



Võru maakond Misso vald Määsi küla

# **LUHAMAA KÜLAPLATSI DETAILPLANEERING**

**ESKIIS**

Seletuskiri ja joonised

Koostaja:  
Misso Vallavalitsus

Tellija:  
Misso Vallavalitsus

.....  
Krislyn Kuut  
maa- ja ehitusspetsialist

.....  
Urmas Peegel  
vallavanem

## SISUKORD

<b>SELETUSKIRI.....</b>	<b>3</b>
<b>1. DETAILPLANEERINGU ASUKOHT, LÄHTEANDMED JA EESMÄRK .....</b>	<b>3</b>
1.1. Planeeringuala asukoht .....	3
1.2. Detailplaneeringu alusmaterjalid ja lähteandmed .....	4
1.3. Detailplaneeringu koostamise alus ja eesmärk .....	5
<b>2. OLEMASOLEV OLUKORD JA PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSD.....</b>	<b>5</b>
2.1. Planeeringud .....	5
2.2. Maa-ala kirjeldus.....	6
2.3. Praegune maaeraldus.....	6
2.4. Olemasoleva hoonestuse iseloomustus .....	6
2.5. Olemasolevad teed ja tänavad.....	7
2.6. Olemasolev haljastus.....	7
2.7. Olemasolevad tehnovõrgud .....	7
2.8. Olemasolevad kaitsevööndid ja kitsendused .....	7
2.9. Kontaktvööndi vallaehituslik analüüs .....	9
<b>3. PLANEERINGU LAHENDUS.....</b>	<b>10</b>
3.1. Üldplaneeringu muutmise ettepanek.....	10
3.2. Planeeritava alal krundi moodustamine. ....	11
3.3. Hoonestusala ja ehitusõigus.....	12
3.4. Arhitektuurinõuded ehitistele .....	16
3.5. Tänavate ja teedevõrk, liikluskorralduse põhimõtted ja parkimiskorraldus.....	16
3.6. Ehitiste vahelised kujud ja tuleohutusabinõud.....	17
3.7. Haljastus ja heakord .....	17
3.8. Vertikaalplaneering .....	18
3.9. Tehnovõrgud ja –rajaistised .....	19
3.10. Servituutide vajadus, muinsuskaitse eritingimused ning muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ja nende ulatus .....	23
3.11. Kuritegevuse riske vähendavad meetmed .....	23
3.12. Keskkonnatingimused ja tervisekaitse .....	24
<b>4. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED JA PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA.....</b>	<b>25</b>
<b>FOTOD PLANEERINGUALAST .....</b>	<b>27</b>
<b>GRAAFILINE OSA</b>	
Joonis 1 „Asukohaskeem“ (M 1:10 000) .....	30
Joonis 2 „Olemasolev olukord“ (M 1:500) .....	31
Joonis 3 „Põhijoonis“ (M 1:500) .....	32
Joonis 3 „Illustreeriv joonis“ (M 1:500) .....	33

## SELETUSKIRI

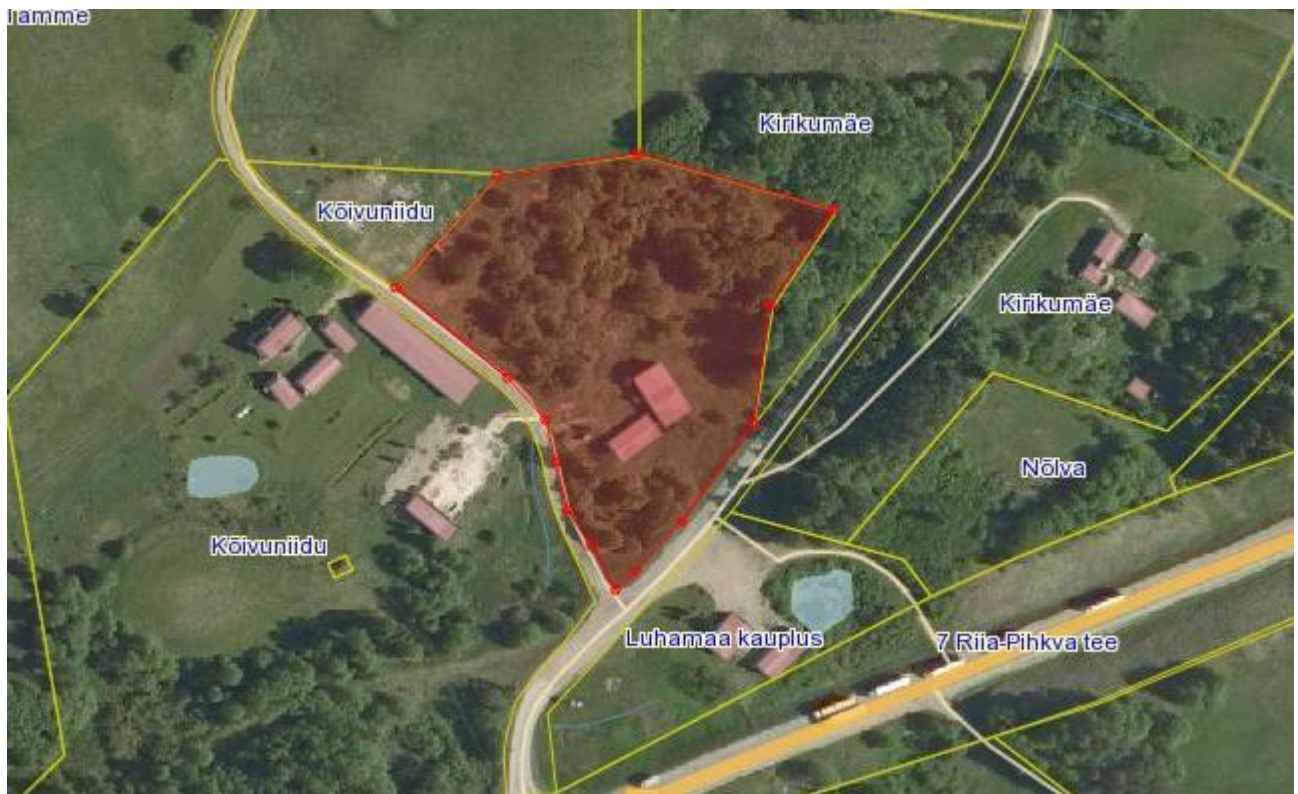
Eskiislahendusega soovib Misso Vallavalitsus kaasata avaliku huvi planeerimisprotsessi võimalikult varajases planeerimisstaadiumis, et tagada planeeringu koostamise ja elluviimise edukus. Kaasamine, koostöö ja avalikud arutelud tagavad selle, et kõik isikud saavad planeeringu kohta õigeaegset ja piisavat informatsiooni.

Käesoleva eskiislahenduse valmimisele on kaasa aidanud MTÜ Luhamaa Külaselts. Eskiislahendus on koostatud detailplaneeringu põhilahenduse detailsuses, et välja selgitada avalikkuse huvi või võimalikud vastuväited detailplaneeringuga kavandatu osas enne detailplaneeringu kooskõlastamisi.

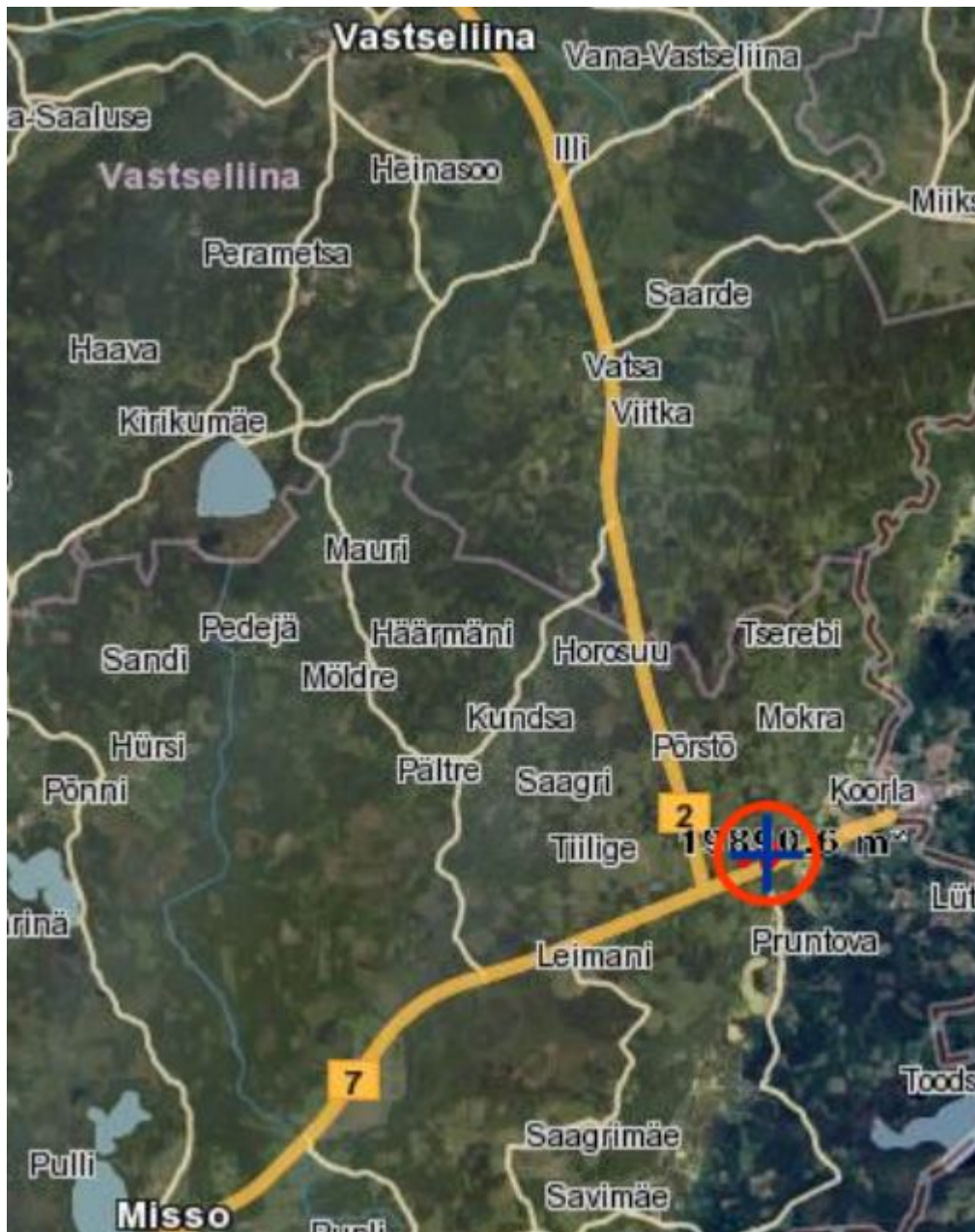
## 1. DETAILPLANEERINGU ASUKOHT, LÄHTEANDMED JA EESMÄRK

### 1.1. Planeeringuala asukoht

Planeeritav maa-ala paikneb Võrumaal Misso vallas Määsi külas ja hõlmab jätkuvalt riigi omandis olevat reformimata maad. Planeeringuala paikneb Luhamaa piiri-tollipunkti läheduses Vana kivitee (kohalik tee nr 4680008) ja Põrste-Määsi tee (kohalik tee nr 4680009) ristumise nurgas. Asukohale pääseb ligi Riia-Pihkva põhimaanteele maha sõites. Planeeringuala asukoht on ära näidatud Kaardil nr 1 ja 2 ning detailplaneeringu Joonisel 1 „Asukohaskeem“.



Kaart 1. Planeeringuala asukoht. Väljavõte Maa-Ameti kaardirakendussüsteemist.



Kaart 2. Planeeringuala asukoht. Väljavõte Maa-Ameti kaadirakendussüsteemist.

## 1.2. Detailplaneeringu alusmaterjalid ja lähteandmed

- 1.2.1. Misso Vallavolikogu 15.09.2011. a otsus nr 1-3/23.
- 1.2.2. Luhamaa külaplatsi detailplaneeringu lähteseisukoht (15.09.11 otsuse nr 1-3/23 lisa 1).
- 1.2.3. Misso valla üldplaneering.
- 1.2.4. Misso valla ehitismäärus.
- 1.2.5. Misso valla arengukava tegevuskava 2011-2015.
- 1.2.6. Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded (RT I 2004, 75, 525).
- 1.2.7. Kuritegevuse ennetamine, linnaplaneerimine ja arhitektuur (EVS 809-1:2002).
- 1.2.8. Tuleohutuse üldnõuded (RTL 2000, 99, 1559).
- 1.2.9. Planeerimisseadus (RT I 2002, 99, 579).
- 1.2.10. Keskkonnaministeerium „Soovitused detailplaneeringu koostamiseks“ 2003.



### 1.3. Detailplaneeringu koostamise alus ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Misso Vallavolikogu 15.09.2011. a otsus nr 1-3/23 „Detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine“ ja selle otsuse lisana väljastatud lähteseisukoht. Planeeritava maa-ala osas on Misso Vallavolikogu 26.02.2009. a vastu võtnud otsuse nr 1-3/7 algatada selle maa-ala munitsipaalomandisse taotlemist sotsiaalmäe alaliigi ühiskondlike ehitiste maana, et sinna rajada Luhamaa külaplats. Tänapäevani maa munitsipaliseerimist nimetatud otsuse alusel läbi ei ole viidud, kuid vajadus ühiskondlikus kasutuses oleva külaplatsti olemasoluks Luhamaa piirkonnas on endiselt olemas. Luhamaa külaplatsti loomist antud piirkonda näeb ette ka Misso Vallavolikogu 17.03.2011. a määrusega nr 8 kinnitatud „Misso valla arengukava tegevuskava 2011-2015“.

Luhamaa külaplatsti detailplaneeringu eesmärk on maa-ala maakasutuse sihtotstarbe määramine, ehitusõiguse ja hoonestusala määramine, juurdepääsutee planeerimine, liiklus-, parkimis- ja haljastuspõhimõtete määramine, kujade määramine, tehnovõrkude lahendamine, keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks, keskkonnakaitse abinõude ja säästva arengu põhimõtete rakendamine ning servituutide vajaduse määramine.

Detailplaneeringuga soovitakse määratleda rajatava külaplatsti kompleksi teenindamiseks vajalik maa-ala munitsipaalomandisse taotlemiseks. Detailplaneeringu elluviimisel muudetakse hooldamata rohumäe korrastatud haljas- ja puhkealaks ning luuakse maa-alale külaplatsti teenindamiseks vajalike hoonete ja rajatiste kompleks. Varasemalt on Luhamaa külade rahva ning ka valla üritusi korraldatud lepingu alusel kohaliku omavalitsuse kasutusse antud eramaal, kuid rendilepingu alusel kasutatavale maa-alale ei ole otstarbekas pikemaajalises perspektiivis investeringuid teha. Kuna senini kasutuses olnud eramaal olev külaplats asub planeeritavast alast ca 150 m kaugusel, siis on külaplatsti rajamine planeeringuga kavandatud asukohta rahva kooskäimise harjumuse kohaselt põhjendatud ja vajalik.

Detailplaneeringuga muudetakse Misso valla üldplaneeringut planeeritava maa-ala maakasutuse sihtotstarbe osas.

Planeeritava ala pindala on ligikaudu 1,5 ha ning selle asukoht on näidatud Joonisel 1 „Asukohaskeem“ ja käesoleva seletuskirja Kaardil 1 ja 2.

Detailplaneeringu algataja ja kehtestaja on Misso Vallavolikogu (Misso postkontor, 65000 Võru maakond, tel 78 56144). Detailplaneeringu koostaja ja koostamise korraldaja on Misso Vallavalitsus (Misso postkontor, 65000 Võru maakond, tel 78 56144).

## 2. OLEMASOLEV OLUKORD JA PLANEERINGUALA KONTAKTVÕÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSSED

### 2.1. Planeeringud

Detailplaneeringuga käsitletava maa-ala kohta kehtib Misso valla üldplaneering, mis on kehtestatud Misso Vallavolikogu poolt 12.09.2001. a vastu võetud määrusega nr 8. Kehtiva üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav maa-ala tootmisettevõtete maa-alal, mis on reserveeritud äri- ja teenindusettevõtete maana. Detailplaneeringu kohustust sellel maa-alal planeerimisseaduse ega ka Misso valla üldplaneeringu kohaselt ei ole kuid selline kohustus tekib kui soovitakse muuta kehtivat

üldplaneeringut. Vastavalt Maakatastriseaduse § 18 lõikele 2 määrab Planeerimisseaduses sätestatud detailplaneeringu koostamise kohustuse korral katastriüksuse sihtotstarbe kohalik omavalitsus kehtestatud detailplaneeringu alusel. Seega tulenevalt asjaolust, et maa-ala soovitakse munitsipaalomandisse taotleda teisel sihtotstarbel kui seda näeb ette valla üldplaneering, ongi vajalik koostada munitsipaalomandisse taotletavale maa-alale käesolev detailplaneering.

Võru maakonna teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ (kehtestatud maavanema 02.12.2005. a korraldusega nr 1.1-1/196) kohaselt ei asu planeeringuala Võrumaa väärtuslike maastike ega rohevõrgustiku maa-alade hulka, mistõttu puudub vajadus seada käesoleva planeeringulahenduse osas tingimusi nimetatud teemaplaneeringu alusel.

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

## 2.2. Maa-ala kirjeldus

Planeeritav maa-ala asub Misso vallas Määsi külas ja seda ümbritsevad valdavalt maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksused ning üks ärimaa ja maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksus. Määsi küla on hajaasutusega küla. Planeeringuala on heakorramata ja selle pinnas on kohati soine. Planeeritava maa-ala reljeef on väga ebatasane kuna asub planeeritavast alast põhjapool asuva mäe jalamil. Maa-ala keskosast alates põhja-kirde suunas levib madalam soine piirkond, kus maapinna kõrgused langevad 189,7 meetrini. Maa-ala keskosast lõuna ja kagu suunas levib tasasem maa-ala, mille maapinna kõrgus on 192 meetrit. Planeeritava maa-ala kõrgemad kohad ulatuvad 195 meetrini.

## 2.3. Praegune maaeraldus

Planeeritav maa-ala moodustub reformimata maast. Planeeringuala naabermaaüksused on valdavalt maatulundusmaa sihtotstarbega talumaad. Ülevaate planeeringuala naabermaatüksuste maakasutusest annab Tabel 1.

**Tabel 1.** Katastrisse kantud planeeringuala naabermaatüksuste andmed.

Nimetus	Katastri tunnus	Pindala	Maakasutuse sihtotstarve
Kõivuniidu	46801:002:0059	4,87 ha	Maatulundusmaa 100%
Kõivuniidu	46801:002:0060	0,24 ha	Maatulundusmaa 100%
Tamme	46801:002:0015	6,35 ha	Maatulundusmaa 100%
Kirikumäe	46801:002:0180	1,18 ha	Maatulundusmaa 100%
Kirikumäe	46801:002:0179	1,78 ha	Maatulundusmaa 100%
Luhamaa kauplus	46801:002:0030	0,68 ha	Ärimaa 30%, Maatulundusmaa 70%

## 2.4. Olemasoleva hoonestuse iseloomustus

Planeeritaval maa-alal asuvad kaks hoonet – endised väetisekuur ja jahuveski hoone. Mõlemad hooned on Misso Vallavolikogu poolt peremehetuteks tunnistatud (Misso Vallavolikogu 17.11.2011. a otsus nr 1-3/32) ning võetud Misso valla omandisse. Mõlemad nimetatud ehitised on puitkonstruktsiooniga, ühe korruselised ja alla 9 m kõrgused. Hoonetel puudub välisviimistlus. Mõlemad hooned on kasutusest välja langenud. Maa-alal olev endine väetisekuur on aastaid

kasutusest väljas ning vajab lammutamist. Jahuveski hoone on kasutuskõlbulik kuid külaplatsi kontekstis vajab rekonstrueerimist koos hoone kasutamise otstarbe muutmisega.

Planeeritavast maa-alast läänepool asub üksikelamu kompleks ja lõuna pool asub eramaal endine Luhamaa kaupluse hoone, mida kasutatakse elamuna ning ajutine Luhamaa külatare, mis on antud MTÜ Luhamaa Külaseltsi kasutusse rendilepinguga. Veidi kaugemal idasuunas asub veel üks üksikelamu kompleks. Planeeringuala lähialas asuvad hooned on valdavalt ühekorruselised ja viilkatusega, üksikelamud on 1-2 korruselised. Hoonete välisviimistluseks on valdavalt puitlaudis, kuid planeeringuala vahetusläheduses asuv suurem hoone (endine hobusetall) on punasest tellisest.

## 2.5. Olemasolevad teed ja tänavad

Planeeringuala vahetusläheduses kulgeb riigi põhimaantee (Riia-Pihkva tee nr 7). Planeeringuala kõrvalt kulgevad kaks kohalikku avalikus kasutuses olevat teed – Vana kivitee (tee nr 4680008), mis on asfalteeritud, ja Põrste-Määsi tee (tee nr 4680009), mis on kruusakattega. Planeeringuala sees teed ja platsid puuduvad. Planeeringualale on olemas juurdepääsud mõlemalt eelpoolnimetatud kohalikult teelt. Kõik nimetatud teed on kahe-suunalised.

## 2.6. Olemasolev haljastus

Planeeritav maa-ala on valdavalt kaetud võsa, võsastunud metsa ja loodusliku rohumaaga. Leiduvad üksikud suured puud ja põõsad. Soisem maa-ala osa on kaetud tugevalt võsastunud metsaga. Planeeringualal leidub valdavalt lehtpuid (paju, lepp), hoonete juures leidub üksikuid kaski.

## 2.7. Olemasolevad tehnovõrgud

Planeeritaval maa-alal on tehnolahendusest olemas elektriliitumine 10/0,4kV Luhamaa alajaama toitepunktist, kuid tulenevalt planeeringuga kavandatud tarbimise suurendamisest ja võttes arvesse Eesti Energia AS poolt väljastatud tehnilisi tingimusi, tuleb planeeritavale krundile luua uus liitumine. Ümberkaudsed talud on samuti varustatud elektriliitumisega.

Veevarustus on planeeringuala kõrval asuval Kõivuniidu maaüksusel lahendatud ühisveevärgiga, kaugematel taludel salvkaevude baasil. Reovee kanalisatsioon on ümberkaudsetel taludel lahendatud reoveemahutitega.

## 2.8. Olemasolevad kaitsevööndid ja kitsendused

### 2.8.1. Kohalike maanteede – Vana kivitee ja Põrste-Määsi tee – kaitsevöönd.

Vana kivitee ja Põrste-Määsi tee on Misso Vallavolikogu otsusega määratud ja kohalikuks liiklemiseks ettenähtud maanteed. Kohaliku tee kaitsevööndi laius mõlemal pool sõiduraja telge ja mitme sõiduraja korral mõlemal pool äärmise sõiduraja telge on Teeseaduse kohaselt 20-50 meetrit. Misso Vallavolikogu on määranud Misso valla kohalike maanteede kaitsevööndi laiuseks 20 meetrit. Tee kaitsevööndi ulatuses on keelatud seaduses nimetatud tegevused (Teeseadus §13 lg 2, §36). Teeseaduse §36 lg 1 p 1 kohaselt on teel ja teekaitsevööndis ilma tee omaniku nõusolekuta keelatud ehitada hooned või rajatisi ning rajada istandikke, kuid detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel võib hooned ehitada teekaitsevööndisse juhul, kui see on lubatud kohaliku omavalitsuse kehtestatud detailplaneeringus. Mõlema eelpool nimetatud tee omanikuks on Misso vald.

### 2.8.2. Elektripaigaldise kaitsevöönd.

Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuse, kaitsevööndis tegutsemise korra, elektripaigaldise tähistamise nõuded ja elektripaigaldise kaitsmiseks vajalikud abinõud määratleb ära majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.03.2007 määrus nr 19 „Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord“. Määruse kohaselt kehtivad elektripaigaldistele järgmised kaitsevööndid:

- Õhuliini kaitsevöönd on maa-ala ja õhuruum, mida piiravad mõlemal pool piki liini telge paiknevad mõttelised vertikaaltasandid, ning mille ulatus mõlemal pool liini telge:
  - 1) kuni 1 kV pingega liinide korral 2 meetrit;
  - 2) 1 kuni 20 kV pingega liinidel õhukaabli kasutamise korral 3 meetrit;
  - 3) 1 kuni 20 kV pingega liinide korral 10 meetrit;
  - 4) 35–110 kV pingega liinide korral 25 meetrit;
  - 5) 220–330 kV pingega liinide korral 40 meetrit.
- Õhuliini mastitõmmitsa või -toe, mis ulatub väljapoole õhuliini kaitsevööndit, puhul on mastitõmmitsa või -toe kaitsevöönd 1 meetri selle projektsioonist maapinnal.
- Maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.
- Alajaamade ja jaotusseadmete ümber ulatub kaitsevöönd 2 meetri kaugusele piirdeaist, seinast või nende puudumisel seadmest.

Määruse kohaselt peab elektripaigaldise kaitsevööndis tegutsev isik vältima elektripaigaldise kahjustamist või kahjustumise ohu tekkimist.

### 2.8.3. Elektroonilise side kaitsevöönd.

Elektroonilise side kaitsevööndi ulatuse ja kaitsevööndis tegutsemise korra määratleb ära elektroonilise side seadus (jõustunud 01.01.2005). Liinirajatis on aluspinnaga kohtkindlalt ühendatud elektroonilise side võrgu osa, milleks on muu hulgas maakaabel, veekogu põhjas paiknev kaabel, kaablitunnel, kaablikanaliseatsioon, ehitistele ja postidele kinnitatud kaablite või juhtmete kogum koos kommutatsiooni-, jaotus- ja otsastusseadmetega, regeneraator, elektrooniliste sidosseadmete konteiner ning raadiosidemast. Liinirajatised on ka tehnovõrgud ja -rajatised ehitusseaduse ning asjaõigusseaduse rakendamise seaduse tähenduses. Liinirajatis kaitsevöönd on maismaa ala 2m liinirajatis keskjoonest või rajatis välisseinast liinirajatisega paralleelse mõttelise jooneni. Liinirajatis kaitsevööndis on liinirajatis omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada liinirajatist. Liinirajatis kaitsevööndis kasvavate puude okste lõikamise kulud kannab liinirajatis omanik, kui tema ja kinnisasja omanik ei ole kokku leppinud teisiti. Liinirajatis omanikul on õigus kinnisasja omaniku nõusolekuta eemaldada puud või puude oksad, mis on põhjustanud liinirajatis avarii või loovad avarii ohtlikku olukorra. Liinirajatis kahjustuste ja vigastuste likvideerimisega seotud kulud kannab nende põhjustamise eest vastutav isik.

### 2.8.4. Ühisveevärgi veekaitse nõuded.

Ühisveevärgi veekaitse nõudeid reguleerib veeseadus, ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus ning keskkonnaministri 16.12.2005. a määrus nr 76 „Ühisveevärgi ja kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“. Misso vallas ühisvee- ja kanalisatsiooniga liitumiseks tuleb arvestada Misso valla ühisvee- ja kanalisatsioonisüsteemiga liitumise eeskirja.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevöönd on ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ehitisi ümbritsev maa-ala, õhuruum või veekogu, kus kinnisasja kasutamist on kitsendatud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ehitiste kaitse ja ohutuse tagamiseks. Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatuse kehtestab lähtudes ehitiste otstarbest, asukohast, paigaldamissügavusest ja läbimõõdust, keskkonnaminister oma määrusega.



Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste vabavoolsete torustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on:

- torustikul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele – 2 m;
- torustikul, mille siseläbimõõt on 250 mm ja suurem ning mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele – 2,5 m;
- torustikul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud üle 2 m sügavusele – 2,5 m;
- torustikul, mille siseläbimõõt on 250 mm ja suurem ning mis on paigaldatud üle 2 m sügavusele – 3 m;
- torustikul, mille siseläbimõõt on 1 000 mm ja suurem ning mis on paigaldatud üle 2 m sügavusele või allmaakaevetõrjehoonesse – 5 m.

Reovee põhjavette ja heitvee külmunud pinnasele juhtimine on keelatud.

### Kitsendused

Asjaõigusseaduse kohaselt peab kinnisasja omanik lubama paigutada oma kinnisasjal maapinnal, maapõues ja õhuruumis tehnovõrke ja -rajatisi, kui nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või kui nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid kulutusi. Samuti peab omanik lubama teostada oma kinnisasjal seaduslikul alusel paikneva tehnorajatiste teenindamiseks vajalikke töid. Avariitöid võib teha omanikuga eelnevalt kokku leppimata. Teisele isikule kuuluval kinnisasjal paiknevad tehnorajatised ei ole kinnisasja olulised osad.

Kõikide planeeringualal paiknevate tehnovõrkude kaitsevööndites tuleb järgida kehtivaid seadustest ja muudest õigusaktidest tulenevaid piiranguid.

Olemasolevatest kitsendustest annab ülevaate detailplaneeringu Joonis 2 „Olemasolev olukord“.

## **2.9. Kontaktvööndi vallaehituslik analüüs**

Detailplaneeringuala paikneb Misso valla idaosas Määsi külas. Misso valla keskuseks on Misso alevik, kus asuvad mitmed sotsiaalobjektid (Misso kool, Turvatoad, lasteaed, raamatukogu, perearst, rahvamaja jms), vallamaja ja kaks poodi. Planeeritav ala paikneb Misso alevikust ca 9 km kaugusel. Planeeringualast ca 1,2 km kaugusel on Eesti Vabariigi ja Vene Föderatsiooni vaheline piir ja Luhamaa piiri-tollipunkt, mille vahetusläheduses asub Collade tolliagentuur oma ooteala platside, söögikoha ja laoruumidega. Planeeringualast ca 200m kaugusel üle Riia-Pihkva maantee asub arendusjärgus ca 11 ha suurusel maa-alal olev Luhamaa Autokeskus, mille eesmärk on Luhamaa Autokeskuse detailplaneeringu kohaselt rahuldada tulevikus eeskätt pikamaaautojuhtide vajadusi. Võru maakonna keskuseks on Võru linn, mis paikneb planeeringualast ca 35 km kaugusel.

Vahetult planeeringuala kõrvalt kulgevad kaks kohalikku avalikult kasutatavat teed: Vana kivitee (tee nr 4680008) ja Põrste-Määsi tee (tee nr 4680009). Planeeringualast ca 100m kaugusel asub Riia-Pihkva maantee ja ca 900 m kaugusel Misso aleviku suunas asub Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee, mis mõlemad on rahvusvahelise tähtsusega riigipõhimaanteed. Eelpool nimetatud Vana kivitee on olnud ajalooliselt Riia-Pihkva kivitee.

Määsi küla on Eesti-Vene piirialas paiknev hajaasutusega küla, mis kuulub rahvapärase jaotuse järgi Luhamaa nulka. Luhamaa nulk on üks Setomaa, mis on ajalooline setode asula, kaheteistkümnest nulgast. Lisaks Määsi külale kuuluvad Luhamaa nulka veel 15 Misso valla küla (Hindsa, Kossa, Koorla, Kriiva, Leimani, Lütä, Mokra, Napi, Pruntova, Põrstõ, Saagri, Tiastõ, Tiilige, Toodsi ja Tserebi). Määsi külas on vaid üks turismiobjekt - planeeringuala

vahetusläheduses asuv väike Pühavaimu õigeusu kirik, mis on ehitatud rahva algatusel 1929. aastal. See on ainus Setomaa kirik, mis peab pühi uue kalendri järgi. Planeeringualast läheb vahetult mööda Setomaa uus turismimarsruut „Seto külavüü“, mille eesmärk on peegeldada setu kultuuri omapära ja selle erinevaid kihte setu keelest setu toidukultuurini. „Seto külavüü“ hõlmab endas Setomaa kaunimaid paiku ja külasid. „Seto külavüü“ viimaseks teetähiseks on Luhamaa, täpsemalt eelpool nimetatud väike Pühavaimu õigeusu kirik. Seega on Luhamaa külaplatsi väljaarendamine planeeringuga hõlmatud asukohas Setomaa turismi arenduse aspektist logistiliselt sobivas asukohas – „Seto külavüü“ lõpp-peatuses ning on seega ka sobilik asukoht Setomaa rahvaürituste korraldamiseks.

Määsi küla arendamine on senini keskendunud peamiselt eramaadel asuvate talude säilitamisele ja rekonstrueerimisele ning Luhamaa piiri-tollipunkti lähedusest tulenevate teenuste pakkumisele. Lisaks Määsi külale peetakse Luhamaa piirkonnas arendustegevuse poolest oluliseks ka Vene piiri poole jäävat Lütä küla, kuhu on koostatud mitmeid detailplaneeringuid – Männi ja Roosi kinnistute ning nende lähiala detailplaneering, Kivi kinnistu detailplaneering ja Luhamaa Transpordikeskuse detailplaneering – mis kõik on koostatud piiri-tollipunkti teenuste pakkumise arendamiseks. Määsi külas on hetkel kaks kehtivat detailplaneeringut – Luhamaa Transpordikeskuse detailplaneering ja Luhamaa Autokeskuse detailplaneering – mis samuti on mõlemad koostatud piiri-tollipunkti teenuste pakkumise arendamiseks. Kõigist nimetatud detailplaneeringutest on tänaseks ellu viidud Männi ja Roosi kinnistute ja nende lähiala detailplaneering ning osaliselt on ellu viima hakatud Luhamaa Autokeskuse detailplaneeringut.

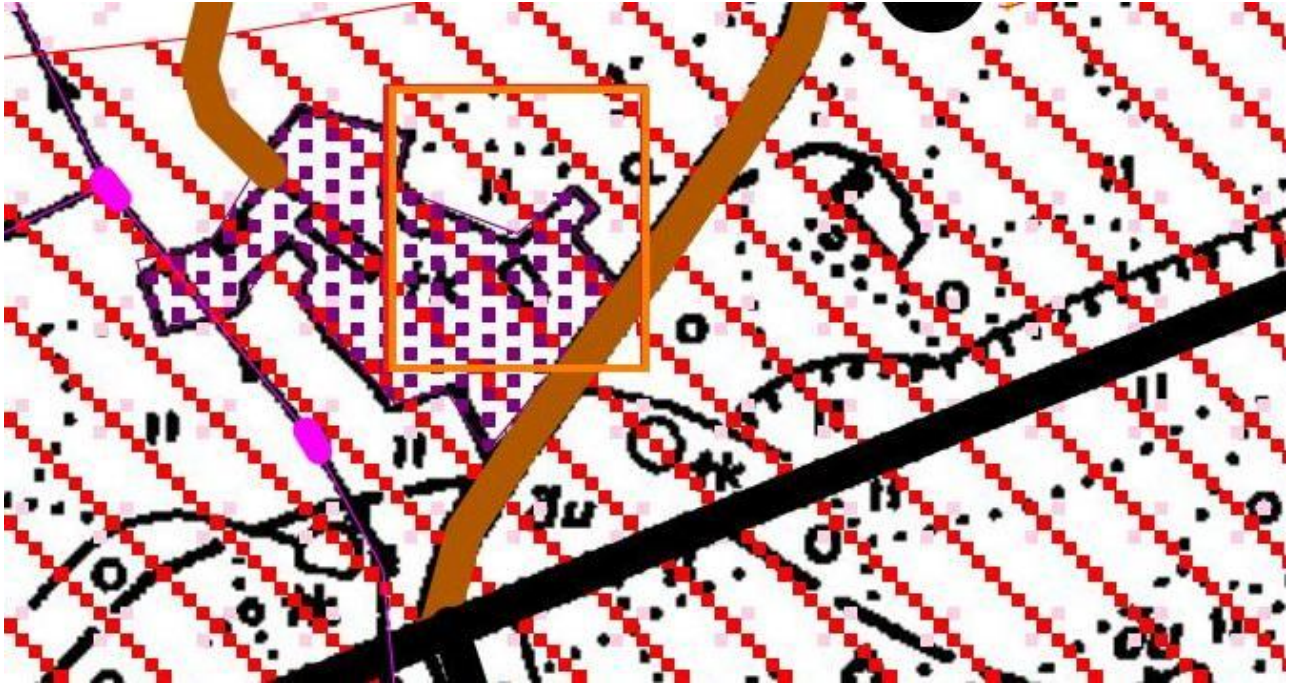
Kui kõigi eelpool nimetatud kehtestatud detailplaneeringute sihtgrupiks on peamiselt piiriületajad, siis käesoleva detailplaneeringu sihtgrupiks on peamiselt Luhamaa nurga külade rahvas, kus on kokku 155 elanikku (14.02.2012.a andmetel). Suurima rahvaarvuga on Luhamaa küladest Määsi küla, kus on 45 elanikku. Lisaks on käesoleva detailplaneeringu sihtgrupiks ka kogu Misso valla rahvas, Setomaa valdade rahvas ning turistid (sh Eesti-Vene piiriületajad).

Planeeringuala arendamine sotsiaaleesmärgil muudab Eesti-Vene piiriala atraktiivsemaks ja tekitab elanikele ja vallale võimaluse arendada külaelu. Planeeringualal on kavas arendada välja kogunemiskoht külarahvale, võimalused ürituste läbiviimiseks ja majutuskohad kaugemalt tulijatele. Planeeringualal paikneva võsastunud ja rohtunud maa-ala korrastamine väärtustab sealset piirkonda, moodustades piiri-tolliala teenuste arendustele lisaks esteetilise väärtusega puhkeala. Planeeringuala kasutusse võtmine Luhamaa külaplatsina annab piirkonnale lisaväärtust nii sotsiaalsest, majanduslikust kui ka esteetilisest aspektist.

### **3. PLANEERINGU LAHENDUS**

#### **3.1. Üldplaneeringu muutmise ettepanek.**

Detailplaneeringuga hõlmatud ala paikneb Misso valla üldplaneeringu kohaselt tootmisettevõtete maa-alal, mis on reserveeritud äri- ja teenindusettevõtete maana (vt Kaart 3). Planeeringuala piirkonnas asuvad põhilised talumaad, veidi eemal üle Riia-Pihkva maantee asuvad mitmed ärimaad piiri-tollipunkti teenuste arendamiseks. Varasemalt on planeeringuala küll kasutatud tootmiseks, kuna seal paiknevad väetisekuur ja jahuveski hoone, kuid sellisel kujul ei ole neid hooneid ega ka maa-ala juba aastaid kasutatud.



Kaart 3. Väljavõte Misso valla üldplaneeringust. Tingmärgid: punane viirutus – äri- ja teenindusettevõtete reservmaa; lilla täpitatud ala – tootmisettevõtete maa; planeeringuala asub oranziga tähistatud kasti sees.

Planeeringulahenduse kohaselt peaks maa-alast kujunema Luhamaa nurga, Misso valla ja Setomaa valdade rahva kogunemiskoht, kus on võimalik korraldada jaanipäeva ja muid külapäeva üritusi ning pakkuda majutusteenust kaugemalt tulijatele. Eesmärk on luua puhkeala eeskätt Luhamaa nurga rahvale, kuid ka Setomaa ja Misso valla rahvale. Kuna Luhamaa nurga piirkonnas, kus on kokku 16 küla 155 elanikuga, ja selle lähümbruses puudub sotsiaalmaana külaplats või muu sarnaseid teenuseid pakkuv objekt, on igati mõistlik ja põhjendatud selle maa-ala sihtotstarbe määramine sotsiaalmaaks. Seda enam, et planeeritaval maa-alal paiknevad kohaliku omavalitsuse omandis olevad hooned, mida on võimalik vastavalt vajadusele peale planeeringu alusel maa munitsipaliseerimist rekonstrueerida ühiskondlikeks ehitisteks. Planeeringuala vahetusläheduses asub eramaale loodud ajutine külaplats, mille arendamine ja kasutamine on olnud piiratud, kuna maa-ala ei ole ühiskondlik ja munitsipaalomandis ning seetõttu ei olnud investeeringute tegemine pikemas perspektiivis otstarbekas. Seega on Luhamaa nurga külade rahvas ja ka Misso valla rahvas üldisemalt juba harjunud antud piirkonda kokku käima. Planeeringualal külaplatsi väljaarendamine on eeskätt vajalik ka selleks, et teenindada Setomaa üritusi, mis on oluliselt suuema mahuga kui kohalikud kooskäimise üritused ning vajavad seetõttu suuremat maa-ala ja külaplatsiga kooskäivaid teenuseid (platsid, kõlakoda, teenindushoone, majutus jms). Seda enam, et planeeringuala paikneb Setomaa turismimarsruudi lõpus. Tuginedes eeltoodule on igati otstarbekas ja põhjendatud käesoleva detailplaneeringuga moodustatavale krundile sotsiaalmaa maamaksutuse sihtotstarbe määramine ja sinna Luhamaa külaplatsi loomine. Detailplaneeringu alusel on võimalik planeeritav maa-ala taotleda kohaliku omavalitsuse munitsipaalomandisse, millest tulenevalt on kohalikul omavalitsusel olemas piirkonnas maa ressurss mida arendada ja millesse investeerida kogukonna hüvanguks.

### 3.2. Planeeritaval alal krundi moodustamine.

Detailplaneeringuga käsitletav maa-ala hõlmab riigi omandis olevat maakatastrisse kandmata maad. Maa-alale planeeritakse üks krunt, mis hiljem, peale detailplaneeringu kehtestamist, taotletakse munitsipaalomandisse.

Planeeringuala uue krundi moodustamise piiridest ja pindalast annab ülevaate detailplaneeringu Joonis 3 „Põhijoonis“ ning Tabel 2.

**Tabel 2.** Uue moodustava krundi planeeringujärgne maakasutus ja pindala:

	<b>Planeerimisjärgne maakasutus</b>	<b>Planeerimisjärgne pindala</b>
<b>POS 1</b>	100% Ühiskondlike ehitiste maa (Üh)*	1,49 ha

\*(Üh) – Ühiskondlike hoonete maa 016, vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusega nr 155 vastu võetud „Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord“.

Detailplaneeringuga moodustub 1,49 ha suurune maaüksus, mille maakasutuse sihtotstarbeks (katastri sihtotstarve) määratakse detailplaneeringu alusel ühiskondlike ehitiste maa (Üh;016). Ühiskondlike ehitiste maa on Vabariigi Valitsuse määrusega nr 155 vastu võetud „Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord“ kohaselt kasumi saamise eesmärgita ehitiste ja ehitiste kompleksi alune maa ning ehitisi teenindav maa, sh äriotstarbeta meelelahutus-, haridus-, teadus-, tervishoiu-, hoolekande-, sakraal-, puhke- ja spordiehitiste maa. Detailplaneeringuga ettenähtud krundi moodustamisel on lähtutud piirnevate kinnistute varasemalt mõõdistatud piiridest.

Detailplaneeringu mõte seisneb selles, et planeerides Määsi külla sotsiaalmaa alaliigi ühiskondlike ehitiste maa maakasutuse sihtotstarbega krundi, on võimalik see krunt taotleda kohaliku omavalitsuse munitsipaalomandisse ja luua sinna Luhamaa külaplatsi kompleks, mis on Luhamaa piirkonnas, kuhu kuulub 16 Misso valla küla, ainus omalaadne ja seetõttu piirkonnale äärmiselt vajalik.

### 3.3. Hoonestusala ja ehitusõigus

#### **Krundi hoonestusala piiritlemine:**

Hoonestusala käesoleva detailplaneeringu tähenduses on krundi osa, kuhu võib rajada krundi ehitusõigusega lubatud hooneid ja rajatisi. Põhijoonisel (Joonis 3) on hoonestusala käsitletud kogu planeeringuala, kuna planeeringuga kavandatud Luhamaa külaplatsi kompleksi kuuluvad mitmed ehitised, mis on paigutatud planeeringualale kogu selle ulatuses. Hoonestusala määramine kogu planeeringuala ulatuses on vajalik eeskätt selleks, et planeeringuga määratud hoonete ja rajatiste asukohti on lubatud planeeringu elluviimisel nihutada vastavalt planeeringuala reljeefist tulenevatele vajadustele (siiski tuleb planeeringulahenduse elluviimisel järgida hoonete ja rajatiste põhimõttelist asetust ja mahtusid). Hoonestusalasse on ette nähtud rajada Luhamaa külaplatsi kompleksi kuuluvaid hooneid ja rajatisi (sh tiik, platsid, krundisisesed jalakäijate teed jms). Hoonestusala sees märgitud hoonete ja rajatiste asukohad on soovituslikud. Hoonestusalas on määratud hoonete vähimaks kauguseks planeeritud veekogust (tiigist) 5 m (va planeeritud sauna osas), mis tagab parema veekaitstuse. Kuigi hoonestusala on planeeritud kogu planeeringuala ulatuses tuleb planeeringu lahenduse elluviimisel kinni pidada määratud maksimaalsest ehitusalusest pindalast, et tagada planeeringualale piisav haljasala osa. Hoonestusala määramine kogu planeeringuala ulatuses võimaldab projekteerimise käigus valida vabamalt hoonete ja rajatiste asukohta ning kuju. Hoonete ja rajatiste asukoha ja kuju valikul tuleb arvestada olemasolevate ning planeeritud kitsenduste (sh tehnovõrkude kaitsevööndite) piirangutega. Hoonete rajamisel tuleb tagada vähemalt 8m kuja hoonete vahel (arvestada tuleb ka naaberkinnistutel asuvaid või sinna rajatavaid hooneid).

Krundi hoonestus (sh rajatised) on planeeritud pigem planeeritava krundi keskosast lõuna poole (vt Joonis 3). Hoonestamisel ja rajatiste asukoha projekteerimisel tuleb lähtuda põhimõttest, et rajatavatele hoonetele ja rajatistele oleks hea ligipääs ning kuritegevuse ennetamiseks tuleb tagada



hoonete ja rajatiste vaheline hea nähtavus. Planeeringuga on ära näidatud hoonestuse ja rajatiste paiknemise ideeline lahendus, mis täpsustub projekteerimise käigus.

### Ehitusõigus:

Krundi ehitusõigusega määratakse krundi kasutamise sihtotstarve, lubatud hoonete arv, suurim lubatud ehitusalune pindala, hoonete minimaalne tulepüsivusklass, maksimaalne korruselisus, lubatud katusekalle, hoonestusala suurus, hoonete suurim lubatud kõrgus ja pindala, määratakse vajalikud rajatised ja nende parameetrid (pindala, kõrgus)

Hoonete suurim lubatud arv krundil on 11. Krundi maksimaalne ehitusalune pindala on 8940 m<sup>2</sup>, mis on 60% planeeringuga moodustatava krundi pindalast. Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada minimaalse 8m laiuse kujaga hoonete vahel, mis tagab tulekahju korral parema kaitse tule leviku osas, ning hooneid ja rajatise võib rajada ainult planeeritud krundi piiresse. Planeeringuga on määratud hoonete ja vajalike (planeeringu joonistel määratletud) rajatiste soovituslikud asukohad, mis võivad sõltuvalt reljeefist, ümbritsevast looduskeskkonnast ja tehnolahenduste optimaalseimaist paigutusest projekteerimise käigus muutuda, kuid nende paigutuse lahenduse põhimõtte ja mahud peavad säilima. Hoonestusalasale vabale maa-alale võib lisaks rajada Luhamaa külaplatsi kompleksi kuuluvaid rajatise, mida käesolevas planeeringus ei ole nimetatud, kuid mille rajamine on Luhamaa külaplatsi kompleksi kontekstis vajalik. Selliste rajatiste projekteerimiseks tuleb esmalt taotleda kohalikul omavalitsuselt ehitise arhitektuursed ja ehituslikud lisatingimused (Misso valla ehitismäärus § 12). Ülevaate ehitusõigusest annab Joonis 3 „Põhijoonis“ ja Tabel 3.

**Tabel 3.** Detailplaneeringuga määratud ehitusõigus:

Kinnistu kasutamise sihtotstarve					Ühiskondlike ehitiste maa 100%
Kinnistu pindala (ha)					1,49
Hoonete suurim lubatud arv					11
Hoonete lubatud minimaalne tulepüsivusklass					TP3
Hoonete lubatud katusekalle					30°-45°
Suurim lubatud ehitusalune pindala					8940 m <sup>2</sup>
Hoonestusala pindala					1,49 m <sup>2</sup>
Ehitise nr	Ehitise Tüüp	Ehitusalune pindala (m <sup>2</sup> )	Max korruste arv	Ehitise suhteline kõrgus (m)	Ehitise nimetus/märkused
1	Hoone	116	1	6,5	Külatare
2	Rajatis	kuni 50	-	vastavalt nõuetele	Laste mänguplats
3	Hoone	120	2	9	Peahoone
4	Hoone	50	1	5	Abihoone
5, 18, 21	Hoone	12 (4 m <sup>2</sup> /tk)	1	3,5	Väikäimla (kuni 3 tk)
6	Rajatis	ca 425	-	-	Kõlakoja istekohtade piirkond
7	Rajatis	135	1	6-9	Kõlakoda (lauulava) koos tantsuplatsiga
8	Rajatis	20	-	5	Külakiik
9	Rajatis	Määramata	-	-	Lõkkeplats
10	Hoone	48	1	5	Saun
11	Rajatis	ca 460	-	-	Telkimisala



12-15	Hoone	96 (24 m <sup>2</sup> /tk)	1	5	Kämpingud
16	Rajatis	ca 4800	-	määramata	Tiik
17	Rajatis	ca 330	-	-	Juurdepääsutee koos parkimisplatsiga (9 kohta)
19	Rajatis	ca 100	-	-	Juurdepääsutee koos parkimisplatsiga (2 kohta)
20	Rajatis	Määramta	-	-	Lipuväljak

#### Lisainformatsioon:

Planeeringuga on ette nähtud rajada uuele moodustatavale krundile Luhamaa külaplatsi kompleksi teenindavaid hooneid ja rajatisi. Krundile on detailplaneeringuga ette nähtud järgmised hooned ja rajatised:

- **Külatare** – siseürituste korraldamiseks, koolituste ja konverentside läbiviimiseks. Olemasolev jahuveski hoone on ette nähtud rekonstrueerida külatareks;
- **Laste mänguplats** - kõik mänguplatsi elemendid peavad olema kooskõlas Vabariigi Valitsuse 15.12.2004 määrusega nr 355 „Mänguasja ohutusnõuded ja nõuetele vastavuse tõendamise kord“ ning vastama Euroopa liidus kehtivale turvastandardile EN 1176, olema ohutud, vastupidavad ja lapsesõbralikud ning kõik materjalid peavad olema sobivad kasutamiseks lasteasutuses. Mänguplatsi turvaalad peavad vastama Euroopa Liidus kehtivale turvastandardile EN 1177. Mänguvahendite konstruktsioon, materjal, mõõtmed ja pindade viimistlus peavad vastama laste eale, kasvule ja erivajadustele ning tagama nende vahendite ohutu kasutuse. Mänguplatsi rajatised peavad olema ohutud, kindlalt ja püsivalt kinnitatud;
- **Peahoone** - külastajate teenindamiseks ja koolituste ning konverentside läbiviimiseks, hoones asuvad lisaks veel majutuskohad, pesemisruumid ja iseteenindatav köök;
- **Abihoone** – külaplatsi kompleksi tarvikute ja seadmete hoidmiseks.
- **Väikäimlad** – kämpingute ja telkimisala külastajate ning väiksemate ürituste teenindamiseks. Väikäimlad võiksid soovitatavalt olla kompostkäimla tüüpi. Suuremate ürituste läbiviimisel kasutada lisaks teiseldatavaid väikäimlaid. Väikäimlate kohta loe täiendavalt seletuskirja peatükist 3.9.2 (heitvee kanalisatsiooni osa);
- **Kõlakoja istekohtade piirkond** – istepinkide ala, reljeefist tulenevalt võib istekohtade piirkonda ette näha ka nõlvale maasistumise (tekkidel istumise) kohti, istepingid peavad sobituma miljöösse;
- **Kõlakoda (laulava) koos tantsuplatsiga** – katusega eraldatud lava ja väljaehitatud (unikivist, puidust vms) tantsuplats väliürituste läbiviimiseks;
- **Külakiik** – traditsiooniline külaplatsi element, kiige ümber tuleb tagada turvatsoon kuni 2m, kiige turvatsooni võib eraldada ümbritsevast haljastuselementidega;
- **Lõkkeplats** – 1 kuni 3 meetrise tuleasemega lõkkekoht. Lõkkease tuleb ümbritseda kividega (soovitatavalt maakivi). Lõkkeaseme ümber tuleb arvestada kuni 15 meetrine ohutuskaukus, mille raadiuses ei tohi olla kergsüttivaid materjale (eeskätt hooned ja prügikastid);
- **Saun** – vee ja kanalisatsiooniga varustatud saunahoonesse võib lisaks ette näha ka iseteenindatava köögi ja kaminaruumi;
- **Telkimisala\*** - Telkide tsoon tuleb eraldada põõsashekiga. Soovituslik on tekitada telkimisala ja selle kõrval asuva kohaliku tee vahele vertikaalplaneeringuga vall. Telkimisala pinnas peab olema kaetud pidevalt niidetava muruga ja sinna tuleb lisada hajusalt täiendavat kõrghaljastust, et tekitada maa-alale varjulisi kohti. Telkimisalale nähakse ette välisvalgustus. Telkimisalale lühiajaliseks mootorsõidukitega juurdepääsuks

(varustuse kohaletoomiseks, erandjuhud jms) on ette nähtud väravakoht. Väravakohast kuni kämpingute alani tuleb tagada mootorsõidukit kandev pinnas ja takistustest vaba 4m laiune juurdepääsuala. Telkimisala arvestuslikuks maksimaalseks kasutajaskonna suuruseks on 12 inimest (s.o. keskmiselt 6 telki). Telkimisala kasutamine on ette nähtud külastajate oma vastutusel, kuna asub kohaliku tee äärsel alal. Telgi all on antud juhul silmas peetud traditsioonilist tekstiilmaterjalist välitingimustes kasutamiseks (üldjuhul magamiseks) mõeldud suletavat varjualust, mis tavajuhul paigaldatakse öhtul ja teisaldatakse hommikul;

- **Kämpingud\*** –kämpinguid on planeeringuga ette nähtud neli tükki ja need on 2 kuni 4 kohalised. Kämpingud tuleks vajadusel varustada elektriga ja küttega (elektriküte või õhksoojuspumbad). Erijuhtudel on võimalik mootorsõidukitel kämpingutele lähedale pääseda läbi telkide tsooni seal olevast väravast. Kämpingute tsooni nähakse ette välisvalgustus;

\* Nii kämpingute kui ka telkimisala planeerimisel on lähtutud majandus- ja kommunikatsiooniministri 19.10.2005 määrusest nr 128 „Nõuded majutustevõttele“ ning selles toodud nõuetest puhkekülale ja - laagritele. Tsoonid tuleb eraldada põõsaistutusega, mis tagab privaatsuse äraolemise. Tsoonid on eraldatud ülejäänud külaplatsi kompleksist hoonetest ja peoplatsidest tiigi ja väravaga. Kämpingu kasutajate vajalikud teenused (pesemisruumi ning köögi kasutamise võimalus jms) peavad olema tagatud saunahoone ja/või peahoone mahus. Tualetina on ette nähtud välikäimlad. Tsoonidele juurdepääsuks nähakse ette jalakäijate tee koos välisvalgustusega.

- **Tiik** – Luhamaa külaplatsi kompleksi kuuluv rajatis, mis annab kogu kompleksile lisaväärtust esteetilisest ja puhkekoha aspektist ning ka praktilises mõttes, kuna tiigis olevat vett on ettenähtud kasutada tuletõrje veevõtukoha veevaruna, lisaks on võimalik vajadusel paigutada tiiki maakütte jaoks vajalik maaküttekollektor. Tiigi kaevamisel väljakaevatavat pinnast on võimalik kasutada ülejäänud planeeritava maa-ala täiteks ning rajatavate ehitiste aluse maapinna tõstmiseks (vt lisaks seletuskirja peatükk 3.8);
- **Juurdepääsuteed koos parkimisplatsidega** – planeeritavale krundile on ette nähtud kaks põhilist juurdepääsuteed ning üks erandkorras kasutatav juurdepääsutee koht telkide ja kämpingute tsoonide juures (vt täpsemalt seletuskirja peatükist 3.5);
- **Lipuväljak** – on ette nähtud rajada planeeringuala lõunaosasse kuhu on avatud vaated planeeringuala äärselt kohalikelt teedelt ning Riia-Pihkva maanteelt. Lipuväljaku maa-ala on ettenähtud haljasalana, vajadusel võib rajada juurdepääsuks katendiga (hakkepuu, unikivi vms) jalakäijate tee, mille äärde võib rajada miljöösse sobituva istepinke. Lipuväljaku võib lisaks haljastada kõrg- ja iluhaljastusega, kuid vaated eelpool nimetatud teedelt peavad jääma avatuks.

Lisaks eelpool nimetatud hoonetele ja rajatistele on soovitatav Luhamaa külaplatsi kompleksi rajada veel purded tiigi kaldale ning krundisisesed valgustatud ja katendiga (hakkepuu, unikivi) jalakäijate rajad, mis on käesoleva detailplaneeringu kontekstis joonistel (Joonis 3 ja 4) märgitud soovituslikena. Jalakäijate radade äärde võib rajada miljöösse sobituva istepinke ja prügikaste. Vajadusel on lubatud rajada täiendavaid rajatise planeeritud krundi piiresse, mille olemasolu on Luhamaa külaplatsi kompleksis vajalik, kuid seejuures peab järgima olemasolevaid ja kavandatud kitsendusi, teiste ehitiste asukohti ning planeeringuga lubatud suurimat ehitusalust pindala. Hoonetest ja rajatistest vabale maale nähakse ette haljastus. Planeeringualale on lisaks määratletud asukohaga lõkkeplatsile lubatud rajada grillimiskohti. Nii lõkkekohta kui grillimiskohtade rajamisel tuleb arvestada siseministri 30.08.2010. a määruses nr 40 „Küttekoldevälise tule tegemise ja grillimise kohale esitatavad nõuded“ toodud nõuetega. Planeeringualal paiknev olemasolev hoone (væitisekuur) ja veel mitmed funktsioonilt mittevajalikud rajatised (mahuti, betoonalused jms) kuuluvad planeeringulahenduse kohaselt likvideerimisele.

### 3.4. Arhitektuurinõuded ehitistele

Ehitis peab olema projekteeritud nii, et sellele oleks tagatud vaba juurdepääs ning et oleks juurdepääs ka teiste vahetus naabruses asuvate ehitiste remondiks, hoolduseks ja tulekahjude ning muude avariide ja õnnetuste likvideerimiseks. Hooned peavad olema kaasaegsed ja väärikad. Ehitiste projekteerimisel tuleb arvestada seadustes toodud nõuetega ning Misso valla ehitismäärusega (kehtestatud Misso Vallavolikogu 15.12.2011 määrusega nr 22), milles on sätestatud ehitusliku projekteerimise ja ehitamise üldised põhimõtted ja reeglid. Ehitise projekteerimisel ja ehitamisel tuleb arvestada ehitisele seadustes ja nende alusel kehtestatud õigusaktides sätestatud kohustuslike nõuetega ning asjaõigusseaduses sätestatud naabrusõigustega.

Projekteeritavad hooned koos kõigi rajatistega peaks soovitavalt haakuma arhitektuurse lahenduse poolest Setomaa traditsioonidega, et väärtustada ja toetada „Seto külavüü“ eesmärke. Hoonete ja rajatiste projekteerimisel on soovitatav kasutada Setomaa arhitektuurile omaseid elemente, materjale ja toone. Kasutada looduslike materjale (puit, kivi). Väikevormide viimistlemisel mitte kasutada külmi toone, vaid sooje pastelseid loodusesse sobivaid toone. Kavandatava hoonestuse värvi- ja materjalilahendus peab olema esinduslik. Hoonete värvilahendus määratakse arhitektuurse projekti koostamise käigus. Planeeringuga kavandatavate hoonete projekteerimisel ja ehitamisel on soovitatav kasutada loodusesse ja traditsioonilise Setomaa küla keskkonda sobivaid materjale, mis peavad vastama ühiskondlikele hoonetele esitatud tuleohutusnõuetele (nt klaas, puit, kivi jms). Katusekattematerjalidest on sobilikud kivi, puitlaast jms. Ei ole lubatud kasutada antud keskkonda ebasobivaid või tööstuses kasutatavaid materjale ning lahendusi. Keelatud on profiilpleki ja selle analoogide ning imiteerivate materjalide kasutamine fassaadide põhiviimistlusmaterjalina.

Kõik Luhamaa külaplatsi maa-alale kuuluvad hooned ja rajatised peavad moodustama arhitektuurselt ühtse esteetilise väärtusega kompleksi, mis on kompaktne, multifunktsionaalne ja Setomaa ning Misso valla külaelu ja turismi väärtustav.

### 3.5. Tänavate ja teedevõrk, liikluskorralduse põhimõtted ja parkimiskorraldus

Ligipääs planeeritavale alale toimub asfalteeritud Vana kiviteelt (tee nr 4680008) ja kruusakattega Põrste-Määsi teelt (tee nr 4680009). Mõlemale eelpool nimetatud kohalikule teele pääseb läheduses asuvalt Riia-Pihkva maanteelt. Planeeritavale krundile juurdepääsutee asukohad on näidatud detailplaneeringu Joonisel 3 „Põhijoonis“. Planeeritavale alele on juurdepääsuks ettenähtud kaks juurdepääsuteed, mis on planeeritud samadesse asukohtadesse kus planeeringueelselt. Lisaks on ettenähtud planeeringualale üks täiendav juurdepääsukoht erijuhtudeks. Juurdepääsuteede laius määrata edasise projekteerimise käigus, kuid see peab olema vähemalt 3,5m et tagada operatiivsõidukite (nt tuletõrje) juurdepääs krundile. Krundisisesed mootorsõidukite juurdepääsud hoonetele tuleb lahendada edasise projekteerimise käigus valides selleks optimaalseimad lahendused, et Luhamaa külaplatsi sisesed mootorsõidukitele ettenähtud teed oleksid minimaalses mahus. Vajadusel tagada mootorsõidukeid kandev pinnas ja takistustest vaba vähemalt 4m laiune juurdepääs hoonetele. Krundile juurdepääsuteede lahendus on toodud Joonisel 3 „Põhijoonis“. Krundisisesete juurdepääsuteede kattena kasutada looduslähedast kattematerjali (nt pinnastee, kruus vms). Krundi aiaga piiritletud osadel peab värava laius olema vähemalt 4m.

Luhamaa külaplatsi kinnistupiiri ulatuses telkimisplatsi poolisel küljel asuval kohalikul teel (Põrstõ-Määsi tee) määrata liikluskiiruseks 30 km/h, et tagada telkijate ohutus ja vähendada liiklusrumina ja tolmu. Võimalusel katta tulevikus Põrstõ-Määsi tee planeeringuala ulatuses asfaltkatttega.

Parkimiseks on ette nähtud kahe põhijuurdepääsutee juures olevad parklad (vt Joonis 3), millest suurem (9 kohta) on mõeldud Luhamaa külaplatsi töötajatele ja teenuste kasutajatele (majutus, koolitus vms) ning väiksem (2 kohta) lühiajalistele külastajatele. Parklate katendina on keelatud kasutada läbilaskmatuid kattematerjale, soovituslik on kasutada nt kruusa. Suuremate ürituste korraldamisel tuleb parkimine lahendada ürituse toimumise ajaks kahe vahetusläheduses oleva kohaliku tee ääres piirates ürituse toimumise ajaks liikluskiirust 30-ne km/h.

### 3.6. Ehitiste vahelised kujud ja tuleohutusabinõud

Ehitiste vahelised kujud on planeeritud vastavalt Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 määrusele nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“.

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

Planeeritavad hooned ja rekonstrueeritav hoone projekteerida tulepüsivusklassiga minimaalselt TP3 (tuldkartev). Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada projekteerimismõõnidega vastavalt Eesti standardile EVS 812-6:2005 „Ehitise tuleohutus“ ja tuleohutusnõuetega vastavalt Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 määrusele nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“.

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

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

Planeeringuala välise tuletõrjevee lahendus on kirjas seletuskirja peatükis 3.9.7.

### 3.7. Haljastus ja heakord

Kuna tegemist on ühisürituste (jaanituli jt) läbiviimise kohaga ning külaplatsil on ette nähtud ka laste mänguväljak peab maa-ala olema regulaarselt niidetud ja heakorrastatud. Planeeritav maa-ala tuleb täies ulatuses heakorrastada. Planeeringuala tuleb puhastada võsast ja niita. Esteetiliselt väärtusetud üksikud puud tuleb likvideerida, väärtuslikumad ja elujõulisemad üksikud puud ja põõsad võib säilitada. Planeeringualal on ette nähtud haljastust suures mahus - planeeringu hoonetest ja rajatistest vaba maa on määratud haljas- ja puhkemaaks, kuhu on soovitatav rajada kõrg- ja iluhaljastust. Ehitistest vaba maapinda tuleb tasandada ning külvata tallamist kannatav muruseeme, mida hiljem tuleb regulaarselt niita.

Planeeringuga on ette nähtud kohustuslik kaitsehaljastusega (hekk) tsoneerimine telkimisala ja kämpingute ala eraldamiseks. Telkimisplatsile on ette nähtud hajusalt kõrghaljastust, mis tekitaks

maa-alale varjulisi kohti. Ülejäänud planeeringuala ehitistest vabale maale on kõrg- ja kaitsehaljastust (hekk) ette nähtud soovituslikult mõõdukas mahu, säilitades olulised vaated üldkasutatavate teedelt Luhamaa külaplatsi kompleksile. Keelatud on rajada kõrghaljastust (suuri puid) planeeritud lõkkeplatsile (lõkkeaseme ümber 15 m raadiuses).

Vajunud kohad haljasalal vajavad pealtparandamist täitmisega (täitepinnast saab tiigi rajamisel) ning seemne pealekylviga, et kujundada ulatuslik muruala. Muru ala sisse võib rajada õitsva muru lapikesi.

Krundi haljastus on ette nähtud lahendada edaspidise projekteerimise käigus, soovitatav on koostada eraldi haljastusprojekt vastavat kogemust omava spetsialisti poolt. Planeeringulahenduses (Joonis 3 ja 4) on näidatud haljastuse ideeline lahendus. Soovituslik on eraldada kaitsehaljastusega lisaks eelpool nimetatud kohustuslikele objektidele ka välikäimlad ja prügikonteiner.

Planeeringualale on kohustuslik rajada välisvalgustus telkimis- ja kämpingute tsooni, ülejäänud kompleksi välisvalgustus on soovituslik. Luhamaa külaplatsi välisvalgustus tuleb lahendada eraldi projektiga.

Krundi heakorrastamisel tuleb lähtuda tänapäevastest hügieeninõuetest ja hooldusvõtetest.

#### **Piirdeaed:**

Planeeritaval maa-alal on ettenähtud piirata aiaga planeeritud tiigist lõunapoolne osa, et tagada kinnine territoorium ürituste korraldamiseks. Lisaks on oluline osa külaplatsi eraldamises ka kaitsehaljastusel, mille rajamine on kohustuslik telkimistsooni piiramiseks ja soovituslik piirdeadest vabades ja tiigi poolt piiritlemata krundiosades. Piirdeaiale on ettenähtud kaks mootorsõidukite jaoks mõeldud väravakohta ning kaks jalakäijate väravakohta, lisaks on ettenähtud eraldi piirdeaia osa koos väravakohaga telkimisala äärde. Mootorsõidukite väravakohad peavad olema vähemalt 4 m laiused. Piirdeaed ja selle väravad võiksid soovituslikult olla Setomaa talule iseloomulikke laadi ja kindlasti peavad sobituma Luhamaa külaplatsi ülejäänud ehitiste laadiga. Piirete kõrgus võib olla kuni 1,6 m. Piirdeaia rajamisel tuleks eelistada lihtsaid puitpiirdeid. Piirdeaed peaks olema läbipaistev ja kooskõlas arhitektuurselt ülejäänud kompleksi lahendusega.

Haljastuse ja krundi piiritlemise põhimõtted kajastuvad detailplaneeringu Põhijoonisel (Joonis 3) ja Illustreerival joonisel (Joonis 4).

### **3.8. Vertikaalplaneering**

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

Planeeritava maa-ala vertikaalplaneerimises olemasoleva maapinna reljeefi järgimine ei ole kohustuslik, kuna maapind on väga ebatasane ning vajab suuremaid pinnaseteid. Planeeringuala madalamasse soisesse osasse on ettenähtud rajada ca 4800 m<sup>2</sup> tiik. Tiigi rajamisel väljakaevatavat pinnast kasutada ülejäänud maa-ala täitmiseks. Pinnase osa, mida ei kasutata ülejäänud maa-ala täitmiseks, tuleb teiselaldada vastavalt õigusaktides sätestatud nõuetele. Planeeritavate ehitiste alust maapinda tuleb tasandada ja vajadusel tõsta, et tagada sajuvee suunamine hoonetest eemale kust see imbub pinnasesse. Planeeritava kõlakoja istekohtade alal (vt Joonis 3 ja 4) tuleks istepinkide maa-ala tasandada ning ala parempooses osas tuleks tagada reljeefi ebatahasus, et tekiks nõlv, kuhu on



võimalik tekitada tekkidel maasistumise kohad. Planeeringus ettenähtud lõkkeplatsi ja kõlakoja istekohtade ala osa peaks olema planeeritud ümberkaudsete hoonetega ühel tasapinnal. Telkimisala tuleb samuti tagada maapinna tasasus. Telkimisala Põrstõ-Määsi tee poolsele küljele on soovitatav tekitada vertikaalplaneerimisega vall kaitsmaks neid alasid müra ja tolmu eest. Kämpingute maa-ala võiks olla telkimisala suhtes madalamal astangul. Kämpingud, mis asuvad telkimisala poolses osas on soovitatav rajada osaliselt nõlva sisse ulatuvalt. Laste mänguväljaku ala võib samuti olla hoonete, lõkkeplatsi ja kõlakoja istekohtade maa-ala maapinnaga ühel tasandil. Lipuväljaku maa-ala tuleb samuti täita ja tasandada, et tekitada ühtne reljeefselt lage maapind. Krundi sisse- ja väljapääsud ning parklad katta looduslähedase kattematerjaliga (nt kruus).

Planeeringuala maapinna vertikaalplaneerimisel tagada sajuvete loomulik äravool tiiki ja haljasaladele, vältida suuremate veeloikude teket planeeritud objektidele (hoonete ümbrus, platsid jms). Vajadusel tuleb kujundada planeeringuala lääne ja idapiirile, lipuväljaku äärde, kuivenduskraavid piirnevate kohalike teede ja planeeringuala kaitseks sajuvete kogunemise eest. Vältida sajuvete äravool kohalikele üldkasutatavatele teedele. Sajuvede äravool ei tohi põhjustada kahjusid naaberkinnistutele. Olemasolevad truubid tuleb säilitada ja tagada nende funktsioneerimine juhul kui nende funktsioneerimine ei hakka tulenevalt planeeritava krundi vertikaalplaneeringust tekitama täiendavaid veekahjustusi naaberkinnistule.

### 3.9. Tehnovõrgud ja –rajatised

#### 3.9.1. Üldosa

Praegune varustus tehnovõrkudega on kajastatud seletuskirja peatükis 2.7. Detailplaneeringu joonis (Joonis 3 „Põhijoonis“), millele on kantud ka tehnovõrgud on aluseks planeeringualal edaspidi koostatavatele ehituslikele projektidele.

Kõikide planeeritavate tehnovõrkude puhul on näidatud põhimõttelised asukohad ning trassikoridorid, millele kehtivad vastavates õigusaktides kehtestatud kaitsevööndid. Krundisestest tehnovõrkude kaitsevööndid on nimetatud käesoleva seletuskirja peatükis 3.10 kuid ei ole kantud planeeringu joonisele tagamaks joonise parema loetavuse. Kinnistu tehnovõrgud lahendada täpsemalt projekteerimise käigus võttes arvesse maapinna reljeefi ja geoloogiat ning hoonete asukohta ja vajadusi.

#### 3.9.2. Veevarustus ja heitvee kanalisatsioon

Planeeritavatest hoonetest vajavad vee ja kanalisatsiooniga varustamist saunahoone ja peahoone. Vee- ja kanalisatsioonitrassid on soovitatav projekteerida võimalikult suures ulatuses ühte kaevikusse.

##### Veevarustus:

Planeeritava ala ligikaudne maksimaalne vajatav arvestuslik veetarbimine on kuni 15 m<sup>3</sup>/d (täpsem veetarbimise hulk määratakse projekteerimise käigus). Planeeringuga nähakse ette veevarustuse saamiseks kaks varianti: liitumisega Misso valla Määsi küla ühisveevärki või lokaalse salvkaevu baasil.

Variant I - Planeeritava ala vee saamine on ettenähtud liitumisega Määsi külas asuva Misso valla ühisveevärgi süsteemiga, mille veetrass kulgeb mööda planeeringuala läänepoolsest küljest. Ühisveevarustusega liitumine on planeeritud Põrstõ-Määsi teepoolselt alalt planeeringualale määratud juurdepääsutee ja parkla asukohast. Veetrasside liitumispunkt on planeeritud Põrstõ-Määsi tee äärest kulgevale ühisveetrassile (Misso Vallavalitsusele kuuluva kohaliku tee maa-alale). Veetrassi liitumispunkti tuleb paigaldada eraldi maakraanid või maasiiber. Krundisistene veetorustik

tuleb lahendada projekteerimise käigus vastavalt Misso Vallavalitsuse poolt väljastatavatele tehnilistele tingimustele ja arvestades torustiku kaitsevööndeid ja hoonete asukohti. Planeeringu joonisel on toodud krundisistest veetrasside orienteeruvad asukohad. Krundile tuleb paigaldada veemõõtesõlm vastavalt Misso Vallavalitsuse poolt esitatavatele nõuetele. Rajatud avalikul tee-alal olevad torustikud kuni liitumispunktideni tuleb vastava akti alusel koos ehitus- ja teostusdokumentatsiooniga anda üle Misso Vallavalitsusele. Krundi liitumiseks ühisveevärgiga peab liituja esitama Misso Vallavalitsusele liitumistaotluse.

Variant II - Juhul kui ühisveevarustusega liitumine ei ole majanduslike vms kaalutluste kohaselt võimalik on teise variandina lubatud planeeritava ala vee saamiseks rajada planeeringualale soovituslikult külatare, sauna ja peahoone vahelisele maa-alale salvkaev, mille täpne asukoht määratakse projekteerimise käigus. Salvkaevu rajamisel projekteerida veetrasside asukohad sarnaselt planeeringulahenduses I variandi puhul näidatuga.

Veetrasside ja/või salvkaevu projekteerimisel tuleb arvestada normikohaste kaitsevöönditega, mis on salvkaevul tulenevalt Keskkonnaameti kodulehel toodud informatsioonist (salvkaevu rajamise ja hooldamise soovituslikud nõuded) soovitavalt 10 m ning veetrassidel tulenevalt Keskkonnaministri 16.12.2005 määrusest nr 76 olenevalt trassi läbimõõdust 2-3m kummalegi poole trassi keskteljest, mis kehtib küll ühisveevärgi trasside läbimõõtude kohta, kuid mis võib olla aluseks ka krundisistese veevärgi projekteerimisel.

Kuna planeeringualal on tegemist avalikkusele suunatud funktsiooniga, siis tagamaks salvkaevu (juhul kui veevarustus lahendatakse variant II baasil) pikem eluea ning kestva kvaliteediga joogivee, on soovitatav järgida järgmisi nõudeid:

- salvkaevu rakked peavad ulatuma vähemalt 1 m kõrgusele maapinnast;
- kaev peab olema väljastpoolt tihendatud tsemendi- või betoniitlahusega kuni kaevu pealmise osani;
- kaevu ümber tuleks rajada veelukk, kaevates salvkaevu ümber 2 m sügavune ja 0,7-1 m 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 hooldamisel tuleb kinni pidada järgmistest nõuetest:

- hooldusala tuleb jätta vähemalt 10 m, kuid sõltuvalt maapinnast ja selle kaldest võib soovitatav kaugus olla isegi suurem;
- potentsiaalsed reostusallikad (kuivkäimla, reovee kogumiskaev, prügikast, kanalisatsioonitorud jne) peavad paiknema kaevu suhtes allamäge;
- omapuhastiks oleva reoveekogumismahuti ja joogiveesalvkaevu vaheline kaugus on kehtestatud Vabariigi Valitsuse 16.05.2001. a määruse nr 171 "Kanalisatsiooniehitiste veekaitsenõuded" §-ga 7.

Planeeringualal kasutatav vesi peab vastama kehtivatele joogivee nõuetele. Enne salvkaevu kasutuselevõttu tuleb teha vee joogiveele vastavuse analüüs seaduses ettenähtud korras.

### **Heitvee kanalisatsioon**

Planeeritava ala ligikaudne maksimaalne arvestuslik reovee tootlikkus on kuni 15 m³/d (täpsem reoveehulk määratakse projekteerimise käigus). Planeeritava ala reovesi lahendada 2-3 sektsioonilise septiku ja imbväljaku abil või vajadusel kogumiskaevu baasil. Kogumiskaevu või septiku juurde peab olema tagatud juurdepääs selle tühendamise lihtsustamiseks. Septikus nõuetekohaselt puhastatud heitvesi juhtida torude kaudu planeeringuala lõunaosas asuva lipuväljaku

haljasalasse paigaldatud imbväljakule. Septikus nõuetekohaselt puhastatud heitvee pinnasesse (imbväljakule) juhtimiseks tuleb Veeseaduses sätestatud juhtudel ja korras taotleda vee erikasutusluba. Detailplaneeringu põhijoonisel näidatud septiku ja filterväljaku asukoht on soovituslik ja on määratud arvestades reovee kanaliseerimisvajadusega hoonete (peamaja ja saun) asukohta, normikohaseid kujasid, kaitsevööndeid ning planeeringu kogulahendust. Maapinna vertikaalplaneerimisel tagada kanaliseerimise isevoolsus. Septiku ja imbväljaku planeeringulahenduses näidatud asukohta võib vastavalt geoloogilistele ja/või looduslikele võimalustele ja tingimustele ning ehituslikele iseärasustele muuta.

Tulenevalt Keskkonnaministri 16.05.2005 määrusele nr 171 on reoveemahuti kuja 5m, septiku kuja 5m ning imbväljaku kuja 10 m. Septiku asukohavalikul tuleb arvestada pinnase geoloogiaga ning järgida Vabariigi Valitsuse 31.07.2001 määrust nr 269 „Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord ja 16.05.2001 määrust nr 171 „Kanaliseerimisvõrgu ehitise veekaitse nõuded“.

Reovee kanaliseerimisvajadusega hoonetest (peamaja ja saun) kuni reovee kogumismahuti või septiku ja imbväljakuni rajatakse kanalisatsioonitrassid, millele kehtivad kaitsevööndid kuni 3m kummalegi poole trassi. Reovesi juhtida mahuti või omapuhastini võimalusel isevoolselt. Vajadusel paigaldada reovee pumpamiseks reoveepump. Reoveemahuti või septiku tühjendamise eest vastutab krundi omanik või haldaja, kohustudes sõlmima vastavat litsentsi omava teenusepakkujaga lepingu kogumismahutite või septiku (vajaduse ilmnemisel) tühjendamiseks.

Lisaks on planeeritavale alale ette nähtud kuni kolm kuivkäimlat, mida tühjendatakse vastavalt vajadusele. Soovituslikult võiks kuivkäimla olla kompostkäimla tüüpi. Kompostkäimla on lõhnatu, puhas ja keskkonnasõbralik. Kuna kompostkäimla on haisuvaba, on selle kasutamine külastajatele meeldivam. Samuti väheneb oluliselt kompostkäimla tüüpi välikäimla kasutamisel selle tühjendamise vajadus. Kuivkäimlate soovitatavad asukohad on näidatud detailplaneeringu Joonisel 3 „Põhijoonis“.

### 3.9.3. Sajuvee kanalisatsioon

Antud piirkonnas sajuvee kanalisatsioon puudub. Sademevesi juhitakse kallakuga hoonetest, parkimisaladelt ja haljasala platsidelt eemale, kus see imbub pinnasesse. Vältida liigvee valgumine naaberkinnistutele. Planeeringuala hõlmab suures ulatuses haljasala ning kõvakattega teed ja platsid puuduvad, seega on pinnase imamisvõime suur ja täiendav sadevee ärajuhtimise vajadus puudub. Vajadusel kujundada planeeringuala lääne ja idapiirile, lipuväljaku äärde, kuivenduskraavid.

### 3.9.4. Elektrivarustus

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt OÜ Jaotusvõrgu Kagu-Eesti regiooni poolt 06.01.2012 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 197572, mis kehtivad kuni 06.01.2014.

Planeeringuala toitepunkti lahendamine nähakse tehniliste tingimustega ette 10/0,4kV Luhamaa alajaamast. Planeeringus nähakse ette liitumine olemasolevast 0,4kV/V õhuliinist, liitumiskilp paigaldada planeeritava krundi piirile soovitatavalt mitmekohalisena. Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav. Väljastpoolt detailplaneeringuala sisenevatele elektriliinidele peab olema sõlmitud OÜ Jaotusvõrk kasuks kirjalik kokkulepe. Planeeringualasse jääv vana õhuliini osa on ette nähtud likvideerida, mille asemele luuakse krundi elektrivõrk maakaablitega.

Tehniliste tingimuste kohaselt toimub planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada OÜ-le Jaotusvõrk kirjalik taotlus. Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab OÜ Jaotusvõrk elektrivõrgu.

Planeeringuga näidatud krundisisene elektrilahendus on soovituslik. Telkimisplatsile ja kämpingute alale tuleb tagada välisvalgustus. Krundisestest madalpingekaablite asukoht liitumiskilbist hooneteni lahendatakse projekteerimise käigus sõltuvalt hoonete ja rajatiste täpsetest asukohtadest, vajadusest ja reljeefist. Krundisestest maakaablite projekteerimisel peab arvestama nõuetega, mis tagavad vahemaad teistest kommunikatsioonidest. Lubatud on rajada elektri maakaabel ja sidetrass ühes kaevikus arvestades normikohased liinivahelisi kaugusi. Madalpingekaabli kaitsevöönd on 1m kummalegi poole kaablit. Elektripaigaldise kaitsevööndis on keelatud tõkestada juurdepääsu elektripaigaldisele, põhjustada oma tegevusega elektripaigaldise saastamist ja korrosiooni või tekitada muul viisil olukorda, mis võib ohustada inimest, vara või keskkonda.

Elektrienergia saamiseks on lisaks võimalik kasutada ka alternatiivseid energia tootmise variante (nt päikesepaneelid), mis lahendatakse projekteerimise käigus.

Krundi välisvalgustus lahendada projekteerimise staadiumis (vt lisaks punkt 4.6).

### 3.9.5. Side

Sidevarustus on lahendatud vastavalt Elion Ettevõttes AS-i poolt 04.01.2012 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 18380024, mis kehtivad kuni 03.01.2013.

Planeeritavatest ehitistest on sideühendus ette nähtud peahoonele. Liitumine Elioni sidevõrguga on ette nähtud planeeringuala edelaosas paiknevast Elioni sidekapist LUHK01 (vt liitumise asukohta Jooniselt 3). Sidelini projekteerimisel näha ette VMOHBU 10x2 tüüpi kaabel kaitsetorus jaotuskapist LUHK01 kuni peahooneni.

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

Elioni poolsete sideteenuste osutamine antud piirkonnas on takistatud võrgusõlme LUH ühenduskaabli andmesidemahu piirangute tõttu. Nimetatud probleem laheneb ELASA programmi raames ehitatava optilise kaabli ehituse realiseerumisel, mis toimub prognoositavalt 2012 aasta jooksul.

Planeeringualal on lisaks võimalik kasutada antud piirkonnas Eesti suurimate mobiilsideoperaatorite tugijaamade olemasolul mobiilsidet ning traadita interneti ja digitaalse televisiooni levimise lahendusi.

Planeeringu joonisel (Joonis 3) märgitud krundisisene sidekaabli asukoht on orienteeruv. Sidekaablite täpne asukoht määratakse projekteerimise käigus. Sidekaablite projekteerimisel tuleb arvestada liinirajatise kaitsevööndiga. Lubatud on sideliini ja elektriliini rajamine ühes kaevikus arvestades normikohased liinivahelisi kaugusi.

### 3.9.6. Küte

Hoonete soojavarustus lahendatakse lokaalkütte baasil. Planeeritavatele kämpingutele võib vajadusel ette näha soojavarustuse elektri baasil või õhksoojuspumpadega. Planeeritava saunahoone kütmine toimub kamin-ahjuga ja/või elektribaasil. Planeeritavad laulava, välikäimlad ja abihoone soojavarustust ei vaja. Peahoone kütmine võib toimuda nii elektri, kamin-ahju, soojuspumpade kui ka rajatavasse tiiki projekteeritava maakütte baasil (maakütte ja soojatrassi soovituslik asukoht on

näidatud planeeringu Joonisel 3). Lubatud on kasutada ka päikesekütte lahendusi ja null-energia tüüpi hoonete projekteerimist. Hoonete täpne soojavarustus lahendatakse projekteerimise käigus.

Maakütte ja soojatrassi projekteerimisel tuleb arvestada, et maakütte tiiki paigaldatav kollektori osa ei jääks tiigi supluskoha lähedale ning arvestada tuleb soojatrassi projekteerimisel teiste ehitiste ja trasside asukohaga ning maa-aluse soojatrassi kaitsevööndiga, mis ulatub 2m kaugusele äärmise toru isolatsiooni välisküljelt. Soojatrass on ette nähtud perspektiivis lahendada maa-aluste eelisolatsiooniga torude baasil.

### **3.9.7. Tuletõrje veevõtukoht**

Planeeringuga on ette nähtud tuletõrje veevõtukoht planeeringualale veevõtukaevuna, millesse saadakse vesi veetrassi pidi planeeritud tiigist (orienteeruv asukoht näidatud Joonisel 3). Tuletõrje veevõtukaev koos tiigiga tuleb projekteerida ja välja ehitada vastavalt kehtivatele tuletõrje veevõtukohale esitatud nõuetele. Tuletõrje veevõtukoha torustiku projekteerimisel tuleb arvestada teiste planeeringus ettenähtud trasside kaitsevöönditega. Tuletõrje veevõtukohale peab olema väljaehitatud ligipääs ja tagatud võimalus tuletõrjeauto manööverdamiseks või ümbersõiduks. Teine lähim tuletõrje veevõtukoht on arendusjärgus oleva Luhamaa Autokeskuse juures, mis on käesoleva detailplaneeringuga käsitletavast maa-alast ca 400 m kaugusel.

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

Muinsuskaitse eritingimuste seadmine planeeritavale maa-ala ei ole vajalik.

Kõikidele tehnorajatistele on planeeringuga määratud seadusest tulenevad kaitsevööndid. Tehnorajatiste kaitsevööndis tuleb kaev- ja ehitustööd kooskõlastada vastava tehnovõrgu valdajaga. Tehnovõrkude kaitsevööndid on:

- sidekaablil 2 m kummalegi poole;
- elektri õhuliinil 2m kummalegi poole;
- elektri maakaabelliinil 1 m kummalegi poole;
- veetrassil 3 m kummalegi poole;
- kanalisatsioonitrassil 3 m kummalegi poole;
- soojatrassil 2 m kummalegi poole.

Ehitiste projekteerimisel tuleb arvestada trassi- ja liiniservituutidega. Detailplaneeringu põhijoonisele (Joonis 3) ei ole kantud käesolevas peatükis nimetatud krundisise tehnovõrkude kaitsevööndeid tagamaks joonise parema loetavuse.

Kohalike teede kaitsevööndisse on lubatud rajada käesoleva detailplaneeringu alusel ettenähtud ehitisi. Planeeringulahendusega jäävad kehtima kõik teised seletuskirja peatükis 2.8 nimetatud kitsendused (va likvideeritava elektri õhuliini osas). Täiendavaid kinnisomandi kitsendusi käesoleva detailplaneeringuga ei määrata.

## **3.11. Kuritegevuse riske vähendavad meetmed**

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



ja kuriteohirmu vähendamine peab käima koostöös politseiga ja läbi planeerimise ning arhitektuursete lahenduste.

Kuritegevuse riskide vähendamiseks tuleb detailplaneeringu elluviimisel kohaldada järgmisi meetmeid:

- tagada hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustatus, mis vähendab kuriteohirmu ning sissepääsude, vandalismiaktide, vägivalga ja süütamise riski;
- tagada konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed;
- vältida tagumisi juurdepääse ja umbsoppe;
- tagada territoriaalsus (territooriumi selge eristamine ja/või piiramine);
- tagada hea vaade ühiskasutatavatele aladele;
- tagada erineva kasutusega alade selgepiiriline tsoonimine.

Projekteerimisel ning hilisemal rajamisel ja kasutamisel tuleb lisaks eelnevale arvestada järgnevaga:

- jälgitavus (video-, naabrivalve);
- hoonete sissepääsude ja hooviala (antud juhul ka telkimisala ja kämpingute piirkonna) valgustatus;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid, prügikastid, märgid jms);
- selgitavad/suunavad viidad;
- maa-ala korrashoid - korrastatud ümbruses väheneb soov kuritegevuse järele;
- atraktiivne maastikukujundus.

### 3.12. Keskkonnatingimused ja tervisekaitse

Planeeringuga ei nähta ette objekte ega tegevusi, mis tooks kaasa keskkonnamõju hindamise vajaduse.

Planeeringualale ei ole lubatud ladustada Jäätmeseaduses nimetatud ohtlikke jäätmeid. Kinnistu jäätmete kogumise korraldab kinnistu omanik või haldaja. Planeeringualal tekkivad jäätmed on olmejäätmete tüüpi ja tuleb koguda selleks ettenähtud kinnisesse raskesti süttivasse kogumiskonteinerisse. Jäätmekonteiner paigutatakse kinnistu sissepääsu lähedusse. Jäätmekonteinerile peab olema tagatud jäätmekäitlejate vaba juurdepääs. Planeeringualale tuleb paigutada piisava tihedusega prügikaste(urne), et tagada maa-ala puhtus. Oluline on paigutada prügikastid kõlakoja, peahoone, külatare, saunamaja, väikäimlate, telkimisala ja kämpingute juurde. Suuremate ürituste toimumise ajaks tuleb paigutada täiendavaid prügikaste planeeringuala juurdepääsude juurde ja peoplatsidele. Jäätmevaldaja on kohustatud käitlema tema valduses olevaid jäätmeid vastavalt kehtivale Jäätmeseadusele ja Misso valla jäätmehoolduseeskirjale või andma need üle jäätmekäitluseks õigust omavale isikule.

Planeeringualale on ette nähtud olulises mahus haljasala, mis loob alale soodsad tingimused looduskeskkonna hoidmiseks ja arenguks ning lisab piirkonnale ka esteetilist väärtust. Planeeringuala hoonetest ja rajatistest vabale maale on ette nähtud haljas- ja puhkeala ning on soovitatav (mõnel juhul kohustuslik) rajada kõrg- ja kaitsehaljastust (vt seletuskirja peatükk 3.7).

Planeeringualal ja selle lähipiirkonnas puuduvad säilitamist ja kaitsmist vajavad looduskaitseobjektid või muud keskkonnakaitselised kitsendused.

Planeeringualale rajatavad hooned ei kujuta endast ohtu keskkonnale. Rajatavate hoonete joogivesi saadakse ühisveevärgist või salvkaevust, mille täpne asukoht määratakse projekteerimise käigus. Planeeringualal tekkivad reoveed puhastatakse reovee septikus ja imbväljakus kus need peale filtersüsteemide läbimist juhitakse krundil asuvalle haljastatud pinnasesse vastavalt õigusaktides sätestatud nõuetele. Teise variandina on reoveed ettenähtud koguda kogumismahutisse, millele kehtib seadusest tulenev kuja. Veeseaduses sätestatud juhtudel ja korras tuleb vajadusel taotleda vee erikasutusluba reovee käitlemiseks. Reoveekogumismahuti puhul tühjendatakse seda vastavalt vajadusele. Krundi kanalisatsioon peab olema projekteeritud ja ehitatud vastavalt kehtivatele nõuetele. Kinnistu veevarustuse ja heitvee kanalisatsiooni lahendus ja tingimused on täpsemalt kirjeldatud detailplaneeringu seletuskirja peatükis 3.9.2 ning soovituslik lahendus näidatud Joonisel 3 „Põhijoonis“.

Detailplaneeringuala sadeveed ei ole reostunud ning need hajuvad haljasaladel pinnasesse. Parklate katendiks on ette nähtud loodulähedased katendid (nt kruus), millelt sadevee täiendav ärajuhtimine ei ole vajalik.

Planeeringuga ettenähtud majutushooned ja muud majutuskohad tuleb projekteerida vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri 19.10.2005 määruses nr 128 „Nõuded majutusettevõttele“ toodud nõuetele. Mänguplatsi elemendid peavad vastama kehtivatele nõuetele ja Euroopa Liidu turvastandarditele.

Planeeringualale ettenähtu telkimisplats ja kämpingute ala on planeeritud vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri 19.10.2005 määrusele nr 128 „Nõuded majutusettevõttele“. Telkimisplats ja kämpingute ala peavad olema eraldatud haljastusega (hekk). Mõlemale tsoonile tuleb tagada valgustus. Mootorsõidukite liiklemiseks mõeldud teid nendes tsoonides ettenähtud ei ole (va erijuhtudel ajutiseks ligipääsuks). Telkimisala Põrstõ-Määsi tee poolsele küljele on soovitatav tekitada vertikaalplaneerimisega vall kaitsmaks neid alasid müra ja tolmu eest. Kogu planeeringuala Põrstõ-Määsi tee poolse külje ulatuses tuleb piirata sellel teel liiklemise kiirust kuni 30ne kilomeetrini tunnis. Telkijate ja kämpingute kasutajatele vajalikud teenused (pesemisruumid, iseteenindatav köök jms) on tagatud sauna ja/või peahoone koosseisus. Telkimisala kasutamine on ette nähtud külastajate oma vastutusel, kuna asub kohaliku tee äärsel alal.

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

Detailplaneeringu alusel toimub moodustatava maaüksuse munitsipaalomandisse taotlemine ja Luhamaa külaplatsi kompleksi väljaarendamine.

Kõik detailplaneeringust tulenevad kohustused täidetakse krundi tulevase omaniku poolt või antakse viimase poolt kinnistu kasutuslepinguga üle mittetulundusühingule. Planeeringu rakendamisega ei tohi põhjustada kahjusid kolmandatele isikutele. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus. Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele isikutele, kohustub kahjud hüvitama kinnistu omanik või kasutuslepingu alusel haldaja (edaspidi koos nimetatud Arendaja).

Krundi Arendaja kohustub ehitusprojektide alusel taotlema ehitusload ning on kohustatud krundile kavandatavate hoonete ehitamisel välja ehitama ka krundi heakorra ning tehnolahendused. Planeeringus ettenähtud maastikuplaneerimise, haljastuse ja ehitised võib välja ehitada etappide kaupa.

Elektri-, ühisveevärgi- ja sideliitumine ehitatakse välja tehnilisi tingimusi arvestades liitumislepingute alusel. Kõik tehnovõrgud (sh tuletõrje veevõtukoht) ehitatakse välja Arendaja kuludega. Planeeringuga juhitakse tähelepanu sellele, et planeeritavatele hoonetele ei anta Misso Vallavalitsuse poolt kasutusluba enne, kui pole väljaehitatud vastava hoone vajadusi katvad tehnolahendused, tagatud peab olema tuletõrjevee olemasolu. Telkimisala ja kämpingute kasutuselevõtuks peab olemas olema vajalikke teenuseid (pesemisruumi ning köögi kasutamise võimalus jms) pakkuv hoone (nt peamaja).

Krundile juurdepääsuteede ja krundi siseste teede väljaehitamine on krundi Arendaja poolt. Krundile sissesõidu heakorra eest vastutab Arendaja.

Arendaja peab tagama vajaduse ilmnemisel krundi planeeringujärgse nõuetekohase sademevee ärajuhtimise, et see ei valguks naaberkinnistutele.

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

## FOTOD PLANEERINGUALAST



**Foto 1.** Vaade planeeringualale Vana kivitee ja Põrstõ-Määsi tee ristumiskohast.



**Foto 2.** Vaade planeeringualal olemasolevatele hoonetele Põrstõ-Määsi teelt.



**Foto 3.** Vaade planeeringualale Pörsstö-Määsi teelt.



**Foto 4.** Vaade planeeringualale Vana kiviteelt.





**Foto 5.** Vaade planeeringualale Tamme maaüksuselt.



**Foto 6.** Vaade planeeringualale Tamme maaüksuselt.