



Võru maakond Misso vald Misso alevik

## **MISSE ALEVIKU OSA DETAILPLANEERING**

ESKIIS

Koostaja:  
Misso Vallavalitsus

.....  
Krislyn Kuut  
maa- ja ehitusspetsialist

Tellija:  
Misso Vallavalitsus

.....  
Urmas Peegel  
vallavanem

## SISUKORD

ESKIISI SELETUSKIRI .....	3
<b>1. DETAILPLANEERINGU LÄHTEANDMED</b> .....	3
1.1. Planeeringuala asukoht .....	3
1.2. Eskiislahenduse alusmaterjalid ja lähteandmed .....	4
<b>2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK</b> .....	4
<b>3. OLEMASOLEV OLUKORD JA PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOS</b> .....	4
3.1. Maa-ala kirjeldus .....	4
3.2. Praegune maaeraldus .....	5
3.3. Olemasoleva hoonestuse iseloomustus .....	6
3.4. Olemasolevad teed ja tänavad .....	7
3.5. Olemasolev haljastus .....	7
3.6. Olemasolevad tehnovõrgud .....	7
3.7. Olemasolevad kitsendused .....	7
<b>4. PLANEERINGULINE ESKIISLAHENDUS</b> .....	12
4.1. Planeeritaval alal kruntide moodustamine .....	12
4.2. Hoonestusala ja ehitusõigus .....	13
4.3. Arhitektuurinõuded ehitistele .....	13
4.4. Tänavate ja teedevõrk, liikluskorralduse põhimõtted ja parkimiskorraldus .....	13
4.5. Ehitiste vahelised kujud ja tuleohutusabinõud .....	14
4.6. Haljastus ja heakord .....	14
4.7. Vertikaalplaneering .....	15
4.8. Tehnovõrgud ja –rajatised .....	15
4.9. Servituutide vajadus, muinsuskaitse eritingimused ning muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ja nende ulatus .....	15
4.10. Kuritegevuse riske vähendavad meetmed .....	15
4.11. Keskkonnatingimused ja tervisekaitse .....	16
<b>5. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED JA PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA</b> .....	16

## JOONISED

Joonis 1 „Situatsiooniskeem“ (M 1:10 000) .....	18
Joonis 2 „Väljavõte Misso valla üldplaneeringust“ (M 1:10 000) .....	19
Joonis 3 „Eskiislahendus“ (M 1:2000) .....	20

## ESKIISI SELETUSKIRI

Käesoleva eskiislahenduse koostamise eesmärgiks on anda ülevaade planeeringualast, detailplaneeringu eesmärkidest, kruntide moodustamise põhimõtetest, planeeritava maa-ala omapärasest ja planeeringualal esinevatest kitsendustest. 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. Käesolev eskiislahendus on koostatud lihtsalt ja ülevaatlikult, et tagada esialgne informeerimine ja huvide väljaselgitamine.

## 1. DETAILPLANEERINGU LÄHTEANDMED

### 1.1. Planeeringuala asukoht

Planeeritav maa-ala paikneb Võrumaal Misso vallas Misso alevikus ja hõlmab Misso alevikus olevat reformimata maad, mille suhtes ei esine lahendamata tagastamise, erastamise ega kompenseerimise avaldusi. Planeeringualasse on hõlmatud ka Misso alevikus asuvad kinnistud: Pugola (46801:003:0267), Katlamaja (46801:003:0344) ja Sara (46801:003:0152). Planeeringuala suurus on ligikaudu 27 ha. Juurdepääsuteede ja kitsenduste planeerimisel on vajalik arvestada ka planeeringuala sisse jäävate kinnistutega: Vilja (46801:003:1530), Kaarhalli (46801:003:0043), Garaaži (46801:003:0820), Saekoja (46801:003:0044), Misso alajaama (46801:003:1760), Pulli alajaama (46801:003:1770), Saekaatri (46801:003:0860), Pulli-I (46801:003:0110), Maja 24 (46801:003:0151), Maja 26 (46801:003:0157), Maja 37 (46801:003:0144), Maja 19 (46801:003:0148), Maja 21 (46801:003:0149), Maja 23 (46801:003:0143), Misso telefonijaam (46801:003:0328), Maja 7 (46801:003:0142) ja Maja 18 (46801:003:0156).



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

## **1.2. Eskiislahenduse alusmaterjalid ja lähteandmed**

- 1.2.1. Misso Vallavolikogu 18.11.2010 otsus nr 1-3/52.
- 1.2.2. Misso aleviku osa detailplaneeringu lähteseisukoht (otsuse nr 1-3/52 lisa 1).
- 1.2.3. Võru maakonna teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“.
- 1.2.4. Misso valla üldplaneering.
- 1.2.5. Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded (RT I 2004, 75, 525).
- 1.2.6. Kuritegevuse ennetamine, linnaplaneerimine ja arhitektuur (EVS 809-1:2002).
- 1.2.7. Tuleohutuse üldnõuded (RTL 2000, 99, 1559).
- 1.2.8. Planeerimiseseadus (RT I 2002, 99, 579).
- 1.2.9. Keskkonnaministeerium „Soovitused detailplaneeringu koostamiseks“ 2003.

## **2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK**

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Misso Vallavolikogu 18.11.2010 otsus nr 1-3/52 „Misso aleviku osa detailplaneering“ ja selle otsuse lisana väljastatud lähteseisukoht.

Misso aleviku osa detailplaneeringu eesmärk on maa-ala elamumaa, ärimaa, tootmismaa ja sotsiaalmaa sihtotstarbega kruntideks jaotamine, sihtotstarvete 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.

Tulenevalt planeeritava maa-ala omapärast – maa aiamaadena kasutamine – määratakse detailplaneeringuga osadele kruntidele ka maatulundusmaa sihtotstarve.

Planeeritava ala pindala on ligikaudu 27 ha ning selle asukoht on näidatud Joonisel 1 „Situatsiooniskeem“. Eskiislahenduse koostamisel on alusplaanina kasutatud Maa-ameti X-Gis'i väljavõtet (ortofoto).

## **3. OLEMASOLEV OLUKORD JA PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOS**

### **3.1. Maa-ala kirjeldus**

Planeeritav ala asub Misso alevikus ja hõlmab tootmise, elamute ja ühiskondlikult kasutatava maa piirkondi. Misso valla üldplaneeringuga on Misso alevikku ette nähtud samade sihtotsarvetega piirkonnad (vt Joonis 2) ning nende moodustamise asukohad detailplaneeringus vastavad üldises plaanis üldplaneeringule. Tulenevalt vajadustest muudetakse detailplaneeringuga osaliselt üldplaneeringus ettenähtud sihtotstarvete paigutust maastikus ja moodustatakse ka mõned maatulundusmaa sihtotstarbeka krundid. Planeeritav maa-ala on valdavalt hoonestamata. Planeeringuga hõlmatud kinnistud on hoonestatud. Reformimata maa-ala osal asuvad mõned ehitised (laudad, kuurid), mis on Misso Vallavalitsusele teadaolevalt õigusliku aluseta. Planeeritav ala on tasase reljeefiga tiheasustusala. Kõlvikuliselt on piirkonnas lisaks elamu aladele levinud ka

põllud/aiamaad. Planeeringuala paikneb Võru maakonna teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ määratletud maakondliku tähtsusega väärtuslike maastike alal (Misso – Tsiistre). Planeeringuala läheduses asub Pulli järv, mis on piirkonnas tuntud supluskoht.

### 3.2. Praegune maaeraldus

Planeeritaval maa-ala moodustub valdavalt reformimata maast. Planeeringualasse on hõlmatud ka Pugola (46801:003:0267), Katlamaja (46801:003:0344) ja Sara (46801:003:0152) kinnistud. Misso vallas hetkel munitsipaalomandisse taotlemisel olevad maa-alad on samuti kaasatud planeeringualasse. Nende maaüksuste eeldatavad andmed on toodud lisaks olemasolevatele Tabelis 1 märkega „\*“.

**Tabel 1.** Katastrisse kantud planeeringualasse kuuluvate katastriüksuste andmed.

Nimetus	Katastri tunnus	Pindala	Maakasutuse sihtotstarve
Pugola	46801:003:0580	1796,1 ha	Maatulundusmaa 100%
Katlamaja	46801:003:0681	17,9 ha	Maatulundusmaa 100%
Sara	46801:003:1971	20,72 ha	Kaitsealune maa 100%
Pääste*	-	790 m <sup>2</sup>	Riigikaitsemaa 100%
Lootuse*	-	6100 m <sup>2</sup>	Ühiskondlike ehitiste maa 100%
Vallakeskuse*	-	4755 m <sup>2</sup>	Ühiskondlike ehitiste maa 100%

**Tabel 2.** Katastrisse kantud planeeringuala naaberkinnistute andmed.

Nimetus	Katastri tunnus	Pindala	Maakasutuse sihtotstarve
Vilja	46801:003:1530	4829 m <sup>2</sup>	Tootmismaa 100%
Kaarhalli	46801:003:0043	7746 m <sup>2</sup>	Maatulundusmaa 80% Tootmismaa 20%
Garaaži	46801:003:0820	0,06 ha	Elamumaa 100%
Saekoja	46801:003:0044	3733 m <sup>2</sup>	Maatulundusmaa 95% Tootmismaa 5%
Saekaatri	46801:003:0860	0,56 ha	Jäätmehooldla maa 50% Tootmismaa 50%
Pulli-I	46801:003:0110	1200 m <sup>2</sup>	Elamumaa 100%
Misso alajaama	46801:003:1760	62 m <sup>2</sup>	Tootmismaa 100%
Pulli alajaama	46801:003:1770	45 m <sup>2</sup>	Tootmismaa 100%
Maja 37	46801:003:0144	1388 m <sup>2</sup>	Elamumaa 100%
Maja 24	46801:003:0151	1344 m <sup>2</sup>	Elamumaa 100%
Maja 26	46801:003:0157	1266 m <sup>2</sup>	Elamumaa 100%
Maja 19	46801:003:0148	1151 m <sup>2</sup>	Elamumaa 100%
Maja 21	46801:003:0149	1265 m <sup>2</sup>	Elamumaa 100%
Maja 23	46801:003:0143	1388 m <sup>2</sup>	Elamumaa 100%
Maja 7	46801:003:0142	885 m <sup>2</sup>	Elamumaa 100%
Maja 18	46801:003:0156	979 m <sup>2</sup>	Elamumaa 100%
Misso telefonijaam	46801:003:0328	73 m <sup>2</sup>	Ärimaa 100%
Reedo	46801:003:0136	12,93 ha	Maatulundusmaa 100%
Pullijärve	46801:003:0133	15,70 ha	Maatulundusmaa 100%
Savitööstus	46801:003:1600	4,72 ha	Maatulundusmaa 85% Tootmismaa 15%

Pullijärve	46801:003:0132	6,08 ha	Maatulundusmaa 100%
Leevi	46801:003:0770	0,27 ha	Elamumaa 100%
Pullijärve	46801:003:0131	8,16 ha	Maatulundusmaa 100%
Kleinsoni	46801:003:0780	0,30 ha	Elamumaa 100%
Hõbekuuse	46801:003:0500	0,50 ha	Elamumaa 100%
Kalda	46801:003:1140	0,65 ha	Elamumaa 100%
Reedo	46801:003:0130	0,76 ha	Elamumaa 100%
Timmo	46801:003:0070	1,77 ha	Elamumaa 100%
Väike-Järvesaare	46801:003:1980	9707 m²	Elamumaa 100%
Misso metskond 94	46801:003:0307	487,60	Maatulundusmaa 100%
7 Riia-Pihkva tee	46801:003:1580	63,58 ha	Transpordimaa 100%
Timmo	46801:003:0071	0,25 ha	Elamumaa 100%
Piiri	46801:003:0910	3248 m²	Elamumaa 100%
Misso kordon	46801:003:0620	2449 m²	Riigikaitsemaa 100%
Misso kauplus	46801:003:0060	3493 m²	Ärimaa 100%
Ristmiku	46801:003:1501	2427 m²	Elamumaa 100%
Tipi-Täpi	46801:003:2000	1958 m²	Ärimaa 100%
Haki	46801:003:1670	2162 m²	Elamumaa 100%
Teeristi	46801:003:0380	0,90 ha	Elamumaa 100%
Lehise	46801:003:1340	5757 m²	Elamumaa 100%
Perve	46801:003:0870	0,47 ha	Elamumaa 100%
Kuke	46801:003:0880	0,50 ha	Elamumaa 100%
Savimäe	46801:003:1110	9,40 ha	Maatulundusmaa 100%
Reedo	46801:003:0135	3,02 ha	Maatulundusmaa 100%
25177 Tsiistre-Misso-Rammuka tee	46801:003:1863	2,75 ha	Transpordimaa 100%
Lohu	46801:003:0118	4,72 ha	Maatulundusmaa 100%
Kaimu	46801:003:1060	0,79 ha	Elamumaa 100%
Paiu-Tiigi	46801:003:1050	0,14 ha	Elamumaa 100%
Lodja	46801:003:1070	0,55 ha	Elamumaa 100%
Palvela	46801:003:0165	1638 m²	Ühiskondlike ehitiste maa 100%
Kase	46801:003:0430	0,36 ha	Elamumaa 100%
Kastani	46801:003:0722	0,03 ha	Elamumaa 100%
Sassi	46801:003:1080	0,59 ha	Elamumaa 100%
Kungla	46801:003:0079	5610 m²	Elamumaa 100%
Risttee	46801:003:0090	13425 m²	Elamumaa 100%
Timmo	46801:003:0073	7,21 ha	Maatulundusmaa 100%
Misso liivahoidla	46801:003:1010	5475 m²	Tootmismaa 100%
Ristmiku	46801:003:1502	341 m²	Elamumaa 100%
Ristmiku	46801:003:1501	2427 m²	Elamumaa 100%

### 3.3. Olemasoleva hoonestuse iseloomustus

Planeeritaval maa-ala hooned valdavalt puuduvad. Hoonestatud on planeeritavad kinnistud (Pugola, Katlamaja ja Sara) ning munitsipaalomandisse taotlemisel olevad maaüksused (Pääste, Vallakeskuse ja Lootuse – eskiislahenduse joonisel tähistatud vastavalt krunt 30, 31 ja 35).



Planeeritava ala sees (kinnistud, mida ei planeerita) on 8 viilkatusega korterelamut, millest seitse on kahe korruselised ja üks kolme korruselise. Planeeritava alal asuvad ka õigusliku aluseta püstitatud madalad kuurid ja laudad. Planeeritava ala tootmismaa piirkonnas on esindatud kuni 9 m kõrgused tootmishooned. Planeeringuala ümber on valdavalt madalad (1-2 korruselised) viilkatusega üksikelamud. Üksikelamute välisviimistluseks on valdavalt puit. Planeeringuala asub tiheasustusalal, mistõttu on enamus ümberkaudsetest maaüksustest hoonestatud. Uuselamud planeeringuala vahetusläheduses puuduvad.

### 3.4. Olemasolevad teed ja tänavad

Planeeringuala vahetusläheduses kulgeb riigi põhimaantee (Riia-Pihkva tee nr 7) ja läbi planeeringuala kulgeb riigi tugimaantee (Tsiistre-Misso-Rammuka tee nr 25177), mis on planeeritava ala ulatuses asfalteeritud, välja arvatud alates tootmispiirkonnast Tsiistre küla suunas, kus on tee katteks kruus. Planeeringuala sees on väljakujunenud teede ja tänavate (kohanimedid tänavatele veel määratud ei ole) süsteem.

### 3.5. Olemasolev haljastus

Planeeritava maa-alal on kõlvikuliselt suhteliselt võrdselt jaotatud nii õuemaad, haljasala, looduslik rohumaad kui ka põllumaad. Esinevad üksikud kõrged puud, suuremad puudegrupid puuduvad. Planeeringuala sees on kaitsealune põlismänd (Kooli pettai), mis on määratud kaitstavaks looduse üksikobjektiks, millele kehtib kaitsevöönd ja mille säilitamine on seadusest tulenevalt kohustuslik.

### 3.6. Olemasolevad tehnovõrgud

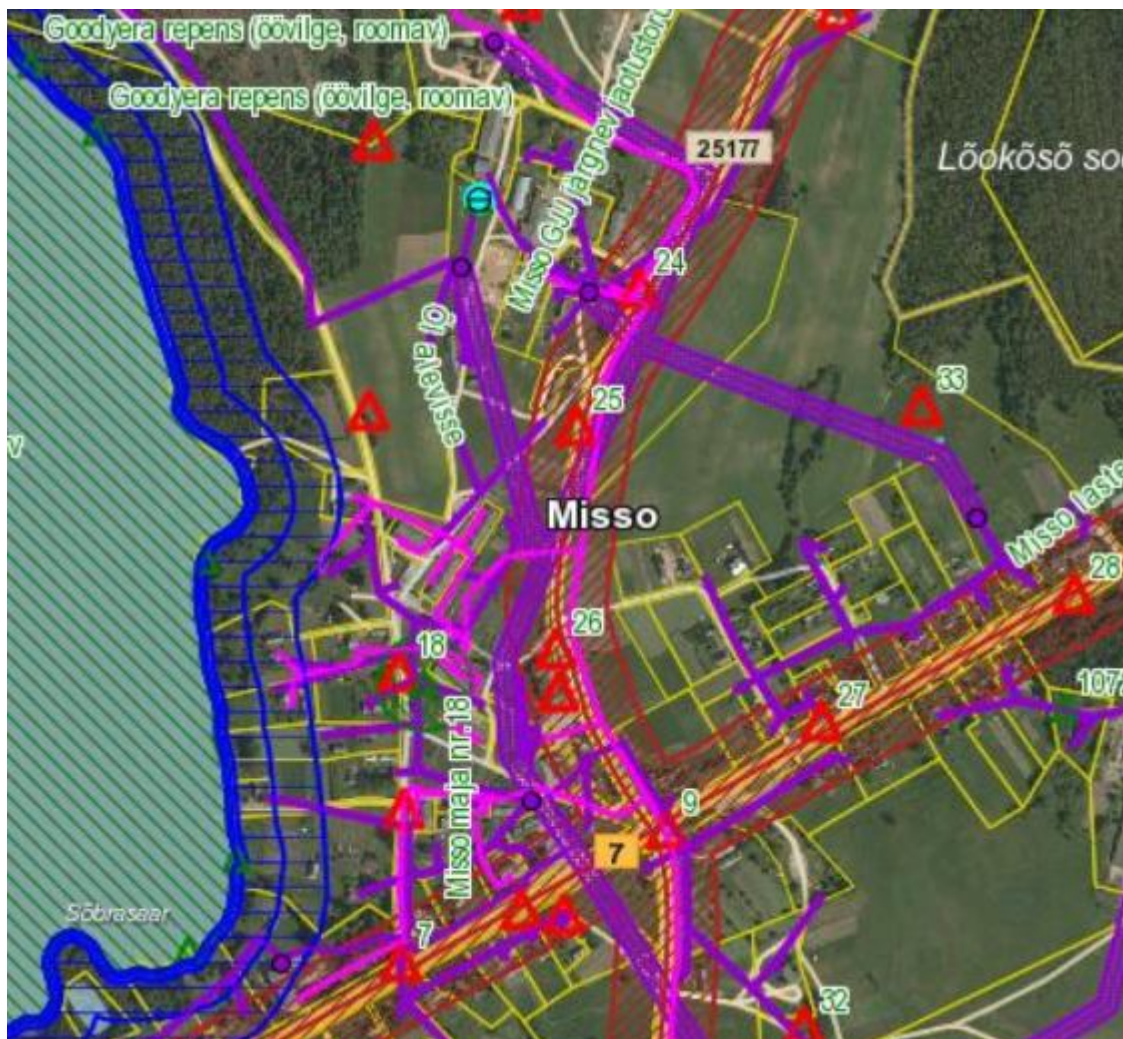
Planeeritava maa-ala on varustatud tehnovõrkudega (vee- ja kanalisatsioonitrassid, elektri- ja sideühendus). Kaugküte planeeringuala puudub. Misso alevikule on iseloomulik gaasiküte (majades ja korterites on lokaalsed katlad). Gaasiga varustab läbi gaasitorustiku piirkonda Eesti Gaas AS. Esineb ka lokaalselt kütet ahikütte näol. Misso vallas on koostamisel Misso aleviku ühisvee ja – kanalisatsiooni rekonstrueerimise projekt.

### 3.7. Olemasolevad kitsendused

Olemasolevatest kitsendustest annab ülevaate Kaart 2.

Tingmärkide seletus:

- Helepunane viirutus – teekaitsevöönd 50 m (Teeseadus § 13, 36, 37);
- Punane kolmnurk – geodeetiline märk (Geodeesia riiklik register);
- Helesinine ring – puurkaevu sanitaarkaitsevöönd 15 m (Riiklik Keskkonnaregister; Veeseadus);
- Tumelilla viirutus – elektripaigaldise, maakaabli, õhuliini kaitsevöönd (Elektriohutuseseadus § 12, Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.03.2007 määrus nr 19 „Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord“);
- Roosa viirutus – A ja B kategooria gaasitorustiku kaitsevöönd (Vabariigi Valitsuse 02.07.2002 määrus nr 212 „Gaasipaigaldise kaitsevööndi ja D-kategooria gaasipaigaldise hooldusriba ulatus“; Küttegaasi ohutuse seadus § 10);
- Tumesinine viirutus – Pulli järve kalda kaitsevööndid (Looduskaitseeseadus § 34 - 37, 41)
- Roheline kolmnurk koos viirutusega - kaitstav looduse üksikobjekt, looduskaitse üksikobjekti piiranguvöönd (Looduskaitseeseadus § 4, 14-17, 20, 68)



**Kaart 2.** Väljavõte Maa-Ameti kaardirakendussüsteemist. Planeeringualale ulatuvad kitsendused.

### 3.7.1. Pulli järve kallasrada, veekaitsevöönd, ehituskeeluvöönd ja piiranguvöönd.

Kaitsevööndite ulatuse määratleb ja inimtegevust kaitsevööndites reguleerib Looduskitseseadus ja Veeseadus.

#### *Kallasrada*

Looduskitseseaduse § 36 lõike 1 kohaselt on rannal või kaldal asuva kinnisasja valdaja kohustatud tagama inimeste ja loomade vaba läbipääsu kallasrajal veeseaduse § 10 tähenduses. Veeseaduse § 10 tähenduses on kallasrada kaldariba avaliku veekogu ja avalikuks kasutamiseks määratud veekogu ääres ning asub kaldavööndis. Pulli järvel on kallasraja laiuks 4 m.

#### *Veekaitsevöönd*

Looduskitseseaduse § 39 kohaselt on ranna või kalda veekaitsevööndi ulatus ja kitsendused sätestatud Veeseaduses. Veeseaduse § 29 sätestab, et veekaitsevöönd on moodustatud veekogu kaldaalal vee kaitsmiseks hajureostuse eest ja veekogu kallaste uhtumise vältimiseks. Pulli järve veekaitsevööndi ulatus tavalisest veepiirist on 10 m ning seal on Veeseaduse kohaselt keelatud järgmised tegevused:

- 1) maavarade ja maa-ainese kaevandamine ning geoloogilise uuringu teostamine;



- 2) puu- ja põõsarinde raie ilma Keskkonnaameti nõusolekuta, välja arvatud raie maaparandussüsteemi eesvoolul maaparandushoiutööde tegemisel;
- 3) majandustegevus, välja arvatud veest väljahutud taimestiku eemaldamine heina niitmine ja roo lõikamine;
- 4) väetise, keemilise taimekaitsevahendi ja reoveesette kasutamine ning sõnnikuhoidla või -auna paigaldamine. Lubatud on taimekaitsevahendi kasutamine taimehaiguste korral ja kahjurite puhanguliste kollete likvideerimisel Keskkonnaameti igakordsel loal.

#### *Ehituskeeluvöönd*

Inimtegevust ehituskeeluvööndis reguleerib Looduskaitseaduse § 38. Pulli järve ehituskeeluvööndi laiuseks on seadusest tulenevalt 50 m.

Ehituskeeluvööndis on keelatud uute hoonete ja rajatiste ehitamine.

Ehituskeeld ei laiene:

- 1) hajaasustuse s olemasoleva ehitise õuemaale ehitatavale uuele hoonele, mis ei jää veekaitsevööndisse;
- 1<sup>1</sup>) tiheasustusalal ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele;
- 2) kalda kindlustusrajatisele;
- 3) supelranna teenindamiseks vajalikule rajatisele;
- 4) maaparandussüsteemile, välja arvatud poldrile;
- 5) olemasoleva ehitise esmakordsele juurdeehitisele juhul, kui juurdeehitise maht on väiksem kui üks kolmandik olemasoleva ehitise kubatuurist;
- 6) piirdeaedadele;
- 7) piirivalve rajatisele piiriveekogu rannal või kaldal.

Ehituskeeld ei laiene kehtestatud detailplaneeringuga või kehtestatud üldplaneeringuga kavandatud:

- 1) pinnavee veehaarde ehitisele;
- 2) sadamaehitisele ja veeliiklusrajatisele;
- 3) ranna kindlustusrajatisele;
- 4) hüdrograafiateenistuse ja seirejaama ehitisele;
- 5) kalakasvatusehitisele;
- 6) riigikaitse, piirivalve ja päästeteenistuse ehitisele;
- 8) tehnovõrgule ja -rajatisele;
- 9) sillale;
- 10) avalikult kasutatavale teele ja tänavale;
- 11) raudteele.

Lautrit ja paadisilda tohib rannale või kaldale rajada, kui see ei ole vastuolus ranna ja kalda kaitse eesmärkidega ja veeseaduse § 8 lõikega 2.

#### *Piiranguvöönd*

Inimtegevust piiranguvööndis reguleerib Looduskaitseaduse § 37, mille kohaselt võib Pulli järve piiranguvööndi laiuseks lugeda 100 m.

Ranna ja kalda piiranguvööndis asuvate metsade kaitse eesmärk on vee ja pinnase kaitsmine ja puhketingimuste säilitamine. Ranna piiranguvööndis on keelatud lageraie. Kalda piiranguvööndis ei tohi lageraielangi pindala olla suurem kui kaks hektarit, välja arvatud maaparandussüsteemi eesvoolu veekaitsevööndis maaparandushoiutööde tegemisel.

Ranna või kalda piiranguvööndis on keelatud:

- 1) reoveesette laotamine;
- 2) matmispaiga rajamine;
- 3) jäätmete töötlemiseks või ladustamiseks määratud ehitise rajamine ja laiendamine, välja arvatud sadamas;

- 4) maavara kaevandamine;
- 5) mootorsõidukiga sõitmine väljaspool selleks määratud teid ja radu ning maastikusõidukiga sõitmine, välja arvatud tiheasustusalal haljasala hooldustööde tegemiseks, kutselise või harrastusliku kalapüügiõigusega isikul kalapüügiks vajaliku veesõiduki veekogusse viimiseks ning maatulundusmaal metsamajandustöödeks ja põllumajandustöödeks.

### **3.7.2. Võru maakonna teemaplaneeringust „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ tulenevad nõuded.**

*Nõuded väärtuslike maastike säilimiseks*

- Hoonete ehitamisel või ümberehitamisel tuleb säilitada ja sobitada paikkonnale omaseid hoonemahte, arhitektuurilisi elemente ning jälgida konkreetse piirkonna ajaloolisi ehitustraditsioone;
- Uute kommunikatsioonirajatiste (elektriliinide, mobiilside- ja wifi-mastide,) paigaldamisel tuleb lähtuda üldplaneeringust.

### **3.7.3. Riia-Pihkva riigimaantee (tee nr 7) ja Tsiistre-Misso-Rammuka kõrvalmaantee (tee nr 25177) kaitsevöönd.**

Riia-Pihkva riigimaantee on riigimaantee nimekirja kantud kui põhimaantee, mis ühendab pealinna teiste suurte linnadega, neid linnu omavahel ning pealinna ja teisi suuri linnu tähtsate sadamate, raudteesõlmede ja piiripunktidega. Tsiistre-Misso-Rammuka riigimaantee on riigimaantee nimekirja kantud kui kõrvalmaantee, mis ühendab linnu alevite ja alevikega, aleveid ja alevikke omavahel või küladega ning neid kõiki põhi- ja tugimaanteedega. Riigimaantee kaitsevööndi laius mõlemal pool sõiduraja telge ja mitme sõiduraja korral mõlemal pool äärmise sõiduraja telge on 50 meetrit, mille 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 hooneid või rajatisi ning rajada istandikke, kuid detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel võib hooneid ehitada teekaitsevööndisse juhul, kui see on lubatud kohaliku omavalitsuse kehtestatud detailplaneeringus. Mõlema riigimaantee tee omanikuks on Maanteeamet, kelle volituse alusel korraldab teehoidu Tsiistre-Misso-Rammuka maanteel kohalik asutus Lõuna Regionaalne Maanteeamet.

### **3.7.4. 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 meeter 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 piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest.

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

### 3.7.5. Puurkaevu veehaarde sanitaarkaitsevöönd.

Planeeringualal asub 1963 aastal puuritud 70 m sügavune puurkaev (keskkonnaregistri kood PRK0010650), mille sanitaarkaitsevööndi ulatuseks on Riikliku Keskkonnaregistri kohaselt määratud 15 m. Veeseadus ei kohalda seadusest tulenevaid kitsendusi sanitaarkaitsevööndis tegutsemiseks, kui sanitaarkaitsevööndi ulatus on alla 30 m, kuid sama seaduse § 28<sup>1</sup> lõike 4 kohaselt võib veehaarde omanik või valdaja keelata veehaarderajatise teenindamisega mitteseotud isikute viibimise veehaarderajatise seadmetel.

### 3.7.6. Gaasipaigaldise kaitsevöönd.

Planeeringualal asuvad A ja B kategooria gaasi torustikud, millele kehtib sõltumata torustiku läbimõõdust kaitsevöönd 1 m. Gaasipaigaldist, kui see on iseseisev ehitist, ümbritseb maa-ala, õhuruum või veekogu (edaspidi kaitsevöönd), kus ohutuse tagamise vajadusest lähtudes kitsendatakse kinnisasja kasutamist. Gaasipaigaldise kaitsevööndis on gaasipaigaldise omanikul õigus teha vajalikke gaasipaigaldise hooldus- ja remonttöid ning paigaldada gaasipaigaldise tähisteid. Gaasipaigaldise kaitsevööndis peab hoiduma tegevustest, mis võivad kahjustada gaasipaigaldist, sealhulgas ei tohi:

- teha tuld ja kasvatada puid;
- ehitada ehitisi, välja arvatud gaasipaigaldise omaniku väljastatud tehnilistele tingimustele vastavaid ehitisi;
- veekogus asuva gaasipaigaldise kaitsevööndis teha süvendustöid, heita veesõidukiga ankrusse, liikuda heidetud ankru, kettide, logide, traalide ja võrkudega.

### 3.7.7. Looduskaitse üksikobjekti (Kooli pettai) piiranguvöönd.

Inimtegevust looduskaitse üksikobjekti piiranguvööndis reguleerib Looduskitseseadus. Misso alevikus asub kaitstav looduse üksikobjekt *Kooli pettai*, mille kehtiv piiranguvöönd on 50 m. Kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndis ei või ilma kaitstava loodusobjekti valitseja nõusolekuta:

- muuta katastriüksuse kõlvikute piire ega kõlviku sihtotstarvet;
- koostada maakorralduskava ja teostada maakorraldustoiminguid;
- väljastada metsamajandamiskava;
- kehtestada detailplaneeringut ja üldplaneeringut;
- anda nõusolekut väikeehitise, sealhulgas lautri või paadisilla ehitamiseks;
- anda projekteerimistingimusi;
- anda ehitusluba;
- rajada uut veekogu, mille pindala on suurem kui viis ruutmeetrit, kui selleks ei ole vaja anda vee erikasutusluba, ehitusluba või nõusolekut väikeehitise ehitamiseks.

Kaitstava looduse üksikobjekti juurde viivad teed ja rajad on päikesetõusust päikeseloojanguni avalikuks kasutamiseks ning nende olemasolu korral peab kinnisasja valdaja tagama nimetatud ajal inimeste juurdepääsu kaitstavale loodusobjektile. Kaitstava loodusobjekti piires oleva või seda sisaldava kinnisasja valdajal ei ole õigust keelata viibida kinnisasjal kaitstava loodusobjekti valitseja esindajal seoses loodusobjekti valitsemisega ning teadustöötajal, kes esitab valdaja nõudel keskkonnaministri kehtestatud vormi kohase ning keskkonnaministri kehtestatud tingimustel antud õiendi.

Kõik kaitstava loodusobjekti suhtes kehtivad kitsendused ja nõuded ning kohustused on kehtestatud Looduskaitseseadusega.

## 4. PLANEERINGULINE ESKIISLAHENDUS

### 4.1. Planeeritaval alal kruntide moodustamine.

Detailplaneeringu põhieesmärgiks on reformimata maa-alale elamu-, tootmis-, äri- ja sotsiaalmaa sihtotstarbega kruntide moodustamine. Uute kruntide loomine on vajalik Misso alevikus arendusteks eelduse andmiseks. Hetkesituatsiooniks Misso alevikus on see, et keset alevikku on hulk maad, millel puudub omanik ning seeläbi ka kellegi isiklik huvi seda maad korrapäraselt hooldada ja arendusteks investeerida. Oluline on maade reformimine lõpuni viia ning leida asjakohane kasutus seni vabaksjäänud maa-aladele. Läbi detailplaneeringu soovitakse otstarbekalt ära planeerida Misso alevik, et luua eeldused uute ettevõtete ja elanike saabumiseks Misso valda. Käesoleva detailplaneeringu käigus soovitakse soodustada ka Misso aleviku praeguste elanike maakasutuse tingimusi. Nimelt kasutakse aktiivselt alevikku loodud aiamaid ja kasutuses on ka olemasolevad kuurid ning karjalaut tootmispiirkonna ääres. Maa, millel asuvad aiamaad on reformimata ning sisuliselt puudub sellel omanik, mistõttu puudub maa kasutajatel ka omaniku luba kasutamiseks. Sama kehtib kuuride ja karjalauda kohta – need asuvad omanikuta maal (legaalses mõistes jätkuvalt riigi omandis oleval maal) ning vallale teadaolevalt puudub nende kasutajatel ehitise ehitus- ja omandidokumendid. Seoses aiamaade ja õigusliku aluseta ehitistega on Misso Vallavalitsuse eesmärk anda läbi detailplaneeringu võimalus nende säilitamiseks, mis tähendab, et detailplaneeringus kujundatakse aiamaade ja õigusliku aluseta ehitiste aluse maa krundid selliste tingimustega, et neid oleks võimalik omandada kas nende kasutajatel (läbi erastamise) või vallal, kes siis saab anda maa kasutamiseks senistele kasutajatele. Samuti on detailplaneeringu eesmärk maakasutuse mõistlikkuse otstarbalt ära planeerida kortermajade ümber olevad väikesed reformimata maa-ala tükid, mida kasutatakse aktiivselt haljasaladena (pesukuivatus jne).

Detailplaneeringu mõte seisneb selles, et planeerides aleviku tootmismaa piirkonda, muutub hõlpsamaks nende maade võõrandamine arendajatele ja ettevõtjatele, mille tulemusel luuakse Misso alevikku uusi töökohti. Uute töökohtade loomisega antakse vallale oluline väärtus elanikkonna suurendamiseks, millega muutub oluliseks ka elamute piirkonna uued planeeritud krundid. Sotsiaalmaa planeerimine loob eeldused elanike rekreatsiooniks.

Planeeringuala uue krundi moodustamise piiridest ja pindalast annab ülevaate Joonis 3 „Eskiislahendus“, kuhu on lisatud ka kruntimise tabel. Olemasolevate planeeritavate kinnistute (Pugola, Sara ja Katlamaja) pindalad ja maakasutuse sihtotstarbed ei muutu, välja arvatud Sara kinnistul, kus on vaja lisaks toomimaa sihtotstarbele määrata ka ärimaa sihtotsarve, et luua eeldus maaüksusele ka büroohoone rajamiseks.

Detailplaneeringuga moodustub lisaks olemasolevale 3-le kinnistule veel 46 krunti, millest 8-le määratakse tootmise ja ärimaa, 3-le maatulundusmaa, 20-le elamumaa, 7-le sotsiaalmaa (neist 3 üldkasutatava maa ja 4 ühiskondlike ehitiste maa), 5-le elamumaa või üldkasutatava maa (olenevalt kohalike elanike vajadustest), 2-le transpordimaa ja 1-le riigikaitsemaa sihtotstarve ning 1 krunt, millele on määratud transpordimaa sihtotstarve sisaldab endas aleviku siseseid teid ja tänavaid, mis jaotatakse planeerimise käigus eraldi teemaa kruntideks. Kruntide moodustamisel on lähtutud maastiku reljeefist, asustuse jagunemisest, senisest maakasutusest, sotsiaalsetest vajadustest ja aleviku arengu perspektiividest ning peetud silmas loogilist ja hea tava kohast ruumilist

planeerimist. Planeeritud krundijaotus tagab juurdepääsud olemasolevatele ja uutele planeeritavatele kruntidele.

## 4.2. Hoonestusala ja ehitusõigus

Detailplaneeringu käesoleva eskiislahenduse staadiumis kruntidele hoonestusalasid ja ehitusõigust ei määrata.

## 4.3. 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, väarikad ja piirkonda sobivad.

Planeeringuala paikneb Võru maakonna teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ kohaselt Misso-Tsiistre maakondliku tähtsusega vääruslike maastike alal, kus tuleks järgida kohalikku ehitustraditsiooni ning hooned hoolikalt paigutada maastikku. Hoonete ehitamisel või ümberehitamisel tuleb säilitada ja sobitada paikkonnale omaseid hoonemahte, arhitektuurilisi elemente ning jälgida konkreetse piirkonna ajaloolisi ehitustraditsioone. Kavandatav hoonestusala järgib senist väljakujunenud ehitusjoont ja hoonete ehitamisel tuleb arvestada nimetatud teemaplaneeringu tingimusi.

Planeeringu eskiislahenduses täiendavaid arhitektuurilisi tingimusi ei seata.

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

Juurdepääs planeeringualale toimub asfalteeritud Riia-Pihkva ja Tsiistre-Misso-Rammuka riigimaanteedelt. Riia-Pihkva põhimaantee vahetuslähedus planeeringuala suhtes lisab olulise väärtuse logistilisest seisukohast piirkonna arengule. Misso alevikus (planeeringualal) on välja kujunenud teede ja tänavate võrk, mistõttu puudub vajadus märkimisväärselt uue infrastruktuuri arendamiseks. Planeeringulahenduse krundijaotusest tulenevalt on vajalik ümber tõsta üks aleviku sisene tee ning ehitada elamukruntide piirkonda juurde üks uus tee (mõlemad teed on Joonisel 3 ära näidatud tumehalli viirutusega). Uutele moodustatavatele kruntidele juurdepääsude asukohad on näidatud detailplaneeringu eskiislahenduse Joonisel 3. Olemasolevate kinnistute juurdepääsu asukohti ei muudeta. Kahele uuele krundile, mille sihtotstarbeks on ette nähtud elamumaa ja kus asuvad peal kuurid, juurdepääsuks tuleb seada olemasolevatele kinnistutele juurdepääsuservituudid (Maja 7 ja Maja 18), välja arvatud juhul, kui need uued krundid liidetakse olemasolevate kinnistutega. Tootmispiirkonnas on vajalik samuti seada ühele olemasolevale kinnistule (Kaarhalli) juurdepääsuservituut, tulenevalt tootmispiirkonnas logistilises mõttes ümbersõidu vajadusest ja väljakujunenud liikumissuundadest. Uuele moodustatavale krundile nr 3 tuleb seada juurdepääsuservituut alajaamale juurde pääsemiseks Eesti Energia AS kasuks. Juurdepääsuservituudid on ära näidatud Joonisel 3 lilla viirutusega. Juurdepääsutee laius määratakse edasise projekteerimise käigus, kuid see peab olema vähemalt 3,5m et tagada operatiivsõidukite (nt tuletõrje) juurdepääs kinnistule. krundisisesed juurdepääsud hoonetele tuleb lahendada edasise projekteerimise käigus valides selleks optimaalseimad lahendused, et ümbritseva looduskeskkonna kahjustamine oleks minimaalseim. Krundisisesete juurdepääsuteede kattena võib



kasutada looduslähedast kattematerjali (nt kruus) kuid on soovituslik kasutada mittetolmavat katendit (nt unikivi, asfalt). Krundi piiritlemisel aiaga peab värava laius vähemalt 4m. Piirdeid ei tohi seada kohtadesse, kus on väljakujunenud kergliiklustee (jalgtee jms), kui selle ümbersuunamine toob endaga kaasa olulisi muudatusi inimeste liikumissuundades.

Parkimise põhimõtteid detailplaneeringu eskiislahenduse staadiumis ei määrata.

#### **4.5. Ehitiste vahelised kujad ja tuleohutusabinõud**

Ehitiste vahelisi kujasid detailplaneeringu eskiislahenduse staadiumis ei määrata, kuid need planeeritakse vastavalt Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 määrusele nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“.

Hoonestusala kaugus krundi piirist määratakse detailplaneeringu põhilahenduses minimaalselt 4m, et tagada piirinaabriga kokkuleppeliselt vähemalt 8m kuja hoonete vahel. Teede ja tänavate äärne hoonestuse kaugus määratakse vastavalt tee või tänavavalda nõuetest detailplaneeringu põhilahendusega. Ehitiste asukohavalikul projekteerimise käigus tuleb arvestada ka olemasolevate ja planeeritavate tehnoorkude kaitsevöönditega ning teiste seadusest tulenevate kitsendustega. Kinnistu siseselt tuleb hoonete vahelised kaugused projekteerida minimaalselt vähemalt 8m. Tuletõrjeautole peab olema tagatud ligipääs hoonetele maksimaalselt 10m kaugusele.

Kruntide hoonete tulepüsivusklasse detailplaneeringu eskiislahenduse staadiumis ei määrata. Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada projekteerimismõõnetega 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 hoonestuseni peab olema vähemalt 3,5 m ja väravad piiretes vähemalt 4 m laiused. Päästemasinatel peab olema tagatud ümberkeeramise või ringsõidu võimalus, päästemeeskonnale pääs hoonete katustele. Parkimiskohtade kaugus ehitistest peab olema vähemalt 4 m, prügikonteineri kaugus põlevmaterjalist või süttiva pinnakihi ehitistest või mistahes tulepüsivusega hoone välisseinas olevast ukse ja aknaavast vähemalt 4 m.

#### **4.6. Haljastus ja heakord**

Planeeringualal on ette nähtud haljastust suures mahus – haljasalad olemasolevate korterelamute kruntide ümber, ühiskondlikult kasutataval maal ja krundisiseselt hoonestuses vabal maa-ala elamumaa kruntidel. Lisaks on soovituslik rajada lisaks kõrg- ja kaitsehaljastust (asukohad näidatud Joonisel 3). Täpsem haljasalade planeerimine lahendatakse detailplaneeringu põhilahenduse staadiumis. Planeeringuga ei ole kohustuslikku kõrghaljastust ette nähtud, kuid seda võib ja on soovitatav rajada planeeringuala haljasalale mõelduks mahus. Krundisisesene soovituslik kõrg- ja madalhaljastus on ette nähtud lahendada edaspidise projekteerimise käigus, planeeringus näidatakse vaid haljastuse ideeline lahendus.

Kruntide heakorrastamisel tuleb lähtuda tänapäevastest hügieeninõuetest ja hooldusvõtetest. Krunte võib kuid ei pea ümbritsema piirdega, mistõttu on kaitsehaljastuses oluline osa ka kinnistu eraldamiseks. Kinnistu piirdega ümbritsemisel tuleb arvestada planeeritud hoonestuse asukohta ning piirkonnas väljakujunenud kergliikluse liikumissuundasid ja -teid.

#### 4.7. Vertikaalplaneering

Vertikaalplaneerimist detailplaneeringu eskiislahenduse staadiumis ei käsitleta. Vertikaalplaneerimise põhitõdedest lähtuvalt tuleb vertikaalplaneeringus jälgida planeeritaval maa-alal olemasoleva maapinna reljeefi. Piirkonnas puudub sadevee kanalisatsioon, mistõttu tuleb hoonete projekteerimisel tagada sajuvee suunamine hoonetest eemale kust see imbub pinnasesse kuid seejuures ei tohi tekitada üleujutust ja veekahjustusi naaberkinnistutele. Suuremate maa-alade katmisel asfaldi vms tuleb projekteerida krundisisene sadevee äravool (nt sadevee puhastamine õli- ja liivapüüduris ning seejärel maasse immutamine või suunamine).

#### 4.8. Tehnovõrgud ja –rajatised

Tehnovõrkude lahendamist detailplaneeringu eskiislahenduse staadiumis ei käsitleta. Detailplaneeringu põhilahenduses määratakse ära kruntide varustamise elektri, side, vee ja kanalisatsiooniga, määratakse küttelahendused ja lahendatakse tuletõrje veevõtukohtade paiknemine.

#### 4.9. 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 kaeve- ja ehitustööd kooskõlastada vastava tehnovõrgu valdajaga. Tehnovõrkude kaitsevööndid on:

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

Ehitiste projekteerimisel tuleb arvestada trassi- ja liiniservituutidega.

Planeeringu eskiislahendusega on määratud:

- juurdepääsuservituut Maja 7 kinnistule krunt nr 26 kasuks;
- juurdepääsuservituut Maja 18 kinnistule krunt nr 27 kasuks;
- juurdepääsuservituut Kaarhalli kinnistule tootmiskiirkonnas liikuvate isikute kasuks;
- juurdepääsuservituut krundile nr 3 Eesti Energia AS kasuks.
- Planeeringulahendusega jäävad kehtima kõik detailplaneeringu eskiisi seletuskirja punktis 3.7 nimetatud kitsendused.

#### 4.10. Kuritegevuse riske vähendavad meetmed

Kuritegevuse riskide vähendamiseks tuleb detailplaneeringu elluviimisel kohaldada järgmisi meetmeid:

- juurdepääsud ja liikumisteed peavad olema konkreetselt määratletud;
- paigaldada kinnistule välisvalgustus;

Lisaks eeltoodule on hoonete projekteerimisel ning hilisemal ehitamisel vajalik arvestada, et:

- oleks tagatud planeeritavate hoonete hea nähtavus ning jälgitavus;
- hoonete materjalid oleksid kvaliteetsed ja vastupidavad;
- tähelepanu pöörata hoonete uste, akende ja lukkude kvaliteedile.

Täiendavad kuritegevuse riske vähendavad meetmed määratakse vajadusel detailplaneeringu põhilahenduse staadiumis.

#### **4.11. 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 valdaja. Planeeringualal tekkivad jäätmed tuleb koguda selleks ettenähtud kinnisesse raskesti süttivasse kogumiskonteinerisse. Jäätmekonteiner paigutatakse kinnistu sissepääsu lähedusse. Jäätmekonteinerile peab olema tagatud jäätmekäitlejate vaba juurdepääs. 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 looduskeskonna hoidmiseks ja arenguks. Planeeringuala hoonestusalas vabale maale on ette nähtud haljasalad ning on soovitatav rajada kõrg- ja kaitsehaljastust.

Detailplaneeringuga ei planeerita ehitamist Pulli järve ehituskeeluvööndisse, välja arvatud Looduskaitseadusest tulenevatest erisustest (Looduskaitseaduse § 38 lõige 4).

Kaitsevööndid ja kitsendused on nimetatud eskiisi seletuskirja peatükis 3.7 ja näidatud ka kaardil 2. Kaitsevööndite ja kitsenduste täpsem määratlemine tehakse detailplaneeringu põhistaadiumis planeeringujoonistele.

Täiendavaid keskkonnakaitselisi tingimusi detailplaneeringu eskiislahenduse staadiumis ei seata.

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

Kõik detailplaneeringust tulenevad kohustused täidetakse vastavalt iga krundi arendaja poolt. Planeeringu rakendamisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus. Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama krundi igakordne omanik.

Krundi arendaja kohustub ehitusprojekti alusel taotlema ehitusloa ning on kohustatud krundile kavandatavate hoonete ehitamisel, mille ehituslikud tingimused määratakse detailplaneeringu põhistaadiumis, välja ehitama ka krundi heakorra ning tehnolahendused. Planeeringus ettenähtud ehitised võib välja ehitada ka etappide kaupa.

Elektriliitumised ehitatakse välja tehnilisi tingimusi arvestades liitumislepingute alusel.

Tehnovõrgud 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.

Krundile sissesõidutee ja krundi siseste teede väljaehitamine on krundi arendaja poolt. Krundile sissesõidu heakorra eest vastutab krundi igakordne omanik.

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

Tootmispiirkonna krundi arendajal(tel) on kohustus rajada kaitsehaljastus tootmispiirkonna ja elamute piirkonna vahele vastavalt detailplaneeringu põhilahenduse ettepanekutele.

Tootmispiirkonda suunduva tee ümbertõstmine ja elamukruntide piirkonda uue tee rajamine toimub vastava piirkonna arendajate ja Misso Vallavalitsuse omavaheliste kokkulepete alusel.

KÄESOLEV DETAILPLANEERINGU ESKIIS ON ALUSEKS DETAILPLANEERINGU PÕHILAHENDUSE KOOSTAMISELE NING SELLE ESKIISI SELETUSKIRI JA JOONISED ON TERVIK JA NEID TULEB KÄSITLEDA KOOS.