



Väliprojekt OÜ
Reg nr 14339541
Sepavälja 33, Tartu
50115 Tartu maakond

RÄPINA LINNAS

MEEKSI MNT 26A JA MEEKSI MNT 26B KATASTRIÜKSUSTE DETAILPLANEERING

PLANEERINGUALA ASUKOHT
Põlva maakond, Räpina vald, Räpina linn

Töö nr: DP-202681

Kuupäev: 18.09.2026

PLANEERINGU KORRALDAJA

Räpina Vallavalitsus

PLANEERINGUST HUVITATUD ISIK

Priilo OÜ

PLANEERINGU KOOSTAJAD

Projektijuht-planeerija:

Liis Alver

(Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7)

Planeerija:

Kätlina Veltmann

(Diplomeeritud maastikuarhitekt, MSc)

TARTU 2026

SISUKORD

SELETUSKIRI	3
1 Planeeringu koostamise alused ja eesmärk.....	3
2 Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele	3
3 Arvestamisele kuuluvad dokumendid ja alusplaanid	4
4 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	5
5 Olemasolev olukord.....	6
6 Planeerimisettepanek.....	7
6.1. Ruumilise arengu eesmärgid	7
6.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine	8
6.3. Krundi ehitusõigus.....	8
6.4. Krundi hoonestusala piiritlemine	8
6.5. Ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded ja ehituslikud tingimused.....	8
6.6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	9
6.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted	10
6.7.1 Kruntide haljastus	10
6.7.2 Piirded.....	10
6.7.3 Heakord ja jäätmed	11
6.8. Vertikaalplaneerimise põhimõtted.....	11
6.9. Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded.....	11
6.10. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad	11
6.10.1 Veevarustus.....	11
6.10.2 Tuletõrje veevarustus	12
6.10.3 Reoveekanaliseerimine	13
6.10.4 Sademevesi	13
6.10.5 Elektrivarustus.....	14
6.10.6 Soojavarustus	14
6.10.7 Telekommunikatsioonivarustus	14
6.12. Servituutide vajaduse määramine	14
6.13. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	15
6.14. Keskkonnatingimusi tagavad nõuded	15
6.15. Mürä-, vibratsiooni- ja insulatsioonitingimusi tagavad nõuded.....	16
6.16. Pinnase radoonisisaldus.....	17
6.17. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus.....	17
6.18. Kultuurilised ja sotsiaalmajanduslikud mõjud.....	17
6.19. Planeeringu elluviimise võimalused	18
KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE.....	20
JOONISED	21
Joonis 1. Asukohaskeem	22
Joonis 2. Kontaktvööndi analüüsiskeem	23
Joonis 3. Tugiplaan.....	24
Joonis 4. Põhijoonis tehnovõrkudega	25
Joonis 5. Illustratsioon (koostamisel).....	26

SELETUSKIRI

1 Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamise aluseks on 20.02.2026 esitatud detailplaneeringu algatamise ettepanek ning Räpina Vallavalitsuse 11.03.2026 korraldus nr 2-3/165 „Räpina linnas Meeksi mnt 26a ja Meeksi mnt 26b katastriüksuste detailplaneeringu algatamine“ ja selle juurde kuuluvad lähteseisukohad.

Detailplaneeringu koostamise algataja, korraldaja ja kehtestaja on Räpina Vallavalitsus.

Planeeringu koostamise eesmärgiks on olemasolevad kinnistud liita üheks äri- ja toomismaa sihtotstarbega krundiks ning määrata ehitusõigus välise keskkonnamõjuta väiketootmise ja ladustamise hoonete püstitamiseks. Lahendatakse juurdepääs, parkimise, heakorra ja haljastuse põhimõtted ning antakse põhimõttelised tehnovõrkude lahendused.

Planeeringuala suurus on 10633 m².

Kehtivad detailplaneeringud planeeringualal puuduvad.

Detailplaneeringuga ei kavandata keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi ega muud olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamist, sh vee, pinnase, õhu saastamist. Vastavalt KeHJS § 6 lõikele 2³ võib KeHJS lõigetes 2 ja 2¹ sätestatu põhjal eelhinnangu jätta andmata, kui kavandatud tegevus jääb väljapoole lõike 2¹ reguleerimisala ja lõike 4 alusel kehtestatud määruse reguleerimisala.

2 Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele

Põlva maavanema 18.08.2017 korraldusega nr 1-1/17/676 kehtestatud **Põlva maakonnaplaneering 2030+** seab eesmärgiks maalises asustuses ja väiksemates keskustes soodustada väikeettevõtluse arengut ja väiksemahulist tootmist. sh oluliselt maakonna äärealadel, mis tagaks seeläbi elanikele kohapealsete töökohtade olemasolu. Linnalise asustuse alad, sealhulgas Räpina linn ja selle lähiümbrus, on Põlva maakonnaplaneeringus määratletud eesmärgiga luua kompaktsed linnalised alad, kuhu ka jätkuvalt suhteliselt kiirelt kahaneva rahvaarvu tingimustes koonduvad töö- ning elukohad.

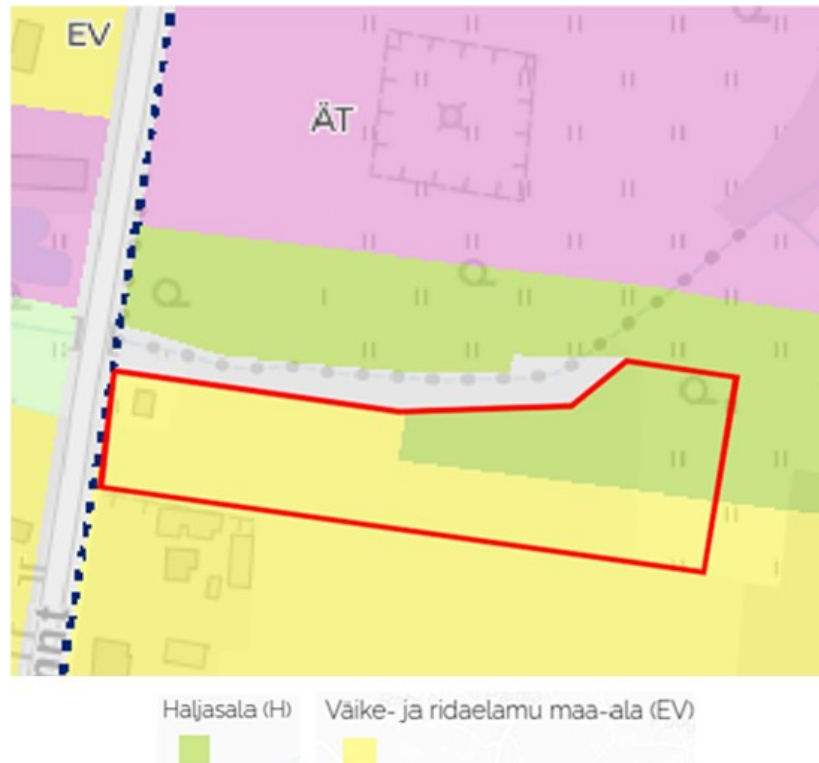
Detailplaneeringu eesmärk vastab maakonnaplaneeringus seatud eesmärkidele.

Planeeringualal kehtib Räpina Vallavolikogu 15.02.2023 otsusega nr 1-3/6 kehtestatud **Räpina valla üldplaneering**. Üldplaneeringuga on määratud planeeritava maa-ala juhtotstarbeks osaliselt väikeelamu maa (EV) ning osaliselt haljasala maa (H), vt skeem 1. Juhtotstarve on üldplaneeringuga määratud maa-ala kasutamise valdav otstarve (vähemalt 51% peab vastama juhtotstarbele), mis annab perspektiivse maakasutuse põhisuuna. See tähendab, et alale võib rajada ka juhtfunktsioonist erinevate otstarvetega hooneid, mis toetab piirkonna arengut.

Kuna planeeritav ala jääb väikeelamu maa (EV) ja kaubandus-, teenindus- ja büroohoone ning tootmise- ja logistikakeskuse maa-ala (ÄT) juhtfunktsioonide piirile, sobitub see oma funktsioonilt üleminekualale. Üldplaneeringus tähistatud haljasala maa (H) täidab muuhulgas

elamualade ning äri- ja tootmisalade vahelise puhverala rolli. Sellest lähtuvalt kavandatakse detailplaneeringuga kõrghaljastustatav puhvertsoon olemasoleva elamuala ja planeeritavate äri- ja tootmishoonete vahele. Haljastatava ala osakaal krundist moodustab 50% ning äri- ja tootmisalaks on planeeritud 50% krundist koos hoonete, juurdepääsuteede ning parkimisalade ja platsidega. Täisehituse osakaal krundist on ca 14%.

Skeem 1. Väljavõte üldplaneeringust (planeeringuala tähistatud punase pidevjoonega)



Arvestades planeeringuala suurt haljastatava ala osakaalu, madalat täisehituse osakaalu ning kavandatava tegevuse iseloomu, võib järeldada, et detailplaneeringu koostamise eesmärgid on kooskõlas Räpina valla üldplaneeringuga. Planeeringuga kavandatud tegevus elavdab elu- ja ettevõtluskeskkonda, toetab kahaneva ja vananeva rahvastiku tingimustes piirkonna arengut ja ettevõtluse säilimist piirkonnas.

3 Arvestamisele kuuluvad dokumendid ja alusplaanid

- Räpina valla üldplaneering (kehtestatud 15.02.2023 otsusega nr 1-3/6);
- Põlva maakonna planeering 2030+ (kehtestatud Põlva maavanema korraldusega 18.08.2017 nr 676);
- Põlva maakonna planeeringu teemaplaneering "Põlva maakonna asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused" (kehtestatud Põlva maavanema 13.06.05 korraldusega nr 125);
- Räpina valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2023-2035 (kehtestatud 07.05.2023 määrusega nr 10);
- Räpina valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumise kord (kehtestatud 27.05.2009)

määrusega nr 9);

- Räpina valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumise ja kasutamise eeskiri (21.05.2014 määrusega nr 19);
- Räpina valla kaugkütte võrgupiirkonna soojusmajanduse arengukava aastateks 2016-2026 (kehtestatud 21.12.2016 määrusega nr 12);
- Räpina valla jäätmekava aastateks 2021-2026 (kehtestatud 25.08.2021 määrusega nr 13);
- Räpina valla jäätmehoolduseeskiri (kehtestatud 23.08.2023 määrusega nr 16);
- Räpina valla heakorraeskiri (kehtestatud 23.01.2013 määrusega nr 1);
- Transpordiameti 16.04.2026 kiri nr 7.2-2/26/4996-2 „Seisukohtade väljastamine Räpina linnas Meeksi mnt 26a ja Meeksi mnt 26b katastriüksuse detailplaneeringu koostamiseks“.
- Muud kehtivad õigusaktid ja standardid.

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on topo-geodeetiline alusplaan täpsusastmega 1:500. Koostaja Geodeesia OÜ (reg nr 11171259, litsents MTR EEG000078), töö nr GE-4704 (veebruar 2026). Koordinaadid L-EST 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis.

Detailplaneeringu koostamisel ja vormistamisel on lähtutud planeerimisseadusest ning 17.10.2019 määrusest nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitamisele esitatavad nõuded“. Arvestatud on Siseministeeriumi poolt 2013. aastal koostatud juhendiga „Ruumilise planeerimise leppemärgid“.

Planeeringu koostamise käigus toimunud koostööd kajastav kirjavahetus, kooskõlastused ning teised dokumendid asuvad lisades.

4 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Põlva maakonnas Räpina vallas Räpina linnas, asula põhjaservas, olemasoleva elamurajooni ja tootmisalade üleminekutsoonis.

Planeeringualast lõuna- ja läänesuunda jääb olemasolev valdavalt 20. sajandi lõpukümnenditel rajatud aedlinlik eramute piirkond, mida iseloomustab suhteliselt korrapärane krundistruktuur ja hoonestuslaad. Kruntide suurused jäävad vahemikku ca 1000-3000 m². Arhitektuurselt on valdavaks viilkatustega ja lamekatustega kuni 2-korruselised hooned, välisviimistlusena on valdavaks, puit, kivi ja krohv.

Planeeringualast põhjapoole jääv ala on kaetud peamiselt tootmis- ja äriefunktsiooniga hoonestusega, mille vahel asuvad hoonestamata äri- ja tootmismaa perspektiiviga krundid. Krundistruktuur on ebakorrapärane ning krundid varieeruva suurusega 3000-39 000 m². Kahte piirkonda eraldab käesoleval hetkel üksteisest võsastunud ja noorendikuga haljasala. Planeeringuala põhjapiiri vahetus läheduses asub maaparandussüsteemi Vaadimäe (kood 2020705100010) avatud eesvoolukraav valgalaga kuni 10 km², mis suubub Räpina paisjärve. Tiheasustusalal asuva eesvoolu veekaitsevöönd ulatub 7 m kaugusele eesvoolu servast.

Planeeringuala piirneb vahetult põhjast ja idast hoonestamata loodusliku haljastuse ning osaliselt isetekkelise noorendikuga ja võsastunud kinnistutega. Lõunast piirneb ala elamumaa sihtotstarbega kinnistuga, kus asub üksikelamu koos abihoonetega. Läänesuunast piirneb ala asulasisese riigiteega 18292 Räpina-Aravu tee (Meeksi mnt), kust on tagatud juurdepääs

planeeritavale krundile.

Planeeringuala piirinaabrid on toodud tabelis 1.

Tabel 1. Planeeringuala piirinaabrid

Aadress	Katastriüksuse tunnus	Pindala	Katastriüksuse sihtotstarve
Meeksi mnt 28	70801:001:1185	9391 m ²	sihtotstarbeta maa 100%
Karjametsa	70801:001:1412	88432 m ²	maatulundusmaa 100%
Karja tn 1b	70501:003:0057	10673 m ²	elamumaa 100%
Meeksi mnt 26	70501:003:0271	11845 m ²	elamumaa 100%
18292 Räpina-Aravu tee	70501:002:0253	15731 m ²	transpordimaa 100%

Krundile on tagatud sõidukitele (sh vajadusel veokitele) hea ligipääs asfalteeritud riigitee kaudu. Lähim ühistranspordipeatus asub ca 350 m kaugusel Meeksi maanteel Meeksi mnt 30 juures (Lepiku peatus). Räpina linna bussijaamast jääb ala ca 650 m kaugusele, mille kaudu väljuvate ühistranspordiliinide kaudu on tagatud ühistranspordiühendus Räpina linna lähiasulate ja kaugemate piirkondade vahel. Räpina-Aravu tee äärde on planeeringuala poolsesse serva rajatud riigteest piirdega eraldatud kergliiklustee, mis ühendub asula tervikliku kergliiklusteede võrgustikuga ning muudab ala mugavalt juurdepääsetavaks ka kergliiklejatele.

Planeeringuga kavandatavad äri- ja tootmishooned on piirkonda sobilikud, asudes logistiliselt soodsas asukohas, vahetult asustuskeskkonna äärealal, soodustades seeläbi kogu piirkonna ruumiliselt kompaktsemat kujunemist. Ettevõtluse arendamine aitab kaasa piirkonna jätkusuutlikule arengule.

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed on toodud joonisel 2.

5 Olemasolev olukord

Detailplaneeringu ala moodustavad:

- Meeksi mnt 26a** (70501:002:0231)
100% tootmismaa
401 m²
- Meeksi mnt 26b** (70501:003:0270)
100% elamumaa
10232 m²

Planeeringuala suurus kokku on ca 10633 m².

Planeeritav ala külgneb riigiteega nr 18292 Räpina-Aravu km 0,57-0,61 (Meeksi mnt). Riigitee keskmine ööpäevane liiklussagedus on 706 autot. Riigiteel on asulasiseselt 10 m laiune avalikult kasutatava tee kaitsevöönd. Tee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3.

Planeeritavale alale on tagatud juurdepääs Meeksi maanteelt.

Meeksi mnt 26b on hoonestamata. Meeksi mnt 26a katastrüksusel asub kasutusest maas vana tellistest alajaam, mis ei ole ehtisregistris ning kuulub lammutamisele.

Ala on suhteliselt ühtlase reljeefiga, kerge languga lääne suunas ehk Meeksi mnt suunas. Kõrguste erinevus planeeringuala ulatuses on ca 1,53 m (abs 36.98.... 38.51 m).

Ala on kaetud loodusliku rohumaaga. Krundi idaossa jääb kõrghaljastusega isetekkeline looduslik puudesalu.

Maa-ameti mullastiku kaardi andmetel on alal valdavaks gleistunud leetunud mullad LPg, ja kahkjast leetunud muldi LP, mida iseloomustab ajutine liigniiskuse. Osaliselt on alal ka leetjaid gleimuldi GI, mis on samuti kohati liigniiskused ning happelised.

Põhjavee kaitstuse kaardi andmetel on tegemist keskmiselt kaitstud põhjaveega, kus põhjavee reostusohhtlikkus maapinnalt lähtuva punkt- või hajureostuse suhtes on keskmine.

Planeeringualal on olemas liitumispunkt elektrivõrguga, muud liitumised tehnovõrkudega puuduvad. Vana alajaama läheduses asuvad maa-alused kasutusest kanaliseeritud kanaliseeritud (kaevud), mis kuuluvad likvideerimisele.

Meeksi mnt-l on planeeringualaga piirnevas lõigus olemas elektri- ja sidevõrk ning ühisvee- ja ühiskanalisatsioonitorustikud.

Planeeringualale ulatuvad järgmised kitsendused:

- Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd (10 m);
- Eesvoolu kaitsevöönd (7 m);

Planeeringualal ei esine kultuurimälestisi, loodusvarasid ega kaitstavaid loodusobjekte ja loodusalasid.

Eesti pinnase radooniriski kaardi kohaselt jääb planeeringuala keskmise või madala radoonisaldusega piirkonda, kus radoonisaldus pinnases jääb eeldatavalt normi piiresse.

Planeeringuala jääb maakondliku, võimaliku üleriigilise tähtsusega väärtusliku maastiku (I väärtusklass) Räpina linn ja selle lähiümbrus alale. Peamiseks eesmärgiks on väärtuslikel aladel arhitektuurilise ja maastikulise miljöö säilitamine ning silmapaistvate vaatekohtade säilitamine. Ehitamisel on oluline jälgida ümbritsevat keskkonda ning mitte ehitada piirkonda arhitektuuriliselt mittesobilikke ehitisi.

Olemasolev olukord on kajastatud joonisel 3.

6 Planeerimisettepanek

6.1. Ruumilise arengu eesmärgid

Meeksi mnt 26a ja Meeksi mnt 26b katastrüksused liidetakse üheks krundiks ning määratakse ehitusõigus tootmis- ja ärihoone püstitamiseks. Planeeringuga lahendatakse juurdepääs krundile, antakse tehnovõrkudega varustamise ning haljastuse ja heakorra põhimõtted.

Planeeringuala ruumilise lahenduse planeerimisel ning maakasutuse põhimõtete määramisel on lähtutud põhimõttest, et planeeritav ala on osa toimivast ja väljakujunenud linnaruumist. Kuna planeeritav ala jääb vahetult väikeelamu maa-ala (EV) juhtfunktsiooniga ala äärealale, piirnedes vahetult olemasolevate elamutega, on planeeritud kavandatav äri- ja tootmisfunktsiooniga hoonestus olemasolevatest elamutest kaugemale, krundi sügavusse, et vähendada äri- ja tootmishoonete kasutamisest tulenevate võimalike häiringute kandumist elamuteni. Lisaks 50% krundi pindalast planeeritud haljastada, sh on kavandatud olemasoleva elamumaa ja planeeritud

äri- ja tootmishoonestuse vahelisele alale kõrghaljastatav puhvervöönd.

Krundile on planeeritud ehitusõigus väiketootmise ja ladustamise hoone püstitamiseks. Tootmistegevus on hoonesisene ning seotud ehituslike detailide valmistamisega. Välise keskkonnamõjuga (sh müra, õhusaaste ja vibratsioon) tegevus ei ole lubatud.

Planeeringulahendus on näidatud joonisel 4.

6.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga moodustatakse Meeksi mnt 26a ja Meeksi mnt 26b katastriüksuste liitmisel uus äri- ja tootmismaa sihtotstarbega krunt.

6.3. Krundi ehitusõigus

Krundi planeeritud ehitusõigus on näidatud põhijoonisel toodud tabelis. Ehitusõigusega on määratud krundi kasutamise sihtotstarve, hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, hoonete suurim lubatud arv, hoonete lubatud maksimaalne kõrgus ja sügavus. Ehitusõigus sisaldab ehitusloa ja -teatise kohustuslikke hooneid.

Lisaks ehitusõigusega määratud hoonetele on lubatud rajada kuni 20 m² suuruseid hooneid (vabaehitis) ning põhihoone kasutamise funktsioonist vajalikke rajatise (nt prügimaja, jalgrataste varjualune jms).

Olemasolev vana alajaama hoone kuulub lammutamisele.

Keelatud on kahjuliku välise keskkonnamõjuga tootmistegevus.

Planeeritud hoonete katustele on lubatud paigutada hoonete tehnoloogilisi osasid ja seadmeid (sh tehnoruumid, kütte- ja ventilatsiooniagregaadid, päikesepaneelid jms), mis võivad ulatuda kuni 2,5 m kõrgemale ehitusõigusega määratud hoone kõrgusest.

Lubatud on maa-aluse korruse rajamine, arvestades ehitusgeoloogilise uuringu tulemusi.

6.4. Krundi hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. Väljapoole hoonestusala on ehitusõigusega määratud hoonete püstitamine keelatud. Hoonestusalast väljapoole on lubatud kuni 20 m² suuruste hoonete (vabaehitis) ning rajatiste püstitamine, kuid krundipiirile mitte lähemale kui 4 m.

Hoonestusala kaugus krundipiirist on vähemalt 4 m, kaugus tänaväärsest krundipiirist on 64 m, kaugus Meeksi mnt 26 kinnistust on 10 m (olemasolevate eluhoonete kõrvale hoonestust ei ole kavandatud) ning tagumisest krundiosas on hoonestusala kaugus 46 m. Hoonestusala on paigutatud krundi keskosasse, et oleks võimalik rajada elamumaid ning äri- ja tootmishooneid eraldav kõrghaljastatav puhverala.

Kohustuslikku ehitusjoont ei ole määratud.

Planeeritud hoonestusala piiritlemine ja selle sidumine krundipiiridega on näidatud joonisel 4.

6.5. Ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded ja ehituslikud tingimused

Tabelis 2 on toodud üldised arhitektuurinõuded ehitistele, millega tuleb arvestada hoonete edasise projekteerimise käigus.

Tabel 2. Arhitektuurinõuded ehitisele

Ehitise kasutamise otstarve	ÄRI- JA TOOTMISHOONE
Max lubatud kõrgus	8
Max korruselisus	2
Katusekalle	0-20°
Katusetüüp	Viil, kald, lame
Katusekatte materjalid	Katuseplekk, rullmaterjal vm kvaliteetne materjal
Katuseharja kulgemise suund	paralleelne või risti tänavamaaga
Välisviimistlusmaterjalid	sandwich paneel, krohv, kivi, puit, klaas, betoon, värvikattega plekk (ka kombineeritud), fassaadiplaadid vm kvaliteetne materjal
+/- 0.00	kuni 0,6 m maapinnast

Ehitised tuleb projekteerida ja ehitada hea ehitustava ja üldtunnustatud ehituslike põhimõtete järgi. Tuleb lähtuda tingimusest, et arhitektuur oleks kõrgetasemeline, kaasaegne, keskkonda arhitektuurselt rikastav ning ohutu inimestele, varale ja keskkonnale. Ehitamisel kasutatavad materjalid peavad sobima elamualade lähedusse ning looma kinnistusesest harmoonilise terviku.

Hoonete välisviimistluse värvilahendus projekteerida ümbruskonda sobivalt. Mitte kasutada domineerivalt erksaid ja intensiivsed värvitoone.

6.6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs krundile on kavandatud Meeksi maanteelt, mis on planeeringualaga piirnevas lõigus asulasisene riigitee (18292 Räpina-Aravu tee). Riigitee äärde on rajatud kergliiklustee, mis on sõiduteest eraldatud metallist piirdega. Planeeringualale on teepiirete vahelt olemas kaks juurdepääsu võimalust. Planeeritud juurdepääsud on tähistatud põhijoonisel. Lubatud on üks põhijuurdepääs krundile. Teist lõunapoolset juurdepääsu on erandjuhul vajadusel võimalik kasutada vee-ettevõtjal juurdepääsuks planeeritud ühisvee- ja ühiskanalisatsioonitorustikele ja liitumispunktidele.

Põhijoonisele on kantud kuni 12 m pikkuse veoki pöördekoridor.

Kergliiklejate juurdepääs krundile on võimalik Meeksi mnt äärse kergliiklustee kaudu. Krundisise kergliiklejate liiklemine lahendatakse projekteerimisel (sh vajadusel kõnniteed)

Parkimine lahendatakse krundisiseselt, transpordimaale (sh riigiteele) parkimist ei ole ette nähtud.

Tabelis 3 on näidatud planeeritud krundi ligikaudne arvutuslik parkimiskohtade vajadus maksimaalse ehitusõiguse korral. Normatiivne parkimiskohtade arv on määratud vastavalt standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“ ning arvutamise aluseks keskuse klass IV ja suurim võimalik brutopind (sb – m²). Reaalne parkimiskohtade vajadus, parkimisalade paiknemine ja parkimiskorraldus lahendatakse projekteerimisel, kui on selgunud kavandatavate hoonete mahud, kasutamise otstarve ja paiknemine. Arvutuslikku parkimiskohtade arvu on lubatud

projekteerimisel täpsustada (sh suurendada või vähendada) vastavalt reaalsele vajadusele. Põhijoonisel on tähistatud üks võimalik põhimõtteline parkimislahendus (sh kohtade arv).

Tabel 3. Parkimiskohtade arvutus

Max võimalik suletud brutopind	Sõidukite parkimismnormatiiv (sb - m ²)	Planeeritud sõidukite max parkimiskohtade arv krundil	Jalgrataste parkimismnormatiiv	Normatiivne jalgrataste parkimiskohtade arv krundil
3000 m ²	Ärihoonetel 1/90 Tootmishoonetel (sh ladu) 1/250	23 (50%Ä/50%T)	Ärihoonetel 1/100 Tootmishoonetel (sh ladu) 1/200	23 (min 6) (50%Ä/50%T)

Planeeritud krundisisesed liiklusalused pinnad (juurdepääsuteed, parklad, platsid) on planeeritud kõvakattega. Katendi liik täpsustatakse projekteerimise käigus. Parkimisaladel on soovitatav kombineerida erinevat tüüpi katendeid (sh sademevett läbilaskvaid). Katendi valikul tuleb kasutada võimalikul määral väikese äravooluteguriga pinnakatteid, et piirata ja ühtlustada sademevee vooluhulkasid.

Projekteerimisel tuleb lahendada jalgrataste parkimisalade paiknemine ning kohtade arv, arvestades töötajate ja külastajate arvuga (reaalne vajadus).

Projekteerimisel tuleb tagada päästetehnika liikumisvõimalused, et oleks tagatud juurdepääs hoonetele igast küljest.

6.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

6.7.1 Kruntide haljastus

Tulenevalt planeeritud äri- ja tootmishoonete vahetust paiknemisest olemasolevate ja perspektiivsete elamualade läheduses, on vajalik tagada lõuna- ja idapoolsete elamualade suunal puhvervöönd. Krundi idaservas kasvab olemasolev kõrghaljastus, mis on võimalik säilitada.

Selleks, et puhverala toimiks võimalikke häiringuid leevendava puhvrina, tuleb puhveralale istutada nii okas- kui ka lehtpuid ning lisaks tihe põõsarinne. Mitmerindeline haljastus toimib nii visuaalse kui ka mürähäiringute puhvrina tõhusamalt. Puhvervöönd (10-20 m) koos põhimõttelise kõrghaljastusega on kantud põhijoonisele.

Krundi pinnast vähemalt 50% on ette nähtud haljastada (sh murupinnad, madalhaljastus, kõrghaljastus).

Lisaks puhvervööndile on soovituslik rajada kõrghaljastust ka krundi teistesse osadesse, sh liigendada parkimisalasid haljastusega.

Täpne haljastuse lahendus tuleb anda ehitusprojekti osana.

6.7.2 Piirded

Krundi piiramiseks on lubatud rajada kuni 1,5 m kõrguseid piirdeid. Piirdetüübi valimisel tuleb lähtuda ümbruskonnas kasutusel olevatest piirdetüüpidest, mis sobiksid elamualade vahetusesse lähedusse. Keelatud on läbipaistmatud piirded (aia pinnast min 25% peab olema läbipaistev). Lubatud on haljaspiirde kasutamine (pügatavad või vabakujulised hekid). Piirdeaia kavandamisel tuleb arvestada, et Meeksi mnt 26 krundilt lähtuvatele vee- ja reoveekanalisatsioonitorustikele, kaevudele ning liitumispunktidele oleks tagatud ligipääs.

6.7.3 Heakord ja jäätmed

Heakorra tagamisel tuleb järgida Räpina valla heakorra eeskirjas sätestatud nõudeid.

Ette on nähtud konteinerid jäätmete liigiti kogumiseks (sh tootmisjäätmed), vastavalt kehtivatele normatiividele. Konteinerid on soovitatav ümbritseda piirde või varjualusega. Lubatud on süvamahutite paigaldamine. Kokku kogutud jäätmed tuleb anda üle piirkonna jäätmekäitlust korraldavale ettevõttele.

6.8. Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Planeeringuala on suhteliselt ühtlase reljeefiga, kerge languga lääne suunas. Planeeringuga ei ole ette näha ulatuslikku reljeefi korrigeerimise vajadust.

Vertikaalplaneerimise põhimõtted täpsustatakse edasisel projekteerimisel. Oluline on võimaldada reoveekanalisatsiooni nõuetekohane toimimine ja sademevee laiali valgumine krundi haljastatavatele aladele või juhtimine planeeringualaga piirnevasse maaparanduskraavi. Tagatud peab olema sademevee mittevulgumine naaberkruntidele.

6.9. Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega. Minimaalne erinevate kruntide hoonete vaheline kuja peab olema 8 m. Juhul, kui kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Planeeritud kuni 8 m kõrguste 2-korruseliste V kasutusviisi (asutused) ning VI kasutusviisiga (tootmis- ja laohooned) hoonete vähim lubatud tulepüsivusklass on planeeritud maksimaalse ehitusõiguse korral TP3, mis tuleb täpsustada projekteerimisel.

6.10. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

Planeeringuga on antud planeeritud kruntide vee- ja reoveekanalisatsioonilahendus, sademevee ärajuhtimise põhimõtted, elektri- ja sidelahendus ning soojavarustuse põhimõtted.

Planeeritud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ning seda on lubatud projekteerimise käigus täpsustada (sh asukohad).

Tehnovõrkude ja -rajatiste planeerimisel ja edasisel projekteerimisel tuleb arvestada, et rajatised ei jääks planeeritavate puude, põõsaste, tänavavalgustuspostide ja muude elementide alla, mis võiks kahjustada nende seisukorda või takistada nende hooldust. Planeeritavatele tehnovõrkudele ja -rajatistele tuleb tagada nõuetekohased kaugused puudest, valgustuspostidest, äärekividest ja teistest tänavakonstruktsioonidest.

Riigitee alune maa (70501:002:0253) on riigitee rajatise teenindamiseks. Riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb rajada kinnisel meetodil. Teekonstruktsiooni ümberehituse vältimiseks tuleb eelistada tehnovõrgu kavandamist erakinnistute siseselt. Tehnovõrkude projekteerimisel riigitee alusele maale tuleb lähtuda Transpordiameti juhendis „Nõuded tehnovõrkude ja -rajatiste teemaale kavandamisel“ toodud põhimõtetest.

Põhimõttelised tehnovõrkudega lahendused on näidatud joonisel 4.

6.10.1 Veevarustus

Planeeritud on liitumine ühisveevõrguga. Veevarustuse planeerimiseks on Revekor AS

väljastanud 08.09.2026 liitumistingimused.

Planeeritud krundi liitumine ühisveevõrguga on võimalik Meeksi mnt 26 kinnistu olemasoleva ühisveevärgi liitumispunkti kaudu. Meeksi mnt 26 kinnistule veetorstike rajamiseks ja kasutamiseks (sh juurdepääs liitumispunktile ja sulgeseadmetele) tuleb seada vastavad servituudid.

Meeksi mnt 26 olemasoleva veeliitumistorustiku läbimõõt on PE32. Planeeritud krundi pos 1 jaoks rajatakse olemasolevast PE32 liitumistorustikust üks PE25 haru. Uuele PE25 harule tuleb paigaldada maakraan, mis võimaldab krundi pos 1 veevarustuse sulgeda Meeksi mnt 26 kinnistu veevarustust katkestamata. Meeksi mnt 26 kinnistut teenindavale PE32 harule tuleb samuti paigaldada maakraan selliselt, et mõlema haru veevarustust oleks võimalik teineteisest sõltumatult sulgeda. Maakraanid peavad olema maapinnalt avatavad ja suletavad ning asukohad AS-ile Revekor ligipääsetavad.

Veevarustuse liitumispunktiks ja vastutuspiiriks määratakse uuele PE25 harule paigaldatav maakraan.

Pärast nimetatud liitumispunkti paiknev krundi pos 1 teenindav veetorstik ei kuulu ÜVK rajatiste koosseisu ning selle rajamise, korrashoiu, hooldamise ja remondi eest vastutab krundi pos 1 igakordne omanik (liituja).

Veevarustuse põhimõtteline lahendus on tähistatud joonisel 4, mis tuleb täpsustada projekteerimisel. Täpsemad tehnilised nõuded ja eeldused liitumiseks on toodud liitumistingimustes (vt Lisad).

Võrgu välja ehitamise järgselt tuleb taastada Meeksi mnt 26 kinnistul piirdeaiaid ja haljastus vastavalt krundiomanike vahelisele kokkuleppele.

6.10.2 Tuletõrje veevarustus

Tuletõrje veevarustuse planeerimisel on tuginetud siseministri 18.02.2021 vastu võetud määrusele nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ ning Eesti Vabariigi standardile 812-6:2012+A1+A2 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“.

Veevõtukoht peab paiknema hoone kaugeimast sissepääsust või rajatise kaugeimast ligipääsetavast punktist kuni 200 meetri kaugusel, kuid mitte lähemal kui 30 m. Veevõtukoha tootlikkus peab olema vähemalt 10 l/s. Lähim tuletõrje veevõtukoht asub planeeringualast ca 650 m kaugusel.

Meeksi mnt-l asuva ühisveetorstiku kaudu puudub käesoleval hetkel võimalus tuletõrje veevarustuse lahendamiseks.

Tuletõrje veevarustuse lahendamiseks on järgnevad võimalused:

- Planeeringualale rajatakse vajalik mahus tuletõrjeveemahutid. Mahutite täitmine toimub paakautodega või võimalusel ühisveevõrgust.
- Planeeringualale rajatakse piisava suuruse ja sügavusega tiik, mis vastab veevõtukoha nõuetele ning tagab vajaliku veekoguse aastaringiselt.

Minimaalne vajalik kustutusvee kogus on ca 108 m³ (10 l/s 3 tunni jooksul), mis tuleb täpsustada projekteerimisel vastavalt projekteeritavatele hoonemahtudele ning kasutusotstarbele.

Joonisel 4 on tähistatud üks võimalik asukoht tuletõrje veevõtukoha rajamiseks, mis tuleb projekteerimisel täpsustada.

6.10.3 Reoveekanalisatsioon

Planeeritud on liitumine ühiskanalisatsiooniga. Reovee kanalisatsiooni planeerimiseks on Revekor AS väljastanud 08.09.2026 liitumistingimused.

Planeeritud krundi liitumine ühiskanalisatsiooniga on võimalik Meeksi mnt 26 kinnistu olemasoleva ühiskanalisatsiooni liitumispunkti kaudu. Meeksi mnt 26 kinnistule kanalisatsioonitorustike rajamiseks ja kasutamiseks (sh juurdepääs liitumispunktidele ja sulgeseadmetele) tuleb seada vastavad servituudid.

Krundi pos 1 kanalisatsiooniühenduse jaoks tuleb Meeksi mnt 26 olemasoleva kanalisatsiooni liitumispunkti juurde rajada eraldi liitumiskaev. Liitumiskaev peab võimaldama uue kanalisatsiooniühenduse kontrollimist, hooldamist ning vajadusel eraldamist olemasolevast süsteemist.

Kanalisatsiooni liitumispunktiks ja vastutuspiiriks määratakse rajatav liitumiskaev.

Pärast nimetatud liitumispunkti paiknev krundi pos 1 teenindav kanalisatsioonitorustik ei kuulu ÜVK rajatiste koosseisu ning selle rajamise, korrashoiu, hooldamise ja remondi eest vastutab krundi pos 1 igakordne omanik (liituja).

Ühiskanalisatsiooni on lubatud juhtida üksnes nõuetele vastavat reovett. Sademe-, drenaaži- ja pinnavee juhtimine reoveekanalisatsiooni on keelatud.

Reoveekanalisatsiooni põhimõtteline lahendus on tähistatud joonisel 4, mis tuleb täpsustada projekteerimisel. Täpsemad tehnilised nõuded ja eeldused liitumiseks on toodud liitumistingimustes (vt Lisad).

Võrgu välja ehitamise järgselt tuleb taastada Meeksi mnt 26 kinnistul piirdeaiad ja haljastus vastavalt krundiomanike vahelisele kokkuleppele.

6.10.4 Sademevesi

Planeeringualal kogunev sademevesi on ette nähtud võimalikult suures koguses krundisisese immutada. Täiendava võimalusena on sademevesi võimalik kõvakattega aladelt sademeveetorustikuga kokku koguda ning suunata planeeringualaga piirnevasse olemasolevasse maaparandussüsteemi eesvoolukraavi, mis suubub omakorda Räpina paisjärve.

Sademevee juhtimisel maaparandussüsteemi eesvoolu rakenduvad MaaParS § 53 maaparandussüsteemi lisavee juhtimise sätteid. Kui maaparandussüsteemi lisavee juhtimise tõttu suureneb eesvoolu valgala või muutuvad oluliselt valgala hüdrooloogilised karakteristikud (äravoolumoodul, äravoolu maht, vooluhulk), kontrollitakse projekteerimise käigus arvutustega, kas eesvoolu või kuivenduskraavi lisavooluhulga juhtimise korral vastavad eesvoolu ja kuivenduskraavi sāngi ristlõike suurus ning eesvoolul ja kuivenduskraavil paikneva rajatise (truubi, silla) ava suurus nõuetele ning kui eesvoolu või kuivenduskraavi sāngi ristlõike suurus ja eesvoolul või kuivenduskraavil paikneva rajatise ava suurus ei vasta nõuetele, rekonstrueeritakse eesvool ja kuivenduskraav ning nendel paiknev rajatis lisavett juhtida sooviva isiku kulul.

Sademevee juhtimisel kraavi tuleb sademevee äravoolu aeglustada ning rakendada meetmeid viibeaja pikendamiseks, et vältida valingvihmade negatiivset mõju maaparandussüsteemi eesvoolule. Katustelt kogunev puhas sademevesi on soovitatav suunata haljastatavale alale ning juhtida pinnasesse.

Suublasse juhitud sademevesi peab vastama normatiivsetele sademevee saasteainesisalduse piirväärtustele ja keskkonnaloaga määratud heitkogustele. Sellest tulenevalt tuleb

krundisestelt liiklusalustelt pindadelt ja platsidelt kokkukogutav sademevesi enne suublasse suunamist puhastada õli- ja liivapüüduris (puhasti tüüp ja asukoht antakse projekteerimisel).

Krundisese drenaažisüsteemi rajamise vajadus tuleb täpsustada projekteerimisel.

Välistada tuleb kruntidelt liigvee valgumine naaberkinnistutele ja transpordimaale (sh riigiteele). Vastavalt EhS § 72 lg 1 punktile 5 ja § 70 lg 2 punktile 1 on riigitee kaitsevööndis keelatud teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd ning ohustada ehitist ja selle korrakohast kasutamist. Vältimaks tee muldkeha uhtumist ja üleniiskumist ei tohi sademevett juhtida riigitee alusele maaüksusele.

Keelatud on sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveekanalisisatsioonitorustikku.

Joonisel 4 tähistatud lahendus on põhimõtteline. Täpne sademevee käitlemise lahendus (juhtimine kraavi või pinnasesse) antakse projekteerimisel.

6.10.5 Elektrivarustus

Planeeritaval krundil Pos 1 on olemasolev liitumispunkt elektrivõrguga (16 A), mis on tähistatud joonisel 4. Peakaitsme suurendamiseks tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le vastav taotlus.

Päikesepaneelide paigaldamisel tuleb jälgida, et nende paiknemine ei pimestaks naaberkrundi elanikke ega jääks visuaalselt häirima või domineerima. Päikesepaneelid on soovitatav paigaldada hoone katusele ja fassaadile, mitte maapinnale.

Vajadusel tuleb ette näha elektriautode laadimistaristu vastavalt ehitusseadustikus § 65¹ sätestatule.

Planeeritud krundi välisvalgustuse lahendus antakse hoonete ehitusprojekti osana, kui on selgunud hoonete, teede ja platside täpsed asukohad.

6.10.6 Soojavarustus

Planeeringuala ei asu Räpina linna kaugküttepiirkonnas.

Soojavarustus lahendatakse lokaalküttena. Lubatud on kõik kütteviisid (sh taastuvenergia) põhinevad keskkonnasäästlikud lahendused, maaküte) v.a kivisöe ja raskete kütteõlidega kütmine. Täpne küttesüsteemi lahendus tuleb anda hoonete projekteerimisel.

Hoonete välismõjuga tehnilised seadmed peavad olema paigaldatud selliselt, et need ei oleks tänavatelt vaadeldavad ja ei eraldaks möödujale mõjutusi (õhu puhumine, heitgaaside või vedelike väljutamine, jää teke jms). Seadmete eelistatud asupaik on maapind või katus. Seadmed peavad olema varjestatud.

6.10.7 Telekommunikatsioonivarustus

Sideühendus on võimalik lahendada õhu kaudu levivate lahenduste abil.

Alternatiivne võimalus on liitumine sidevõrguga. Meeksi mnt lääneservas asuvad Telia Eesti AS-le kuuluvad sideõhuliin ning maa-alune sidekaabel. Sidevõrguga liitumise vajadus ja võimalused täpsustatakse projekteerimisel.

6.12. Servituutide vajaduse määramine

Eraomandisse kuuluvatele kruntidele planeeritud vee- ja kanalisatsioonitorustikele tuleb seada kaitsevööndite ulatuses servituut võrguvaldaja kasuks (vt tabel 4). Servituutide määramise vajadus ja ulatus täpsustatakse projekteerimise käigus.

Tabel 4. Servituutide seadmise vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi/ isik	Servituudi sisu
Meeksi mnt 26 (70501:003:0271)	Ühisvee- ja ühiskanaliseerimisvõrgu valdaja Pos 1	Õigus, mis võimaldab rajada, kasutada, hooldada, remontida ja rekonstrueerida teenival kinnisasjal asuvaid vee- ja kanalisatsioonirajatisi.

6.13. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmisel on lähtutud Eesti Standardist EVS 809-1:2002.

- Tuleb tagada hoonete vahel ja ümbruses hea nähtavus ja valgustatus;
- Tuleb rajada krundile konkreetseid juurdepääsud ning vältida tagumiste juurdepääsude rajamist;
- Eristada selgelt avalikud ja privaatsed alad;
- Ehitusmaterjalidest kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid ehitusmaterjale;
- Kasutada atraktiivset maastikukujundust, arhitektuuri ning väikevorme;
- Tagada maa-ala korrashoid ning kasutada süttimatust materjalist suletavaid prügianumaid.

6.14. Keskkonnatingimusi tagavad nõuded

Planeeringualal ega selle lähialal ei asu teadaolevalt looduskaitsealuseid liike, objekte ja loodusvarasid, Natura 2000 võrgustiku linnu- ja loodusala, ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte.

Planeeringuga ei kavandata keskkonnoahtlikke ehitisi ja tegevusi ning planeeringu realiseerimisel ei ole näha kaasnevaid negatiivseid mõjusid paikkonna maastikule, mullale ja pinnasele, veestikule (sh põhjaveele), õhule ja kliimale. Alale ei ulatu ohtlike ettevõtete ohualasid. Ei ole oodata ebasoodsat mõju inimese tervisele ega varale.

Hoonete ja rajatiste rajamisel ja kasutamisel tarbitakse paratamatult loodusvarasid (nt maa, veeressurss, energia, ehitusmaterjalid), kuid arvestades planeeringuga kavandatavaid ehitusmahte, ei põhjusta see nende varude kättesaadavuse vähenemist mujal.

Planeeringuala veevarustus ja reoveekäitlus lahendatakse ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumise baasil. Lokaalsed vee- ja kanalisatsioonisüsteemid ei ole lubatud. Seega ei teostata potentsiaalselt pinna- ja põhjavee reostamise ohtu omavaid täiendavaid puurimistöid kaevude rajamiseks. Samuti ei kaasne tegevusega lokaalset reovee puhastust ja heitvee suublasse juhtimist. Planeeringuala reovesi on võimalik puhastada nõuetekohaselt olemasolevas piirkonna reoveepuhastis. Eeldatavalt puudub negatiivne mõju pinna- ja põhjaveele.

Veeseaduse järgi tuleb sademevee käitlemisel eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist. Soovitav on sademeveest vabanemiseks rakendada looduslähedasi lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda kohapeal eelkõige maastikukujundamise kaudu (viibetiigid, imbnõvad jms). Soovitav on parkimisaladel poorsete tänavakattematerjalide kasutamine, et vähendada kokkukogutavaid

sademevee koguseid. Planeeringuala sademevesi on krundisisesse torustiku/kraavituse abil võimalik juhtida planeeringuala põhjapiiril asuvasse maaparandussüsteemi eesvoolukraavi, mis suubub Räpina paisjärve. Enne eesvoolu juhtimist tuleb sademevesi vajadusel puhastada õli- ja liivapüüduris ning järgida kõiki suublasse juhitud sademeveele seadusega seatud norme.

Ehitustegevusega kaasneb ehitusjäätmete teke. Ehitusjäätmete (ka lammutusjäätmete) valdaja peab rakendama kõiki tehnoloogilisi võimalusi ehitusjäätmete liigiti kogumiseks tekkekohas, korraldama oma jäätmete taaskasutamise või andma jäätmekäitlemiseks üle vastavat keskkonnaluba omavale isikule ning rakendama kõiki võimalusi ehitusjäätmete taaskasutamiseks. Olmejäätmekäitluse ja tehnoloogilised jäätmekäitlused tuleb sorteerida ja koguda kinnistesse konteineritesse vastavalt kehtivatele normatiividele ning need tuleb anda üle jäätmeluba omavatele ettevõtetele.

Arvestades kliimamuutuste toimumist, tuleb vältida suuri parklaid ja kõvakattega (asfalt) alasid, mis mõjutavad mikrokliimaatilisi tingimusi (soojussaared). Soovitav on tähelepanu pöörata soojussaare efekti vähendamisele ja eelistada loodusilmelisi lahendusi (sh parkimisalade liigendamine kõrghaljastusega).

6.15. Müra-, vibratsiooni- ja insolatsioonitingimusi tagavad nõuded

Planeeringuala on piiratud läänest asulasisesse riigiteega nr 18292 Räpina-Aravu km 0,57-0,61, kus lubatud sõidukiirus on kuni 50 km/h. Riigitee keskmine ööpäevane liiklussagedus on 706 autot. Planeeringulahendus näeb alale ette äri- ja tootmismaa funktsiooniga hoonestuse, mis asub krundi keskosas, ca 65 m kaugusel riigiteest ning on elamualadest eraldatud puhvervööndiga.

Arvestades, et tegemist on piiratud kiirusega asulasisesse teega ning pigem madala liiklussagedusega piirkonnaga, võib eeldada, et liikluse müra ei põhjusta olulisi häiringuid. Lisaks võib kavandatud tegevuse liigitada V kategooriasse (äri- ja tootmise maa-alad), millele ei ole seatud keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ keskkonnamüra nõudeid. Projekteerimisel tagatakse hoonete siseruumide nõuded ning määratakse vajadusel vajalikud heliisolatsiooni meetmed standardi EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooni nõuded. Kaitse müra eest“ kohaselt.

Planeeritud tegevuse tagajärjel (välise kahjuliku keskkonnamõjuna äri- ja tootmistegevus) ei ole oodata piirkonnas müra- ja vibratsioonitaseme olulist suurenemist ega õhukvaliteedi halvenemist. Krundi kasutamisega võib kaasneda teatav liikluskõormuse muutus riigiteel, mis toimib olemasoleva transiitkoridorina, kuid kõigi eelduste kohaselt ei põhjusta see olulist liiklussageduse muutust, millega võiks kaasneda liiklusest tingitud häiringute suurenemine teega piirnevatele elamualadele. Võimalike häiringute vähendamiseks on planeeritud kõrghaljastatavad puhveralad. Müra tekitavad tehnoseadmed tuleb kavandada elamualadest kaugemal asuvatesse hooneosadesse (sh tehnoseadmete välised agregaadid).

Ehitusaegsed tööd ja transport põhjustavad ehitusaegseid häiringuid (sh müra, vibratsioon, tolmu), kuid arvestades kavandatavaid ehitusmahte, on tegu lühiajalise häiringuga. Ehitustegevuse perioodil esineda võivate häiringute vältimiseks tuleb vältida öiseid mürarikkeid ehitustöid. Ehitusaegse tolmu teket tuleb minimaliseerida. Puistematerjalide ladustamisel ning kuivades tingimustes kaevetöid tehes tuleb vajadusel tolmu teket vältida niisutamise abil.

Nii ehitustegevusega kui ka äri- ja tootmishoonete kasutamisega kaasnevad müratasemed peavad vastama keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra

normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid" lisas 1 kehtestatud müra normtasemetele.

Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

6.16. Pinnase radoonisisaldus

Eesti pinnase radooniriski kaardi kohaselt jääb planeeringuala keskmise või madala radoonisisaldusega piirkonda, kus radoonisisaldus pinnases jääb eeldatavalt normi piiresse. Kõrge radoonisisaldus pinnaseõhus on riskiteguriks kõrge radoonisisalduse tekkele hoonete siseõhus. Radoon imbub ruumidesse maja alusest pinnasest ja põhjaveest ning tulenevalt sellest esineb radooni peamiselt keldrites ja esimestel korrustel. Radoonisisaldus siseõhus kõigub väga suurtes piirides. Mida tihedam on hoone vundament, seda vähem pääseb radooni hoonesse. Lisaks mõjutab radooni taset siseõhus ilmastik, õhurõhud, tuulesuunad, maapinna niiskusprotsent, maapinna külmumine, hoone ventilatsioon ning selle kasutamine, akende ja uste avamine, küttekolded jne.

Radooniuuringu koostamine on soovituslik, et vajadusel selgitada välja võimalik radoonioht. Hoonete elu-, puhke-, ja tööruumides peab radoonitase olema alla 300 Bq/m³. Siseruumides tuleb tagada radoonihutu keskkond vastavalt EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule.

6.17. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Planeeringualal piiravad tegevust muud seadustest tulenevad kitsendused, mis on loetletud alljärgnevalt:

- tegevuspiirangud vee- ja kanalisatsioonitrasside kaitsevööndites, mis on reguleeritud määruuses „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“ sätestatuga;
- tegevuspiirangud avalikult kasutatava tee kaitsevööndis, mis on reguleeritud ehitusseadustikus;
- tegevuspiirangud maaparandussüsteemi eesvoolu kaitsevööndis, mis on reguleeritud maaparandusseaduses ja määruuses „Eesvoolu kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord“ sätestatuga.

6.18. Kultuurilised ja sotsiaalmajanduslikud mõjud

Detailplaneeringu elluviimine avaldab positiivset majanduslikku mõju uute töökohtade lisandumise näol. Planeeringuga kavandatud tegevus elavdab elu- ja ettevõtluskeskkonda, toetab kahaneva ja vananeva rahvastiku tingimustes piirkonna arengut ja ettevõtluse säilimist piirkonnas. Negatiivne majanduslik mõju eeldatavalt puudub.

Planeeringualal ning selle vahetus läheduses puuduvad muinsuskaitsealused mälestised ja olulised pärandkultuuri objektid, millele võiks kavandatav tegevus mõju avaldada.

Planeeritud äri- ja tootmiskrunt asub nii linnaruumiliselt kui ka logistiliselt soodsas asukohas. Planeeringu realiseerimine põhjustab muutuseid senises maakasutuses ning keskkonna visuaalses ilmes – hoonestamata loodusliku ilmega rohumaa asendub uue hoonestusega.

Hoonestamata kruntide kasutuselevõtmine väljakujunenud tiheasustusalal muudab piirkonna ruumiliselt terviklikuks. Planeeritud arhitektuursed tingimused suunavad püstitama kvaliteetseid ja keskkonda sobivat uushoonestust. Eeldatavalt ei põhjusta hoonestamata ala kasutuselevõtt olulist kultuurilist mõju.

Äri- ja tootmistegevused arendamine mõjub piirkonna arengule ja inimeste heaolule positiivselt, luues uusi töökohti ning vähendades seeläbi elukoha ja töökohta vahelise pendelrände sagedust. Piirkonna jätkusuutlik areng tõstab asula väärtust ka elukeskkonnana, mis omakorda tõstab ka kinnisvara väärtust.

Kavandatud tegevus ei takista teiste ümbruskonna kinnistute maakasutust ega loo eeldusi olulise negatiivse olustiku tekkeks. Planeeringualaga piirnevatele elamualadele võimalike häiringute leevendamiseks on ette nähtud kõrghaljastatud puhvertsooni rajamine.

Eeldatavalt ei põhjusta uute äri- ja tootmishoonete püstitamine olulist negatiivset kultuurilist sotsiaalmajanduslikku mõju.

6.19 Planeeringu elluviimise võimalused

Detailplaneering on kehtestamise järgselt aluseks planeeringualal teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Projektid peavad olema koostatud vastavalt kehtivatele projekteerimismõistetele ja heale projekteerimistavale ning ehitusprojekt (sh selle osad) peab olema koostatud või kontrollitud ehitusseadustikus toodud nõuetele vastava isiku poolt.

Planeeringu realiseerimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatud ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaiüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Igakordne krundi omanik peab tagama vastavate meetmetega ehitusseadustiku täitmise, mis nõuab, et ehitus ei või ohustada selle kasutajate ega teiste inimeste elu, tervist või vara ega keskkonda. Samuti tuleb vältida müra tekitamist ning vee või pinnase saastumist ning ehitusega seonduva heitvee, suitsu ja tahkete või vedelate jäätmete puudulikkust ärajuhtimist. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

Avalikuks kasutamiseks ette nähtud detailplaneeringu kohaste ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud Rajatiste (sh juurdepääsutee, tehnovõrgud ja -rajatised) väljaehitamise või väljaehitamise seotud kulude kandmises lepitakse kokku huvitatud isiku ja Räpina valla vahel kehtestamise eelselt vastavasisulisel halduslepinguga.

Transpordiameti tingimused:

- Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.
- Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.
- Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

Detailplaneeringu elluviimise tegevuskava:

1. Katastriüksuse moodustamise toimingud.
2. Rajatistele ehituslubade väljastamine ning rajamine, sh vajadusel servituudilepingute

VÄLIPROJEKT

RÄPINA LINNAS MEEKSI MNT 26A JA MEEKSI MNT 26B KATASTRIÜKSUSTE DETAILPLANEERING

Põlva maakond, Räpina vald, Räpina linn

DP-202681

sõlmimine.

3. Hoonetele ehituslubade väljastamine, mille eelduseks on nõuetekohased ehitusprojektid.
4. Rajatiste ja hoonete ehitamine. Lubatud on hoonete ja Rajatiste paralleelne ehitamine.
5. Kasutuslubade väljastamine Rajatistele ja hoonetele. Hoonetele kasutusloa väljastamise eelduseks on nõuetekohaselt välja ehitatud ja kasutusloaga tehnovõrgud ja -rajatised (sh tuletõrje veevõtukoht).