



Räpina vallas Rahumäe külas asuva Haavasaare katastriüksuse detailplaneering. Eelnõu

Seletuskiri ja joonised

Töö nr 20003564

Tartu 2021-2022

Jaana Veskimeister

Projekti juht-planeerija

Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7 (nr 163363)

Van der Knaap Substrates OÜ

Planeeringu koostamisest huvitatud isik

Räpina Vallavalitsus

Planeeringu koostamise tellija

Sisukord

A - SELETUSKIRI.....	5
1 PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK	5
2 OLEMASOLEV OLUKORD JA ANALÜÜS	6
2.1 Olemasoleva olukorra ja planeeringuala mõjuala kirjeldus ning analüüs	6
2.2 Vastavus strateegilistele (planeerimis)dokumentidele	8
2.3 Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ja ruumilise arengu eesmärgid ..	12
3 DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK	13
3.1 Üldplaneeringu muutmise ettepanek.....	13
3.2 Planeeringuala kruntideks jaotamine	15
3.3 Krundi hoonestusala.....	15
3.4 Krundi ehitusõigus	15
3.5 Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus.....	16
3.6 Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused	17
3.7 Haljastus ja heakord ning vertikaalplaneerimine	18
3.8 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad	19
3.8.1 Veevarustus, reoveekanaliseerimine ja sademevesi	19
3.8.2 Elektrivarustus. Välisvalgustus	21
3.8.3 Soojavarustus.....	21
3.8.4 Telekommunikatsioonivarustus	21
3.9 Tuleohutus.....	21
3.10 Kuritegevuse riske vähendavad tingimused.....	23
3.11 Keskkonnatingimuste seadmine	23
3.11.1 Pinnas, pinna- ja põhjavesi	24
3.11.2 Jäätmed.....	25
3.11.3 Energiatõhusus	25
3.11.4 Radoon	26
3.11.5 Insolatsioon	26
3.11.6 Müra ja vibratsioon, õhusaaste	26
3.11.7 Elusloodus, kaitstavad loodusobjektid	28
3.12 Servituudi seadmise vajadus	28
3.13 Planeeringu elluviimine	29
3.13.1 Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine	29
3.13.2 Planeeringu elluviimise kokkulepped	29
B - KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED	31
C - JOONISED	33

A - SELETUSKIRI

1 PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK

Planeeringu koostamise lähtedokumendiks on Räpina Vallavolikogu 16.10.2019 otsus nr 1-3/43 *Rahumäe külas asuva Haavasaare katastriüksuse detailplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine*.

Planeeringu koostamise eesmärk on kaaluda võimalusi rajada Haavasaare katastriüksusele turbasubstraatide tootmise ja pakendamise tehas. Detailplaneeringu koostamise eesmärk ei ole kooskõlas kehtiva Räpina valla üldplaneeringuga (vt ptk 2.2 ja 3.1).

Planeeringualaks on Haavasaare katastriüksus (kt 70801:001:0222) pindalaga 8,25 ha.

Alusdokumentatsioonina on kasutatud:

- *Põlva maakonnaplaneeringut 2030+* (kehtestatud Põlva maavanema 18.08.2017 korraldusega nr 1-1/17/676);
- *Räpina valla üldplaneeringut* (kehtestatud Räpina Vallavolikogu 27.06.2006 määrusega nr 7);
- *Räpina valla üldplaneeringu projekti* (vastu võetud Räpina Vallavolikogu 19.02.2022 otsusega nr 1);
- *Planeerimisseadust* ning teisi Eesti Vabariigis kehtivaid käesolevale detailplaneeringule kohalduvaid õigusakte ja standardeid;
- Geodeetilist alusplaani (OÜ Elker RMT, töö nr Räpina 60/19 GA). Geodeetilise alusplaani koordinaadid on L-est 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis, mõõtkava M 1:500.

Detailplaneeringule on algatatud keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH). KSH käigus teostati järgnevad uuringud:

- Linnustiku eksperthinnang (OÜ Xenus, Hannes Pehlak, veebruar 2021), mille käigus selgitati välja kavandatava tegevuse mõju linnustikule toonasel Kirmsi hoiualal (nüüdseks Kirmsi looduskaitseala);
- Õhusaaste hindamine (kasutati modelleerimist);
- Müra mõju hindamine (kasutati modelleerimist).

Planeeringuala ei ole seotud ühegi kehtiva detailplaneeringuga, mis seaks piiranguid lahenduse koostamisel.

Planeering koosneb planeerimise tulemusena valminud seletuskirjast ja joonistest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku. Käesoleva planeeringu lahutamatuks osaks on KSH aruanne koos lisadega.

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

2 OLEMASOLEV OLUKORD JA ANALÜÜS

2.1 Olemasoleva olukorra ja planeeringuala mõjuala kirjeldus ning analüüs

Planeeringuala hõlmab Haavasaare katastriüksust (kt 70801:001:0222) pindalaga 8,25 ha.

Haavasaare katastriüksus asub Rahumäe külas Räpina linna piirist mööda maanteid ca 5 km kaugusel, sh jääb tugimaantee nr 65 Võru - Räpina planeeringualast ca 2,3 km kaugusele. Maaüksuse sihtotstarve on 100% maatulundusmaa. Planeeringu koostamise ajal on tegemist hoonestamata osalise kõrghaljastusega põllumajandusmaaga (Maa-ameti katastriüksuse andmetel alusel on kooslus järgmine: 4,64 ha haritavat maad; 3,04 ha metsamaad; 0,08 ha looduslikku rohumaad ja 0,49 ha muud maad). Katastriüksuse keskosas paikneb lehtmets, millest pool on lageraiutud; idapiiril paikneb lehtmets, mis laieneb Määrastesoo kinnistule kuni 50 m ulatuses ning piirneb okasmetsaga. Haavasaare katastriüksuse lõunapiiril asuvad juurdepääsuteed (Jõhvikasoo tee) ümbritsenud puid on teehoolduse eesmärgil raiutud.

Maapind planeeringualal on tasane langedes ühtlaselt ida suunas. Maapinna absoluutkõrgus riigitee poolisel alal (lääne pool) on ca 45 m/abs, ida pool ca 42-43 m/abs. Läänepoolsele alale jääb kraavitus, kirdeosas asub väike tiik.

Planeeringuala külgneb lääne poolt riigiteega nr 18206 Rahumäe – Kahkva (kõrvalmaantee) km 2,33-2,55, mille aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus oli 2020 aastal 72 a/ööp (sõiduaudod ja pakiaudod 96%, veoaudod ja autobussid 1% ning autorongid 3%). Liiklussagedus vastab majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruses nr 106 *Tee projekteerimise normid* lisa *Maanteede projekteerimisnormid* järgi maantee V klassile (V maantee klassi liiklussagedus on 50-500 a/ööp). Kõrvalmaantee nr 18206 Rahumäe – Kahkva on planeeringualaga piirnevas lõigus ligikaudu 6,6-6,8 m laiuse kruusakattelise sõiduteega, kahel pool sõiduteed asuvad kraavid. Riigitee kaitsevöönd 30 m äärmise sõiduraja välimisest servast ulatub Haavasaare katastriüksusele.

Planeeringualale on kõrvalmaanteelt olemasolevalt üks mahasõit kilomeetril 2,544. Nimetatud mahasõit jääb Haavasaare katastriüksuse lõunapiirile. Mahasõidu jätkuna kulgeb ligikaudu 6 m laiune kruusatee (eratee, Jõhvikasoo tee nr 7074013) piki lõunapiiri tagades juurdepääsu ka naaberkatastriüksusele Määrastesoo (kt 70801:001:0221) ja Räpina metskond 44 (kt 70703:003:0298).

Planeeringuala kesk- ja idaosas läbivad põhja-lõuna suunaliselt elektri kesk- ja madalpinge õhuliinid, mille kaitsevööndid on vastavalt 10 m ja 2 m mõlemale poole liini.

Planeeringualal levivad järgmised mullatüübid: kahkjas leetunud muld (LP), gleistunud näivleetunud ehk kahkjas muld (LPg) ja leetjas gleimuld (GI). Kasutussobivuse järgi on tegemist hea põllutüübilise haritava maaga¹.

Põhjavesi piirkonnas on suhteliselt kaitstud, st reostusohhtlikkuse tase on madal.

Planeeringualast kirde- ja idasuunda jääb Tuurapera turbamaardla. Planeeringuala kattub 62 m² ulatuses Tuurapera turbamaardla (keskkonnaregistri maardlate nimistu registrikaart nr 0099) hästilagunenud turba aktiivse reservvaru 4. plokiga. Haavasaare katastriüksuse läänepoolisel naabermaaüksusel Määrastesoo (kt 70801:001:0221) asuvad turbamaardla aktiivse reservvaru 3. ja 4. plokk. Haavasaare katastriüksuse idapoolne osa kattub Tuurapera uuringuruumi teenindusalaga.

¹ Vabariigi digitaalse suuremõõtkavalise mullastiku kaardi seletuskiri
https://geoportaal.maaamet.ee/docs/muld/mullakaardi_seletuskiri.pdf

Andmebaasi EELIS andmetel ei ole planeeringualal registreeritud kaitstavate taimeliikide kasvukohti ega loomaliikide leiukohti; planeeritav ala ei asu kaitsealal, hoiualal, püsielupaigas ega kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndis. Kehtiva ja koostamisel oleva üldplaneeringu kohaselt ei ole planeeringualale ja selle lähedusse määratud väärtuslikku maastikku. Planeeringualast ca 500 m kaugusele jäävad pärandkultuuri objektideks olevad ristipuud.

Planeeringualast teisele poole kõrvalmaanteed nr 18206 Rahumäe – Kahkva jääb Kirmsi looduskaitseala (KLO1000744). Ala kaitse-eesmärk² on kaitsta väärtuslikke metsa- ja sooökosüsteeme, elustiku mitmekesisust ning kaitsealuseid ja ohustatud liike ja nende elupaiku; loodusdirektiivi (EÜ nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ) elupaiku rabad (*7110), siirdesood ja õõtsiksood (7140), siirdesoo- ja rabametsad (*91D0), vanad loodusmetsad (9010*), soostuvad ja soo-lehtmetsad (9080*) ning järgmisi loodusdirektiivi liike: limatünnik (*Sarcosoma globosum*), kollane kivirik (*Saxifraga hirculus*), soohiilakas (*Liparis loselii*) ja kanakull (*Sarcosoma globosum*). Kaitseala kuulub vastavalt kaitsekorra eripärale ja majandustegevuse piiramise astmele tervikuna Kirmsi sihtkaitsevööndisse. Kaitsealal tuleb arvestada looduskaitsealade sätestatud piiranguid Kirmsi looduskaitseala moodustamise ja kaitse-eeskirjaga ettenähtud erisustega. Kirmsi looduskaitsealal Inghara soos on ka III kaitsekategooriasse kuuluva tedre (*Tetrao tetrix*) leiukoht (KLO9106122).

Kuna Kirmsi looduskaitseala kuulub ka Kirmsi loodusala Natura 2000 võrgustikku, tuleb arvestada ka väljaspool looduskaitseala kavandatavate tegevuste planeerimisel, kas ja kuidas need võivad mõjutada looduskaitseala loodusväärtuste seisundit. Looduskaitsealal (samuti väljaspool seda) kehtib nõue, et loa taotlemisel tegevusele, millega eeldatavalt kaasneb oluline keskkonnamõju, on kohustuslik korraldada kavandatud tegevuse keskkonnamõju hindamine (KMH).

Planeeringuala asub maalises piirkonnas, kus asustus on hõre. Põllumajandus- ja metsamaade vahel asuvad üksikud majapidamised. Lähimad neist jäävad põhja (Määrastemäe, kt 70801:001:0220, millel asub kaks endist talukompleksi, lähim jääb ca 175 m kaugusele) ja lõunasse (Hansi, kt 70701:001:0157 (ca 260 m kaugusel); Mustoja, kt 70703:003:0221 (ca 360 m kaugusel)).

Kõrvalmaantee nr 18206 Rahumäe – Kahkva äärde jääb tugimaantee nr 65 Võru - Räpina ja planeeringuala vahelises lõigus kümnekond majapidamist.

Põlvamaad avastavad loodusehuvilised saavad kauni vaate osaliseks Rahumäe-Kahkva maanteelt, millelt avaneb vaade Inghara soole.

Planeeringu koostamise eesmärgi realiseerimisel võib kaasnevaks suurimaks muutuseks võrreldes olemasoleva olukorraga pidada maastikupildi muutust ja mõningast liikluskoormuse tõusu. Eeldada võib, et lähimatele hoonestatud maaüksustele ja vahetult kõrvalmaantee nr 18206 Rahumäe – Kahkva ääres elavatele inimestele on muutus tunnetatav.

Visuaalset muutust on võimalik minimeerida haljastuslahendusega, st kavandada tootmisterritooriumi ümber puhverhaljastust.

Kõrvalmaantee nr 18206 Rahumäe – Kahkva puhul on tegemist riigiteega, mille liikluskoormus on äärmiselt madal ja ka lisanduva liikluse korral jääb liikluskoormus väga madalaks. Küll tuleb planeeringu koostamisel analüüsida lisanduva liikluse mõju mõjualale, sh riigitee ristumiskohtade läbilaskevõimele ja vajadusel kavandada ristmike ümberehitus planeeringualalt lähtuva liikluskoormuse vastuvõtmiseks, samuti anda vajadusel meetmed müra, vibratsiooni ja saaste normikohasuse tagamiseks.

Planeeringuala paiknemine on vaadeldav joonisel nr 1. Olemasolev olukord on kajastatud joonisel nr 2.

² Kirmsi looduskaitseala moodustamine ja kaitse-eeskiri. Vabariigi Valitsuse määrus 13.01.2022 nr 3 (<https://www.riigiteataja.ee/akt/118012022011>)

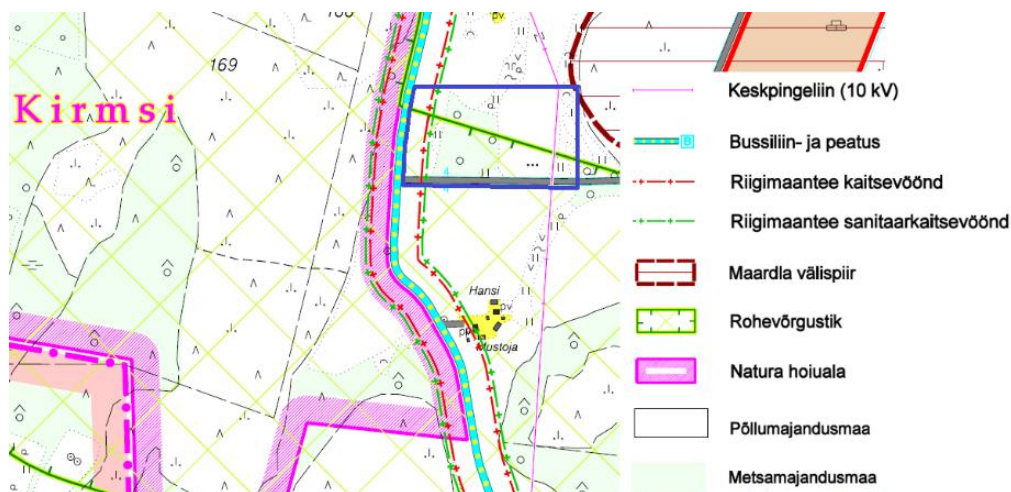
2.2 Vastavus strateegilistele (planeerimis)dokumentidele

Detailplaneeringu alal planeeritava tegevusega seotud asjakohased kehtivad strateegilised (planeerimis)dokumendid on *Põlva maakonnaplaneering 2030+* (2017) ja *Räpina valla üldplaneering* (2006) ning *Räpina valla arengukava aastatakse 2019-2030* (2018).

Kuna *Põlva maakonnaplaneering 2030+* kehtestati hiljem kui kehtiv *Räpina valla üldplaneering* ning kuna maakonnaplaneering on eelkõige aluseks kohalike omavalitsuste üldplaneeringute koostamisel ja Räpina vallas on uus üldplaneering koostamisel, tuleb strateegiliste planeerimisdokumentide põhimõtetele vastavust vaadata paralleelselt nii kehtiva kui koostamisel oleva Räpina valla üldplaneeringu ning Põlva maakonnaplaneeringu sümbioosis.

Kehtivate strateegiliste planeerimisdokumentide (maakonnaplaneering ja valla üldplaneering) ning koostamisel oleva üldplaneeringu põhimõtted on välja toodud allpool.

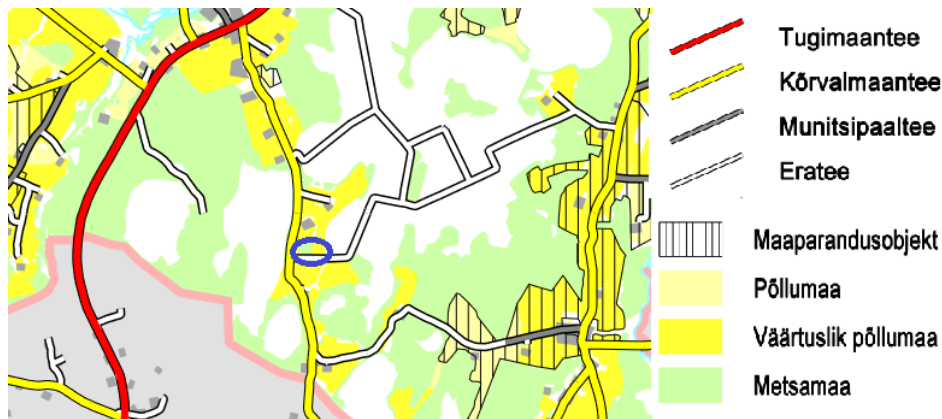
Räpina valla üldplaneeringu kohaselt (vt skeem 1) jääb planeeringuala põllumajandus- ja metsamajandusmaale (juhtotstarve maatulundusmaa).



Skeem 1. Väljavõte Räpina valla üldplaneeringu maakasutuse kaardist (leht 2). Planeeringuala on tähistatud sinise joonega.

Põllu- ja metsamajandusmaa on üldplaneeringu seletuskirja kohaselt põllunduse, aianduse, karjakasvatuse ja aretustegevusega seotud maa ning metsakasvatuse ja selle teenindamisega seotud maa.

Räpina valla üldplaneeringu skeemkaardi *Teed, maakasutus ja maaparandus* kohaselt (vt skeem 2) jääb planeeringuala metsamaa ja väärtusliku põllumaa alale.



Skeem 2. Väljavõte Räpina valla üldplaneeringu skeemkaardist Teed, maakasutus ja maaparandus. Planeeringuala asukoht on tähistatud sinise ovaaliga.

Üldplaneering täpsemalt väärtusliku põllumaa teemat ei käsitle. Samuti ei käsitle üldplaneering muu kui elamuarenduse kavandamist põllu- ja metsamajandusmaale, st maatulundusmaad võib üldplaneeringu kohaselt kasutada vaid elamu arendamiseks vastavalt üldplaneeringus toodud tingimustele. Tootmismaade territooriumid on üldplaneeringus määratud eraldi arvestades valdavalt olemasolevate ettevõtete asukohtadega.

Planeeringuala jääb üldplaneeringu kohaselt osaliselt rohevõrgustiku koridori K8 alale. Üldplaneeringus on roheline võrgustik määratud üldplaneeringu koostamise ajal kehtinud Põlva maakonna teemaplaneeringu *Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused* alusel, sh täpsustati üldplaneeringuga võrgustiku koridoride ja tuumalade piire. Olulise põhimõttena rohevõrgustiku puhul on üldplaneering sätestanud, et roheline võrgustiku alal kavandatava tegevuse puhul tuleb igal juhul arvestada seda, et roheline võrk jääks toimima. Tootmisobjektide rajamine rohevõrgustiku aladele on üldplaneeringu kohaselt keelatud. Kuna rohevõrgustiku koridor läbib Haavasaare katastriüksust osaliselt (planeeringualale ulatub rohekoridori serv), ei toimu tehase rajamine otseselt rohevõrgustiku alale ja tehase rajamisega koos on võimalik säilitada rohevõrgustiku toimimine (planeeringuga määratavad haljastus- ja heakorra lahendused).

Detailplaneeringu koostamise algatamise eesmärgi saavutamiseks on vaja olemasolev maatulundusmaa näha ette tootmismaana. Detailplaneeringu algatamise otsuse kohaselt ei ole eesmärk üldplaneeringuga kooskõlas. Üldplaneeringu muutmise ettepanek on toodud peatükis 3.1.

Põlva maakonnaplaneering 2030+ kohaselt (vt skeem 3) jääb planeeringuala turbamaardla kõrvale osaliselt roheline võrgustiku ja osaliselt väärtusliku põllumajandusmaa alale.

Maakonnaplaneeringu kohaselt ei jää planeeringualale ja selle lähialale väärtuslikke maastikke.



Skeem 3. Väljavõte Põlva maakonnaplaneeringust 2030+ kaardist *Ruumilised väärtused*. Planeeringuala orienteeruv asukoht on tähistatud punase ovaaliga.

Maakonnaplaneeringus on toodud tingimused **rohelise võrgustiku** toimimise säilitamiseks, sh uue hoonestuse kavandamisel ei tohi üldjuhul läbi lõigata roheline võrgustiku koridore. Koridori läbilõikamisel tuleb leida samaväärne asenduskoridor. Kavandatav tegevus jääb osaliselt rohevõrgustiku koridori, kuid koridori läbilõikamist ei planeerita, kuna Haavasaare katastriüksus jääb rohevõrgustiku koridori äärealale.

Maakonnaplaneering toob välja üldised põhimõtted **väärtuslike põllumajandusmaade** kasutamiseks ja säilitamiseks ning kajastab esialgse informatiivse andmekihina väärtuslike põllumajandusmaade paiknemist Põlva maakonnas. Tingimusena on välja toodud, et üldplaneeringute raames tuleb täpsustada väärtuslike põllumajandusmaade kaitse- ja kasutustingimusi ning alade piire (nt arvata väärtuslikud põllumajandusmaad välja linnalise asustuse aladelt, üldplaneeringuga reserveeritud elamu-, äri- ja tootmismaadelt, kehtivate ja taotletavate määralduste teenindusmaadelt jm).

Maaeluministeriumis väljatöötatud väärtuslikku põllumajandusmaad käsitleva seaduse eelnõu³ kohaselt ja sellega kaasneval põllumajandusmaa massiive ja nende kaalutud keskmisi boniteete väljendava esialgse kaardikihi andmete alusel paikneb osaliselt planeeringualal olev põllumajandusmaa 24 hektari suurusel väärtusliku põllumajandusmaa massiivil, mille mullastiku kaalutud keskmine boniteet on 40 hindepunkti. Planeeringuala paikneb väärtusliku põllumajandusmaa massiivi äärealal ja detailplaneeringu realiseerumisel ei tükeldu põllumajandusmaa massiiv ning ei ole takistatud ülejäänud massiivi edasine põllumajanduslik kasutus.

Maakonnaplaneering käsitleb ka **ettevõtluskeskkonna arendamise ja töökohtade paiknemise** põhimõtteid, mille hulgas on välja toodud järgmised punktid:

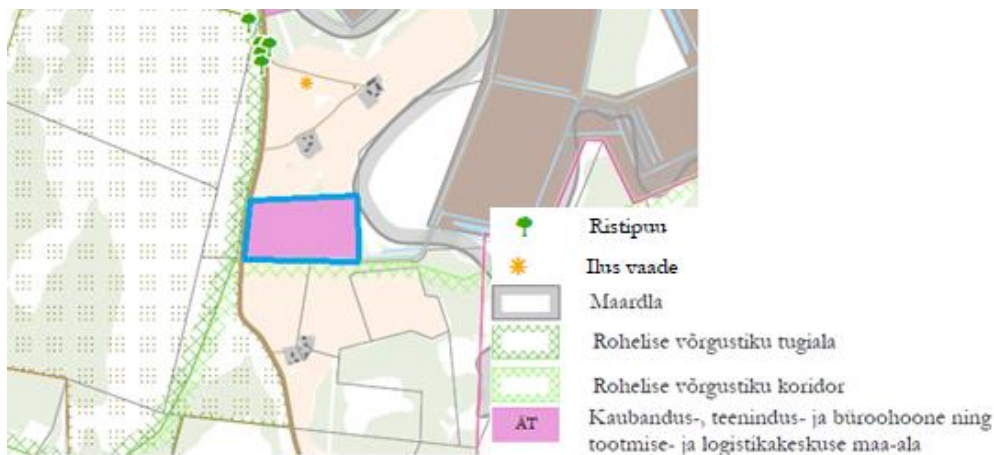
- Ettevõtluspiirkondadena nähakse eelkõige planeeringulahenduse järgseid linnalise asustuse alasid;
- Maalises asustuses ja väiksemates keskustes on oluline soodustada väikeettevõtluse arengut ja väiksemahulist tootmist, sh oluliselt maakonna äärealadel, mis tagaks seeläbi elanikele kohapealsete töökohtade olemasolu;
- Elamu- ja tööstusalade (funktsioonide) lähestikku planeerimisel tuleb lähtuda häiringute vähendamise vajadusest (sh arvestada müra, välisõhusaaste, lõhna, valgusreostuse, jäätmetekke, liikluskoormusega jne) ning kaaluda ühe või teise funktsiooni sobivust olemasolevasse maakasutusstruktuuri;
- Suuremate ettevõtlusalade või üksikute tootmishoonete arendamisel elamu- ja puhkealade ning ühiskondlike hoonete lähedusse tuleb need vajadusel omavahel eraldada kõrghaljastatud puhveraladega ja rakendada võimalikke muid negatiivseid mõjusid leevendavaid meetmeid;
- Tootmisettevõtete ja -hoonete rajamiseks võtta eelistatult kasutusele endiste majandite farmide ja tehnohoonete (remonditöökojad jms) alad.

³ Eelnõu on kättesaadav eelnõude infosüsteemis EIS aadressil <http://eelvoud.valitsus.ee> (toimik nr 20-0226)

Kavandatava tegevuse asukoht ja maht on kooskõlas ettevõtluse arendamise ja töökohtade paiknemise põhimõttega soodustada väikeettevõtluse arengut maalises asustuses tagades seeläbi elanikele kohapealsete töökohtade olemasolu. Väikeettevõtteks loetakse Euroopa Liidus ettevõtet, kus on kuni 50 töötajat ja mille aastakäive või aastabilanss ei ületa 10 miljonit eurot⁴. Van der Knaap Substrates OÜ Haavasaare turba pakendamise tsehhis hakkab tööle umbes 20 kuni 30 inimest.

Ressursside säästliku kasutamise põhimõttest lähtudes on otstarbekas rajada masinate teenindusmaa ja turbasubstraadi tootmine võimalikult Tuurapera turbamaardla lähedale. Samuti on turbasubstraadi tootmistsehi rajamine maardla vahetusse lähedusse väiksema liikluskooormuse mõjuga kohalikele teedele. Planeeringulahenduse väljatöötamisel tuleb arvestada häiringute vähendamise vajadusega läheduses paiknevatele majapidamistele.

Koostamisel oleva Räpina valla üldplaneeringuga⁵ täpsustatakse maakonnaplaneeringuga määratud tingimusi. Maakasutusplaaniil on Haavasaare katastriüksuse alal kavandatud kaubandus-, teenindus- ja büroohoone ning tootmise- ja logistikakeskuse maa-ala (vt skeem 4).



Skeem 4. Väljavõte koostamisel olevast *Räpina valla üldplaneeringu* maakasutusplaaniist. Planeeringuala asukoht on tähistatud sinise joonega.

Seletuskirjas on välja toodud, et kaubandus-, teenindus- ja büroohoone ning tootmis- ja logistikakeskuse maa-ala planeerimisel ja hoonestuse kavandamisel tuleb lähtuda järgnevast:

- Ohtliku ja suurõnnetuse ohuga ettevõtte rajamisel tuleb selle asukoha määramisel arvestada kavandatava tegevuse iseloomu (sh ettevõttest lähtuvaid riske ja ohtu) ja ettevõtte riske ümbritsevale alale ning elamute ja ühiskondlike alade paiknemist. Soovitav on vältida ettevõtte ohutsoonide kattumist elamute ja ühiskondlike aladega. Ohtliku ja suurõnnetuse ohuga ettevõtte kavandamisel riigimaanteede äärde tuleb arvestada elutähtsate teenuste toimepidevuse säilitamisega;
- Keskkonnahäiringuid põhjustava objekti rajamisel tuleb lähtuda eesmärgist vähendada keskkonnahäiringuid võimalikult suures ulatuses, arvestades kavandatava tegevuse iseloomust tulenevalt vajalikku kaugust elamutest ja ühiskondlikest aladest;
- Tootmisalade rajamisel kõrvuti elamute ja ühiskondlike aladega, tuleb kaaluda haljaspuhvri rajamise vajadust tootmisala ja tundliku ala vahele tootmise maa-alale. Haljaspuhvri vajadust hinnata üksikuhtumi põhiselt, tulenevalt tootmistegevuse iseloomust ja asukohast naaberalade suhtes. Haljaspuhvrite rajamisel arvestada, et haljastuse laius puhvertsoonina toimimiseks peab üldjuhul olema minimaalselt 30-50 m

⁴ Väike- ja keskmise suurusega ettevõtja (VKE) definitsiooni selgitus vastavalt Euroopa Komisjoni määruse 800/2008/EÜ lisa 1-le <https://www.eas.ee/images/doc/ettevotjale/vke-definitsiooni-selgitus.pdf>

⁵ Räpina Vallavolikogu 19.01.2022 otsus nr 1 *Räpina valla üldplaneeringu vastuvõtmine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande nõuetele vastavaks tunnistamine ning üldplaneeringu avalikule väljapanekule suunamine*

ning müra vähendava meetmena toimimiseks tuleks lisaks puudele istutada ka tihe põõsastik;

- Kavandada ettevõtete juurde töötajatele rohelised puhkenurgad, et tagada meeldiv töökeskkond ja üldmulje;
- Arendusalade kattumisel jääkreostuskolletega tuleb esimeses järjekorras likvideerida reostunud pinnas ja asendada see ohutu pinnasega.

Koostamisel olev üldplaneering toob välja ka ilusa vaatega kohad, kust avanevad kaunid vaated loodus- ja kultuurmaastikele ning kultuurimälestistele. Planeeringualast ca 500 m kaugusel põhjas on märgitud kauni vaatega koht. Tegemist ei ole väärtusliku maastikuga ja tegemist ei ole ka vaatega mõnele kultuurimälestisele. Alalt on ilus loodusmaastiku vaade ümbruskonnale.

Koostamisel olev üldplaneering näeb mustkatte vajaduse ette olemasoleval kruusateel nr 18206 Rahumäe-Kahkva (piirneb planeeringualaga).

Kuigi üldplaneering on volikogu otsusega vastu võetud ja avalikule väljapanekule suunatud, on varasemalt avalikustamise käigus esitatud mh arvamusi ka Haavasaare katastriüksuse juhtotstarbe ja väärtuslike põllumaade ning rohevõrgustiku teemade kohta, mistõttu ei ole kavandatav juhtotstarve ja muud seotud teemad käesolevas staadiumis veel selged. Siiski tuleb detailplaneeringu lahenduse koostamisel jälgida koostamisel oleva üldplaneeringu põhimõtteid vältimaks konflikti avalikustamisel olnud eelnõu kehtestamise korral.

Haavasaare katastriüksuse detailplaneeringu koostamisel on eelkõige asjakohane analüüsida võimalikke keskkonnahäiringuid ja kuigi ala ei asu kõrvuti elamute ja ühiskondlike aladega, kaaluda siiski haljaspuhvri rajamise vajadust ning selle ulatust. Kuna piirkonnas on kaunid loodusmaastiku vaated, tuleb tootmisobjekt visuaalse häiringu vähendamiseks varjestada haljastusega. Igas asukohas on vajalik tegeleda ka ettevõtte ruumilise töökeskkonnaga.

Räpina valla arengukava aastateks 2019-2030 kohaselt on Räpina valla visioon olla tuntud ja tunnustatud kui turvalise ja keskkonnasõbraliku elu-, puhke- ning puhta looduskeskkonnaga, soodsa ettevõtluskliimaga, elujõulise ja aktiivse elanikkonnaga vald, mille märksõnadeks on jätkusuutlikkus, koostöö ning kodanikualgatus.

Räpina valla majanduse ja ettevõtluse üheks üldeesmärgiks on, et ettevõtlikkus ja ettevõtluskeskkond on väärtustunud, avalikud tugitaristud ettevõtlusaladele on kaasajastatud. Täpsemalt on eesmärgidena loetletud ettevõtete tekke ja arengu soodustamine, ettevõtete loomise ja uute töökohtade tekke soodustamine.

Käesoleva detailplaneeringuga kavandatakse maatulundusmaa maakasutuse sihtotstarbe muutmist tootmismaaks ning turbasubstraatide tootmise ja pakendamise tehase ehitamist, mis toetab ettevõtluskeskkonna arengueesmäärke.

Eeldusel, et detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kahjusta elu- ja looduskeskkonda, võib kavandatavat tegevust pidada Räpina valla arengukavale vastavaks.

2.3 Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ja ruumilise arengu eesmärgid

Planeeringuala ruumilise arengu eesmärgid tuginevad peatükkides 2.1 ja 2.2 toodud planeeringuala ja selle mõjuala analüüsile ning analüüsil põhinevatele järeldustele. Planeeringu ruumilise arengu eesmärk on:

- Haavasaare katastriüksusele turbasubstraatide tootmise ja pakendamise tehase ehitamise võimaluste välja selgitamine elu- ja looduskeskkonda kahjustamata arvestades vajadusega tagada rohevõrgustiku koridori toimimine ja minimeerida visuaalseid häiringuid ning tehase teenindustranspordi liikumisest tulenevaid võimalikke saasteriske.

Planeeringu ruumilise arengu eesmärki on võimalik tagada:

- Kohustusliku puhverhaljastuse rajamisega Haavasaare katastriüksuse põhja-, lõuna- ja lääneküljele ning kogu Haavasaare katastriüksuse teedest, hoonetest ja platsidest vabade alade mitmerindelise haljastamisega;
- Turba transpordil freesturba koormakattega katmisega;
- Rahumäe-Kahkva kõrvalmaantee kui kruusatee kloriididega töötlemisega (vahetult maantee äärde jäävate elamute läheduses) või tolmuva teekatte ehitamisega;
- Tehase käitamisega päevasel ajal (7.00-23.00);
- Võimalusel madalama piirkiiruse kehtestamisega Rahumäe-Kahkva maanteel (otsustaja Transpordiamet);
- Seadusega sätestatud ja käesolevas planeeringus välja toodud keskkonnakaitse põhimõtetest kinni pidamisega.

3 DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK

3.1 Üldplaneeringu muutmise ettepanek

Räpina valla üldplaneeringu kohaselt (vt skeem 1 lk 8) jääb planeeringuala põllumajandus- ja metsamajandusmaale (juhtotstarve maatulundusmaa). Planeeringu koostamise eesmärk on Haavasaare katastriüksusele turbasubstraatide tootmise ja pakendamise tehase ehitamine ja see eeldab maakasutuse sihtotstarbe muutmist tootmismaaaks. Kuna üldplaneeringu kohaselt võib maatulundusmaad kasutada vaid elamu arendamiseks vastavalt üldplaneeringus toodud tingimustele ning kuna üldplaneeringuga on reserveeritud valla eri piirkondades äri- ja tootmismaa maa-alad ning Haavasaare katastriüksuse alal tootmist ette nähtud ei ole, tuleb detailplaneeringu koostamise eesmärki lugeda üldplaneeringuga mitte kooskõlas olevaks.

Detailplaneering võib põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut⁶. Kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmine on muuhulgas üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine⁷. Haavasaare katastriüksusele tootmismaa sihtotstarbe määramine loetakse planeeringu algatamise otsuse kohaselt maakasutuse juhtotstarbe ulatuslikuks muutmiseks.

Üldplaneeringu muutmise kaalumisel tuleb maakasutuse juhtotstarbe muutmisel muutuva maakasutuse ja maastikupildiga koos analüüsida ka rohevõrgustiku koridori ja väärtuslike põllumajandusmaade muutust.

Planeeringu koostamise algatamise eelselt kaalus planeeringust huvitatud isik Van der Knaap Substrates OÜ teistele ettevõtte omanduses olevatele maaüksustele kavandatava tegevuse planeerimist, kuid asukohta ja kinnistute suurust arvestades on Haavasaare katastriüksus tehase rajamiseks sobivaim. Turbasubstraadi tootmine on otstarbekas võimalikult Tuurapera turbamaardla lähedal, mis vähendab liikluskoormust kohalikele teedele. Väärindatav ja

⁶ Planeerimisseaduse § 142 lg 1

⁷ Planeerimisseaduse § 142 lg 1 p 1

pakendatav turvas veetakse tehasesse ka ettevõtte teistelt ümberkaudsetelt turbatootmisaladelt, aga suurem osa tuuakse tehasesse Tuurapera turbatootmisalalt.

Detailplaneeringuala paikneb inimõjulise maastiku keskel, mida iseloomustavad hajaasustus ja põllumajanduslik tegevus. Tootmishoone rajamine toob kaasa visuaalsed muutused maastikule (vaated riigiteelt ja visuaalne mõju kohalike elanike vaatenurgast) ning mõningase transpordivoogude tõusu.

Visuaalse häiringu vähendamiseks ja maastikku sulandumiseks on võimalik tootmisala põhja, lõuna ja läänepoolsele piirile rajada mitmerindeline haljastus, sh kõrghaljastus.

Kõrvalmaantee nr 18206 Rahumäe – Kahkva liikluskoormus on väga madal ja jääb selleks ka tootmistegevusest tulenevate transpordivoogude kasvu korral. Rahumäe – Kahkva tee nr 18206 on riigitee, mis tähendab, et teega ja selle kaitsevööndis seotud arenduste korral tuleb nõusolek saada Transpordiametilt.

Haavasaare maaüksusel olev ca 5 ha suurune põllumajandusmaa asub 24 ha suurusel väärtusliku põllumajandusmaa massiivil, mille mullastiku kaalutud keskmine boniteet on 40 hindepunkti. Detailplaneeringu alaga hõlmatakse väärtusliku põllumajandusmaa massiivist ligikaudu 20%. Planeeringuala paikneb väärtusliku põllumajandusmaa massiivi äärealal ja detailplaneeringu realiseerumisel ei tükeldu põllumajandusmaa massiiv ning ei ole takistatud ülejäänud massiivi edasine põllumajanduslik kasutus.

Rohevõrgustiku koridor läbib Haavasaare katastriüksust, kuid koridori läbilõikamist ei planeerita, kuna Haavasaare katastriüksus jääb rohevõrgustiku koridori äärealale. Vastavalt *rohevõrgustiku planeerimisjuhendile*⁸ on rohevõrgustiku säilimise ja planeerimise olulisemad eesmärgid elurikkuse kaitse ja säilitamine, kliimamuutuste leevendamine ja nendega kohanemine ning rohemajanduse, sh puhkemajanduse, edendamine. Rohevõrgustiku toimimiseks on vajalik tagada selle sidusus ja multifunktsionaalsus.

Maakasutuse muutmine tootmiskaaks ei pea tähendama täielikult rohevõrgustikule vastandumist, kuna ka tootmisterritooriumi alal on võimalik anda sisuline panus rohevõrgustiku toimimisele (nt kliimamuutuste leevendamine, elurikkus) selle haljastuslahendusega (kompaktsed mitmerindelise haljastusega alad). Tuleb arvestada, et suur osa Haavasaare katastriüksusele jäävast alast, mis rohevõrgust välja arvatakse, on olemasolevalt põllumaa. Tegemist ei ole rohevõrgu toimimise seisukohalt olulise muutusega, arvestades ka sealjuures piirkonna looduslike maastike üldist osakaalu ja hajaasustust, kus ei ole suurt ehitussurvet.

Detailplaneeringu koostamisega koos algatati keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH), et selgitada välja eelkõige negatiivsed mõjud. Detailplaneeringu koostamisel arvestatakse KSH tulemustega.

Detailplaneeringu lahendusega tehakse ettepanek muuta üldplaneeringut skeemil 5 näidatud ulatuses ja sisus.

⁸ https://keskkonnaagentuur.ee/sites/default/files/rohevõrgustiku-planeerimisjuhend_20-04-18.pdf



Skeem 5. Väljavõte *Räpina valla üldplaneeringu* maakasutuse kaardist koos muudatusettepanekuga. Muudatusettepaneku lilla toon tähistab tootmismaad. Planeeringuala on markeeritud sinise joonega.

3.2 Planeeringuala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringu lahendusega Haavasaare katastriüksuse piire ei muudeta ja säilib katastrisse kantud pindala 8,25 ha.

3.3 Krundi hoonestusala

Hoonestusala (krundi osa, kuhu võib rajada ehitusõigusega lubatud hoonestuse) piiritlemisel on lähtutud maksimaalsest hoonestamise võimalusest arvestades:

- Kõrvalmaantee 30 m kaitsevööndit;
- Vajadust tagada Haavasaare katastriüksuse põhja- ja lõunaküljel vähemalt 20 m laiune kohustuslik puhverhaljastuse ala.

Hoonestusala on määratud terviklikult kogu katastriüksusel, st ka elektri õhuliinide kaitsevööndis. Õhuliinide alla ja kaitsevööndisse on võimalik hoonestada ainult kas võrguvaldaja nõusolekul või liinide likvideerimise järel.

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

Hoonestusala sidumine krundipiiridega on näidatud joonisel nr 3.

3.4 Krundi ehitusõigus

Ehitusõigus on toodud joonisel nr 3 tabelis. Ehitusõiguse kohaselt nähakse Haavasaare katastriüksusel ette turbasubstraatide tootmise ja pakendamise tehas.

Ehitusõiguses toodud hoonetele lisaks on lubatud ehitusloakohustusteta väikehoonete ja rajatiste ehitamine, sh nt jäätmemaja ja põhihoonest eraldi asetsev jalgrataste varjualune.

Ehitusõiguses toodud hoonete maksimaalne kõrgus on määratud tehase kui kõige kõrgema hoone järgi. Tehase põhimahu kõrgus on kuni 15 m, kuni 18 m kõrgusega osa on lubatud ainult osaliselt selleks kõrguseks vajaliku seadme kohas. Ehitisel paiknevat tehnoseadet ja -süsteemi ning selle osa, sealhulgas korstnat, antenni ning välireklaami ja muud taolist ehitise kõrguse hulka ei arvestata. Võimaliku kütteseadme korstna kõrgus määratakse tehnilistele ja tuleohutusnõuetele vastavalt (eeldatav kõrgus 16 m).

Haavasaare katastriüksuse kasutamise sihtotstarve⁹ on: tootmishoone maa (TT), millele vastav katastriüksuse sihtotstarve on tootmismaa¹⁰.

Detailplaneeringuala idapoolne osa plaanitakse kasutusele võtta Tuurapera turbamaardla mäeeraldiste teenindusmaana, millel asuvad masinate hoiuplatsid, masinate teenindamiseks vajalikud hooned (hoonete arv ja ehitusalane pind sisaldub üldistes numbrites), tuletõrje veevõtukohad, maakütte horisontaalne maakollektor ja ligipääsuteed.

Nii ehitusõigusega lubatud hoonestus kui võimalikud väikehooned ja rajatised tuleb püstitada hoonestusala piirides.

Planeeringu joonisel nr 3 näidatud illustreeriv lahendus kajastab maksimaalseid ehitiste pindasid, mis võivad projekteerimise käigus väheneda ning ümber paigutada. Projekteerimisel on soovitatav leida lahendused, kus säilitatakse võimalikult suurel määral olemasolevat haljastust (vt ka ptk 3.7).

3.5 Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus

Planeeringulahendus näeb Haavasaare katastriüksusele ette kaks juurdepääsu: üks olemasolev 18206 Rahumäe – Kahkva kõrvalmaantee kilomeetril 2,544 ja teine planeeritud eeldatavalt kilomeetril 2,35 (täpsustub projekteerimisel), mis vastab maantee projekteerimismäärustele.

Planeeritud kaks juurdepääsu võimaldavad suuremõõtmeliste sõidukite parema liikluskorralduse.

Parkimine, sh jalgrattaparkla tuleb lahendada katastriüksusel selle siseselt tegelikku vajadust arvestades (lähtuda nt töötajate arvust). Hoone mahust väljapoole kavandatavad jalgrattakohad näha ette varjualusega. Minimeerimaks kõvakatteliste alade hulka, mitte näha ette ülenormatiivset parkimist ja kavandada minimaalne vajalik hulk kohti. Parkimiskohtade vajaduse suurenemisel on võimalik kohti juurde ehitada (arvestada asendiplaanilise lahenduse välja töötamisel).

Kõvakattega pinnad (parkimis- ja manööverdusala, juurdepääsuteed, teenindusplatsid) peavad olema minimaalselt vajalikus ulatuses, kuna liigselt suured kõvakattega alad suurendavad kuumasaarte tekkimise ohtu ning jätavad vähem ruumi võimalikule haljastusele, mis aitab immutada/puhverdada sademevett ning vältida kuumasaarte teket.

Katastriüksuse siseste teede ja parklate projekteerimisel tuleb tagada nõutud haljasala suurus (vt ptk 3.7) ja vajalik parkimiskohtade arv.

Territooriumi sisene liiklus peab olema turvaline, st vältida tuleb teenindava transpordi, töötajate parkla ja jalakäigulade ristumisi. Parkla(te) ja hoonete vahelised jalgteed siduda ning eristada sõiduteedest (nt erinevad pinnakatted ja/või katendi toonid). Parkimiskohtade

⁹ Planeeritud krundi kasutamise sihtotstarbed on määratud vastavalt ruumilise planeerimise leppemärkidele 2013

¹⁰ Maakatastriseaduse § 18¹ lg 3

ala lahendada murukivi või sillutiskiviga vmt sademevee käitlemist võimaldaval viisil. Kogu alal katendi valikul näha ette võimalusi sademevee vooluhulga (l/s) piiramiseks ja ühtlustamiseks kasutades võimalikul määral väikese äravooluteguriga pinnakatteid.

Avalikelt juurdepääsuteedelt hooneteni ja vajadusel ümber hoonete peab olema tagatud operatiivsõidukite ligipääs.

Pakendatud toodangu väljavedu on kavandatud mööda kruusakattega Rahumäe-Kahkva kõrvalmaanteed nr 18206 ja mööda kõvakattega Võru-Räpina tugimaanteed nr 65, kuna toodangu väljaveo suunamisel läbi Tuurapera turbatootmisala kasvaksid oluliselt tulekahju- ja saasteriskid.

Kavandatava tegevuse ellu viimise korral on lisanduvaks liikluskoormuseks eelkõige tooraine ja valmistoodangu vedudega seotud raskeveokite liiklus, aga ka töötajate igapäevased liikumised sõiduautodega ning üksikud mitte igapäevaselt esinevad veod (nt erinevate abimaterjalide vedu, masinate hooldusega seotud sõidud jms). KSH käigus analüüsitud liiklusandmete tulemusel võib Rahumäe-Kahkva tee päevaseks lisanduvaks liikluskoormuseks kujuneda maksimaalselt ca 23-24 raskeveokit tehastest põhjasuunda jäävas teelõigus ning vähem kui kaks raskeveokit lõunasuunas.

KSH käigus teostatud perspektiivse liiklusemüra kaartide koostamisel võeti arvesse mõnevõrra suuremat raskeveokite liikluskoormust ehk 30 autot päevas põhjapoolses lõigus. Lisaks võeti arvesse 70 sõiduautot, mis hõlmab nii tehase töötajate (20-30 inimest) igapäevaseid liikumisi kui ka mõningast üldist liikluskoormuse kasvu. Lõunapoolses lõigus arvestati 2 raskeveoki ning 25 sõiduautoga (samuti pigem ülehinnatud liikluskoormus).

Olemasoleva Rahumäe - Kahkva kõrvalmaantee ristmiku (Haavasaare katastriüksusele mahasõidu) rekonstrueerimisel ja uue kavandamisel tuleb projekteerimisel arvestada teenindava transpordi ja raskeliiklusest tulenevate erinõuetega (eelkõige pöörderaadiused). Riigiteede ristmiku (18206 Rahumäe – Kahkva kõrvalmaantee ja 65 Võru – Räpina tugimaantee) läbilaskevõime on lisanduva liikluse korral jätkuvalt tagatud ja ümberehitamise vajadus puudub.

Olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringuid (müra, vibratsioon, õhusaaste) on hinnatud ning analüüsitud KSH aruandes. Kokkuvõtte ja leevendavad meetmed on toodud käesoleva seletuskirja ptk-s 3.11.6.

Joonistel nr 3 ja 4 on näidatud ristumiskohtade nähtavuskolmnurgad ja riigiteele vajalik külgnähtavus vastavalt majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruses nr 106 *Tee projekteerimise normid* lisa *Maanteede projekteerimisnormid* punktile 5.2.7, tabelitele 2.14 ja 2.17 lähtetasemel rahuldav.

Haavasaare katastriüksuse juurdepääsud, liiklus- ja parkimiskorralduse põhimõtteline lahendus on graafiliselt nähtav joonisel nr 3. Joonisel näidatud lahendusi on lubatud projekteerimise käigus täpsustada.

3.6 Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused

Hooned tuleb visuaalselt ja ruumiliselt olemasolevasse keskkonda sobitada.

Tootmis-, teenindus- ja laohoonestuse arhitektuur kavandada tagasihoidlik, lihtne ja funktsioonist lähtuv; olme- ja kontoriosa arhitektuur peab olema kavandatud heal arhitektuursel tasemel, kvaliteetsete välisviimistlusmaterjalidega. Visuaalsete häiringute ning tehnogeensete maastike mõju vähendamiseks liigendada hooned võimalusel erinevate viimistlusmaterjalide kasutamisega ja hoonestusmahtude paigutamisega, et vältida monotoonsete fassaadide, n-ö tummade seinte teket. Võimalusel kasutada fassaadil looduslikke materjale. Välisilme pehmemdamiseks on soovitatav kasutada haljastuselemente (nt vertikaalhaljastus). Kogu kavandatav kompleks peab moodustama realiseerumisel visuaalselt terviku.

Tootmiskompleksi hoonestuse olulisemad arhitektuurilised ja kujunduslikud nõuded:

- katusetüüp: tingimusi ei seata;
- katusekalded: tingimusi ei seata;
- katusekattematerjalid: tingimusi ei seata (katusetüübile sobiv);
- välisviimistlusmaterjalid: plekk, krohv, kivi, puit, fassaadiplaat, *sandwich*-paneel, klaasitud fassaadisüsteemid;
- +/- 0.00 sidumine: lahendada projekteerimise käigus.

Arvestades ptk-s 3.11.3 tooduga on projekteerimisel lubatud ette näha päikeseenergia kasutamise võimalusi sulandades päikesepaneelid arhitektuursesse terviklahendusse või asetades need maapinnale. Mistahes tüüpi päikesepaneelide kasutamisel peavad olema tagatud järgmised nõuded ja tingimused:

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

3.7 Haljastus ja heakord ning vertikaalplaneerimine

Olemasoleva põllumaa asendamisel hoonestuse ja parkimis- ning teenindusplatsidega muutub maastik ja vaated (nii kõrvalmaanteelt kui naabermaaüksustelt), mistõttu on oluline hoonete ja platside projekteerimisel rõhku panna haljastus- ja kujunduslahendusele ning vähendada visuaalseid häiringuid. Kuigi planeeringualal kasvava haljastuse osas ei määrata selle säilitamise või likvideerimise kohustust, on siiski soovitatav asendiplaanilise lahenduse välja töötamisel maksimaalselt säilitada olemasolev (kõrg)haljastus, mis võrreldes istutatava haljastusega omab kohest roheefekti ja vähendab kavandatava tegevuse visuaalset mõju maastikule, lisaks vähendab ka müra ja tolmu levikut tootmisalalt.

Haavasaare katastriüksusel tootmis- ja teeninduskompleksi asendiplaanilise lahenduse koostamisel tuleb:

- Tootmiskompleksi meeldiva üldmulje saavutamiseks vähemalt 45% maaüksuse pindalast näha ette haljasalaks;
- Haljasaladel kasutada mitmerindelist haljastust, sh nii leht- kui okaspuu- ning pöösaste liike, püsikuid, lilli jm;
- Põhja- ja lõunaküljele näha ette vähemalt 20 m laiune ja vähemalt kaherindelise puhverhaljastus, sh on puhverhaljastuse alal kohustuslik kõrghaljastus ning nii okas- kui lehtpuude ja pöösaste kasutamine;
- Kõrvalmaantee poolisel küljel tuleb ette näha vähemalt üherindelise haljastus (st kohustuslik on kõrghaljastus, mida võib soovi korral täiendada pöösaste jm taimmaterjaliga, puittaimede kasutus vaba). Haljastus peab jääma väljaspoole külgnähtavusala ja tagatud peab olema nõutud nähtavus ristmikel;
- Arvestada, et kõrghaljastust ei tohi olla tulekaitseribal ja maaküttealal;

- Hoonete, teede ja platside vahelised alad säilitada maksimaalselt looduslikuna. Uushaljastuses kasutada looduslikke piirkonnale iseloomulikke liike ja soovitatav on vabakujuline lahendus;
- Istutatava kõrghaljastuse (istiku) kõrgus peab olema vähemalt 4 m.

Haljastuse kavandamisel tuleb arvestada tehnovõrkude- ja rajatiste asukohtadega, sh Haavasaare katastriüksust läbivate kesk- ja madalpinge õhuliinidega. Liinide likvideerimiseni kitsendatud nii hoonestuse kui kõrghaljastuse kavandamine, st liinide alla ja kaitsevööndisse istutatavate puude kõrgus ei tohi ületada 4 m.

Haljastus- ja kujunduslahendus tuleb anda ehitusprojekti mahus. Haljasalad tuleb rajada koos hoonete rajamisega.

Tootmisterritoorium on ette nähtud piirdega piirata. Soovitatav on aga loobuda kogu maaüksuse perimeetril piirete kasutamisest ja näha piirded ette ainult majandussuunitlusega aladel, mille piiramine on turvalisuse ja tuletõrje riski kaalutlustel vajalik. Piiratud alast tuleb välja jätta Jõhvikasoo tee.

Olme- ja kontorihoone juurde tuleb ette näha töötajatele n-ö rohelised puhkenurgad.

Jäätmete sorteeritult kogumiseks tuleb projektis ette näha suletavad kogumiskonteinerid erinevatele jäätme liikidele. Konteinerid peavad asetsema tasasel, horisontaalsel ning vastupidaval alusel (nt betoonkate) ja hoonestusest vähemalt 2 m kaugusel. Prügikonteinerid võib paigutada ka jäätmemajja või varjualuse alla. Jäätmemaja puhul tuleb arvestada, et selle asukoht peab hoonestusest jääma vähemalt 8 m kaugusele.

Maapinna kõrguse olulist ja põhimõttelist muutmist ei kavandata (arvestama peab olemasoleva pinnase reljeefiga). Lubatud on tasandamine ja tõsta võib ainult hoonealust maapinda kuni 1 m. Põhjendatud juhul ja kooskõlas omavalitsusega on lubatud eeltoodust erinevad lahendused.

Täpne vertikaalplaneerimine tuleb lahendada projekteerimise käigus tulenevalt hoonestuse asukohast. Vertikaalplaneerimisel arvestada, et sademevesi ei valguks naaberkruntidele ja -kinnistutele ning riigiteele.

3.8 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

Haavasaare katastriüksusele on kavandatud turbasubstraatide tootmise ja pakendamise tehas, mis vajab elektri-, side- ja veeühendust ning tagatud peab olema küte ja reovee kogumine ning sademevee kogumine ja eesvoolu suunamine või immutamine. Haavasaare katastriüksuse idapoolne osa plaanitakse kasutusele võtta Tuurapera turbamaardla mäeeraldiste teenindusmaana, millel asuvad masinate hoiuplatsid ja masinate teenindamiseks vajalikud hooned. Nimetatud hooned vajavad ainult elektriühendust ja osaliselt kütmist.

3.8.1 Veevarustus, reoveekanaliseerimine ja sademevesi

Veevajadus on töötajate olmeveeks ja turba niisutamiseks enne pakkimist. Ettevõttes hakkab tööle umbes 20 kuni 30 inimest (veevajaduseks inimese kohta on arvestatud ca 100 liitrit, mis teeb ööpäevaseks veevajaduseks maksimaalselt 2 - 3 m³ (0,1 m³ x 20-30 in). Turba niisutamiseks vajalik veekogus on umbes 0,45 liitrit turba kuumeetri kohta (perspektiivse pakendatava turba koguse 250 000 m³ juures 112,5 m³ vett aastas). Veetarve on seega alla

kümme kuupmeetri ööpäevas (arvestuslikult ca 2,5 - 3,5 m³). Reovee hulga mahud on sama suured, kui olmevee tarbimiskulud. Tootmisreovett tehase tegevuse käigus ei teki.

Veevarustuseks on planeeritud oma puurkaev. Põhjaveehaarde ümber ei moodustata sanitaarkaitseala juhul, kui võetakse vett joogiveeks kasutamise või joogivee tootmise eesmärgil alla kümne kuupmeetri ööpäevas või tootmisvett. Sellise põhjaveehaarde ümber moodustatakse hooldusala ulatusega 10 m.

Olmereovesi on planeeritud juhtida rajatavasse omapuhastisse (biopuhasti). Heitvesi tuleb seejärel juhtida maaüksuse lõunaserval kulgevasse kraavi (tegemist ei ole avaliku ega avalikult kasutatava veekoguga) või immutada.

Planeeringu joonisel nr 3 on näidatud võimalik omapuhastisüsteemi asukoht. Projekteerimisel on lubatud lahendust täpsustada arvestades, et:

- Heitvee pinnasesse juhtimine ei ole lubatud veehaarde sanitaarkaitsealal või hooldusala ja lähemal kui 50 m sanitaarkaitseala või hooldusala välispiirist ning lähemal kui 50 m veehaardest, millel puudub sanitaarkaitseala või hooldusala;
- Immutamise korral peab immutussügavus aasta ringi olema hinnanguliselt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ning jääma hinnanguliselt 1,2 m kõrgemale aluspõhja kivimitest;
- Omapuhasti kuja on 5 m;
- Imbväljaku kuja on 10 m.

Tootmisaladelt tuleb sademevesi maaüksuse sisese torustiku abil koguda ja juhtida läbi õlipüüduri kraavi. Puhas sademevesi on lubatud otse immutada haljasaladel.

Valingvihma aegse ülekoormuse vähendamiseks maaüksuse siseses sajuveesüsteemis tuleb planeeringualt juhitava sajuvee vooluhulka (l/s) vajadusel eelnevalt piirata. Projektis tuleb arvestada meetmetega sademevee äravoolu aeglustamiseks selle tekkekohas enne torustikku juhtimist. Sademeveesüsteemi juhitava sademevee vooluhulga (l/s) vähendamiseks ja ühtlustamiseks on võimalik kasutada:

- 1) looduslähedasi lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujundamise kaudu (kõvakattega aladelt kokku kogutud ja puhastatud vesi suunata rohealadele, kujundatud vihmaaeda, viibetiiki, imbkraavi vm);
- 2) võimalikul määral väikese äravooluteguriga pinnakatteid;
- 3) kokkuvooluaega pikendavat vertikaali;
- 4) reguleerivat mahtu (mahutid, torud vmt).

Kuna kavandatavate hoonetete katuse pinnad kokku on suured ja hoonete katustelt formeeruv sademevesi on puhas, on soovitatav see koguda sademeveemahutisse ja võimalusel taaskasutada (nt olmeveena WC-s, tehnoloogilise veena selle orgaanikast puhastamise korral vm).

Sademe- ja võimaliku drenaaživee juhtimine maantee kraavi ja naabermaaüksustele on keelatud.

Suublasse juhitud sademe- ja heitvesi peab vastama Keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 või veeloaga ning kompleksloaga määratud heitvee saasteainesisalduse piirväärtustele ja veeloaga või kompleksloaga määratud saasteainete heitkogustele, välja arvatud juhul, kui heitvee juhtimine suublasse on keelatud.

3.8.2 Elektrivarustus. Välisvalgustus

Elektrivarustuse lahendus antakse edasise planeerimise käigus koostöös võrguvaldajaga.

Territooriumi või selle osade välisvalgustus lahendatakse projekteerimisel vastavalt kasutusotstarbest tulenevatele vajadustele.

Tootmisala valgustus tuleb kavandada selliselt, et see täidaks valgustuse eesmärgi ja põhjustaks võimalikult vähe häiringuid (valgusreostust). Valgustuslahendus ei tohi häirida läheduses elutsevaid looma- ja linnuliike ning lähimaid elamuid.

Elanike häiriva mõju vähendamiseks tuleb vältida sobimatult lahendatud (näiteks ebatäpselt suunatud või suunamata üldvalgustus) või tehniliselt mittekorras olevat valgustust (näiteks põhjendamatult vilkuvad valgustid). Välisvalgustuse lahenduste kavandamisel:

- Vältida ebavajalikku ja liigset valgustust;
- Valgusvoog peab olema suunatud valgustamist vajavale objektile, st tuleb vältida valguse hajumist. Näiteks valgustite suunamine territooriumi keskosa suunas, mitte keskelt väljapoole jms;
- Ülesse suunatud valgusvoog tuleb viia miinimumini – paigaldada „lambivarjud“, mis suunavad valguse horisontaaltasandist allapoole, eelistatult väiksema kui 70 kraadise nurga all;
- Laternapostid peavad olema võimalikult madalad;
- Eelistada säästlikke valgusteid ja valgusteid, mis annavad parema spektraaljaotusega valguse. Sellisel juhul on tagatud parem nähtavus juba madalamate valgustuse näitajate juures;
- Varustada valgustid liikumisanduritega.

3.8.3 Soojaravustus

Ruume planeeritakse kütta maaküttega või alternatiivina graanulküttel katlaga. Katla kasutamisel on selle eeldatav võimsus 0,5 MW, korstna eeldatav kõrgus on 16 m (täpsustatakse projekteerimisel arvestades tehnilisi ja tuleohutusnõudeid). Korstna asukoht ja tegelik kõrgus täpsustub hoonete projekteerimise käigus.

3.8.4 Telekommunikatsioonivarustus

Sideühendus on kavandatud mobiil- või raadioside näol.

3.9 Tuleohutus

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud siseministri 30.03.2017 määrusega nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded* ja siseministri 18.02.2021 määrusega nr 10 *Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord* ning Eesti Standarditega: EVS 812-6:2012+A1:2013 *Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus* (kehtib koos Eesti Standardiga EVS 812-6:2012/A2:2017).

Alale planeeritud tegevus liigitub valdavalt VI kasutusviisi alla (tööstus- ja laohooned), kuid alale on kavandatud ka V kasutusviisi hooned (kontori- ja olmehooned).

Tootmiskompleksi tehasehoones, puisteturba (toorme) ning valmistoodangu laoplatidel võib turba põleng tekkida turba isesüttimisel, masinate summutitest lenduvast sädemest, inimeste hooletusest, masinate või seadmete rikkest vmt põhjusel.

Siseministri 02.09.2010 määruse nr 44 *Põlevmaterjalide ja ohtlike ainete ladustamise tuleohutusnõuded* § 5 lg 1 sätestab, et kui objekti territooriumil ladustatakse põlevmaterjali rohkem kui 1 000 m³, tagatakse põlevmaterjali ohutu kaugus ehitistest, muust põlevmaterjalist ja krundi välispiirist, samuti tagatakse päästetööde teostamise võimalikkus, sealhulgas ligipääs päästemeeskonnale.

Siseministri 18.02.2021 määruse nr 10 kohaselt peab veevõtukoht üldjuhul paiknema ehitistest vähemalt 30 m kaugusel, et tagada päästetehnika ohutus ja paiknema ehitise sissepääsust ning tuleohutuspäigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 m kaugusel. Veevõtukohta kaugus ehitistest mõõdetakse mööda päästetehnikaga sõidetavaid teid.

Standardi kohane vajalik suurim tuletõrjevee normvooluhulk sõltub põlemiskoormusest ja tuleohuklassist, mis on planeerimise staadiumis teadmata. Projekteerimisel tuleb arvestada kehtivaid nõudeid.

Väliseks tuletõrjeveeks on planeeritud tootmisterritooriumile tuletõrje tiik ja tuletõrje veemahuti toorme ja valmistoodangu platside kõrvale. Projekteerimisel tuleb täpsustada tiigi asukoht ja maht ning nõuded selle rajamiseks, hoolduseks ja tähistamiseks. Nõutav kustutusvesi peab olema tagatud igal aastaajal ja igasuguste ilmastikutingimustega.

Freesturba laoplatši rajamisel on oluline, et:

- Päästemeeskonnal oleks võimalik mõistliku aja jooksul tulekahju kustutada;
- Päästemeeskonnale oleks tagatud juurdepääs virna või auna igale küljele;
- Päästemeeskonnale oleks tagatud juurdepääs laoplatši jaoks ette nähtud veevõtukohtadele;
- Tagatud oleks põlevmaterjali ohutu kaugus ehitistest ja muust põlevmaterjalist või krundi välispiirist;
- Olemas oleks eelnevalt projekteeritud ja väljaehitatud tuletõrjeveevärk.

Tulekahju tekkimise riski suurendab kõrvaliste isikute sattumine tootmisalale, kes ei ole tuleohutusnõuetest teadlikud. Selle vältimiseks on tootmisala ette nähtud tarastada (vt ptk 3.7).

Tehasekompleks rajatakse Tuurapera turbatootmisala vahetusse lähedusse. Tuurapera turbatootmisalal toodetakse turvast mai keskpaigast kuni augusti lõpuni. Ohutusnõuded turba kaevandamiseks on sätestatud majandus- ja kommunikatsiooniministri 10.08.2004 määrusega nr 172 *Kaevandamise ohutusnõuded*. Vastavalt määruse nr 172 § 21⁷ lg 6 peab turbakaevandamisala olema ümbritsetud tulekaitseribaga, mille parameetrid tuleb määrata projektiga. Tulekaitseribal ei tohi kasvada mets.

Kuna tootmisterritooriumile kavandatakse erineva suuruse, otstarbe ja kõrgusega hooneid, tuleb iga hoone tuleohutusklass määrata projekteerimisel.

Vastavalt tuleohutusnõuetele peab vältima tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Selle täitmiseks peab hoonetevaheline kuja olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, tuleb piirata tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tule levikut. Hoonetevahelist kuja mõõdetakse üldjuhul välisseinast. Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduvasid põlevmaterjalist osi, mõõdetakse kuja selle osa välisservast.

Eelnimetatud kuja arvestamisel võib ühe kinnistu piires lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist. TP3 klassi hoonete puhul on hoonete kogupindala lubatud kuni 400 m², mil ei pea tule levikut takistama ehituslike abinõudega, TP2 ja TP 1 puhul kuni 800 m².

Olemasolevaid (naaber)hooneid planeeringuala läheduses ei asu. Haavasaare katastriüksusele kavandatavate hoonete asendiplaani välja töötamisel arvestada eelnimetatud erisust ühte tuleohutusklassi jäävate hoonete grupeerimisel.

Päästeautode juurdepääs on tagatud olemasolevalt riigiteelt (kõrvalmaanteelt nr 18206 Rahumäe – Kahkva) ja lõunapiirile jäävalt erateelt (Jõhvikasoo tee).

Projekteerimisel ja planeeringu realiseerimisel tuleb arvestada kehtivate normide ja nõuetega, sh ehitisesisese tuletõrjeveevärgi lahendamisel. Arvestada tuleb ka päästetehnika juurdepääsu tagamisega hoonetesse ja päästetehnika raskusega (min 25 t).

3.10 Kuritegevuse riske vähendavad tingimused

Kuritegevuse riske reguleerib standard 809-1:2002. Kuritegevuse riskide vähendamiseks on planeeringulahenduse väljatöötamisel arvestatud järgmiste linnakujunduse strateegiatega:

- Vajalike territooriumi osade valgustatus;
- Vajalike territooriumi osade tarastamine;
- Territooriumi heakord ja haljastus.

Hoone projekteerimisel ja hilisemal rajamisel tuleb arvestada kuriteohirmu vähendamiseks ja vandalismiaktisioonide ärahoidmiseks lisaks veel järgnevaga:

- Paigaldada videovalve;
- Hoida ala alati korras;
- Kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud).

3.11 Keskkonnatingimuste seadmine

Detailplaneeringu koostamise algatamisel algatati ka KSH. KSH läbiviimisel analüüsiti Haavasaare katastriüksuse ja selle lähiala detailplaneeringu elluviimisega potentsiaalselt kaasnevaid olulisi keskkonnamõjusid alternatiiv 1 ehk planeeringu koostaja poolt väljapakutud lahenduse korral ning pakuti välja meetmed ebasoodsate mõjude leevendamiseks. Detailplaneeringu lahenduse koostamisel on KSH-s välja toodud leevendavaid meetmeid arvesse võetud. Meetmed on toodud vastava teemakäsitle peatükis ja ka käesoleva peatüki alapeatükkides allpool.

KSH väljatöötamise kavatsuse (VTK) etapis (KSH aruande lisa 1) viidi läbi sõelumine, kus määratleti eeldatavalt olulised keskkonnamõjud (ja mõjud, mille olulisust ei saanud VTK etapis välistada). Nende mõjude kohta viidi KSH käigus läbi välismõjude analüüs.

Planeeringu koostamise eesmärgiks on kaaluda võimalusi rajada Haavasaare katastriüksusele turbasubstraadide tootmise ja pakendamise tehas. Turba baasil valmistatava kasvusubstraadi tootmisprotsessi põhimõtte on kirjeldatud KSH aruandes.

Mõjude hindamise käigus käsitleti KSH-s järgmiseid teemasid:

- Müra mõju;

- Mõju välisõhu kvaliteedile;
- Mõju sotsiaalsetele vajadustele ja varale, sh:
 - Valgusreostuse mõju;
 - Visuaalne mõju;
 - Liikluskoormuse mõju;
- Mõju vaadetele ja maastikuilmele (visuaalne mõju);
- Mõju elusloodusele, kaitsealustele liikidele, sh:
 - Mõju lindudele;
 - Mõju Natura 2000 võrgustiku aladele;
- Mõju rohevõrgustikule;
- Mõju pinnasele, pinna- ja põhjaveele.

KSH kokkuvõttes on tõdetud, et 0-alternatiivi korral ehk olemasoleva olukorra jätkumisel märkimisväärsed mõjusid ei kaasne. Mõjude analüüsi ja alternatiivide võrdluse tulemusel järeldati, et detailplaneeringu ala arendades kaasneb kavandatava tegevusega nii soodsaid kui ebasoodsaid mõjusid. Võimalikud soodsad mõjud avalduvad pigem sotsiaalmajanduslikule keskkonnale (uute töökohtade loomine), ebasoodsad mõjud ilmnevad eelkõige looduskeskkonnale ja tulenevalt Rahumäe-Kahkva kõrvalmaantee kasutuskõormuse tõusust (näiteks müraolukorrale). Samas on enamik ebasoodsaid mõjusid leevendatavad KSH käigus välja toodud meetmeid kasutades. Sel juhul ei ole põhjust ühtegi prognoositud mõju lugeda oluliselt ebasoodsaks või piirmäärasid/keskkonnataluvust ületavaks.

Detailplaneeringuga ei kavandata objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine.

Heitvee ja sademevee suublasse juhtimiseks on vajalik taotleda keskkonnaluba.

3.11.1 Pinnas, pinna- ja põhjavesi

Planeeringuala asub suhteliselt kaitstud põhjaveega alal, st reostusohhtlikkuse tase on madal.

Tegevuseks vajalik vesi saadakse kavandatavast puurkaevust. Inimtekkeline reovesi juhitakse kavandatavasse biopuhastisse. Biopuhastil peab olema sertifikaat, millel on näidatud puhastustulemused.

Heitvee ja sademevee suublasse juhtimiseks on vajalik taotleda keskkonnaluba. Nõuded heitvee puhastamise ja pinnasesse juhtimise kohta on kehtestatud keskkonnaministri 08.11.2019 määruses nr 61 *Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused*.

Detailplaneeringuga ei kavandata olulise pinnase ja veereostuse riskiga tegevusi. Tootmisala kõvakattega pindadele sadanud sademevesi on ette nähtud koguda ja juhtida läbi õlipüüdurite kraavi. Kavandatava kütuse ja määrdeainete lao rajamisel tuleb järgida keskkonnaministri 20.09.2019 määrust nr 42 *Naftasaaduse, põlevkiviõli, selle saaduse või biokütuse hoidla ehitamise ja kasutamise nõuded ning kuja täpsustatud ulatus*. Kütuse- ja määrdeainete ladu, masinate hooldustöökoda ning tehase materjalide ladu (väetised) peavad olema lekkekindla põrandaga. Sellega tagatakse, et Haavasaare maaüksuse pinnas jääb nafta- ja kemikaalireostusest puutumata.

Tootmisprotsessis kasutatakse turbale lisatavaid NPK-väetiseid (PG-Mix, Osmocote jm), mis tuleb ladustada nõuetekohaselt tehasehoones. Väetiste ladustamise nõuded on toodud keskkonnaministri 03.10.2019 määruses nr 45 *Väetise kasutamise ja hoidmise nõuded põhja-*

ja pinnavee kaitseks ning põllumajandustootmisest pärineva saastatuse vältimiseks ja piiramiseks.

Sadevesi (ja eeldatavalt ka heitvesi) juhitakse katastriüksuse lõunapiiril olevasse kraavi, mis suundub idasuunas Tuurapera turbatootmisalale ning sealt edasi Mäda jõkke. Seetõttu on välistatud mõju läänesuunas paiknevale Kirmsi looduskaitseala veerežiimile. Olmeheitvee immutamise korral tuleb tagada vastavus *veeseadusele* ja keskkonnaministri 31.07.2019 määrusele nr 31 ning keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61.

Masinate hooldus, tankimine ja parkimine, sh ehitustööde käigus, peab toimuma selleks ette nähtud kõvakattega pindadel, kust võimalike lekete korral kütused vahetult pinnasele ja põhjavette ei satu.

Ehitustööde käigus mahavalgunud naftaproduktid tuleb eemaldada kuivmenetlusega. Tehasekompleksi ekspluatatsiooni käigus peab väetiste ja kütuse ladustamine, masinate hooldus, tankimine ja parkimine toimuma selleks ette nähtud kõvakattega pindadel, kust võimalike lekete korral keskkonnoahtlikud kemikaalid vahetult pinnasele ja põhjavette ei satu ning neid on võimalik kuivmenetlusega eemaldada.

3.11.2 Jäätmed

Olmejäätmete kogumine tuleb lahendada vastavalt *jäätmeseadusele* ja *Räpina valla jäätmehoolduseeskirjale*. Jäätmete sorteeritult kogumiseks tuleb projektis ette näha suletavad kogumiskonteinerid, mis võib paigutada kas jäätmemajja/varjualuse alla. Tagada tuleb konteinerite õigeaegne tühjendamine, et vältida jäätmete laiali kandumist.

3.11.3 Energiatõhusus

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

Majandus- ja kommunikatsiooniministeeriumi vahendatud info¹¹ alusel ei pea tööstusalad ja töökojad ja hooned, mille suletud netopind on kuni 50 m² täitma energiatõhususe miinimumnõudeid, kuid nende rakendamine ei ole keelatud. Energiatõhususe nõuded on toodud ehitusseadustikus ja ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määruuses nr 63 *Hoone energiatõhususe miinimumnõuded*¹. Uute hoonete projekteerimisel on soovitatav tähelepanu pöörata energia säästmisele ja võimalusel lokaalsele tootmisele. Projekteerimisel näha ette võimalusi energiatarbe vähendamiseks, samuti on soovitatav kavandada alternatiivsete energiaallikate kasutamist.

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

¹¹ <https://www.mkm.ee/et/eesmargid-tegevused/ehitus-ja-elamumajandus/hoonete-energiatohusus>

ventilatsiooniseadmeid ja -torustikku ning arhitektuurse projekteerimise käigus nende hoolikat hoonesse sobitamist.

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

Päikesepaneelide kasutamise nõuded on välja toodud ptk-s 3.6.

3.11.4 Radoon

Inimese tervise mõjude seisukohalt on oluline piirkonnas olev radoonirisk. Eesti Geoloogiateenistuse poolt koostatud pinnase radooniriski kaardi¹² kohaselt on piirkonnas pinnase õhu interpoleeritud Rn-risk 30-50 kBq/m³ (normaalse radoonisisaldusega pinnas).

Rajatavate hoonete siseruumides, kus inimesed viibivad igapäevaselt ja pikemaajaliselt tuleb tagada radooniohutu keskkond. Projekteerimise käigus, kui selgub hoonete täpne asukoht ja hoonetesse kavandatavad tegevused, on soovitatav läbi viia radooniuuring. Uuringu tulemuste alusel vajadusel rakendada ehituslikke meetmeid vastavalt EVS 840:2017 *Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes* toodule.

3.11.5 Insolatsioon

Planeeritud ehitusõigus ja planeeringuala asukoht võimaldavad rajada hoonestuse, millega on tagatud piisav päikesevalgus võimalikes töökohtades.

3.11.6 Mära ja vibratsioon, õhusaaste

Detailplaneeringuga kaasnevaks mürasituatsiooni mõjutavateks teguriteks on tootmistsehi tegevusega lisanduv tööstusmära ning liiklusemära; peamiseks õhusaaste allikaks on veokite liiklusega kaasnev peenosakeste lendumine planeeringualaga külgneval kõvakatteta Rahumäe-Kahvka kõrvalmaanteel. KSH käigus viidi mära ja transpordist tingitud õhusaaste hindamiseks läbi modelleerimine. Allpool on välja toodud kokkuvõtte ja leevendavad meetmed.

Kuigi KSH raames ei prognoosita mära normväärtuste ületamist lähimate eluhoonete juures (või tehase teenindamisega seotud teede ääres), kaasneb tegevusega siiski mõningane ebasoodne mõju (võrreldes olemasoleva olukorraga lisandub märkimisväärne hulk raskeveokeid ja mürataseme suurenemine on selgelt tuntav ehk ca 5-6 dB), mistõttu tehakse detailplaneeringu menetluse käigus Räpina Vallavalitsusele ettepanek esitada omavalitsuse poolt Transpordiameti kiiruste töögrupile taotlus kehtestada kõrvalmaanteel nr 18206 Rahumäe - Kahvka piirkiiruseks 50 km/h planeeringuala ja tugimaantee nr 65 Võru - Räpina vahelises n-õ põhjapoolses lõigus, mis aitab tagada ohutut liiklemist (sh jalakäijatel). Soovitatav on piirkiirust alandada ka planeeringualast lõunapoolsel teel lõigus, mille äärde jäävad eluhooned. Liikluskiruse alandamisega vähenevad raskeveokitest tingitud järskude mürataseme suurenemistega kaasnevad lühiajalised häiringud ja ühtlase madalama kiirusega sõitev veok põhjustab vähem mära. Madalama piirkiiruse kehtestamise korral ei ole mürataseme tõus sedavõrd suur ning võimalike häiringute tõenäosus väheneb oluliselt (kuigi liiklusemära piirväärtusele vastav olukord on tagatud sõltumata piirkiirusest).

Kuna pideva töö korral on lähima põhjasuunas asuva eluhoone juures müratase ligi 50 dB, on selge, et antud kujul (ilma täiendavaid mära leviku piiramise meetmeid rakendamata) ei ole võimalik öisel ajal (23.00-7.00) teha käituda, kuna ületatud on öine tööstusmära

¹² <https://gis.egt.ee/portal/apps/MapJournal/index.html?appid=638ac8a1e69940eea7a26138ca8f6dcd>

piirväärtus II kategooria elamualadel (45 dB) ja ka sihtväärtus (40 dB). Õist tegevust (sh transporti) teadaolevalt ka ei kavandata. Õise tegevuse kavandamisel tagada vastavus normidele (arvestada vajadusega võtta kasutusele täiendavad müra leviku piiramise meetmed).

Laadurite ja tõstukite (ehk tööstusmüra) puhul on soovitatav valida masin/mudel, mille poolt tekitatav müratase (helivõimsustase, LwA) on väiksem kui 110 dB. Samas, kuna müra leviku arvutamisel ei arvestatud võimalike piirdeaedade mõjuga (nt piirdeaedade rajamise korral jääb tehase ümbruse müratase hinnanguliselt 5...10 dB võrra madalamaks kui mürakaartidel näidatud), samuti ei ole arvestatud asjaoluga, et tooraine (puisteturba) laoplatsil kuhjatavad turbahunnikud omavad selget müra levikut piiravat mõju, võib eeldada, et müra normväärtuste ületamist ei esine ka mõnevõrra mürarikkamate laadurite/tõstukite kasutamise korral.

Ehitustegevused tuleb käsitletaval maa-alal korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele. Ehitustegevuse ajal on võimalik mõningane vibratsioon ja tolmu ning tavalisest suuremas koguses jäätmete teke. Ehitustööde toimumisel võib ilmuda müra ja tolumine, mida saab leevendada vastavaid töövõtteid kasutades (nt teostada mürarikkeid ning vibratsiooni põhjustavaid ehitustöid päevasel ajal, kasutatav tehnika peab olema heas tehnilises seisukorras, teede niisutus jmt). Ehitusmüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada keskkonnaministri määruse nr 71 *Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid* lisas 1 toodud tööstusmüra normtasest. Vibratsioonitasemed ei tohi ületada sotsiaalministri määruses nr 78 *Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid* § 3 toodud piirväärtuseid.

Tehnoseadmete paigaldamisel (nt jahutus- ja ventilatsiooniseadmed vm masinad ja vibratsiooniallikaid) peab seadme paigaldaja (omanik) tagama müraolukorra vastavuse keskkonnaministri määruses nr 71 *Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid* (vastu võetud 16.12.2016) toodud normatiividele. Seadmeid, masinaid jm vibratsiooniallikaid tuleb paigaldada, hooldada või kasutada sellisel viisil (sh ehitusest tulenevalt), et nende poolt tekitatud vibratsioon elamutes ja ühiskasutusega hoonetes vastaks sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 *Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid* kehtestatud piirväärtustele.

Siseruumide müratasemed peavad vastama sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 *Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid* kehtestatud normtasemetele.

Liiklusest pärinevate saasteainete levik välisõhus on reeglina kontsentreeritud tee vahetusse lähedusse. Saasteainete levik olulistes kontsentratsioonides piirdub tee-alaga ning selle vahetu ümbrusega (suurusjärgus kuni 25 m). Edasi toimub saasteainete oluline hajumine välisõhus, mistõttu kontsentratsioonid 50 m kaugusel teest on juba tagasihoidlikud, saasteained on reeglina hajunud nii horisontaal- kui ka vertikaalsuunas.

Rahumäe-Kahkva kõrvalmaantee lõiku, mis jääb planeeringuala ja tugimaantee nr 65 Võru - Räpina vahele juba töödeldakse kloriididega. Planeeringu elluviimisel tuleb jätkata tee kloriididega töötlemisega kuni koostamisel olevas üldplaneeringus ette nähtud mustkatte alla viimiseni. Kuna Rahumäe-Kahkva kõrvalmaantee ääres planeeringualast lõuna suunas asub samuti elamuid, mis paiknevad kruusateele lähemal kui 25 m, näeb planeeringulahendus teetolmu lendumise vähendamiseks ette kõrvalmaantee lõikude, mille äärde jäävad eluhooned samuti (vähemalt) kloriididega töötlemise.

Kui kõrvalmaantee töötlemisel kloriididega esineb kohalike inimeste kaebuseid, tuleb peenosakesi lähima(te) õueala(de)ni mõõtmistega täpsustada ja vajadusel võtta kasutusele

täiendavad leevendavad meetmed (nt tolmuva kate rajamine, mis on ette nähtud ka koostamisel olevas üldplaneeringus). Tolmuva kate rajamisel tuleb arvestada Rahumäe-Kahkva maantee ääres paiknevate ristipuuudega.

Vähendamaks ka võimalikku turbatolmu lendumist, tuleb tootmisala hoida regulaarselt võimalikult puhtana (tolmuva kate).

Turba transpordil tuleb pakendamisel veokitel olev freesturvas katta koormakattega.

KSH käigus läbi viidud modelleerimise tulemuse kohaselt tagab puidugraanulkatla kasutamise korral 16 m kõrguse korstna paigaldamine (eeldatav kõrgus) ning puisteturba laoplatši rajamine saasteainete hajumise vastavalt keskkonnaministri 27.12.2016 määrusega nr 75 *Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamiskiirid* kehtestatud piirväärtustele. Nimetatud heiteallikatest lenduvate saasteainete kontsentratsioonid ei avalda olulist mõju lähipiirkonna õhukvaliteedile, sh lähimate elamute juures. Saasteainete väljutamiseks välisõhku on nõutav keskkonnaluba, kuna keskkonnaministri 14.12.2016 määruse nr 67 *Tegevuse künnisvõimsused ja saasteainete heidete künniskogused, millest alates on käitise tegevuse jaoks nõutav õhusaasteluba* kohaselt ületatakse tahkete osakeste künnisväärtust.

3.11.7 Elusloodus, kaitstavad loodusobjektid

Tehase ehitusega seonduvad mõjud on kohalikud, piirdudes Haavasaare katastriüksuse ja selle lähikümbrusega, müra võib mõningal määral ulatuda Kirmsi looduskaitsealale. Mõju linnustikule on võimalik leevendada teostades arenduseks vajalikud raie- ja suuremad pinnasetööd ning mürarikkad etapid väljaspool tedre mäguperioodi ja enamuse linnuliikide pesitsusaega 15.03-20.07.

KSH aruande raames viidi läbi Natura asjakohane hindamine Natura 2000 võrgustiku Kirmsi loodusalale. Hindamise tulemused kohalduvad suures osas ka Kirmsi looduskaitsealale.

Haavasaare katastriüksuse läänepiirist ca 10 m kaugusel ja võimalikus mõjualas asub Natura 2000 võrgustikku kuuluv Kirmsi loodusala (elupaigatüüpide - rabade (7110*), siirdesoo- ja rabametsade (91D0*) kaitse). Planeeritavat ala eraldab loodusalast Rahumäe-Kahkva kõrvalmaantee. Kavandatava tegevuse asukohta, iseloomu ning loodusala kaitse-eesmärke arvestades võib mõjude kontekstis välja tuua järgmised asjaolud: detailplaneeringuga kavandatava tegevusega kaasnev keskkonna füüsiline muutmine (hoonete, teede, platside jm ehitamise tõttu) toimub Haavasaare katastriüksuse piires ning ei ole kavandatud kõrval asuval loodusalale. Kogu loodusala ja sealsed kooslused säilivad olemasoleval kujul ning füüsiliselt neid ei mõjutata; loodusala kaitse-eesmärkide hulgas ei ole müratundlikke liike, millele võiks esineda rajatava tehase töötamise ja lisanduva liikluskooormuse tõusu tõttu ebasoodne häiriv mõju.

Natura hindamine tuvastas, et Haavasaare katastriüksuse detailplaneeringu elluviimisel puudub ebasoodne mõju Kirmsi loodusala kaitse-eesmärkidele ja loodusala terviklikkus säilib. Samuti ei kahjusta detailplaneeringuga kavandatava tegevuse elluviimine Kirmsi looduskaitseala kaitse-eesmärke.

3.12 Servituudi seadmise vajadus

Servituudi seadmise vajadust eelnõu staadiumis ette näha ei ole. Olemasolevatele planeeringuala läbivatele tehnovõrkudele kehtivad isiklikud kasutusõigused võrguvaldajate kasuks vastavalt kehtivatele õigusaktidele.

3.13 Planeeringu elluviimine

3.13.1 Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine

Planeeringualal ja selle lähialal puuduvad mälestised ja pärandkultuuri objektid, samuti miljööalad ja väärtuslikud maastikud, mistõttu puudub antud kontekstis käesoleva detailplaneeringuga avaldub kultuuriline mõju. Planeeringuala ja selle mõjuala ei ole ka koostatavas üldplaneeringus välja toodud kui arheoloogiatundlikku ala – st ala, kus on suur tõenäosus arheoloogiliste leidude leidmiseks kultuurikihis. Planeeringualast ca 500 m kaugusele jäävad pärandkultuuri objektideks olevad ristipuud. Ristipuude säilimist kavandatav tegevus otseselt ei mõjuta. Küll on võimalik mõju riigitee tolmuvaaba katte alla viimisel, mistõttu on planeeringus tähelepanu juhitud, et tolmuvaaba katte rajamisel tuleb arvestada Rahumäe-Kahkva maantee ääres paiknevate ristipuudega. Harjumuspärase maastiku muutuse leevendamiseks on ette nähtud kõrghaljastus, sh puhverhaljastus.

Sotsiaalselt võib planeeringu elluviimisel eeldada kahanevas piirkonnas positiivset mõju uute töökohtade tekke ja valla majanduselu arendamisel.

Kuna detailplaneeringu ala on võrdlemisi väike ja sellel kavandatakse tootmisettevõtet, kuhu ei planeerita märkimisväärselt suure välismõjuga ja reostuskoormusega tegevusi, puudub kavandataval tegevusel oluline mõju laiemalt piirkonna metsakooslustele, populatsioonidele ja bioloogilisele mitmekesisusele. Planeeringualast üle tee asuv Kirmsi looduskaitseala kattub suures osas nii ruumiliselt kui ka kaitse-eesmärkidelt rahvusvahelise Natura 2000 kaitsealade võrgustikku kuuluva Kirmsi loodusala. Mõju loodusale on hinnatud KSH käigus Natura hindamise vormis, mille tulemused kohalduvad ka Kirmsi looduskaitsealale. KSH käigus antud hinnangu tulemusel looduskaitseala kaitse-eesmärke kavandatava detailplaneeringu elluviimine ei kahjusta. Rohevõrgu vähendamine katastriüksuse piires toob kaasa konkreetse rohekoridori kitsenemise. Kuna aga tegemist on antud asukohas ca 1 km laiuse rohekoridoriga, mis planeeringu elluviimisel kitseneb ca 150 m, jääb funktsioneeriv koridor üle 800 m laiuseks. Sealjuures tuleb arvestada, et suur osa Haavasaare katastriüksusele jäävast alast, mis rohevõrgust välja arvatakse, on olemasolevalt põllumaa. Tegemist ei ole rohevõrgu toimimise seisukohalt olulise muutusega, arvestades ka sealjuures piirkonna looduslike maastike üldist osakaalu ja hajaasustust, kus ei ole suurt ehitussurvet.

Planeeringu elluviimisega kaasnevad majanduslikud mõjud on seotud ptk-s 3.13.2 toodud elluviimise kokkulepete osana seatud tingimuste ja nõuetega. Majanduslikud mõjud on peamiselt seotud planeeringu elluviimisest huvitatud isiku finantsiliste võimalustega. Elluviimise järgselt on majandusliku mõju oht nt ettevõtte tegevuse lõpetamine või kui tehase tegevus ei ole enam rentaabell. Rajatud tehases töö lõppemist ei saa lugeda küll pöördumatuks mõjuks, kuna rajatud hooneid on võimalik kasutada mõne teise tegevuse läbiviimiseks (muuks otstarbeks), kuid algse olukorra taastamine oleks kulukas.

3.13.2 Planeeringu elluviimise kokkulepped

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et püstitatavad ehitised ei kahjustaks naabermaaüksuste kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus.

Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab kinnistu igakordne omanik, kelle poolt kahju põhjustanud tegevus lähtus.

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitusprojekti(de) koostamisel. Ehitusõigus realiseeritakse maaüksuse omaniku poolt tema tahte kohaselt. Edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele, heale projekteerimistavale ja *ehitusseadustikule*.

Planeeringulahenduse võib ellu viia etappide kaupa (kuid lubatud on ellu viimine ka ühe etapina):

- Esimeses etapis võtta kasutusele planeeringuala idapoolne osa Tuurapera turbamaardla määeraldiste teenindusmaana;
- Teises etapis rajada tehase kompleks (vajalikud hooned ja rajatised).

Tootmishoone kasutusloa saamise eelduseks on Haavasaare katastriüksusel koos ehitistega haljastuse- (sh puhveralad) ja heakorra väljaehitamine.

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Räpina vallale kohustust detailplaneeringukohaste rajatiste, haljastuse (sh puhveralade) ning tehnorajatiste väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks Haavasaare katastriüksusel ja sellega piirneval avalikul teemaa alal. Haavasaare katastriüksuse igakordse omaniku kohustus on omal kulul välja ehitada planeeritud maaüksuse sisene lahendus, sh seonduvad (tehno)rajatised ja tagada riigiteel tolmutõrje (või kõvakatte alla viimine).

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (*ehitusseadustik* § 99 lg 3) tuleb taotleda nõuded projektile Transpordiametilt.

Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus *ehitusseadustik* § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoonete kasutusloa väljastamist.

B - KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED

■

■

■

■

■

■

■

C - JOONISED

- | | |
|---|-------------|
| 1. Situatsiooniskeem. Mõjuala funktsionaalsed ja ehituslikud seosed | M 1 : 5 000 |
| 2. Tugijoonis | M 1 : 500 |
| 3. Põhijoonis. Eelnõu | M 1 : 500 |
| 4. Nähtavuskolmnurk, külgnähtavus | M 1 : 2 500 |