



Setomaa vallas Mikitamäe külas Riisiku detailplaneering

Seletuskiri ja joonised

Töö nr 23004582

Tartu 2023

Jaana Veskimeister

Projektijuht-planeerija

Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7 (nr 163363)

Setomaa Vallavalitsus

Planeeringu koostamise korraldaja

Setomaa Vallavalitsus

Planeeringu koostamisest huvitatud isik



HENDRIKSON & KO

Raekoja plats 8
51004 Tartu
tel +372 740 9800

Maakri 29
10145 Tallinn
tel +372 617 7690

Hendrikson & Ko
www.hendrikson.ee
hendrikson@hendrikson.ee

Sisukord

A - SELETUSKIRI	5
1 PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK	5
2 OLEMASOLEV OLUKORD JA ANALÜÜS	5
2.1 Olemasoleva olukorra kirjeldus ja analüüs	5
2.2 Planeeringuala mõjuala kirjeldus ja analüüs	7
2.3 Vastavus strateegilistele (planeerimis)dokumentidele	8
2.4 Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ning ruumilise arengu eesmärgid	10
3 DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK	11
3.1 Planeeringuala kirjeldus ja valiku põhjendused.....	11
3.2 Planeeringuala kruntideks jaotamine	11
3.3 Kruntide hoonestusala.....	11
3.4 Kruntide ehitusõigus.....	12
3.5 Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus	12
3.6 Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused.....	13
3.7 Haljastus ja heakord ning vertikaalplaneerimine	13
3.8 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad	14
3.8.1 Veevarustus, reoveekanaliseerimine ja sademevesi.....	15
3.8.2 Elektrivarustus. Välisvalgustus.....	15
3.8.3 Soojavarustus.....	16
3.8.4 Telekommunikatsioonivarustus	16
3.8.5 Maaparandus	17
3.9 Tuleohutus.....	17
3.10 Kuritegevuse riske vähendavad tingimused.....	18
3.11 Keskkonnatingimuste seadmine.....	19
3.11.1 Heitvee ärajuhtimine.....	19
3.11.2 Jäätmed.....	19
3.11.3 Energiatõhusus	19
3.11.4 Radoon.....	20
3.11.5 Ohtliku ettevõtte ohualas paiknemine	20
3.11.6 Insolatsioon	20
3.11.7 Müra, vibratsioon, välisõhu kvaliteet	21
3.12 Servituudi seadmise vajadus.....	22
3.13 Planeeringu elluviimine	22
3.13.1 Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine.....	22
3.13.2 Planeeringu elluviimise kokkulepped	22
B - KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED	25
C - JOONISED	27

A - SELETUSKIRI

1 PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK

Planeeringu koostamise lähtedokumentiks on Setomaa Vallavalitsuse 16.02.2023 korraldus nr 53 *Riisiku detailplaneeringu algatamine Mikitamäe külas*.

Planeeringu koostamise eesmärk on üksikelamute ehitamine.

Alusdokumentatsioonina on kasutatud:

- *Setomaa valla üldplaneeringut* (kehtestatud Setomaa Vallavolikogu 24.11.2022 otsusega nr 28);
- Planeerimisseadust ning teisi Eesti Vabariigis kehtivaid käesolevale detailplaneeringule kohalduvaid õigusakte ja standardeid.

Planeeringu koostamisel on aluskaardina kasutatud Metricus OÜ poolt märtsis 2023 koostatud maa-ala geodeetilist alusplaani (töö nr 23G9163). Geodeetilise alusplaani koordinaadid on L-est 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis, mõõtkava M 1:500.

Planeeringualal kehtivad detailplaneeringud puuduvad.

Planeering koosneb planeerimise tulemusena valminud seletuskirjast ja joonistest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku.

Planeeringu juurde kuuluvad lisad, mis sisaldavad teavet planeerimismenetluse käigus tehtud menelustoimingute ja koostöö kohta ning muud planeeringuga seotud ja säilitamist vajavat teavet.

2 OLEMASOLEV OLUKORD JA ANALÜÜS

2.1 Olemasoleva olukorra kirjeldus ja analüüs

Planeeringuala asub Mikitamäe küla tihehoonestusega ala piirkonnas hõlmates katastriüksused Riisiku ja Pargi tn 2a. Planeeringuala pindala on 25 866 m².

Olemasolev olukord on kajastatud joonisel nr 2.

Andmed planeeringualale jäävate katastriüksuste kohta on esitatud tabelis 1.

Tabel 1. Planeeringualal asuvate katastriüksuste andmed

<i>Address</i>	<i>Katastritunnus</i>	<i>Pindala</i>	<i>Maakasutuse sihtotstarve</i>
Riisiku	46503:004:0562	8 229 m ²	Maatulundusmaa 100%
Pargi tn 2a	73201:001:0346	17 637 m ²	Üldkasutatav maa 100%

Riisiku maaüksus piirneb vahetult kõrvalmaanteega nr 18208 Mikitamäe – Kahkva km 0,3-0,46 (küla piires Soelaane tänav). Maaüksus on hoonestamata heinamaa. Riisiku maaüksusele jääb riigiteega paralleelselt kulgev sademeveekraav.

Pargi tn 2a maaüksus asub Riisiku maaüksuse kõrval jäädes sellest idapoolsele. Maaüksus on valdavalt osas hoonestamata heinamaa, mille põhjapoolses osas kasvavad põõsad ja lõunapoolsel küljel asuvad kohalike elanike aiamaad: peenrad, marjapõõsad, viljapuud ja kasvuhooned. Maaüksuse idanurgas asub mänguväljak.

Planeeringuala reljeef on tasane, maapinna absoluutkõrgus on keskmiselt 36 m.

Planeeringualale olemasolevalt juurdepääs puudub, st kõrvalmaanteega piirneval Riisiku maaüksusel puudub juurdepääsuks registreeritud ristumiskoht. Juurdepääs planeeringuga kavandatud kruntidele tuleb ette näha ühe ühise ristumiskoha kaudu riigiteelt nr 18208.

Piirnevast riigiteest tulenevalt ulatub planeeringualale tee kaitsevöönd 30 m äärmise sõiduraja välimisest servast¹. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul². Transpordiamet on 21.03.2023 kirjaga nr 7.2-2/23/4713-2 andnud nõusoleku hoonete kavandamiseks tee kaitsevööndisse vastavalt väljakujunenud hoonestusjoonele.

Planeeringuala asub maaparandussüsteemi maa-alal (Mikitamäe MS kood 2100730020120/002). Maaparandussüsteemi eesvool (Mikitamäe kraav, valgala kuni 10 km²) piirneb planeeringualas olevate maaüksustega nende lõunapiiril. Detailplaneeringu lahendus peab tagama maaparandussüsteemi toimimise ja arvestama peab eesvoolu 12 m kaitsevööndiga³. Olemasoleva drenaaži säilitamise soovil tuleb vältida ehitiste paigutamist kuivendusdreenile.

Lisaks drenaažitorustikele põhjustavad planeeringualal veel kitsendusi läbivad järgmised tehnovõrgud: sidekaabel (kaitsevööndi ulatus 1 m mõlemal pool sideehitist), vee- ja kanalisatsioonitorustikud (kaitsevööndi ulatus 2 m mõlemale poole torustiku telgjoont) ning elektri kõrgepinge õhuliin (kaitsevööndi ulatus 25 m mõlemal pool liini telge). Planeeringulahenduse koostamisel tuleb maksimaalselt arvestada olemasolevate torustike asukohtadega (määrata kas avaliku kasutusega (tänav)alade koosseisu või servituudi seadmise vajadus(ed)). Elektri kõrgepinge õhuliini ümberehitust ei kavandata, mistõttu ei ole võimalik õhuliini alla ja kaitsevööndisse elamukrunte moodustada.

Planeeringualale jäävad ka tööst väljas olevad torustikud (kanalisatsiooni- ja soojatorustikud). Tööst väljas olevad torustikud tuleb ette näha likvideerida.

Planeeringuala lääneosale ulatub Mikitamäe reoveepuhasti (biotiigi) 100 m kuja. Kanalisatsiooniehitise kujas ei või mh paikneda elamud⁴, mistõttu ei ole võimalik planeeringuala läänepiirkonda elamukrunte ette näha. Reoveepuhasti kuja kattub suures osas elektri kõrgepinge õhuliini kaitsevööndi alaga.

¹ Ehitusseadustiku § 71 lg 2

² Ehitusseadustiku § 70 lg 3

³ Maaeluministri 10.12.2018 määruse nr 64 Eesvoolu kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord § 2 lg 2

⁴ Veeseaduse § 134 lg 1

Planeeringuala kesk- ja põhjapiirkond jääb Alexela AS Mikitamäe kui ohtliku ettevõtte 427 m ohualasse (vt täiendavalt ptk 3.11.5 ja joonis nr 1).

Planeeringualal levib gleistunud kahkjast leetunud muld (LPg, nõrgalt (ajutiselt) liigniiske muld), perspektiivne boniteet on 38. Kuna planeeringuala asub olemasoleva hoonestuse vahel ja ei ole osa terviklikust põllumassiivist, on maa-ala põllumajanduslik potentsiaal väike. Olemasolevalt asuvad planeeringuala lõunaosas kohalike elanike aiamaad. Elanike tervislike eluviiside toetamiseks on oluline tagada neile jätkuv võimalus oma aiasaaduste kasvatamiseks ja värskes õhus tegevuseks.

Põhjavesi piirkonnas on keskmiselt kaitstud, st reostusohhtlikkuse tase on keskmine. Joogivesi ja reovesi on planeeritud ühisvee ja -kanalisatsioonisüsteemi osana, mistõttu ohtu põhjaveele lisanduvate elamukruntidega ei teki.

Andmebaasi EELIS (Eesti looduse infosüsteem), Keskkonnaagentuur, andmetel (vaadatud 19.04.2023) ei ole planeeringualal registreeritud kaitstavate taimeliikide kasvukohti ega loomaliikide leiukohti; planeeritav ala ei asu kaitsealal, hoiualal, püsielupaigas ega kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndis. Elamute ehitamiseks ei ole seega vajadust arvestada looduskeskkonnast tulenevate kitsendustega.

2.2 Planeeringuala mõjuala kirjeldus ja analüüs

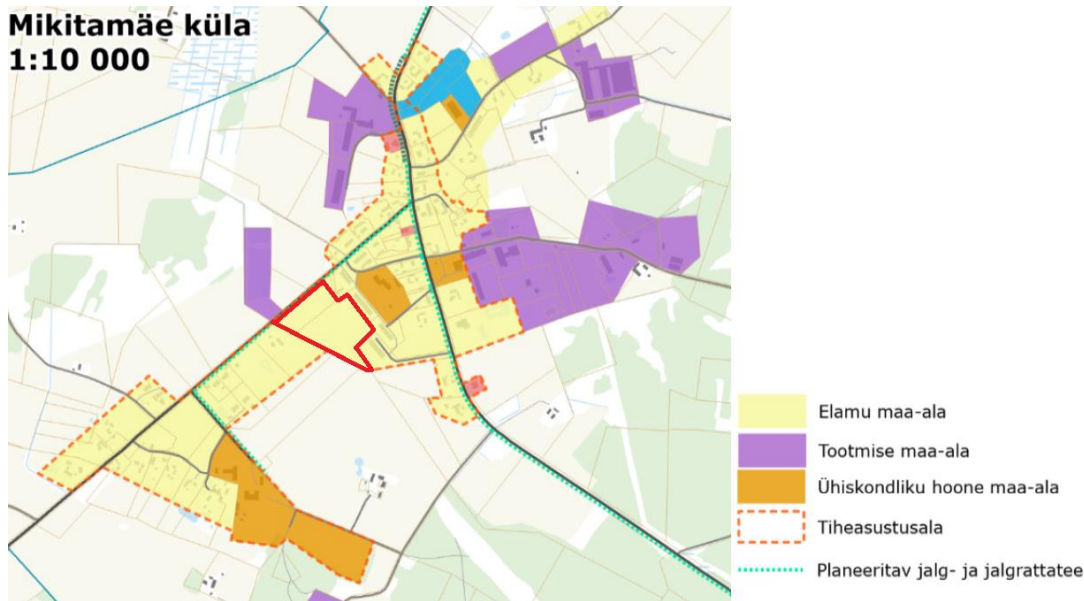
Planeeringuala asub Mikitamäe küla keskses (tiheasustusalal). Loodest piirneb planeeringuala riigiteega (kõrvalmaantee nr 18208 Mikitamäe – Kahkva); põhjast katastriüksustega Soelaane tn 13 (ühiskondlike ehitiste maa 100%, maaüksusel asuvad kuurid) ja Soelaane tn 11 (maaüksusel asuvad kahekorruseline korterelamu ja abihoone); kirde-, ida- ja kagupoole jäävad kahe- ning kolmekorruselised korterelamud katastriüksustel Pargi tn 2, Pargi tn 4 ja Perve tn 3; lõunapoolt piirneb planeeringuala maatulundusmaadega (Kooli tn 4 ja Põllula); edelapiirile jääb üksikelamukompleks aadressil Soelaane tn 17.

Mikitamäe külas lähipiirkonda jäävate üksikelamute maaüksuste suurused on erinevad: lähimad kagusuunda jäävad elumumaad on ca 1,2 ha suurused, kaugemale edelasse jäävad maaüksused on ca 2 400 m² kuni ca 5 800 m². Kirdepoole, Mäe tänava (tugimaantee nr 45 Tartu - Räpina - Värska) suunda jäävad üksikelamute maaüksused on vahemikus umbes 1 400 m² kuni 2 700 m².

Üksikelamud on valdavalt viilkatuse ja puitlaudisega. Elamud on kuni kahekorruselised ja teine korrus on katusealusena. Kõrgema viiluga ja taluarhitektuurile omased elamud jäävad rohkem Mikitamäe keskesse (planeeringualast kirde- ja idapoole); madalama viiluga ja ühekorruselised lähimad elamud jäävad planeeringualast loodesse (Soelaane tn 21 ja 23 ning Kooli tn 8 ja 10). Elamute ehitisealune pind on kuni 200 m², sj on suurema ehitisealuse pinnaga just ühekorruselised elamud. Iseloomulikuks jooneks on abihoonete paljusus ja abihooned ei ole tihti elamute ehitisealusest pinnast (oluliselt) väiksemad. Selget ehitusjoont mõjupiirkonna hoonestuses ei esine, kuigi hooned asuvad üldjuhul risti ja/või paralleelselt piirneva teega. Soelaane tänava elamud asuvad tee poolsest krundipiirist u 12 m - 15 m kaugusel.

Mikitamäe külas on olemas raamatukogu, noortekeskus, valla teeninduspunkt, kauplus, perearst, hooldekodu, kool (põhikool ja lasteaed ühes hoones) ja mitmeid ettevõtteid. Teedevõrk ja ühendused naaberpiirkondadega on tänu küla läbivale ja piirnevale riigiteele head.

Planeeringuala mõjuala illustreerib skeem 1.



Skeem 2. Väljavõte Setomaa valla üldplaneeringu maakasutuskaardist Mikitamäe küla osas. Planeeringuala on tähistatud punase joonega.

Üldplaneering on elamu maa-ala osas seadnud järgmised tingimused (välja toodud asjakohased):

- Laiendatavate või uute elamualade planeerimisel tuleb tagada hästi toimiv juurdepääs, sotsiaalne taristu ja tehnovõrkudega varustus. Kavandamine peab toimuma võimalikult terviklike, põhjalikult läbikaalutud ruumilise visiooni ja terviklahenduse alusel. Uute elamupiirkondade planeerimisel tuleb arvestada erinevas vanuses elanikele vajaliku sotsiaalse taristu osade, ühistranspordi võimaluste, avaliku ruumi ja kohalike keskuste arenguga;
- Krundistruktuur peab järgima väljakujunenud olukorda ja teede paiknemist. Moodustatavad krundid peavad olema mõistliku kuju ja jaotusega (mitte planeerida pikki ja kitsaid või teravnurkadega krunte);
- Täiendavalt on lubatud muud piirkonda sobivad otstarbed (äri-, tootmis- ja ühiskondlike ehitiste maa, kui ei põhjustata olulist negatiivset ruumilist mõju elamu maa-alale; transpordimaa ja üldkasutatav maa, kui toetab elamu maa-ala eesmärgipärast kasutamist), mille eesmärk on toetada piirkondlikku majandustegevust või mitmekesistada elamu maa-ala. Lisanduva otstarbega kaasnevad mõjud ei tohi põhjustada olulist ruumilist mõju kavandatavast alast väljapoole ning rajatava hoone kubatuur peab lähtuma piirkonna elamute mahtudest nii ehitisealuse pinna kui ka kõrguse poolest;
- Juurdepääsu kavandamisel tuleb eelistada lahendust, mis maksimaalselt kasutab olemasolevaid teid ja taristut. Uue taristu kavandamisel arvestada selle ruumivajadusega (elamuala sisese uue kavandatava tee krundi miinimum laius peab olema 10 m);
- Parkimine tuleb lahendada omal krundil planeeritava objekti parkimisvajadusest lähtuvalt.

Üldplaneeringuga on täiendavalt määratud piirkondlikud eluhoonete ehitustingimused. Käesolev detailplaneeringuala jääb tihedama külakeskuse alale, mis üldplaneeringu mõistes on tihedama asustuse ja maalise hajusa asustuse vahepealne ala. Tegemist on keskmisest tihedamate küläsüdametega, kus krundi suurus ja hoonetevaheline kaugus on üldjuhul väiksemad kui tavapärasel maalises piirkonnas. Tihedama külakeskuse eluhoonete ehitustingimused on toodud tabelis 1.

Tabel 1. Tihedama külakeskuse eluhoonete ehitustingimused

Elamu tüüp:	Üksikelamu, kaksikelamu, ridaelamu, korterelamu.
Eluhoone maksimaalne kõrgus:	Üksik- ja kaksikelamu – 10 m Rida-, korterelamu – 12 m
Ehitusloakohustuslike hoonete maksimaalne arv:	2 eluhoonet, kui piirkondlik hoonestustihedus seda võimaldab. Abihoonete arvu määramisel lähtuda piirkondlikust olukorrast.
Naaberkruntide hoonetevaheline minimaalne kaugus:	8 m
Krundi täisehitus:	Lähtuda piirkondlikust olukorrast.
Krundi minimaalne suurus:	Üldjuhul: Üksik- ja kaksikelamu - 1500 m ² Rida- ja korterelamu – 3000 m ² / hoone kohta Vajadusel lähtuda piirkondlikust olukorrast ja sobivusest.
Piire:	Avaliku teepoolse piirdeaia max kõrgus 1,2 m, vajalik osaline läbipaistvus (10%).

Üldplaneeringuga on planeeringualaga piirneva kõrvalmaantee nr 18208 Mikitamäe – Kahkva äärde planeeritud jalg- ja jalgrattatee. Detailplaneeringu koostamise käigus analüüsiti tee perspektiivset asukohta eesmärgiga selgitada välja, kas on vajalik reserveerida maa-ala planeeringuala piires. Koostöös vallavalitsuse ja Transpordiametiga jõuti järeldusele, et perspektiivne kergliiklusele mõeldud tee sobivam asukoht on planeeringualast teisel pool riigiteed, kuna planeeringuala poolisel küljel on mitmed eramaad ja õuealade kasutus kuni riigiteeni.

Planeeringuga kavandatakse üksikelamute ehitamist Mikitamäe küla tihedama külakeskuse alale järgides üldplaneeringus vastava juhtotstarbe kohta ette nähtud nõudeid ja põhimõtteid. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kehtiva üldplaneeringuga kooskõlas.

2.4 Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ning ruumilise arengu eesmärgid

Planeeringuala ruumilise arengu eesmärgid tuginevad peatükkides 2.1-2.3 toodud planeeringuala ja selle mõjuala analüüsile ning analüüsil põhinevatele järeldustele.

Planeeringu ruumilise arengu eesmärgid ja järeldused on:

- Valla üldplaneeringu elluviimine, st tihedama külakeskuse maa-ala üksikelamute kui piirkonda sobiva otstarbe ehitamiseks eelduste loomine ja üldplaneeringus määratud tingimuste alusel lahenduse andmine;
- Elamukruntide moodustamine arvestades planeeringualale jäävate kitsendustega (tehnovõrgud, maaparandussüsteemi eesvoolu kaitsevöönd, kanalisatsiooniehitise (biotiiigi) kuja);
- Elamukruntide moodustamine arvestades seniste aiamaade ja olemasoleva mänguväljaku säilimisega;
- Olemasolevat keskkonda ja kitsendusi arvestades sobiva krundistruktuuri loomine ja sobiva kaasaegse uushoonestuse lahenduse leidmine, st elamuehituse arenduseks piirkonna hoonestuslaadi ja otstarbeid arvestavalt sobiva mahu, arhitektuursete tingimuste ja asendiplaanilise lahenduse loomine.

3 DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK

3.1 Planeeringuala kirjeldus ja valiku põhjendused

Planeeringuala jääb Mikitamäe küla keskusesse tihedamalt asustatud alale. Tihedamas külakeskuse alas on krundi suurus ja hoonetevaheline kaugus väiksemad kui tavapärasel maalises piirkonnas. Planeeringuala lähiala on valdavalt elamupiirkond, kus asuvad nii kahe- ja kolmekorruselised korterelamud kui üksikelamud.

Planeeringulahenduse valiku tegemisel on lähtutud:

- Alal asuvatest või sellele ulatuvatest kitsendustest (vee- ja kanalisatsioonitorustikud, elektri kõrgepinge õhuliin, sidekaabel, kanalisatsiooniehitise (biotiik) kuja), st elamukrundid on moodustatud väljaspoole elektri kõrgepinge õhuliini kaitsevööndit ja biotiigi kuja ning selliselt, et vee- ja kanalisatsioonitorustike ning sidekaabli asukohad jääksid maksimaalselt väljaspoole elamukrunte või kitsendaksid elamukrunti minimaalses ulatuses;
- Alal asuvatest aiamaadest ja mänguväljakust, st nende säilimiseks on moodustatud avaliku kasutusega maa-ala krunt;
- Piirkonnale omasest/sarnasest krundistruktuurist, st elamukruntide suurus ja kuju on moodustatud lähipiirkonnas olevaga sarnane (suuruse vahemik 1 575 m² kuni 2 943 m² ja asudes juurdepääsutee ääres nii pikema kui lühema küljega);
- Piirkonnale omasest/sarnasest hoonestusest, st ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused on määratud lähipiirkonnas olevaga sarnaselt (igal krundil üks elamu ja kuni kaks abihoonet; kõrgus, mis võimaldab kahekorruselise hoone ehitamist, mille teine korrus on katusealune; katusetüübina viilkatus, välisviimistlusena laudis);
- Üldplaneeringus seatud nõuetest (min. krundi suurus, piirete kõrgus, krundistruktuur, parkimise lahendus jmt).

3.2 Planeeringuala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringu lahendusega moodustatakse planeeringualale jäävate Riisiku ja Pargi tn 2a katastriüksuste baasil kaheksa krunti: krundid 1-6 üksikelamute ehitamiseks; krunt nr 7 aiamaadele ja mänguväljakule; krunt nr 8 juurdepääsu tagavale teele.

Krundid nr 7 ja 8 on määratud avaliku kasutusega.

3.3 Kruntide hoonestusala

Hoonestusala (krundi osa, kuhu võib rajada ehitusõigusega lubatud hoonestuse, sh nii maa-aluse kui maapealse) piiritlemisel on lähtutud maksimaalsest hoonestamise võimalusest arvestades kruntidele jäävaid kitsendusi (olemasolevaid tehnovõrke) ja tuleohutuskujasid.

Hoonestusala on antud suurem kui hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, mis võimaldab projekteerimise käigus vabamalt valida hoonestuse paiknemist ja konfiguratsiooni. Hoonestusalasse võib rajada parkimisala ja istutada puid ning põõsaid.

Hoonestusala sidumine krundipiiridega on näidatud joonisel nr 3.

3.4 Kruntide ehitusõigus

Ehitusõigus on toodud joonisel nr 3 tabelis.

Ehitusõiguse kohaselt nähakse igal elamukrundil (nr 1-6) ette ühe elamu (põhihoone) ja kuni kahe abihoone ehitamine. Lisaks ehitusõiguses määratud hoonetele on lubatud ühe ehitusloakohustusega väikehoone (kõrgus kuni 5 m, ehitisealune pind kuni 20 m²) ja rajatiste püstitamine (nt laste mänguatraksioonid, grillmaja, koeraaedik vmt). Väikehoone ja rajatiste puhul tuleb jälgida arhitektuurse terviklahenduse sobivust.

Krundile nr 7 on planeeritud haljasala, mille koosseisu jäävad ka kohalike elanike aiamaad ja kasvuhooned ning olemasolev laste mänguväljak.

Krunt nr 8 on moodustatud elamukruntidele juurdepääsu tagavale teele (kavandatud avaliku kasutusega tänava maa).

Ehitusõigusega lubatud hoonestus ja võimalikud väikehoone ning rajatised tuleb projekteerida hoonestusala piirides.

Joonisel nr 3 kajastatud illustreeriv lahendus on tinglik kirjeldamiseks maksimaalset ehitusõigust, täpne lahendus antakse projekteerimisel.

3.5 Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeritud elamukruntidele on kavandatud ühe ühise ristumiskoha kaudu riigiteelt nr 18208. Juurdepääsuteele on planeeritud 10 m laiuse tänavamaaga krunt (nr 8), mis on ette nähtud avalikku kasutusse. Tänav on kavandatud tupikuna ümberpööramise kohaga, et eraldada planeeritud üksikelamud naabrusesse jäävate korterelamute liiklusest. Küll on kergliiklejatele planeeritud ühendustee Pargi tänava suunal/suunalt.

Krundile nr 8 planeeritud sõidutee kõvakattega ala laiuseks on arvestatud ca 4,5 m, millele lisanduvad teepeenrad mõlemal pool sõiduteed. Kuna juurdepääsutee teenindab ainult kuute krunti, ei ole sellest tuleneva väikese liikluskoormuse tõttu eraldi kõnniteed kavandatud (arvestades liikluskoormust ja kõnnitee ehituse maksumust, on optimaalne lahendus, et sõidu- ja kergliiklejad kasutavad ühist liikluspinda). Sõidukite kiiruse madalal hoidmiseks on juurdepääsutänav planeeritud 90 kraadise kurviga ja sirged lõigud ei ületa 70 m.

Elamukruntide parkimine tuleb lahendada krundi siseselt. Sõidukite parkimismõõdukuseks krundil tuleb arvestada kolm kohta. Riigiteel parkimine ja tagurdamine on keelatud.

Planeeritud uus riigiteega ristumine, juurdepääsutee ja kruntidele juurdepääsude põhimõtteline lahendus on graafiliselt nähtav joonisel nr 3. Joonisel näidatud lahendust on lubatud projekteerimise käigus täpsustada.

3.6 Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused

Kavandatavate hoonete arhitektuur peab olema piirkonda sobiv, kaasaegne, kõrgetasemeline ja keskkonna arhitektuurset kvaliteeti parandav.

Üksikelamu maa kruntide olulisemad arhitektuurilised ja kujunduslikud nõuded*:

- Korruselisus: elamul (põhihoonel) kuni kaks maapealset korrust ja kuni üks maa-alune korrus, abihoonel üks maapealne ja kuni üks maa-alune korrus;
- Katusetüüp: põhihoonel põhimahus viilkatus, põhimahtu võib ilmestada muu katusetüübiga; abihoonel viil või ühepoolse kaldega katus;
- Katusekalde: põhi- ja abihoone põhimahul 20-45 kraadi, sh kahekorruselise hoone puhul, kus teine korrus on katusekorrusena 30-45 kraadi;
- Katuseharja suund: risti või paralleelne juurdepääsuteega;
- Katusekattematerjalid: plekk, kivi, sindel, asbestivaba eterniit;
- Välisviimistlusmaterjalid: kivi, laudvooder (ka kombineeritult); keelatud on imiteerivad viimistlusmaterjalid;
- Kohustuslik ehitusjoon: ei määrata;
- +/- 0.00 sidumine: lahendada projekteerimise käigus arvestades, et sokli kõrgus on kuni 60 cm.

*Ühe krundi elamukompleksi kuuluvad hooned peavad omavahel stiililt sobima (moodustama arhitektuurse terviku).

Hoonetele paigaldatavad välismõjuga tehnilised seadmed (nt õhksoojuspumbad, konditsioneerid jms) peavad olema paigaldatud selliselt, et need ei oleks tänavatelt vaadeldavad ega häiriks naaberkrundi elanikke. Seadmete eelistatud asupaik on maapind.

Projekteerimisel on lubatud näha ette päikeseenergia kasutamise võimalusi. Päikesepaneelid sulandada arhitektuursesse terviklahendusse. Paneelid või nendega kaetavad osad kavandada osaks arhitektuursetest elementidest või fassaadist või kavandada need hoone osade külge (katus, fassaad). Päikesepaneelid peavad jääma hoone planeeritud kõrguse mahtu. Mistahes tüüpi päikesepaneelide kasutamisel peavad olema tagatud järgmised nõuded ja tingimused:

- Päikesepaneelid ei tekita kõrvalolevatele hoonetele valgusreostust;
- Päikesepaneelid ei kahjusta naaberhooneid, väliruumis liiklejad ja looduskeskkonda;
- Päikesepaneelid ei häiri liiklust ja teel liiklejad.

3.7 Haljastus ja heakord ning vertikaalplaneerimine

Planeeringualal puuduvad kõrge väärtusega kohustuslikuna säilitamist väärivad puud-põõsad. Likvideeritavaks on määratud juurdepääsutee ja tehnovõrkude rajamisele ette jäävad puud. Ülejäänud puude ja põõsaste osas ei määrata säilitamise või likvideerimise kohustust üksiku puu/põõsa täpsusega, st joonisel nr 3 ei ole kajastatud elamukruntidele jäävaid likvideeritavaid puid/põõsaid üksikelemendina. Arhitektuurse projekti alusel on lubatud hoonestuse, teede ja parkimisala rajamiseks ette jäävate puude likvideerimine. Siiski tuleb maksimaalselt säilitada olemasolev kõrghaljastus (puud-põõsad, mis on terved, esteetilise väärtusega ega kujuta ohtu hoonetele), mis võrreldes istutatava haljastusega omab kohest roheefekti. Samuti pakub kohene kõrghaljastus looduskeskkonnale jahutavat mõju (sh inimestele). Likvideerida on lubatud kõrghaljastus eesvoolu kaitsevööndis (krundil nr 7), sh on nimetatud alal keelatud uue kõrghaljastuse istutamine.

Planeeringulahendus näeb ette, et vähemalt 10% üksikelamu maa krundist peab olema kõrghaljastatud (soovitatavalt ja võimalusel rohkem, arvestada täiskasvanud puude võrade liitumise järgi). Seetõttu tuleb ette näha uushaljastus ja likvideeritavate puude asemele tuleb kavandada asendusistutused. Uushaljastus lahendatakse vastava krundi omaniku soovile, kuid kasutada tuleb piirkonda sobivaid looduslikke liike. Haljastuse lahendus on soovitatav näha ette mitmerindelisena, et võimaldada elustiku mitmekesisust (elurikkust). Haljastuse kavandamisel tuleb arvestada planeeritud tehnovõrkude- ja rajatiste asukohtadega.

Arvestades kliimamuutustest põhjustatud sademete hulga suurenemist (ekstreemsete sademete sageduse kasvu) ja suviseid tihenevaid põuaperioode, tuleb hoonestusest, parkimiskohtadest ja teedest/platsidest vabad pinnad haljastada, et tagada hea õhukvaliteet ja anda võimalus sademevee hajutamiseks; samuti on soovitatav projekteerimise käigus näha ette asukohad varju andvale kõrghaljastusele (arvestada hoonestuse ja tehnovõrkude kavandamisel koosmõjus väliruumi kujundamisega). Sõidukite parkimisplatside rajamisel tuleb eelistada katet, mis tagab sademevee läbilaskevõime, keelatud on parkimisala katta asfaltiga.

Planeeritud üksikelamu maa krundid on lubatud juurdepääsutee poolisel piiril piirata kuni 1,2 m kõrguste ja ühistel piiridel kuni 1,6 m kõrguste piirdeaedadega. Piirdeaiaid peavad olema hoone arhitektuurse lahendusega sobivat tüüpi ja antud hoone arhitektuurse projekti koosseisus. Piiretena on lubatud kasutada puit- ja võrkaeda, metallprofiilidest võreaeda ja/või hekki. Naaberkruntide omavahelistel piiridel tuleb lahendus kooskõlastada piirinaabriga. Piirdeaedu on keelatud rajada väljaspoole krundi piiri ja eesvoolu kaitsevööndisse (krundil nr 7).

Kuna planeeringuala maapind on kirde- ja idapoolse jäävatest naabermaaüksuste maapinnast madalam, on elamu ja tänava maa kruntide maapinda lubatud tõsta. Kogu planeeringuala maapinna vertikaalplaneerimine tuleb lahendada terviklikult juurdepääsutee projekti koostamise staadiumis. Vertikaalplaneerimine peab tagama, et sademeveed ei valgugu naaberkruntidele ja -katastriüksustele ning tee maa-aladele, sh et planeeritud krundil nr 7 saaks jätkuda aiamaade pidamine maapinna kõrgust muutmata (vajadusel näha ette sobiv maastikuarhitektuurne lahendus kruntide nr 5 ja 6 ning 7 vahel).

3.8 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

Planeeritud elamud vajavad elektri-, side- ja veeühendust ning tagatud peab olema küte ja reovee kogumine ning sademevee kogumine ja eesvoolu suunamine või immutamine.

Tehnovõrkude lahendus on kajastatud joonistel nr 1 ja nr 3 võrguettevõtete poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel. Planeeritud lahendus on põhimõtteline, mida täpsustatakse vajadusel projekteerimise käigus tulenevalt hoonete paiknemisest krundil ja hoonete ruumiprogrammist. Projekteerimisel on lubatud planeeritud liitumispunkti asukohti muuta, kui need on põhjendatud ja kooskõlastatud võrguvaldaja ning kohaliku omavalitsusega. Projekteerimisel tuleb arvestada juurdepääsude (nii hoonetesse kui krundile) asukohtade ja haljastusega.

Tööst väljas olevad kanalisatsiooni- ja soojatorustikud tuleb likvideerida.

Kui projekteerimisel selgub vajadus kavandada tehnovõrke riigiteega ristuvalt, tuleb need rajada kinnisel meetodil. Lähtuda tuleb Transpordiameti juhendis *Nõuded tehnovõrkude ja -rajatiste teemaale kavandamisel* toodud põhimõtetest.

3.8.1 Veevarustus, reoveekanaliseerimine ja sademevesi

Veevarustuse ja reoveekanaliseerimise lahenduse koostamisel on aluseks OÜ Setomaa Haldus poolt 05.05.2023 väljastatud tehnilised tingimused.

Planeeringuala läbib ühisveevärgi torustik. Planeeritud elamukruntide ühenduspunkt ühisveevärgiga on sobiv koht ala läbivalt peatorustikult. Veevärgi ühendustorustiku haru koos maakraaniga tuleb projekteerida ala läbivalt torustikult kuni planeeritud kruntideni tänava lõigu alas, peatorustikust teisele poole jäävale krundile tuleb teha väljavõte. Kruntide juures tuleb väljavõtteid teha 1 m kruntide piirist väljapoole koos maakraaniga.

Planeeringuala läbib ühiskanalisatsioonitorustik. Planeeritud elamukruntide ühenduspunkt ühisreoveekanaliseerimisega on sobiv koht ala läbivalt isevoolselt kanalisatsioonitorustikult. Isevoelse kanalisatsiooni ühendustorustikud tuleb projekteerida ala läbivalt torustikult kuni planeeritavate kruntideni tänava alas. Kruntide piirile 1 m kaugusele tuleb paigaldada liitumiskaevud ja torustiku lõigule nõuetekohased kontrollkaevud.

Vee- ja kanalisatsioonitorustiku alale tuleb seada isiklik kasutusõigus.

Planeeringualal ja lähipiirkonnas puudub ühissademeveekanaliseerimine ning seda ei ole ka lähiajal kavandatud. Planeeringuala sademeveekäitlus tuleb lahendada lokaalselt igal krundil eraldi immutades selle krundi piires. Sademeveest vabanemiseks saab kasutada ka looduslähedasi lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujundamise kaudu (kõvakattega aladelt kokku kogutud vesi suunata rohealadele, kujundatud vihmaaeda, viibetiiki vm). Kuna hoonete katustelt formeeruv sademevesi on puhas, on soovitatav see koguda sademeveemahutisse ja taaskasutada. Tänavaalal on võimalik sõidutee kõrvale haljasalale projekteerida nõva. Projekteerimisel tuleb hinnata sademevee kogust ja vajadusel anda lahendus sademevee suunamiseks maaparanduskraavi.

Drenaaži vajaduse otsustab iga elamukrundi omanik ise ja esitab selle soovil lahenduse koos ehitusprojektiga.

Sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveekanaliseerimistorustikku on keelatud. Sademevee valgumine naabermaaüksustele on keelatud.

3.8.2 Elektrivarustus. Välisvalgustus

Elektriühenduse lahenduse koostamisel on aluseks Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 448387 (väljastatud 10.05.2023, kehtivad kuni 10.05.2025).

Planeeritud elamukruntide elektrivarustuse toiteks on alajaam Pargi II:(Räpina), Soelaane tn 18. Nimetatud olemasolevast alajaamast on uutele elamutele ette nähtud eraldi fiidrina 0,4 kV maakaabelliinid. Elektrivarustuseks on kruntide piiridele planeeritud 0,4 kV liitumis- ja jaotuskilbid (liitumiskilbid on ette nähtud mitmekohalistena). Projekteerimisel võib joonisel nr 3 näidatud kilbi asukohta muuta arvestusega, et see peab olema alati vabalt teenindatav. Elektritoide liitumispunktist objektide peajaotuskilpidesse tuleb ette näha maakaabliga. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi projekteerib ja ehitab tarbija oma vajadustele vastava liini.

Elektrikaablite projekteerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud kavandada teisi kommunikatsioone elektrikaablite kaitsetsoonidesse.

Elektrilevi OÜ tehnoarajatiste maakasutusõigus tuleb tagada servituudialana.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele.

Tänavalaale (krundil nr 8) nii sõidu- kui kergliiklustee äärde on ette nähtud välisvalgustus. Kergliiklustee valgusti soovitatavaks kõrguseks on 4,5 m ja sõidutee masti soovitatavaks kõrguseks on 6 m.

Elamukruntide välisvalgustus tuleb lahendada projekteerimise staadiumis krundiomaniku soovide kohaselt.

Projekteerimisel lähtuda energiasäästlikest lahendustest (nii avaliku kasutusega tee alal kui eramaadel). Välisvalgustuse kavandamisel arvestada naaberhoonestusega, et ei tekiks valgusreostust (soovitatav on kasutada sooja ja ülevalt alla suunatud valgustust, öisel ajal valgustuse kasutamisel reguleerida see minimaalsele võimsusele ja eramaadel kasutada liikumisandureid).

3.8.3 Soojavarustus

Planeeringuala elamukruntide hoonete kütmine tuleb lahendada lokaalselt. Kasutada tuleb süsteeme, mis oleksid keskkonnasäästlikud (soovitatavalt kütusevabadest ja taastuvatest allikatest muundatud soojusenergiat). Võimalikud küttelehendused on vedel- või tahkeküte ja soojuspumbad, sh maaküte, ning taastuvenergia või muud projekteerimise ajal võimalikud lahendused. Täpne lahendus tuleb anda projekteerimise käigus. Soovitatavalt näha ette erinevad kombinatsioonid, et tagada toasoo ka nt elektrikatkestuste ajal.

3.8.4 Telekomunikatsioonivarustus

Sidevarustuse lahenduse koostamisel on aluseks AS Telia Eesti tehnilised tingimused nr 37908524 (väljastatud 11.05.2023, kehtivad kuni 10.05.2024) ja AS Connecto Eesti tehnilised tingimused nr TT2279VR (väljastatud 29.05.2023, kehtivad kuni 29.05.2024).

Otse Telia Eesti AS võrguga liitumiseks tuleb maandada alates võrgusõlmest MAE (Soelaane tn 14, vt joonis 1) kuni Soelaane teest mahasõiduni vähemalt 4-avaline multitoru. Mahasõidutee algusesse projekteerida plastist side vaatluskaev. Vaatluskaevust planeeritud kruntideni paigaldada 7-avaline multitoru nii, et igale krundile sobivas kohas saab ühe ava maha keerata krundi piirini. Paigaldada alates MAE sõlmest kuni ehitatava sidekaevuni vähemalt 12-kiuline SM FOC. Sidekaevu paigaldada splitter ja sealt edasi kuni kruntidel asuvate hoonete sideruumidesse SM FOC. Kaabel splitterisse keevitada ja hoonetes otsastada. Kogu rajatav sidevõrk peab olema elektriliselt tuvastatav.

Hoonetes paigaldada välisvõrgu lõppemise kohast kõikide vajalike ruumideni vähemalt CAT6 standardile vastavad kaablid. Kaablid otsastada. Välisvõrgu otsastusseadme juures tagada 220v elektritoite olemasolu. Lähtude dokumentidest: *Valguskaabli sisevõrkude ehitamine korter- ja ärimajades* ning *LAN sisevõrkude ehitamine korter- ja ärimajades*.

Tehniline lahendus (ehitusprojekt) esitada enne ehitusloa/-teatise menetlust Ehitisregistris Teliale kooskõlastamiseks Ehitajate portaali kaudu. Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia järelevalvega. Nõuded projektile ja täiendavad tehnilised nõuded on esitatud tehnilistes tingimustes nr 37908524.

Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse võrgult liitumiseks tuleb valida sideteenust pakkuma hakkav sideoperaator ja kooskõlastada lahendus nendega. Liitumispunktiks on ELASA sidekaevu 121YK05 paigaldatav kaablimuhv 121YM01.

Eneft Connect OÜ tööga VT1786 on projekteeritud ELASA sidetrassile sidekaev 121YK05 (vt joonis nr 3). Võrguühenduse saamiseks tuleb rajada sidetrass (multitoru 14/10 ja kaabel min Ø6 mm) ELASA sidekaevuni 121YK05. Sidekaevus 121YK05 on kaablil 121L05YH01 kaablivaru 30 m. Katkestada sidekaevus kaabel 121L05YH01 muhvi paigaldamiseks. Muhvi

tähis 121YM01. Planeeritavast sidekatkestusest teavitada kaablil teenust tarbivaid sideoperaatoreid (teavitab AS Connecto Eesti). Sidekaevu 121YK05 jätta kaablivaru 2x15 m + 15 m. Tööde teostamine ELASA sidevõrgus võib toimuda vaid ELASA volitatud esindaja, AS Connecto Eesti, juuresolekul. Paigaldatud muhv 121YM01 jääb kuuluma ELASA'le. Piiritluspunkt on sidekaevu 121YK05 paigaldatud kaablimumhv 121YM01. Rohkem kui ühe sideühenduse rajamiseks tuleb paigaldada kliendikaev või kapp koos muhviga, kus saab teha hargnemise. Kaabli ühendamiseks muhvi 121YM01 tuleb teenust pakkuval sideoperaatoril tellida ELASA'lt klienditellimus KLT. Kiudude keevitamine teostada vastava kiudude jaotuskeemile (väljastatakse koos KLT tööga). ELASA sidevõrguga seonduva sidetrassi teostusjoonis või kulgemise skeem edastada ELASA'le koos KLT tööga andmebaasi ELA-12 vahendusel.

ELA SA elektroonilise sidevõrgu säilimiseks tuleb ehitusprojekti koostamisel arvestada tehnilistes tingimustes toodud tüüpnõuetega.

3.8.5 Maaparandus

Planeeringulahendus lubab olemasoleva drenaaži likvideerida (eelkõige elamu maa-ala kruntidel (nr 1-6) ja tänava maa-alal (krundil nr 8)). Planeeritud krundil nr 7 on eelistatud drenaaž säilitada. Kuna elamu- ja tänava maa-ala jääb maaparandussüsteemi äärealale, on võimalik selle likvideerimine selliselt, et ülejäänud alal jääb maaparandussüsteem toimima.

Juhul, kui projekteerimisel otsustatakse olemasolev drenaaž säilitada, tuleb vältida ehitiste paigutamist kuivendusdreenile (*maaparandusseaduse* § 47 lg 6). Kui projekteerimisel nähakse ette maaparandussüsteemi rekonstrueerimine, tuleb selleks võtta maaparandussüsteemi projekteerimistingimused Põllumajandus- ja Toiduametilt (*maaparandusseaduse* § 12) ja rekonstrueerimistööd teha enne planeeringu ala ehitistele ehitusloa väljastamist (*maaparandusseaduse* § 50 lg 5).

Maaparandussüsteemi maa-alal siht- ja kasutusotstarbe muutmine, maakorraldustoimingud, veetaseme reguleerimine ja igasugune ehitustegevuse planeerimine tuleb eelnevalt kooskõlastada Põllumajandus- ja Toiduametiga (*maaparandusseaduse* § 50 lg 1; *maaparandusseaduse* § 51 lg 1 ja 2).

Eesvoolu kaitsevööndis (12 m, vt joonis nr 2 ja 3) peab hoiduma tegevustest, mis võivad kahjustada eesvoolu nõuetekohast toimimist. Eesvoolu kaitsevööndis tohib rajada ehitist, kui see on ehitusloa menetluse või ehitusteatise esitamise käigus kooskõlastatud Põllumajandus- ja Toiduametiga (*maaparandusseaduse* § 48 lg 3). Rajada ei tohi kõrghaljastust ega püsivat piirdeaeda (*maaparandusseaduse* § 48 lg 2). Eesvoolu kaitsevööndisse jäävad olemasolevalt aiamaad, sh kasvuhooned, mis ei ole ehitusloa- või -teatise kohustusega. Piirdeaedu kaitsevööndis ei esine ja nende rajamine on ka keelatud (vt ptk 3.7).

3.9 Tuleohutus

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud siseministri 30.03.2017 määrusega nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded* ja siseministri 18.02.2021 määrusega nr 10 *Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrahoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord*.

Planeeritud ehitise kasutamise otstarbe alusel jääb planeeritud hoonestus määruse nr 17 lisa 1 alusel I kasutusviisi alla (elamud). Minimaalseks tuleohutusklassiks on TP3, mis ei keela kõrgema tuleohutusklassiga hoonestuse rajamist.

Määruse nr 10 kohaselt on veevooluhulk veevõtukohas tuletõkkesektiooni eripõlemiskoormuse pindala 0-600 MJ/m² puhul 10 l/s 3 tunni jooksul.

Määruse nr 10 kohaselt peab veevõtukoht üldjuhul paiknema ehitisest vähemalt 30 m kaugusel, et tagada päästetehnika ohutus ja paiknema ehitise sissepääsust ning tuleohutuspaigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 m kaugusel. Veevõtukohta kaugus ehitisest mõõdetakse mööda päästetehnikaga sõidetavaid teid. Esimese kasutusviisiga hoone (elamud) veevõtukohta kaugust ehitisest võib suurendada kuni 400 meetrini, kui voolikuliini veevõtukohtast hooneni saab vedada sirgjooneliselt (ei saa kasutada linnas ja alevis).

Lähimad tuletõrje veevõtukohad (vt joonis nr 1) asuvad Mikitamäe mänguväljaku katastriüksusel ja Mikitamäe Kooli juures. Kuna planeeringuala asub külas, tuleb projekteerimisel esimese eelistusena kaaluda võimalust näha tuletõrje veevõtukoht ette Mikitamäe mänguväljaku katastriüksusel olevast olemasolevast veevõtukohtast. Kui nimetatud olemasolevast veevõtukohtast nõuetele vastavust ei ole võimalik tagada (mh vajadusel analüütilise tõendamise läbi), tuleb projekteerimisel näha ette uue vähemalt 30 m³ suuruse veekogusega veevõtukohta rajamine krundile nr 7. Joonisel nr 3 kajastatud asukohta on projekteerimisel lubatud muuta/täpsustada, sh otsustada, kas rajada tee äärde kuivhüdrant või sõidutee mahutini.

Vastavalt tuleohutusnõuetele peab vältima tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Selle täitmiseks peab hoonetevaheline kuja olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, tuleb piirata tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tule levikut. Hoonetevahelist kuja mõõdetakse üldjuhul välisseinast. Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduvasid põlevmaterjalist osi, mõõdetakse kuja selle osa välisservast. Eelnimetatud kuja arvestamisel võib ühe kinnistu piires lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist. TP3-klassi hoonete puhul on hoonete kogupindala lubatud kuni 400 ruutmeetrit, mil ei pea tule levikut takistama ehituslike abinõudega. Planeeritud suurim lubatud ehitisealune pind on 400 m².

Planeeritud hoonestusalad jäävad omavahel ja ka olemasolevatest naaberhoonetest normikohasele kaugusele.

Operatiivsõidukite juurdepääs elamukruntidele on tagatud planeeritud teelt, mille lõpus on ümberpööramise koht.

Projekteerimisel ja realiseerimisel tuleb arvestada kehtivate õigusaktide, normide ja nõuetega. Kui kehtivate määruste, asjakohase tehnilise normi või standardi tuleohutusnõuetest kaldutakse kõrvale, tuleb ehitise vastavust olulistele tuleohutusnõuetele tõendada analüütiliselt.

3.10 Kuritegevuse riske vähendavad tingimused

Kuritegevuse riskide vähendamisel on arvestatud standardi EVS 809-1:2002 põhimõtteid.

Sõidukite parklad kavandatakse eeldatavalt vahetult elamute lähedale, kuhu on hea vaade elamu akendest, mis läbi on tagatud sotsiaalne kontroll.

Lubatud on piirdeaedade rajamine, mis aitab anda signaali era- ja avaliku maa asukohast.

Tihe ja sõbralik läbikäimine naabritega aitab ära hoida kuriteohirmu. Võimalusel liituda naabrivalvega. Naabrivalve on suunatud piirkondadele, kus elanikud soovivad oma naabruskonnas vähendada kogukonna toel kuritegevust.

Hoone ümbruses on soovitatav kasutada liikumisanduriga valgusteid ja videovalvet.

Ehituses tuleb kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud, võimalikud haljasala rajatised). Hoone kasutamise ajal hoida oma territoorium, samuti territooriumile kavandatud haljasala alati korras ja teostada kiired parandustööd.

3.11 Keskkonningimuste seadmine

Detailplaneeringuga ei kavandata objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Kavandatud tegevus ei põhjusta eeldatavalt negatiivset keskkonnamõju kui järgitakse detailplaneeringus ette nähtut ja planeeritud kruntide igakordsed omanikud peavad rangelt kinni seadusega sätestatud keskkonnakaitse põhimõtetest. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal, on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringu- ja selle mõjualaga.

3.11.1 Heitvee ärajuhtimine

Planeeringuala asub Maa-ameti põhjavee kaitstuse kaardirakenduse kohaselt keskmiselt kaitstud põhjaveega alal, st reostusohhtlikkuse tase on keskmine. Reovesi on kavas suunata ühiskanalisatsiooni. Korrektselt ehitatud ja hooldatava süsteemi korral kavandatav tegevus põhja- ega pinnavee seisundit ei ohusta.

3.11.2 Jäätmed

Olmejäätmete kogumine tuleb lahendada vastavalt *jäätmeseadusele* ja *Setomaa valla jäätmehoolduseeskirjale*. Jäätmete sorteeritult kogumiseks tuleb projektis ette näha suletavad kogumiskonteinerid. Ehitusjäätmed tuleb käidelda vastavalt nõuetele.

3.11.3 Energiatõhusus

Vastavalt Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiivile 2010/31/EL hoonete energiatõhususe kohta (Euroopa Parlament, 19.05.2010) peavad uusehitised pärast 31.12.2020. a olema liginullenergiahooned. Liginullenergiahoone tähendab, et hoone on parima võimaliku ehituspraktika kohaselt energiatõhusus- ja taastuvenergiatehnoloogiate lahendusi kasutades tehniliselt mõistlikult ehitatud hoone, mille energiatõhususarv (ETA) on suurem kui 0 kWh/(m²-a), kuid mitte suurem kui asjakohases määruses sätestatud näitaja.

Vastavalt direktiivile 2010/31/EL on Eesti kehtestanud liginullenergia standardi nõuded. Energiatõhususe nõuded on toodud *ehitusseadustikus* ja ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määruses nr 63 *Hoone energiatõhususe miinimumnõuded*¹. Uute hoonete projekteerimisel tuleb tähelepanu pöörata energia säästmisele ja võimalusel lokaalsele tootmisele ning võimalusel näha ette võimalusi energiatarbe vähendamiseks ja alternatiivsete energiaallikate kasutamiseks.

Energiatõhususe põhinäitajaid on otstarbekas jälgida nii energiabilansi komponentide kui ka projekteerimise protsessis tehtavate valikute osas. Energiatõhusust mõjutab oluliselt hoone mahuline lahendus ehk hoone kompaktsus ja orientatsioon. Olulisusest järgmine on hoone fassaadide kujundamine, mis hõlmab endas soojapidavust, valgusläbivust ja varjestust. Lisaks mahule, vormile ja piirdetarindite lahendustele mõjutavad hoone energiatõhusust tehnosüsteemid. Hoone tehnosüsteemid on seotud energiavarustuse lahendustega, mis sõltuvad hoone ühendustest erinevate võrkudega (gaas, kaugküte, elekter jne). Tehnosüsteemidest on kõige suurem ruumivajadus ventilatsioonisüsteemil. Võimalikult vähese energiakasutusega ventilatsioonisüsteemi rajamine eeldab õigesti valitud ventilatsiooniseadmeid ja -torustikku ning arhitektuurse projekteerimise käigus nende hoolikat hoonesse sobitamist.

Kuna liginullenergiahoones kompenseeritakse optimeeritud energiakasutust taastuenergia allikatest lokaalse soojuse ja elektri tootmisega, tuleb hoone kavandamisel arvestada ka vastavate soojuse ja elektri tootmise süsteemidega. Taastuenergia allikatest soojuse ja elektri tootmise lihtsaimad viisid on soojuspumpade, päikesekollektorite (sooja vee tootmiseks) ja päikesepaneelide (toodavad elektrit) kasutamine.

Päikesepaneelide kasutamise nõuded on välja toodud ptk-s 3.6.

3.11.4 Radoon

Inimese tervise mõjude seisukohalt on oluline piirkonnas olev radoonirisk. Eesti Geoloogiateenistuse poolt koostatud pinnase radooniriski kaardi⁸ kohaselt on piirkonnas pinnase õhu interpoleeritud Rn-risk 50-100 kBq/m³ (kõrge radoonirisk). Keskkonnaministri 30.07.2018 määruse nr 28 *Tööruumide õhu radoonisisalduse viidetase, õhu radoonisisalduse mõõtmise kord ja tööandja kohustused kõrgendatud radooniriskiga töökohtadel* lisas 1 on Setomaa vald nimetatud kui kõrgendatud radooniriskiga maa-ala.

Rajatavate hoonete siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond. Projekteerimise käigus, kui selguvad hoonete täpsed asukohad, tuleb läbi viia radooniuuring. Uuringu tulemuste alusel rakendada vajadusel ehituslikke meetmeid vastavalt EVS 840:2017 *Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes* toodule.

3.11.5 Ohtliku ettevõtte ohualas paiknemine

Aadressil Mäe tn 8a asub Alexela AS Mikitamäe vedelgaasipaigaldis, mis on C-kategooria ehk ohtlik ettevõtte. Käesolevas peatükis on arvestatud LPG (propaan-butaan) käitlemisel tekkida võivate avariiliste sündmuste soojuskiirgusest ja ülerõhust tingitud ohualadega, mille maksimaalne ulatus on 427 m. Nimetatud ohuala ulatub pooles ulatuses planeeringualale. Mäe tn 8a alal on Niitsiku Agro OÜ viljakäitluse kompleks, mille juures on vedelgaasihoidla. LPG mahuti paikneb käitise lõunaservas, kaugus planeeringuala lähimast punktist (Riisiku katastriüksuse põhjanurk) on ca 325 m.

Maa-ameti ohtlike käitiste kaardirakenduses on kuvatud LPG hoidlaga seotud plahvatuse Ro ala (ohtlik ala), mis on ohuala osa, milles võib õnnetuse ohtlik väljund tekitada väljaspool hooned vms viibivale inimesele tervisekahjustusi ning ehitisele kergeid kahjustusi. Eeldatavalt on kuvatud vedelgaasi tankurauto BLEVE plahvatuse ohualad, kui sündmusesse on kaasatud 24 tonni LPG-d. Sellise sündmuse toimumise tõenäosus on väga väike ja eeldatavalt on sellest lähtunud ka Tarbijakaitse- ja Tehnilise järelevalve amet ning Päästeamet, kui on kooskõlastanud Mikitamäe vedelgaasipaigaldise riskianalüüsi. Sündmuse Rv ala (väga ohtlik ala, milles on õnnetuse ohtliku väljundi mõjul võimalik inimese hukkimine ning ehitise kahjustused selle mahust vahemikus 1%–49%) ulatus on plahvatuses tekkiva lühiajalise soojuskiirguse põhjal 382 m (arvutatud programmiga ALOHA) ja sellele tsooni jääks Mikitamäe elamumaadel kokku ca 80 inimest. Detailplaneeringu lahenduse järgi jääks täiendavalt sellesse alasse üks planeeritud üksikelamu krunt. Selle elamu varjestavad olemasolevad hooned, sh Mäe tn 14a paiknev tööstushoone. Seetõttu võib järeldada, et ka suurimate tagajärgedega sündmuse korral ei põhjusta detailplaneeringu realiseerimine statistiliselt ohusündmusega mõjutatavate inimeste arvu. Ohuala põhjustava ettevõtte tegevus hädaolukorrast teavitamisel, hädaolukorra lahendamisel ei muutu, samuti ei muutu ressursside vajadus hädaolukorra lahendamisel.

3.11.6 Insolatsioon

Juhendi⁹ kohaselt peab insolatsiooni kestus olema tagatud ajavahemikus 22. aprillist kuni 22. augustini. Arvestuse ühik on üks päev. Lubatav kõrvalekalle insolatsiooni kestuse arvutamisel on +/- 5 minutit). Planeeritud hoonete ehitisealuse pinna kogusuurus suhtes

⁸ <https://gis.egt.ee/portal/apps/experiencebuilder/experience/?id=f4363bc3bae34fe19e04458dc875375e>

⁹ https://ekel.ee/images/Insolatsiooni_kestuse_arvutamise_juhend_16.04.2020.pdf

krundi pindalaga (täisehitus) ja lubatud maksimaalne hoonete kõrgus võimaldavad rajada uushoonestuse, millega on võimalik tagada normatiivne insolatsioon päevas. Insolatsiooni kestus sõltub hoonete paigutusest, mis selgub projekteerimisel. Hoonete asukoht ja orientatsioon tuleb valida selliselt, et oleks tagatud piisav insolatsioon.

3.11.7 Müra, vibratsioon, välisõhu kvaliteet

Planeeringuala piirneb riigiteega (kõrvalmaantee nr 18208 Mikitamäe – Kahkva), kuid arvestades tee suhteliselt väikest liikluskoormust (2022. aastal ca 200 autot ööpäevas), ei ole planeeringualal ette näha *atmosfääriõhu kaitse seaduse* alusel kehtestatud keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 *Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid* toodud müra normtasemete ületamist. Samuti aitab võimalikku mürahäiringut vähendada asulasisene kiiruspiirang 50 km/h.

Müratase hoonete siseruumides ei tohi ületada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 *Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid* esitatud piirnorme ehk eluruumides 40 dB päeval ning magamisruumides 30 dB öösel. Kuigi antud juhul ei ole kavandatavate hoonestusalade piirkond (ca 15 m kaugusel teest) mõjutatud märkimisväärset liiklusrumast, on uute hoonete rajamisel soovitatav järgida asjakohast standardit (2023. a seisuga standard *EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest*) ning eluruumide kavandamisel lähtuda standardi kohasest välispiirde (välissein koos akendega) ühisisolatsiooni väärtusest ($R'_{tr,s,w}$) suurusjärgus 35-40 dB. Kui aken moodustab $\geq 50\%$ välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks.

Vaadeldavate liikluskoormuste ja puhverala suuruse korral ei kujune planeeringualal probleemseks ka liiklusest tingitud saasteainete kontsentratsioonid ega ka võimalik liiklusest tingitud vibratsioon. Õhukvaliteedi (liiklusest tingitud saasteainete kontsentratsioonide) piirväärtused on kehtestatud keskkonnaministri 27.12.2016 määrusega nr 75 *Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamispiirid*. Maapinna kaudu leviva (pinnase)vibratsiooni piirväärtused on kehtestatud Sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 *Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid*. Tervisekaitse normidele vastavad tingimused on hoonestusala piiril tagatud, mistõttu rangeid piiranguid projekteerimiseks või arhitektuurilahenduse väljatöötamiseks ei ole otstarbekas seada.

Hoonele tehnoeadmete valikul ja paigutamisel tuleb arvestada naaberelamute paiknemisega ning et tehnoeadmete müra ei ületaks keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 *Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid* Lisa 1 normtasemeid.

Ehitustegevused tuleb käsitletaval maa-alal korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele. Ehitustegevuse ajal on võimalik mõningane vibratsioon ja tolm ning tavalisest suuremas koguses jäätmete teke. Ehitustööde toimumisel võib ilmned müra ja tolmamine, mida saab leevendada vastavaid töövõtteid kasutades:

- Soovitatav on müra ja vibratsiooni põhjustavaid töid teostada ainult tööpäevadel ajavahemikus kell 8.00 - 18.00 (vältida tavapäraseid puhkeaegasid (varahommik, hilisõhtu, nädalavahetus);
- Tolmuemissioonide vähendamiseks ehitustöödel tuleb vähendada materjalide langemiskõrgust, katta ehitusmaterjalid veol ja ladustamisel, vajadusel niisutada lenduvat materjali, perioodiliselt puhastada ehitusplatsi teid ja seadmeid ning vältida ehitusmaterjalide laadimist tugeva tuulega;

- Ehitustegevuse käigus tuleb vältida vibratsiooni teket, mis ületaks piirnorme. Ehitusprojektiga tuleb valida ehituskonstruksioon ja -viis, mis tagaks vibrokiirenduse väärtused, mis ei põhjusta ohtu ümbritsevatele hoonetele.

3.12 Servituudi seadmise vajadus

Servituudi seadmise vajadus on planeeritud elamumaa kruntidel nr 1-4, mis on eramaad ja kruntidel nr 7 ja 8, mis on avaliku kasutusega maad, olemasolevate tehnovõrkude kaitsevööndite ulatuses. Planeeritud tehnovõrkudele tuleb samuti seada isiklikud kasutusõigused võrguvaldajate kasuks kaitsevööndite ulatuses.

3.13 Planeeringu elluviimine

3.13.1 Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine

Planeeringualal ja selle mõjualas puuduvad väärtustatud hooned, miljöölalad ja väärtuslikud maastikud, mistõttu puudub antud kontekstis käesoleva detailplaneeringuga avaldud kultuuriline mõju. Planeeritud elamukruntide ulatuses muutub osaliselt maastik ja kaovad kaugvaated piirnevalt riigiteelt. Muudatus on siiski laiemat pilti vaadates väike.

Planeeringulahendusel on positiivne mõju uute atraktiivsete elukohtade loomisele, mis kasutab osaliselt ära olemasolevat taristut (valdavalt on läheduses tehnovõrgud liitumiseks) ja jääb olemasoleva tihedama külakeskuse maa-ala piiresse, st piirkonda, kus on juba olemas peamiste teenuste võrgustik ja lihtsustab seetõttu kohalike ja riigi teenuste kättesaadavust ning korraldamist.

Planeeringu elluviimisel ei ole ette näha olulise negatiivse mõju avaldumist looduskeskkonnale, kuna planeeringualal ja selle mõjualas puuduvad kõrge loodusväärtusega alad või objektid. Planeeringu elluviimine muudab küll ruumilist keskkonda (põllu- ja heinamaa asendub elamukruntidega), kuid olles sellest väike osa ja moodustades (perspektiivselt) kompaktselt elamupiirkonna, ei saa kaasnevat mõju pidada looduskeskkonnale oluliseks. Positiivse poolena saab välja tuua, et kuna elamute rajamisega koos tuleb krundid haljastada, sh kõrghaljastada, muutub senine monotoonne põllu- ja heinamaa haljastuse poole pealt mitmekesisemaks. Senise väärtusena säilitatakse kohalike elanike aiamaad ja laste mänguväljak.

Planeeringu elluviimine on seotud ptk-s 3.13.2 toodud elluviimise kokkulepete osana seatud tingimuste ja nõuetega, st planeeringust huvitatud isiku majanduslike võimalustega. Mõjud majandusele on eeldatavalt positiivsed, kuna Mikitamäe külla lisandub uusi elanikke ja seega ka erinevate teenuste tarbijaid, mis elavdab majanduskeskkonda ja aitab hoida piirkonda elujõulisemana. Kuigi jalg- ja jalgrattatee rajamine piirneva kõrvalmaantee nr 18208 Mikitamäe – Kahkva äärde on ette nähtud juba üldplaneeringuga, peab kohalik omavalitsus teadvustama, et tulenevalt käesoleva detailplaneeringu elluviimise kiirusest võib tekkida surve nimetatud tee kiiremaks kavandamiseks.

3.13.2 Planeeringu elluviimise kokkulepped

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et püstitatavad ehitised ei kahjustaks naabermaaüksuste kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab kinnistu igakordne omanik, kelle poolt kahju põhjustanud tegevus lähtus.

Kehtestatud detailplaneering on aluseks maakorralduslike toimingute teostamiseks ja ehitusprojekti(de) koostamisel. Edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele, heale projekteerimistavale ja *ehitusseadustikule*.

Planeeringuga seatakse selle elluviimiseks järgmised tingimused (elluviimise etapid):

1. Planeeritud kruntide alusel katastriüksuste moodustamine. Katastriüksused peavad olema moodustatud enne mistahes hoonele või rajatisele ehitusloa taotlemist.
2. Rajatiste (juurdepääsutee koos uue ristmikuga ja tehnovõrgud) projekteerimine koos vertikaalplaneerimisega (maapinna tõstmise ulatuse ja vajaduse kavandamine), sh vajadusel maaparandussüsteemi rekonstrueerimise projekteerimine.
3. Servituutide (isiklike kasutusõiguste) seadmine.
4. Juurdepääsutee ja tehnovõrkude välja ehitamine (kuni planeeritud kruntideni) ning maapinna tõstmine (vastavalt projektlahendusele). Võimaliku maaparandussüsteemi rekonstrueerimistööd tuleb teostada enne planeeringu ala ehitistele ehitusloa väljastamist. Teele ja tehnovõrkudele peab olema enne planeeritud kruntide alusel elamumaa katastriüksuste müüki andmist väljastatud kasutusload.
5. Elamukruntide (nr 1-6) hoonete projekteerimine (vastavalt krundiomaniku ajakavale) ja ehitamine. Elamukruntide hoonete väljaehitamise järjekorrale tingimusi ei seata.

B - KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED

■

■

■

■

■

■

■

C - JOONISED

- | | |
|---|-------------|
| 1. Situatsiooniskeem. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed | M 1 : 5 000 |
| 2. Tugijoonis | M 1 : 500 |
| 3. Põhijoonis tehnovõrkude lahendusega | M 1 : 500 |