
24.05.2012

Töö nr 2011-DP3

Põlva maakond Värskas vald Koidula küla

RISTI DETAILPLANEERING

(93401:007:0247)

Köide I

SELETUSKIRI JA JOONISED

Koostaja: GEOMEL OÜ

Tellijas: Jaata Tool OÜ

/Janika Raudsepp/.....

.....

Köide I – DETAILPLANEERINGU SELETUSKIRI JA JOONISED**Köide II – DETAILPLANEERINGU LISAMATERJALID****SISUKORD**

1. ÜLDANDMED.....	4
1.1. Detailplaneeringu koostamise alus ja eesmärk.....	4
1.2. Detailplaneeringu alusmaterjalid.....	4
1.3. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid.....	4
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS.....	6
2.1. Planeeritava ala asukoht.....	6
2.2. Planeeritava ala ja selle lähiumbruse maaeraldus.....	7
2.3. Planeeritava ala ja selle kontaktvööndi linnaehituslikud seosed.....	8
2.4. Planeeringuala kontaktvööndikehtivad detailplaneeringud.....	9
2.4.1. Koidula transpordikeskuse detailplaneering.....	9
2.4.2. Koidula raudteejaama ja Kolodavitsa küla läbiva Kliima- ja Veski raudteed ühendava raudteeharu detailplaneering.....	9
2.5. Looduslik keskkond.....	10
2.7. Hoonestus.....	10
2.8. Juurdepääs.....	10
2.9. Olemasolevad tehnovõrgud.....	11
2.10. Kitsendused.....	12
3. DETAILPLANEERINGU LAHENDUS.....	18
3.1. Planeeritaval alal krundi moodustamine.....	18
3.2. Ehitusõigus ja hoonestusala.....	19
3.4. Tänavate ja teede maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus.....	22
3.5. Haljastus ja heakorrastuse põhimõtted.....	23

3.6. Keskkonnatingimused ja tervisekaitse	24
3.7. Ehitiste arhitektuurinõuded	25
3.8. Vertikaalplaneering.....	25
3.9. Tehnovõrgud ja –rajatised.....	25
3.9.1. Veevarustus	26
3.9.2. Kanalisatsioon.....	27
3.9.3. Sademevesi.....	27
3.9.4. Elektrivarustus	28
3.9.5. Tänavavalgustus.....	28
3.9.6. Küte.....	29
3.9.7. Side	29
3.9.8. Tuletõrje veevõtukoht.....	29
3.10. Servituutide vajadus ning muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ja nende ulatus	30
3.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	31
3.12. Planeeringu rakendamise võimalused ning planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	32
4. KOOSKÕLASTUSED.....	33
5. JOONISED	35
Joonis 1: Situatsiooniskeem M 1:2000.....	35
Joonis 2: Tugiplaani M 1:500	36
Joonis 3: Krundijaotusplaani M 1:500	37
Joonis 4: Ehitusõiguse plaani M 1:500.....	38
Joonis 5: Planeeringulahendust illustreeriv joonis	39
6. LISAD.....	40
Lisa 1. Vaated planeeringualale.....	40

SELETUSKIRI

1. ÜLDANDMED

1.1. Detailplaneeringu koostamise alus ja eesmärk

Käesoleva detailplaneeringu koostamise aluseks on Jaata Tool OÜ poolt 27.03.2011 tehtud algatamise ettepanek, Värskas Vallavolikogu 26.05.2011 otsus nr 16 „Üldplaneeringut muutva detailplaneeringu algatamine“ ning algatamisotsuse alusel väljastatud lähteülesanne, mis algatab Risti detailplaneeringu.

Detailplaneeringu eesmärgiks vastavalt algatamisotsusele on Risti kinnistul krundi ehitusõiguse määramine, liikluslahenduse, sh parkimisala määramine ja maa sihtotstarbe muutmine ning vastavalt sellele kehtiva üldplaneeringu muutmine.

Detailplaneeringuga kavandatakse olemasoleva Risti kinnistu jagamist kaheks krundiks, mille põhjapoolne hoonestatud osa säilitab olemasoleva elamumaa katastriüksuse sihtotstarbe ning kinnistu lõunaossa parkla maa-alale määratakse katastriüksuse sihtotstarbeks ärimaa.

1.2. Detailplaneeringu alusmaterjalid

Detailplaneeringu koostamise aluseks kasutatavad materjalid:

- Värskas Vallavolikogu 26.05.2011 otsus nr 16 „Üldplaneeringut muutva detailplaneeringu algatamine“ ja sellele väljastatud lähteülesanne,
- Geomel OÜ 10.05.2011 töö nr 15/11 geodeetiline alusplaan „Risti geodeetiline alusplaan“ mõõtkavas 1:500,
- Eesti Vabariigi Raudtee planeeringute üldtingimuste lisa 1 „AS EVR Infra kooskõlastuste sisu planeeringute koostamisel ja olemasolevate ehitiste ehitamisel“

1.3. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

Detailplaneeringu koostamisel kasutatavad Eesti Vabariigi normdokumendid:

- Põlva maakonna teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“, kehtestatud 2005. aastal,

- Värskas valla üldplaneering, kehtestatud 2006. aastal,
- Värskas valla ehitusmäärus, kehtestatud 2010. aastal,
- Värskas valla ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arengukava aastateks 2006-2018, kehtestatud 2006. aastal,
- Värskas valla heakorras eeskiri, kehtestatud 2010. aastal,
- Planeerimisseadus (RT I 2002, 99, 579),
- Asjaõigusseadus (RT I 1993, 39, 590),
- Jäätmeseadus (RT I 2004, 9, 52),
- Teeseadus (RT I 1999, 26, 377),
- Raudteeseadus (RT I 1995, 5, 41),
- Elektroonilise side seadus (RT I 2004, 87, 593),
- Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord (RTL 2007, 27, 482),
- Elektriohutuseseadus (RT I 2007, 12, 64),
- Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus (RTL, 2005, 123, 1949),
- Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniseadus (RT I, 1999, 25, 363),
- Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord (RT I 2008, 46, 260),
- Eesti standard EVS 843:2003 Linnatänavad,
- Eesti standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine,
- Planeeringute leppemärgid, Keskkonnaministeerium 2002,
- Soovitused detailplaneeringu koostamiseks, Keskkonnaministeerium 2003.

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

2.1. Planeeritava ala asukoht

Planeeringuala asub Põlva maakonnas Värskas vallas Koidula külas Risti kinnistul katastritunnusega 93401:007:0247. Maatüki maakasutuse sihtotstarve on 100% elamumaa. Kinnistu pindala Maa-ameti andmetel on 2071 m² (sealhulgas ehitiste alune maa 186 m²), millest 262 m² on haritav maa, 957 m² looduslik rohumaa, 629 m² õuemaad ning 223 m² muud maa. Kinnistu omanik on Jaata Tool OÜ (registrikood 10277748).

Planeeringuala asukoht on märgitud joonisel „Situatsiooniskeem“.

Vastavalt *Värskas Vallavolikogu 21.07.2006 määrusega nr. 20 kehtestatud Värskas valla üldplaneeringule* on antud maa-ala maakasutuse juhtfunktsiooniks määratud pere- ja ridaelamumaa (EV). Käesolev detailplaneering pole üldplaneeringukohane, kuna näeb ette maa-alale määratud maakasutuse juhtfunktsiooni osalist muutmist ärimaaks.

Vastavalt *Põlva maakonna teemaplaneeringule „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“* kuulub Risti kinnistu maakondliku tähtsusega väärtusliku maastiku nimestikku, milleks on Setumaa. Planeeringuala asub väärtusliku maastiku piirkonna lõunaservas. Samuti läbib Risti kinnistut kirde-edela suunaline rohekoridor, mis ühendab Piusa-Karisilla ja Setu roheline võrgustiku tuumalasiid.

Nimetatud teemaplaneeringu kohaselt tuleb säilitada väärtuslike maastike arhitektuuriline ja maastikuline miljöö. Selle tagamiseks tuleb uute hoonete rajamisel või vanade ümberehitamisel jälgida, et uuendused ei rikuks maastiku üldilmet ning ühtiksid piirkonnale iseloomuliku ehitusstiiliga. Soovitav on ehitustöödel kasutada loodussõbralikke materjale nagu näiteks puit, looduslik kivi, savi ning ökotehnoloogilisi lahendusi heitvete puhastamisel.

Planeeringualal ei asu Eesti Vabariigi õigusaktidega kaitstavaid muinsuskaitsealuseid ega looduskaitsealuseid objekte, küll aga ulatub looduskaitsealuse liigi leiukoht planeeritava kinnistu idaosani. Suuremad looduskaitsealuste III kategooria liikide leiukohad asuvad Risti kinnistust idas paiknevas metsatukas või selle servas. Nendeks liikideks on nõmmnelk (*Dianthus arenarius*), teelehe-mosaikliblikas (*Euphydryas aurinia*), suur kuldtiib (*Lycaena dispar*) ja roomav öövilge (*Goodyera repens*).

2.2. Planeeritava ala ja selle lähikümbruse maaeraldus

Planeeringuala paikneb 2071 m² suurusel Risti kinnistul, mille katastritunnus on 93401:007:0247 ning maakasutuse sihtotstarve 100% elamumaa.

Risti kinnistu piirneb *Maa-ameti geoportaali* andmetel põhjast Voolu, kirdest Kungla, idast Karisilla-Petseri T-63 ning Kontori, kagust Valga-Petseri raudtee 604,3-605,1, lõunast Koidula Raudteejaama kinnistutega ning läänest reformimata maaga.

Nimetus	Kinnistusraamatu registriosa number	Katastri tunnus	Pindala	Maakasutuse sihtotstarve
Voolu	1759238/17592	93401:007:0335	4931 m ²	100% elamumaa
Kungla	892438/8924	93401:007:0721	3338 m ²	100% elamumaa
Kontori	2120738/	93401:007:0149	5396 m ²	100% ärimaa
Valga-Petseri raudtee 604,3-605,1	1840738/18407	93401:007:0783	5,6 ha	100% transpordimaa
Koidula Raudteejaam	1840638/18406	93401:007:0439	25,39 ha	100% transpordimaa
Karisilla-Petseri T-63	-	93401:007:0644	5,6 ha	100% transpordimaa
Reformimata maa Platsi, Voolu, Risti ja Koidula Raudteejaama kinnistute vahel			ca 1900 m ² suurune hoonestatud maatükk	

Tabel 1. Planeeringuala piirinaabrid.

Planeeringuala piirinaabrite maakasutus on ära toodud tabelis „Planeeringuala piirinaabrid“ ning joonisel „Tugiplaan“.

2.3. Planeeritava ala ja selle kontaktvööndi linnaehituslikud seosed

Planeeringuala paikneb Koidula küla kompaktses hoonestuses alal piiriületuspunkti ja raudtee piirijaama vahetus läheduses. Koidula küla on tuntud piiriületus- ja tollipunkti tõttu, mis on oluliseks sõlmpunktiks Eesti ja Venemaa vahel reisijatele. Koidula küla ümbritsevad eelkõige laiuvad metsaalad. Planeeringuala kõrval kulgeb Karisilla-Petseri T-63 tugimaantee ning veidi eemal loodes Koidula-Võmmorski 18229 kõrvalmaantee. Viimastel aastatel on Koidula küla suuresti muutunud ning tulevikus veelgi muutumas.

Planeeringuala põhjapoolseks piirinaabriks on Voolu kinnistu, kus asub 1-korruseline viilkatusega puidust eramaja ning kivist abihoone. Risti ja Voolu kinnistutega maantee äärde ühele ehitusjoonele jääb samuti hoonestatud Linnasmäe kinnistu. Kinnistud on haljastatud koduõuele iseloomulike puude ja põõsastega nagu kased, vahtrad, sirelid, toomingad, õuna-, pirni- ja ploomipuud ning marjapõõsad.

Voolu kinnistul asuv eramaja on pärandkultuuri objektiks, seal asus varasemalt Rästa kauplus. Planeeringualast põhjas Koidula külas Karisilla-Petseri tugimaantee ja raudtee vahel männimetsa all paikneb arheoloogiamälestis kalmistu registrinumbriga 11707.

Planeeringuala läänepoolseks piirinaabriks on hoonestatud reformimata maa. Hooned maaüksusel on puidust ning kuni 1-korruselised. Hoonete ümber õuealal kasvavad koduõuele iseloomulikud puud ja põõsad nagu kased, sirelid, õuna- ja ploomipuud.

Planeeringualast lõuna suunda jääb Koidula piiriületuspunkt ning raudtee piirijaam. Raudtee koos piirijaamaga on valminud 2011. aasta kevadel ning ametlikult avati 2011. aasta sügisel. Uue raudtee ehitamine annab lisaks kaubarongide liiklusele võimalused ka reisirongiliikluseks (suund Tartusse ja Valka), samuti rahvusvaheliseks rongiliikluseks. Nimetatud alale on koostatud 2003. aastal kehtestatud *Koidula raudtejaama ja Koldovitsa küla läbiva Kliima- ja Veski raudteed ühendava raudteeharu detailplaneering*, mis hõlmab ka Risti kinnistut. Uue raudtee alt kulgeb Karisilla-Petseri tugimaantee kuni piiriületus- ja tollipunktini, mis viib Petseri linnani.

Planeeringualast ida poole jääb Kungla kinnistu, millel hetkel kasvab metsatukk. Käesolevale kinnistule on koostatud 2000. aastal kehtestatud *Koidula transpordikeskuse detailplaneering*, mis kulgeb äsja rajatud raudteest kuni vana raudtee maa-alani. Hetkel on koostamisel *Koidula transpordikeskus 2 detailplaneering*, mis muudab senist kehtivat detailplaneeringut antud

piirkonnas. 2011. aastal on rajatud transpordikeskuse maa-alale parkla piiri ületavatele sõidukitele (autod, veoautod).

Lühiülevaated piirkonnas kehtestatud detailplaneeringutest on toodud järgnevas peatükis 2.4

2.4. Planeeringuala kontaktvööndikehtivad detailplaneeringud

2.4.1. Koidula transpordikeskuse detailplaneering

Nimetatud detailplaneering on kehtestatud Värskas Vallavolikogu 27.09.2000 määrusega nr 5. Töö koostajaks on AS EA Reng.

Koidula transpordikeskuse detailplaneeringu eesmärgiks on maa-alale uute ehitiste kavandamine ning olemasolevate rekonstrueerimisvõimaluste väljaselgitamine, samuti vastavalt uuele hoonestuskavale piirkonna liiklus- ja parkimiskorralduse ning tehnovõrkudega varustamise väljatöötamine. Vastavalt Kagu-Eesti logistika strateegia põhimõttele kavandada Koidula piiri- ja tollipunkti lähedusse transpordikeskus, et pakkuda kohalikele ja rahvusvahelistele transportijatele teenuseid ning luua lisaväärtust.

Koidulasse on planeeritud mini transpordikeskus ja piiri ostu-messikeskus. Transpordikeskus sisaldab lao-, hooldus- ja parkimisteenuseid, samuti tanklat ja toitlustus- ning puhkeasutusi.

2.4.2. Koidula raudteejaama ja Kolodavitsa küla läbiva Kliima- ja Veski raudteed ühendava raudteeharu detailplaneering

Nimetatud detailplaneering on kehtestatud Värskas Vallavolikogu 20.05.2003 määrusega nr 20. Töö koostajaks on OÜ Marksi Projekt.

Käesolev detailplaneering on koostatud planeeritava Koidula raudtee piirijaama ja Veski ning Kliima jaama raudteid ühendava raudteeharu ehitamiseks käsitledes sellest tulenevat kinnistute piiride muutmist, uute kinnistute moodustamist, neile ehitusõiguse andmist ja ehitiste ning rajatiste ekspluateerimisega kaasnevat mõju keskkonnale.

Raudteemaale on kavandatud ehitada manööverdamiseks, tolli- ja piiriprotseduurideks ning hooldusteks vajalike teeharuga raudteejaam, jaamahoone, tollipunktihoone ja raudteevagunite hooldusjaam. Lisaks põhihoonetele ehitatakse teenindavad abihoond ja rajatised vajalike kommunikatsioonidega.

2.5. Looduslik keskkond

Planeeritav kinnistu on suhteliselt lage ning lauge õueala hoonestusega eramukrundil Karisilla-Petseri tugimaantee ääres. Üksikud leht- ja viljapuud kasvavad maantee ning eluhoonete vahelisel alal. Kinnistu põhjapoolne hoonete esine ala on rohumaa, lõunapoolset osa katab pinnas ning osaliselt killustik. Ala loodeosas paikneb rohtu kasvanud pinnasehunnik.

Planeeringuala mullatüübiks on kogu ulatuses LkIg (gleistunud nõrgalt leetunud muld), mis on väga produktiivne mullatüüp. Planeeringuala maapinna absoluutkõrgused jäävad 43,0 ja 45,0 meetri vahele. Planeeritava ala maapind langeb laugelt loodest kagu suunas.

2.7. Hoonestus

Planeeringuala on hoonestatud. 1-korruselise puidust viilkatusega eramaja koos kolme puidust abihoonega (kaks kuuri ja välikäimla) paiknevad kinnistu kirdeosas Karisilla-Petseri tugimaantee ääres. Planeeritavat kinnistut ümbritsevatest kinnistustest on hoonestatud Voolu, Linnasmäe, Koidula Raudteejaama kinnistud ja piirinaabriks olev reformimata maa kinnistu lääneservas. *Ehitisregistri* andmetel lisaks olevad hooned nagu saun, laut ja elamu on lammutatud.

Lammutatud hooned on näidatud joonisel „Situatsiooniskeem“.

2.8. Juurdepääs

Mootorsõidukiga ja jalgsi on planeeringualale võimalik juurde pääseda ala ida- ja kaguservas asuvalt Karisilla-Petseri nr 63 tugimaanteelt ning kinnistust loodes asuvalt Koidula-Võmmorski nr 18229 kõrvalmaanteelt kulgevalt teelt. Karisilla-Petseri tugimaanteelt kulgeb Risti kinnistuni kaks juurdepääsuteed ning Koidula-Võmmorski kõrvalmaanteelt üks ligipääs.

Hetkel rohkem kasutatav mahasõit Karisilla-Petseri tugimaanteelt asub Koidula Raudteejaama kinnistul, mis käesoleva planeeringuga ei jää ligipääsuteeks planeeritavale Risti kinnistule, kuid säilib juurdepääsuteena Koidula Raudteejaama kinnistule ja reformimata maale. Nimetatud mahasõiduks on ca 3,5 meetri laiune pinnaskattega tee. Samuti on olemas

killustikkattega ligipääs kinnistu õuealale kinnistu idaservas Karisilla-Petseri tugimaanteelt, mis käeoleva planeeringuga on kavandatud likvideerida.

Koidula-Võmmorski kõrvalmaanteelt kulgeb Risti ja Voolu kinnistute ning reformimata maa vahelt ca 3 meetri laiune pinnaskattega tee, mis on käesoleva planeeringuga planeeritud likvideerida. Nimetatud juurdepääsutee on ühenduses Koidula Raudteejaama kinnistul asuva pinnaskattega teega.

Karisilla-Petseri tugimaantee kohta on koostatud Värskä-Petseri ühendusteede remondi tehniline projekt, mis hõlmab ka Risti kinnistut. Kinnistu poolsele teosale on projekteeritud asfaltkattega jalgteed ning nõlv selle ääres kuni kinnistu piirideni. Teisele poole teed on viidud tänavavalgustuspostid, olemasolevad elektripostidel asuvad valgustid on määratud likvideerimisele. Tee äärsetele kinnistutele on kavandatud mahasõidud. Projektiga määratud mahasõidu asukoht kinnistu õuealale on käesoleva planeeringuga kavandatud muuta, nihutades selle asukohta kinnistu keskossa. Detailplaneeringus sobiv juurdepääsu asukoht on näidatud planeeringu joonistel.

Tee remondiprojektis kavandatavad muutused on näidatud joonisel „Ehitusõiguse plaan“.

2.9. Olemasolevad tehnovõrgud

Olemasolevatest tehnovõrkudest kulgeb planeeringualal alla 1 kV pingega elektriõhuliin, teised tehnovõrgud nagu vee- ja kanalisatsioonitrassid, kaugkütte soojatrassid, sidekaablid planeeritava kinnistul puuduvad. Kinnistu vesi saadakse õuel paikevast salvkaevust. Erinevad teised tehnovõrgud kulgevad planeeritava ala kontaktvööndis.

Karisilla-Petseri tugimaantee kõrval kulgeb elektriõhuliin pingega kuni 1 kV, mis saab energia EMT alajaamast. Maantee äärsetele õhuliinipostidele on paigaldatud tänavavalgustuslambid. Risti kinnistu keskosa läbib kuni 1 kV pingega elektriõhuliin, mis jaguneb maantee äärsest õhuliinist ning kulgeb kuni planeeringuala läänenaabriks oleva reformimata maatüksuse hooneteni.

Planeeringuala keskel eramaja õuel asub salvkaev, mis vajab eelnevat puhastamist ja vajadusel sügavamaks kaevamist, enne selle kasutusele võtmist. Eramu õuel kuuri kõrval paikneb välikäimla.

Planeeringualast lõunas raudtee ääres kulgevad madal- ja keskpinge kaablid ning sidemaakaablid. Nimetatud kaablid planeeringualale ei ulatu.

Vastavalt koostatud *Värskä-Petseri ühendusteede remondi tehnilisele projektile* on kavas Karisilla-Petseri tugimaantee Risti kinnistu poolsesse äärde ehitada kõnnitee ning mahasõidud kinnistuteni.

Olemasolevate tehnovõrkude kulgemised koos kaitsevöönditega on näidatud joonistel „Tugi plaan“, „Krundijaotus plaan“ ning „Ehitusõiguse plaan“.

2.10. Kitsendused

1. Planeeringuala piirab *Teeseadusest* tulenev tee kaitsevöönd, mis on riigimaantee puhul mõlemal pool sõiduraja telge 50 meetrit. Kaitsevöönd on määratud Karisilla-Petseri tugimaanteele T-63 ning Koidula-Võmmorski kõrvalmaanteele nr 18229.

Teeseaduse §13 (1) järgi rajatakse tee äärde kaitsevöönd tee kaitseks, teehoiu korraldamiseks, liiklusohutuse tagamiseks ning teelt lähtuvate keskkonnakahjulike ja inimestele ohtlike mõjude vähendamiseks.

Vastavalt *Teeseaduse §36 (1)* kohaselt on teel ja tee kaitsevööndis omaniku nõusolekuta keelatud:

- ehitada nähtavust piiravaid hooneid või rajatisi ning rajada istandikku,
- ehitada kiirendus- või aeglustusrada, peale- või mahasõiduteed, alalist või ajutist müügipunkti või muud teeninduskohta,
- takistada jalakäijate liiklemist neid häiriva tegevusega,
- paigaldada valgustusseadet või teabe- ja reklaamivahendit,
- korraldada spordivõistlust või muud rahvaüritust,
- kaevandada maavara ja maa-ainest,
- teha metsa uuendamiseks lageraiet,
- teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandus- või muud teehoiuvälisist tööd.

Olemasoleva Karisilla-Petseri tugimaantee kaitsevöönd on märgitud joonistele „Tugi plaan“ ning „Ehitusõiguse plaan“.

2. Planeeringuala läbib kuni 1 kV pingega elektriõhuliin, mille elektripaigaldise kaitsevööndiks *Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuse ja kaitsevööndis tegutsemise korra määruse* järgi on määratud mõlemal pool liini telge 2 meetrit. Seevastu õhuliini mastitõmmitsa või -toe, mis ulatub väljapoole õhuliini kaitsevööndit, puhul on mastitõmmitsa või -toe kaitsevöönd 1 meeter selle projektsioonist maapinnal.

Planeeringualast lõunasse jääval Koidula Raudteejaama kinnistul raudteejaama ja kuivenduskraavi vahel kulgevad ida-lääne suunaliselt elektri madal- ja keskpinge kaablid. Madal- ja keskpinge kaablite kaitsevööndiks *Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuse ja kaitsevööndis tegutsemise korra määruse* järgi on 1 meeter mõlemale poole liini äärmistest kaablitest.

Vastavalt *Elektriohutusseadusele § 12 (2)* on elektripaigaldise kaitsevööndis keelatud

- tõkestada juurdepääsu elektripaigaldisele, põhjustada oma tegevusega elektripaigaldise saastamist ja korrosiooni ning tekitada muul viisil olukorda, mis võib ohustada inimest, vara või keskkonda, samuti korraldada kõrgepingepaigaldise õhuliini kaitsevööndis massiüritusi.

Elektriohutusseaduse § 12 (3) kohaselt on elektripaigaldise omaniku loata keelatud:

- elektripaigaldise kaitsevööndis ehitada, sealhulgas ehitada tanklat, ladustada jäätmeid, materjale ja aineid, teha mistahes mäe-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis- ja maaparandustöid, teha tuld, istutada ning langetada puid;
- õhuliinide kaitsevööndis sõita masinate ja mehhanismidega, mille üldkõrgus maapinnast koos veosega või ilma selleta on üle 4,5 meetri,
- maakaabelliinide kaitsevööndis töötada löökmehhanismidega, tasandada pinnast, teha mullatöid sügavamal kui 0,3 meetrit, küntaval maal sügavamal kui 0,45 meetrit ning ladustada ja teisaldada raskusi.

Olemasolevate madalpinge elektriõhuliinide, madal- ja kõrgepinge maakaabelliinide kulgemine koos kaitsevöönditega on näidatud joonistel „Tugi plaan“, „Krundijaotus plaan“ ning „Ehitusõiguse plaan“.

3. Planeeringualast lõunasse jääval Koidula Raudteejaama kinnistul raudteejaama ja kuivenduskraavi vahel kulgevad sidekaablid ning paiknevad mitmed sidekaevud.

Sidemaakaablitele kehtib *Elektroonilise side seadusest* tulenevalt liinirajatise kaitsevöönd, mis on sidekaabli puhul 2 meetrit mõlemas suunas liinirajatise keskjoonest.

Vastavalt *Elektroonilise side seadusele § 199 (1)* on liinirajatise kaitsevööndis liinirajatise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada liinirajatist, eelkõige

- ehitamine, mis tahes mäe-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis-, üleujutus-, niisutus- ja maaparandustööde tegemine, puude istutamine ja langetamine, tule tegemine, tuleohtlike materjalide ja ainete kasutamine, jäätmete ladustamine, liinirajatisele juurdepääsu tõkestamine ning oma tegevusega liinirajatise korrosiooni põhjustamine;
- pinnases paikneva liinirajatise kaitsevööndis löökmehhanismidega töötamine, pinnase tihendamine või tasandamine, transpordivahenditele ja mehhanismidele läbisõidukohtade rajamine ning mullatööde tegemine sügavamal kui 0,3 meetrit ja küntaval maal sügavamal kui 0,45 meetrit.

Olemasolevate sidekaevude asukoht ja sidekaabelliinide kulgemine koos kaitsevöönditega on näidatud joonistel „Tugiplaan“, „Krundijaotusplaan“ ning „Ehitusõiguse plaan“.

4. Planeeringualast lõunas kulgeb raudtee, millele *Raudteeseaduse* kohaselt raudtee sihtotstarbelise toimimise ja häireteta raudteeliikluse tagamiseks ning raudteelt lähtuvate kahjulike mõjude vähendamiseks ettenähtud maa-alale kehtib kaitsevööndi laius väljaspool linnu ja asulaid 50 meetrit alates rööpme teljest (mitmeteelistel raudteedel ja jaamades äärmise rööpme teljest).

Vastavalt *Raudteeseaduse § 37* kohaselt:

- raudtee kaitsevööndis asuva kinnisasja valdaja ei tohi oma tegevuse või tegevusetusega takistada raudtee sihtotstarbelist kasutamist, halvendada raudtee seisundit ega ohustada liiklust,
- raudtee kaitsevööndis võib maaparandussüsteemide rajamine, maavara kaevandamine, kaevamistöde tegemine, metsaraie ja muud looduskeskkonda muutvad tööd, kergestisüttivate ainete ja lõhkematerjali tootmine ja ladustamine toimuda ainult Tehnilise Järelevalve Ameti ja vastava raudteeinfrastruktuuri-ettevõtja või raudtee muu omaniku või valdaja eelneval kirjalikul nõusolekul,

- raudtee kaitsevööndis võib hoonete ja rajatiste ehitamine, seadmete ja materjalide ladustamine ja paigaldamine, mis seab ohtu nähtavuse kaitsevööndis, toimuda ainult Tehnilise Järelevalve Ameti ja vastava raudteeinfrastruktuuri-ettevõtja või raudtee muu omaniku või valdaja eelneval kirjalikul nõusolekul.

Vastavalt *Eesti Vabariigi Raudtee koostatud Planeeringute Üldtingimuste dokumendi lisa 1-le „AS EVR Infra kooskõlastuse sisu planeeringute koostamisel ja olemasolevate ehitiste ehitamisel“* kehtivad järgmised piirangud ehitamisel raudtee kaitsevööndisse või sellega piirnevale alale:

- raudtee kaitsevööndis asuva kinnisasja valdaja ei tohi oma tegevuse või tegevusetusega takistada raudtee sihtotstarbelist kasutamist, halvendada raudtee seisundit ega ohustada liiklust.
- isik, kes soovib kavandada ehitist raudtee kaitsevööndisse kohustub enne planeeringu koostamisele või projekteerimisele asumist taotlema raudteeinfrastruktuuri ettevõtjalt (AS-lt EVR Infra) tehnilised tingimused ja neid järgima.

Raudtee kaitsevööndis on keelatud tegevused, mis seavad ohtu nähtavuse kaitsevööndis:

- hoonete ja rajatiste ehitamine,
- seadmete ja materjalide ladustamine ja paigaldamine,
- kõrghaljastuse rajamine.

Raudtee kaitsevööndis tuleb järgmised tööd kooskõlastada raudteeinfrastruktuuri ettevõtjaga (AS EVR Infra):

- maaparandussüsteemide rajamine,
- maavara kaevandamine,
- kaevamistöõde teostamine,
- metsaraie ja muud looduskeskkonda muutvad tööd,
- kergestisüttivate ainete ja lõhkeainete tootmine ja ladustamine,
- hoonete, tehnovõrgu ja –rajatiste ehitamine,
- olemasolevale ehitisele juurdeehituse kavandamine.

Olemasolev raudtee kaitsevööndi ulatus on ära näidatud joonistel „Tugiplaan“, „Krundijaotusplaan“ ning „Ehitusõiguse plaan“.

5. Risti kinnistu õuealal hoonete läheduses paikneb salvkaev, mille hetkeseisukord ei ole rahuldav ning vajab seepärast edasist rekonstrueerimist.

Vastavalt Keskkonnaministeeriumi koostatud *dokumendile „Salvkaevu rajamise ja hooldamise soovituslikud nõuded“* tuleb kaevu edasisel korrastamisel järgida soovituslikult järgmiseid nõudeid, et tagada kaevu pikem eluiga ning kvaliteediga joogivee kestmine:

- salvkaevu rakked peavad ulatuma vähemalt 1 meetri kõrgusele maapinnast,
- kaev peab olema väljastpoolt tihendatud tsemendi- või betoniitlahusega kuni kaevu pealmise osani,
- kaevu ümber tuleks rajada veelukk, kaevates salvkaevu ümber 2 meetri sügavune ja 0,7-1 meetri laiune auk ning täites see saviga ning tampides tugevalt kinni,
- salvkaev peab olema pealt kaetud,
- maapind kaevu ümber peab olema kõrgem, et vältida pinnavee kogunemist kaevu ümber,
- pump tuleks võimalusel paigaldada hoonesse (elumajja või pumbamajja), mitte kaevu.

Salvkaevu hooldusalal tuleb kinni pidada järgmistest nõuetest:

- hooldusala tuleb jätta vähemalt 10 meetrit, kuid sõltuvalt maapinnast ja selle kaldest võib soovitatav kaugus olla isegi suurem;
- potentsiaalsed reostusallikad (kuivkäimla, reovee kogumiskaev, sõnnikuhoidla, prügikast, väetise- ja sõnnikuhoidlad, õlimahutid, kanalisatsioonitorud jne) peavad paiknema kaevu suhtes allamäge;
- heitvee immutamine pinnasesse on keelatud lähemale kui 80 meetrit joogivee tarbeks kasutatavast salvkaevust isegi peale mehaanilist ja/või bioloogilist puhastamist (*Vabariigi valitsuse 31.07.2001. a määrus nr 269 „Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord“ § 10 lg 2*);
- omapuhastiks oleva imbsüsteemi ja joogiveesalvkaevu vaheline kaugus on kehtestatud *Vabariigi Valitsuse 16.05.2001. a määruse nr 171 „Kanaliseerimise ehitiste veekaitsenõuded“ §-ga 7*

Olemasolev rekonstrueeritav salvkaev koos kaitsevööndiga on ära näidatud joonistel „Tugiplaan“, „Krundijaotusplaan“ ning „Ehitusõiguse plaan“.

6. Planeeringuala idapoolsele küljele ulatub III kategooria kaitsealuste liikide teelehemosaiikliblikas (*Euphydryas aurinia*), suur kuldtiib (*Lycaena dispar*), roomav öövilge (*Goodyera repens*) ja nõmmnelk (*Dianthus arenarius*) leiukoht.

Vastavalt *Looduskaitseseaduse* § 46 (3) järgi arvatakse III kaitsekategooriasse liigid, mille arvukust ohustab elupaikade ja kasvukohtade hävimine või rikkumine ja mille arvukus on vähenenud sedavõrd, et ohutegurite toime jätkumisel võivad nad sattuda ohustatud liikide hulka. Samuti kuuluvad siia liigid, mis on varem kuulunud I või II kategooriasse, kuid vajalike kaitseabinõude rakendamise tõttu on väljaspool hävimisohtu.

III kategooria kaitsealuste liikide leiukoha asukoht on ära näidatud joonistel „Tugiplaan“, „Krundijaotusplaan“ ning „Ehitusõiguse plaan“.

3. DETAILPLANEERINGU LAHENDUS

Käesoleva Risti detailplaneeringu ülesanded vastavalt *Planeerimisseadusele § 9 (2)* on:

- Planeeritava maa-ala kruntideks jagamine,
- Parkla ja kioski rajamiseks ehitusõiguse määramine,
- Krundi kasutamise sihtotstarbe määramine,
- Krundi hoonestusala piiritlemine,
- Tänavate maa-alade ja liikluskorralduse määramine,
- Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine,
- Kujade määramine,
- Tehnovõrkude ja –rajatiste asukoha määramine,
- Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks,
- Ehitiste arhitektuurinõuete seadmine,
- Servituutide vajaduse määramine,
- Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine,
- Muude seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kinnisomandi kitsenduste ulatuse määramine.

3.1. Planeeritaval alal krundi moodustamine

Käesoleva detailplaneeringuga moodustatakse Risti kinnistust kaks krunti positsiooniga 1 ja 2, põhjapoolne olemasoleva hoonestusega elamumaa katastriüksuse sihtotstarbega krunt ning lõunapoolne parkla ja kioski rajamise tarbeks moodustatav ärimaa sihtotstarbega krunt.

Planeeritava ala katastriüksuse sihtotstarve moodustatakse *Vabariigi Valitsuse 23.10.2008 määruse nr. 155 Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord* järgi. Käesolev detailplaneering teeb ettepaneku määrata tasulise parkla ja kioski rajamise alla jääva maa-ala katastriüksuse sihtotstarbeks 100 % ärimaa (Ä). Krundi kasutamise sihtotstarbeks vastavalt *juhendmaterjalile „Planeeringute leppemärgid“* määratakse vastavalt planeeringuga soovitud funktsioonidele 100% parkimisrajatise maa (LP). Ülejäänud kinnistul säilib olemasolev katastriüksuse sihtotstarve, milleks on elamumaa (E).

Detailplaneeringu eelsed ja planeeringujärgsed krundi sihtotstarbed ja pindala on ära toodud tabelis „Maakasutuse koondtabel“.

Krundi nimetus/ aadress	Planeeringueelne krundi pindala	Planeeringujärgne krundi pindala	Planeeringueelne maakasutuse sihtotstarve	Planeeringujärgne maakasutuse sihtotstarve
Pos 1	2071 m ²	1070, 5 m ²	100 % elamumaa (E)*	100 % ärimaa (Ä)*
Pos 2	2071 m ²	1000, 5 m ²	100 % elamumaa (E)*	100 % elamumaa (E)*

Tabel 2. Maakasutuse koondtabel.

*(E)- elamumaa, 001, alaliseks või perioodiliseks elamiseks ettenähtud ehitiste maa ja garaažide maa.

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

Planeeritud ehitiste lubatud kasutusotstarvete määramisel on lähtutud *Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.11.2002 määrusest nr 10 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“*, mis võimaldab kahele krundile rajada järgmise funktsiooniga ehitisi:

- 12314 Kiosk toiduainete müügiks,
- 12315 Kiosk, mis ei ole toiduainete müügiks,
- 21126 Parkla, väljak,
- 22239 Muu heitveerajatis.

3.2. Ehitusõigus ja hoonestusala

Vastavalt *Planeerimisseaduse § 9 (4)* on krundi ehitusõigusega määratletud:

- krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed,
- hoonete (rajatiste) suurim lubatud arv või hoonete puudumine krundil,
- hoonete (rajatiste) suurim lubatud ehitusalune pindala,
- hoonete (rajatiste) suurim lubatud suhteline- ja absoluutkõrgus.

Lisaks on planeeringus ära toodud ehitiste minimaalne lubatud tulepüsivusklass, hoonestusala pindala ning krundi pindala.

Käesoleva Risti detailplaneeringuga antakse ehitusõigus krundile 1 parkla, kioski ning reoveemahuti rajamiseks kinnistu lõunaossa. Kioskit võib rajada „*Ehitusõiguse plaanil*“ näidatud hoonestusala piires ning planeeringus määratud mahus. Krundile 2 on antud ehitusõigus olemasolevate ehitiste rekonstrueerimiseks, millest eramule, kuuridele ning välikäimlale on määratud hoonestusala. Antud planeeringuga on hoonestusala välised rajatised planeeritav parkla ja reoveemahuti ning rekonstrueeritav salvkaev.

Detailplaneeringuga määratud krundi ehitusõigus kajastub tabelis „Moodustatava krundi ehitusõigus“ ning planeeringu joonisel „Ehitusõiguse plaan“.

Pos 1	
Krundi kasutamise sihtotstarve	sihtotstarve vastavalt katastriüksuse liigile: 100% ärimaa (Ä) sihtotstarve vastavalt detailplaneeringu liigile: 100% parkimisrajatise maa (LP)
Krundi pindala	1070,5 m ²
Ehitiste suurim lubatud arv	3 (parkla, kiosk, reoveemahuti)
Rajatiste suurim lubatud ehitusalune pindala	30,0 m ² kioskil
Rajatiste suurim lubatud suhteline- /absoluutkõrgus	3,0 m/ 47,0 m kioskil
Rajatiste minimaalne lubatud tulepüsivusklass	TP3
Hoonestusala pindala	37,82 m ²

Pos 2	
Krundi kasutamise sihtotstarve	sihtotstarve vastavalt katastriüksuse liigile: 100% elamumaa (E) sihtotstarve vastavalt detailplaneeringu liigile: 100 % pereelamu maa (EP)

Krundi pindala	1000,5 m ²
Ehitiste suurim lubatud arv	5 olemasolevat ehitist (elumaja, 2 kuuri, välikäimla, salvkaev)
Rajatiste suurim lubatud ehitusalune pindala	108,05 m ² elumajal, kahel kuuril ja välikäimlal
Rajatiste suurim lubatud suhteline- /absoluutkõrgus	7,0 m/ 52,0 m olemasolevatel ehitistel
Rajatiste minimaalne lubatud tulepüsivusklass	TP3
Hoonestusala pindala	396,05 m ²

Tabel 3. Moodustatava krundi ehitusõigus.

„Ehitusõiguse plaanil“ on näidatud hoonestusala, mille piires on lubatud määratud ehitusõigusega hooneid rajada. Planeeritud hoonestusala on seotud hoonete asukoha, olemasolevate kitsenduste piirangute ning krundi piiridega. Planeeritavaid hooneid võib rajada ainult planeeringuga määratud hoonestusalasse, väljaspool hoonestusala on lubatud ehitada tehnovõrke ja –rajatise ning teedevõrku.

Kavandatud kioski ja parkla täpne lahendus antakse projekteerimise staadiumis, mistõttu on kaardil esitatud lahendused illustreeriva iseloomuga.

Krundi hoonestusala on näidatud joonisel „Ehitusõiguse plaan“.

3.3. Ehitistevahelised kujud ning tuleohutusabinõud

Rajatiste projekteerimisel tuleb arvestada tuleohutusnõuetega vastavalt *Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 määrusele nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“*. Ja projekteerimismõõnudega vastavalt *Eesti Vabariigi standardile EVS 812-7:2008 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“*.

Hoonestusala kaugus krundi piirist on käesolevas planeeringus arvestatud minimaalselt 4 meetrit, et tagada piirinaabritega kokkuleppeliselt määrusest tulenev minimaalselt 8 meetri laiune tuleohutuskuja. Juhul, kui hoonetevaheline kuja laius on alla 8 meetri, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike (tulemüür, tuletõkkesein) või muude abinõudega. Olemasolevatele

hoonetele tuleohutuskujaja minimaalne kaugus krundi piirist ei kehti, kuna hooned on varasemalt ehitatud ning hetkeolukorras on tagatud vähemalt 8 meetrit kaugus naaberkinnistu hoonestusest (piirinaabrite hooned asuvad eemal).

Tulenevalt ehitiste kasutusviisist ja kasutajate arvust on kuni 3 meetri kõrguse kioski ja parkla minimaalseks tulepüsivusklassiks määratud TP3 (tuldkartev). Ülejäänud olemasolevatele hoonetele on lubatud minimaalseks tulepüsivusklassiks samuti TP3.

3.4. Tänavate ja teede maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus

Mootorsõidukite ja jalgrataste, jalakäijate juurdepääs kinnistule on tagatud Karisilla-Petseri tugimaanteele nr 63 rajatava uue mahasõidu kaudu. Planeeritav mahasõit on kavandatud juurdepääsuteeks Risti kinnistu mõlemale planeeritavale krundile, millega säilib ligipääsuvõimalus nii olemasolevate eluhoonete kui planeeritava parkla ja kioskini. Planeeritud juurdepääsutee on kavandatud kahesuunalise liiklusega. Juurdepääsutee ja parkla katteks käesolevas detailplaneeringus on planeeritud killustikkate, kuid võimalusel kasutada asfaltkatet.

Detailplaneeringu eesmärgiks on tasulise parkla rajamine krundi lõunaossa pinnaskattega juurdepääsutee ja Karisilla-Petseri tugimaantee nr 63 vahelisele alale olemasolevate hoonete kõrvale. Parkimiskohtade arv planeeritakse vastavalt *Eesti standard EVS 843:2003 „Linnatänavad“* arvutustel. Kavandatava parkla suuruseks on ca 783 m², kuhu mahub sõiduautodele kolm rida parkimiskohti. Parkla projekteerimisel tuleb pidada silmas keskkonnakaitse nõudeid. Täpne parkimislahendus tuleb lahendada edasisel projekteerimisel vastava projektiga.

Olemasolevad juurdepääsud loodes ja idas on kavandatud likvideerida, rajades planeeritavale kinnistule asemele ühe mahasõidutee. Mahasõit Koidula Raudtee kinnistul säilitatakse, millelt jääb alles ka juurdepääsu võimalus reformimata maaüksusele.

Vastavalt *Värskä-Petseri ühendusteede remondi tehnilisele projektile* on maantee äärde projekteeritud asfaltkattega jalgteed ning tänavavalgustus. Projektiga määratud mahasõit Risti kinnistuni on käesoleva detailplaneeringuga kavandatud nihutada kahe moodustatava krundi vahele.

Juurdepääsutee asukoht parkla, kioski ja olemasolevate hoonete ligipääsuks ning parkla ise on näidatud detailplaneeringu joonisel „Ehitusõiguse plaan“.

3.5. Haljastus ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeritava krundi haljastamine pole kohustuslik, kuigi soovitav on rajada kõrg- või madalhaljastust parkla põhja- ja lääneosa äärde, et mitmekesistada äriotstarbelist maa-ala. Kõrghaljastuse rajamine parema nähtavuse tagamiseks pole soovitav parkla lõunaossa raudtee kaitsevööndisse ning parkla idaossa maantee ning rajatava mahasõidu lähedusse. Puude istutamisel tuleb järgida tehnovõrkudest tulenevaid kujasid. Ülejäänud krundil säilib olemasolev haljastus. Krundi igakordne omanik on kohustatud hooldama krundil asuvat kõrg – ja madalhaljastust, et säilitada visuaalselt meeldiv vaade ning vähendada seejuures kuritegevuse riske. Maapinnakõrgust ei planeerita muuta, krundil tuleb säilitada maksimaalselt olemasolev reljeef.

Planeeringuala elamumaa krunt on kavandatud ümbritseda piirdega. Piirdeks on kuni 2 meetri kõrgune metall- või võrkaed, kus on olemas värav juurdepääsuks õuealale. Vastavalt standardile peab juurdepääsutee hooneteni olema vähemalt 3,5 meetrit ja piirde värav vähemalt 4 meetrit lai, et tagada planeeringuala ohutus.

Säilitatav, likvideeritav ning juurde planeeritav madalhaljastuse lahendus on näidatud joonisel „Ehitusõiguse plaan“.

Krundi heakorrastamisel tuleb lähtuda tänapäevastest hügieeninõuetest ja hooldusvõtetest ning 2010. aastal kehtestatud *Värskä valla heakorra eeskirjast*. Nimetatud dokumendis on ära toodud lisaks teistele paragrahvidele ka kinnistu omaniku ja ehitise omaniku kohustused.

Vastavalt nimetatud määrusele on keelatud panna maha jäätmeid ja prügi selleks mitte ettenähtud kohtades. Kinnistu reostamisel või risustamisel on reostaja või risustaja kohustatud selle puhastama. Kui reostajat või risustajat ei ole võimalik kindlaks teha, peab ala korrastama selle omanik. Samuti tuleb kauplemisel hoida korras ja puhtana kauplemisest mõjutatud ümbrus 6 meetri raadiuses (teeäärsel rajatisel kuni sõidutee ääreni). Kaubanduse või teenindusega tegelev ettevõtte peab tagama piisava arvu jäätmemahutite olemasolu nimetatud raadiuses ning nende perioodilise tühjendamise, et vältida jäätmete kuhjumist.

Kaupade laadimise või kauplemise lõpetamisel avalikes kohtades tuleb kauplejal ümbrus kohe korrastada viies ära müügitgevusega kohale paigaldatud letid, taarakastid, prügiurnid jne.

3.6. Keskkonnatingimused ja tervisekaitse

Käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi ega muud olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust *Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse* mõistes. Planeeritavad ehitised ei kujuta endast ohtu keskkonnale. Ehituse käigus kaasnevad müra ja vibratsioon on lühiajalised ja elukeskkonda mitte halvendavad. Planeeritaval alal ei ole keskkonnaohtlikke objekte.

Jäätmemajandus planeeringualal lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Prügikäitlemine tuleb korraldada vastvalt *Jäätmseadusele* ning *Värska valla jäätmehoolduseeskirjale*. Kõik ehitiste ehitamise ja kasutamise käigus tekkinud jäätmed on ette nähtud koguda ning ära viia vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Jäätmete äravedu võib teostada vaid vastavat tegevuslitsentsi omav ettevõtte. Planeeritavatele kruntidele pole lubatud ladustada ohtlikke jäätmeid ega tekitada jääkreostust. Rajatavad ehitised ning seal aset leidvad tegevused peavad olema keskkonnaohutud.

Jäätmed tuleb ladustada vastavatesse kinnistesse raskesti süttivatesse prügikonteineritesse, mis tuleb paigutada ehitiste lähiümbrusesse kinnistu sissepääsu juurde, et oleks tagatud jäätmekäitlejate vaba juurdepääs konteinerile.

Planeeringus on esitatud võimalikud prügikonteinerite asukohad, täpsem paiknemine lahendatakse edasise projekteerimise käigus.

Juurdepääsud hoonetele ja rajatistele peavad olema vabad ja aastaringselt kasutamiskõlblikus seisukorras. Krundi igakordne omanik on kohustatud hooldama krundil asuvat kõrg- ja madalhaljastust. Sademevesi imub ise või immutatakse pinnasesse krundi piires. Kinnistu omanik peab tagama vajaduse ilmnemisel nõuetekohase sademevee ärajuhtimise, et see ei valguks naaberkinnistutele. Kinnistu joogivesi saadakse salvkaevust ning reovesi suunatakse kogumismahutisse, mida tühjendatakse vastavalt vajadusele.

Kõikide tehnovõrkude ning muude objektide piiranguvööndid on kantud joonistele „Tugiplaan“, „Krundijaotusplaani“ ning „Ehitusõiguse plaan“.

3.7. Ehitiste arhitektuurinõuded

Detailplaneeringualale projekteeritavad ehitised peavad olema vastupidavad, kaasaegsed ja sobituma olemasolevasse piirkonda. Ehitistele peab olema tagatud vaba juurdepääs nende hoolduseks, remondiks ning muude õnnetuste ja avariide likvideerimiseks. Ehitiste välisviimistlusmaterjalide valikul tuleb lähtuda antud piirkonnale sobilikest materjalidest. Piirete rajamine on lubatud elamukrundi piirile.

Detailplaneeringu „*Ehitusõiguse plaanil*“ on tähistatud rajatava kioski võimalik asukoht hoonestusalana. Parklale, reoveemahutile ja salvkaevule hoonestusala ei ole määratud. Olemasolevad rekonstrueeritavad hooned õuealal on samuti näidatud hoonestusala sisesena.

Käesoleva planeeringuga täiendavaid arhitektuurilisi tingimusi ei seata. Ehitiste (hoonete ja rajatiste) projekteerimisel ja ehitamisel tuleb arvestada nende sobivusega piirkonda. Kuna planeeringuala asub *Põlva maakonna teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“* kohaselt väärtusliku maastiku ning rohevõrgustiku koridori äärealal, siis tuleb nimetatud dokumendist võtta arvesse tingimused väärtusliku maastiku ja roheline võrgustiku säilimiseks.

3.8. Vertikaalplaneering

Vertikaalplaneerimisel tuleb järgida planeeritaval maa-alal olemasoleva maapinna reljeefi, mis on antud planeeringuala kohaselt suhteliselt lauge, maapinna absoluutkõrgused vähenevad loodest kagu suunas. Tuleb tagada lumesulamis- ja sademevee suunamine ehitistest eemale, kust see imbub pinnasesse. Parkla sademevee juhtimine lahendatakse vastava projektiga.

Maapinna absoluutkõrguste muutumine ning ümbruskonna reljeef on nähtav joonisel „*Tugiplaan*“.

3.9. Tehnovõrgud ja –rajatised

Planeeringuala vajalike tehnovõrkudega varustamiseks on käesoleva planeeringuga antud põhimõttelised lahendused, mida on lubatud täpsustada vastavate projektidega. Tehnovõrkude

planeerimise osas käsitletakse käesolevas detailplaneeringus veevarustuse, kanalisatsiooni, sademevee, elektrivarustuse, tänavavalgustuse, kütte ja side lahendamist.

Tehnovõrk	Planeeringu eelne tehnovõrkude olemasolu	Planeeringu järgne tehnovõrkudega varustatus
kanalisatsioonitorustik	-	kokku ca 73 m torustikku
veetorustik	-	kokku ca 29 m torustikku

Tabel 4. Tehnovõrkude koondtabel.

Joonis „Ehitusõiguse plaan“ on aluseks planeeringualal edaspidi koostatavatele projektidele.

3.9.1. Veevarustus

Kinnistul saadakse joogivesi olemasolevast salvkaevust, mille asukoht on näidatud joonisel „Tugiplaan“. Põhiline veevajadus on siiani olnud olemasoleval elamuhoonel, seega kaev paikneb õuealal elamu vahetus läheduses. Salvkaevu rekonstrueerimisel tuleb arvestada normikohase kaitsevööndiga (kuja), mis *Keskonnaministeeriumi koostatud dokumendi „Salvkaevu rajamise ja hooldamise soovituslikud nõuded“* kohaselt on 10 meetrit, mis on vajalik salvkaevu hooldamiseks.

Salvkaevust olemasoleva elamu ning planeeritava kioskini tuleb vedada veetrassid, mille võimalik kulgemine on käesoleva planeeringuga ära toodud. Täpsem veelahendus määratakse edasise projekteerimise käigus. Veetrasside projekteerimisel tuleb arvestada normikohase kaitsevööndiga, mis tulenevalt *16.12.2005 määrusest nr 76 „Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“* on 2 meetrit kummalegi poole veetrassi keskteljest. Torustike väljaehitamisel tuleb arvestada trasside omavahelise paigaldamise kaugusega, mis *EV standardi „Linnatänavad“* kohaselt on vee ja isevoolse kanalisatsioonitorustiku vahel 1 meeter, vee ja survekanalisatsioonitorustiku vahel 1,5 meetrit ning omavaheliste veetorude puhul 0,5 meetrit.

Salvkaevu vesi peab vastama kehtivatele joogivee nõuetele. Salvkaevu vee puhtuse kontrollimiseks on soovitatav teha vee joogiveele vastavuse analüüs seaduses ettenähtud korras.

Teise variandina on võimalik veevarustus tagada naaberkinnistutega koostöös rajatavast puurkaevust, mille asukoht määratakse projekteerimise käigus valides selleks optimaalsema

asukoha. Puurkaevust tuleneva veetorustiku asukoht määratakse seljuhul edasise projekteerimise käigus.

Rekonstrueeritava salvkaevu asukoht ja kuja ning planeeritavate veetrasside perspektiivsed asukohad ja kaitsevööndid on märgitud joonistele „Krundijaotusplaan“ ja „Ehitusõiguse plaan“.

3.9.2. Kanalisatsioon

Kinnistu reovesi kogutakse kogumismahutisse, mille täpsem asukoht ja maht määratakse projekteerimise käigus arvestades reovett tootvate hoonete asukohta ja normikohaseid kujasid. Käesolevas planeeringus on ära näidatud reoveemahuti perspektiivne asukoht ning kanalisatsioonitrasside võimalik kulgemine. Täpsem kanalisatsioonilahendus määratakse edasise projekteerimise käigus.

Reoveemahuti kuja on vastavalt 16.05.2005 määrusele nr 171 „Kanaliseerimise ehitiste veekaitsevööndid“ 5 meetrit. Kuja eelnimetatud seaduse tähenduses on kanalisatsiooniehitiste, (torustik välja arvatud) lubatud kõige väiksem kaugus hoonest, joogivee salv- või puurkaevust ning muuks kui joogivee otstarbeks kasutatavast puurkaevust. Torustike väljaehitamisel tuleb arvestada trasside omavahelise paigaldamise kaugusega, mis EV standardi „Linnatänavad“ kohaselt on vee ja isevoolse kanalisatsioonitorustiku vahel 1 meetrit, vee ja survekanalisatsioonitorustiku vahel 1,5 meetrit ning omavaheliste veetorude puhul 0,5 meetrit.

Kanaliseerimise trasside projekteerimisel tuleb arvestada normikohase kaitsevööndiga, mis tulenevalt 16.12.2005 määrusest nr 76 „Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“ on 2 meetrit kummalegi poole kanalisatsioonitrassi keskeljest. Reovesi tuleb juhtida mahutini võimalusel isevoolselt, vajadusel paigaldada reoveepump. Reoveemahuti tühjendamise eest vastutab krundi omanik, kes kohustub sõlmima vastavat litsentsi omava teenusepakkujaga lepingu kogumismahuti tühjendamiseks.

Planeeritava reoveemahuti ning kanalisatsioonitrasside perspektiivsed asukohad ja kaitsevööndid on märgitud joonistele „Krundijaotusplaan“ ja „Ehitusõiguse plaan“.

3.9.3. Sademevesi

Käesolevas piirkonnas sajuvee kanalisatsioonitrassid puuduvad. Tuleb vältida liigvee valgumist naaberkinnistutele. Kinnistu põhjaosas olemasoleva hoonestuse läheduses valgub

ning vajadusel juhitakse sademevesi hoonetest ja juurdepääsuteest eemale, kus see rohtunud maapinna suure imamisvõime tõttu imbub pinnasesse või valgub maantee äärsesse kraavi.

Krundi lõunaossa kavandatava parkla ja teenindushoone rajamise tõttu tuleb sademevesi planeeringuala piires juhtida kallakuga ehitistest eemale. Selleks juhitakse parkla sademevesi maapinna kallakutega kinnistu kaguosas asuvasse maantee äärsesse kraavi. Täpsem sademevee valgumise lahendus määratakse hilisema parkla projekteerimise käigus.

3.9.4. Elektrivarustus

Risti kinnistu on ühendatud olemasolevasse elektrivõrku. Planeeringuga jäetakse võimalus liitumiseks olemasoleva elektriõhuliini kaudu, mis tuleb kokku leppida OÜ Jaotusvõrguga. Kruntide täpsem elektritrasside paigutus lahendatakse edasise projekteerimise käigus, arvestades seejuures seadustest tulenevaid nõudeid ja väljastatud tehnilisi tingimusi. Trasside ümbertõstmisega kaasnevad kulud tuleb tasuda kinnistu arendaja/omaniku poolt.

Elamuhooneni suundub alla 1 kV pingega elektriõhuliin. Olemasolevale elektriõhuliinile kehtib vastavalt *Elektripaigaldise kaitsevööndis tegutsemise korra määruse* kohaselt kaitsevöönd 2 meetrit mõlemal pool liini telge.

Elektrienergia saamiseks on võimalik kasutada ka alternatiivseid energia tootmise võimalusi, mis lahendatakse edasise projekteerimise käigus.

Olemasoleva elektriõhuliini paiknemine on näidatud joonisel „Ehitusõiguse plaan“.

3.9.5. Tänavavalgustus

Risti kinnistu käesolevas planeeringuga eraldi välisvalgustuse lisamist ette ei näe, kuna planeeringuala keskosast ca 70 meetri kaugusel asuvad raudteed valgustavad prožektorid, mis annavad piisava nähtavuse pimedal ajal ka rajatavale parklale. Siiski on soovi korral võimalik paigaldada lisavalgusteid nii kinnistu õuealale kui ka parkla maa-alale. Kinnistu kõrval Karisilla-Petseri tugimaantee ääres elektriõhuliinipostide külge on kinnitatud valgustid, mis on kavandatud koostatud *Värskä-Petseri ühendusteede remondi tehnilise projektiga* likvideerida. Uus tänavavalgustus rajatakse teisele poole maanteed.

3.9.6. Küte

Olemasolevate hoonete soojavarustus lahendatakse lokaalkütte baasil, milleks oleks tahke küte, kütmiseks on lubatud kasutada ka elektrit. Keskkonna vähemal määral saastamise eesmärgil ei ole soovitatav kasutada kivisütt ega muid rohkelt tahmavaid kütused.

Samuti on võimalus kasutada alternatiivseid energiaallikaid nagu näiteks passiivse päikesekütte kasutamine, päikesepaneelide, maasoojuspumpade ning õhksoojuspumpade kasutuselevõtt. Alternatiivseks ehk roheliseks energiaallikaks loetakse päikese-, tuule-, biomassi-, vee- ja geotermaalenergiat, mille kasutamisega ei kaasne märkimisväärset keskkonna saastamist.

3.9.7. Side

Planeeringualale eraldi sideühenduse rajamist ette ei nähta. Risti kinnistul on võimalik kasutada antud piirkonnas mobiilside, traadita interneti ning digitaalse televisiooni levimise võimalusi.

Kui Risti kinnistul siiski soovitakse sideliini kaudu loodavat sideühendust, on see võimalik luua vastava teenuspakkuja tehniliste tingimuste alusel. Rajatava sidekaabli täpne asukoht määratakse edasise projekteerimise käigus. Sidekaabli projekteerimisel tuleb arvestada liinirajatise kaitsevööndiga, milleks on *vastavalt Elektroonilise side seaduse* kohaselt 2 meetrit liinirajatise keskjoonest paralleelse mõttelise jooneni.

3.9.8. Tuletõrje veevõtukoht

Tuletõrjevee saamine piirkonnas on lahendatud *2006. aastal kehtestatud Värskas valla üldplaneeringuga*. Vastavalt *Värskas valla üldplaneeringule* on tuletõrjevee võtmiseks sobilik toimiv ja korras olev veevõtumahuti Koidula külas piiripunkti lähedal, mille kaugus planeeringualast linnulennult on 450 meetrit.

Samuti on rajatud Risti kinnistust teisele poole maanteed *Koidula transpordikeskus 2 detailplaneeringuga* hõivatud maa-alale tuletõrjeveemahuti.

3.10. Servituutide vajadus ning muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ja nende ulatus

Ehitiste projekteerimisel tuleb arvestada servituutide vajadusega. Antud planeeringuga on määratud servituudi vajadus olemasolevale elektriõhuliinile ning rajatavale juurdepääsuteele. Käesoleva planeeringuga on seatud isiklik kasutusõigus ning teeservituut, mis tekivad kinnistusraamatu sissekandega.

Servituutide ja isiklike kasutusõiguse seadmise vajadust kajastab tabel „*Servituudi seadmise vajadus*“.

Teeniv kinnisasi	Servituut	Valitsev isik	Servituudi sisu
Pos 1 ja Pos 2	Isiklik kasutusõigus	Tehnovõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus olemasolevale elektriõhuliinile Risti kinnistul
Pos 1	Teeservituut	Pos 2	Teeservituut annab õiguse kasutada Pos 2 krundi omanikul Pos 1 krundil asuvat juurdepääsuteed

Tabel 5. Servituudi seadmise vajadus.

Käesoleva detailplaneeringu lahendusega on planeeritud kehtima rekonstrueeritava salvkaevu hooldamiseks vajalik 10 m laiune kaitsevöönd (kuja) vastavalt *Keskonnaministeeriumi koostatud dokumendile „Salvkaevu rajamise ja hooldamise soovituslikud nõuded“*. Rajatava reoveekogumismahuti ümber on määratud vastavalt *16.05.2005 määrusele nr 171 „Kanaliseerimisehitiste veekaitseõuded“* kaitsevöönd (kuja) 5 meetrit. Salvkaevust ja reoveekogumismahutist hooneteni kulgevatele trassidele määratakse kaitsevööndid edasise projektiga.

Planeeringulahendusega jääb kehtima õigusaktidest tulenev Karisilla-Petseri tugimaantee ning Koidula-Võmmorski kõrvalmaantee kaitsevöönd, mis on riigimaantee puhul mõlemal pool sõiduraja telge 50 meetrit. Samuti jäävad kehtima raudtee kaitsevöönd alates rööpme teljest 50 meetrit, elektripaigaldise kaitsevöönd alla 1 kV pingega õhuliinil 2 meetrit mõlemal pool

liini teljest, elektripaigaldise kaitsevöönd elektri madal- ja keskpinge maakaablil mõlemal pool liini äärmistest kaablitest 1 meeter, liinirajatise kaitsevöönd sidekaablil 2 meetrit rajatise keskjoonest ning III kategooria kaitsealuse liigi leiukoha piirkond.

Muinsuskaitse eritingimuste seadmine planeeritavale maa-alale ei ole vajalik.

Rajatavad, kehtima jäävad kaitsevööndid ning servituudid on märgitud joonisel „Ehitusõiguse plaan“.

3.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Risti detailplaneeringut koostades on arvestatud järgnevate kuritegevust vähendavate meetmetega:

- Selgesti eristatava ning konkreetselt määratud juurdepääsutee rajamine ehitisteni,
- Planeeritavate ehitiste ning piirkonna hea nähtavus, jälgitavus ning valgustatus,
- Territoriaalsus (krundi selge eristamine ja piiramine)

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel on soovitatav arvestada järgnevaga:

- Atraktiivse maastikukujunduse, arhitektuuri kasutamine,
- Atraktiivsete materjalide ja värvide kasutamine,
- Vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine,
- Võimalusel valvesüsteemi, naabrivalve kasutamine,
- Hoonete uste, akende ja lukkude kvaliteedile tähelepanu pööramine,
- Krundi ümbruse hooldamine ning korras hoidmine,

Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste koostamisel on lähtutud *Eesti standardist EVS 809-1:2002. Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine.*

3.12. Planeeringu rakendamise võimalused ning planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Käesolev detailplaneering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Kõik detailplaneeringust tulenevad kohustused täidab kinnistu omanik. Planeeringu rakendamisega ei tohi põhjustada kahjusid kolmandatele osapooltele. Selleks tuleb tagada, et rajatavad ehitised ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus. Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama krundi igakordne omanik. Planeeringu rakendamisest tulenevad võimalikud kahjud kuuluvad hüvitamisele vastavalt *Asjaõigusseadusele*.

Planeeritud krundi ehitusõigus realiseeritakse kinnistu omaniku poolt. Krundi valdaja ehitab välja ehitusloaga ehitusprojektis ette nähtu koos kinnistu haljastuse, heakorra, juurdepääsutee, hoone ning parklaga. Ühenduse tehnovõrguga rajab krundi valdaja kokkuleppel tehnovõrke valdava ettevõttega. Servituudilepingud sõlmitakse vastavalt krundiomanike ja tehnovõrgu valdajate kokkulepetele.

Antud detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks kinnistu jagamisel ning planeeringualal edaspidi teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismõnede ja heale projekteerimistavale.

4. KOOSKÕLASTUSED

Käesolev detailplaneering tuleb kooskõlastada Maanteeameti Lõuna Regiooniga, AS Eesti Raudteega, Päästeameti Lõuna Päästkeskusega, Terviseameti Lõuna Talitusega, Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ-ga ning Värskas Vallavalitsusega. Planeeringu koostamisprotsessi tuleb kaasata lisaks naaberkinnistute omanikud ning teised asjast huvitatud isikud.

Kooskõlastuste nimekiri, kuupäev ja viseeringu asukoht on ära toodud tabelis „Kooskõlastuste koondtabel“.

Kooskõlastatav institutsioon / planeeritud krundi omanik / planeeritud maa-ala piirinaaber	Kooskõlastaja nimi ja ametikoht	Kooskõlastuse kuupäev	Kooskõlastuse sisu ja originaalteksti asukoht
Maanteeamet Lõuna Regioon	Janar Taal, direktori asetäitja	25.04.2012	Kõide II: Detailplaneeringu kooskõlastus
Päästeameti Lõuna Päästkeskus Inseneritehniline büroo	Peeter Kaitsa, juhtivinspektor	30.04.2012	Kõide II: Kooskõlastus detailplaneeringu ehitusõiguse plaanil
Terviseamet Lõuna Talitus	Andrei Smirnov, direktor	12.04.2012	Kõide II: Detailplaneeringu tervisekaitseline hindamine nr 9.3- 1/2966
AS Eesti Raudtee	Arvo Smiltinš, juhatuse liige- infrastruktuuridirektor	03.04.2012	Kõide II: Risti kinnistu detailplaneeringu

			kooskõlastamine
Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ	Jaanus Ostra, võrguarengu projektijuht	27.04.2012	Kõide II: Kooskõlstus detailplaneeringu ehitusõiguse plaani
Värskla Vallavalitsus			Kõide II:
Risti 93401:007:0247	Tarmo Soosaar, planeeritava kinnistu omanik	12.05.2012	Kõide II: Kooskõlastus detailplaneeringu kooskõlastuste koondtabelis
Voolu 93401:007:0335	Rom Vool, naaberkinistu omanik	24.05.2012	Kõide II: Kooskõlastus detailplaneeringu kooskõlastuste koondtabelis
Koidula Raudteejaam 93401:007:0439 (Riigi Kinnisvara AS, naaberkinistu omanik)	Andres Mägi, Lõuna piirkonna haldur	27.04.2012	Kõide II: Detailplaneeringu kooskõlastamine
reformimata maa (Maa-amet, Keskkonnaministeeriumi volitatud esindaja, naaberkinistu omanik)	Raivo Vallner, peadirektori esimene asetäitja peadirektori ülesannetes	27.04.2012	Kõide II: Risti detailplaneering

Tabel 6. Kooskõlastuste koondtabel.

5. JOONISED

Joonis 1: Situatsiooniskeem M 1:2000

Joonis 2: Tugiplaan M 1:500

Joonis 3: Krundijaotusplaan M 1:500

Joonis 4: Ehitusõiguse plaan M 1:500

Joonis 5: Planeeringulahendust illustreeriv joonis

6. LISAD

Lisa 1. Vaated planeeringualale



Vaade 1. Vaade planeeringuala keskelt Koidula piiripunktile. Esiplaanil paistab planeeritava parkla asukoht.



Vaade 2. Vaade kinnistu lõunapoolselt küljest planeeringualale.



Vaade 3. Vaade kinnistul asuvatele olemasolevatele hoonetele.



Vaade 4. Vaade kinnistu keskosast põhjapoolseks naabriks olevale Voolu kinnistule.



Vaade 5. Vaade Karisilla-Petseri tugimaanteelt Kontori ja Kungla kinnistutele.



Vaade 6. Vaade Karisilla-Petseri tugimaanteelt Koidula piiripunktile ning äsja valmis ehitatud raudteele.