallavanem Vello Lõvil sõlmida Eesti Pärivalveametiga leping nimetatud detail-
planeeringu koostamise korraldamiseks ja finantseerimiseks Eesti Pärivalveameti
poolt ja tema vahendate arvel.

Vello Lõvi
Vallavanem



Eerik
Eerik Ülend
Vallasekretär