

Töö nr DP2020-001

Jaanikese küla, Jaanikese motokompleksi detailplaneering



Planeeringu koostamise korraldaja ja koostaja: **Valga Vallavalitsus**

Puiestee tn 8
Valga linn, Valga vald
68203 Valgamaa
valga@valga.ee

Planeerija: **Lenna Hingla**
planeeringute juhtivspetsialist
ruumilise keskkonna planeerija, tase 7 (nr 167454)
lenna.hingla@valga.ee

ÜLDINFO

Töö nimetus	Jaanikese küla Jaanikese motokomplaksi detailplaneering
Töö nr	DP2020-001
Töö eesmärk	Jaanikese motokompleksi kruntidele ruumilise terviklahenduse loomine, mis võimaldab kompleksi võtta kasutusele multifunktsionaalse sportimis-, harrastussportimis- ja vabaajakeskusena, mille rõhuasetus on motokrossil.
Planeeringu liik	Detailplaneering
Planeeringu koostamise algataja	Valga Vallavolikogu Kesk tn 11 Valga linn, Valga vald 68203 Valgamaa kantselei@volikogu.valga.ee
Planeeringu koostamise korraldaja, koostaja ja kehtestaja	Valga Vallavalitsus Puiestee tn 8 Valga linn, Valga vald 68203 Valgamaa valga@valga.ee
Planeerija	Lenna Hingla Valga Vallavalitsuse planeeringute juhtivspetsialist ruumilise keskkonna planeerija, tase 7 (nr 167454) lenna.hingla@valga.ee
KSH eelhinnangu koostaja	Anni Teetsmann Valga Vallavalitsuse keskkonnaspetsialist anni.teetsmann@valga.ee
Planeerimismeeskond	Jiri Tintera (Valga Vallavalitsuse vallaarhitekt) Anni Teetsmann (Valga Vallavalitsuse keskkonnaspetsialist) Urmas Möldre (Valga Vallavalitsuse ehitus- ja planeerimisteenistuse juhataja) Kairid Leks (Valga Vallavalitsuse ehitusspetsialist) Pille Zimmer (Valga Vallavalitsuse haljastusspetsialist) Meelis Kattai (Vaga Sport juhataja) Lauri Drubinš (Valga Vallavolikogu esimees)
Planeeringu kehtestamise aeg ja otsuse number	Valga Vallavalitsuse 06.09.2022 korraldus nr 328

Sisukord

DETAILPLANEERINGU SELETUSKIRI	3
1. Planeeringu eesmärk.....	3
2. Planeeringuala kirjeldus ja üldandmed	3
2.1 Olemasoleva olukorra analüüs.....	3
2.2 Planeeringuala kontaktvööndi analüüs.....	7
2.3 Planeeringualal kehtivad planeeringud.....	8
2.4 Arvestamisele kuuluvad väärtused ja piirangud	10
3. Detailplaneeringu planeerimisettepanek.....	11
3.1 Planeeringuga määratud maakasutus- ja ehitustingimused.....	12
3.2 Juurdepääsutee asukoht ja liiklus- ning parkimiskorraldus planeeringualal	19
3.3 Ehitamine Jaanikese oja kalda kasutamise kitsenduste vööndis	24
3.4 Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....	27
3.5 Tehnovõrkude ja -rajatiste paigutus	28
4. Tuleohutuse tagamine	33
5. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine ja keskkonnatingimuste seadmine	34
6. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine	36
7. Servituutide vajadus.....	37
8. Detailplaneeringu elluviimiskava	38
9. Planeeringu koostamise alused, uuringud ja allikad	38
DETAILPLANEERINGU JOONISED	41

DETAILPLANEERINGU SELETUSKIRI

1. Planeeringu eesmärk

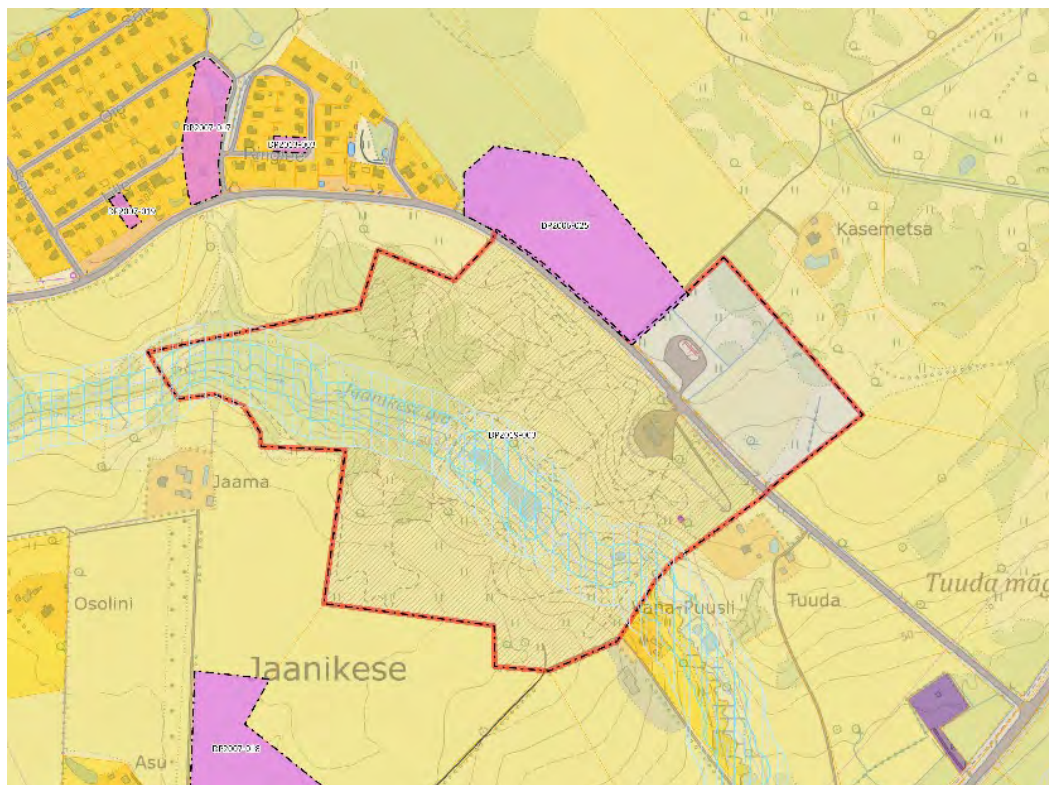
Jaanikese motokompleksi kruntidele ruumilise terviklahenduse loomine, mis võimaldab kompleksi võtta kasutusele multifunktsionaalse sportimis-, harrastussportimis- ja vabaajakeskusena, mille rõhuasetus on motosportidil. Planeeringu koostamise eesmärgi täitmisel on teostatav Jaanikese moto- ja vabaajakeskuse visioon.

Jaanikese moto- ja vabaajakeskus on Euroopas ja maailmas hinnatud kui professionaalsete motosportlaste ja harrastajate treening- ja võistluskeskus, mis pakub mitmekülgseid aktiivpuhkuse ja vabaõhuürituste korraldamise ning osasaamise võimalusi nii kohalikule elanikule kui ka külastajale. /Jaanikese moto- ja vabaajakeskuse tegevuskava 2019-2023/

2. Planeeringuala kirjeldus ja üldandmed

2.1 Olemasoleva olukorra analüüs

Planeeringuala asub Valga valla Jaanikese külas põhimaantee nr 3 Jõhvi-Tartu-Valga ja nr 6 Valga-Uulu vahelise ühendustee (kõrvalmaantee nr 23120 Jaanikese tee) ääres. Planeeringualast 10 km kaugusel asub Valga kesklinn. Planeeringuala suurus on 31,6 ha. Planeeringualasse on hõlmatud terviklikult kaks Jaanikse motokompleksi katastriüksust, alajaama teenindav katastriüksus ja 530 m pikkune lõik Jaanikese tee katastriüksusest (Tabel 1).



Skeem 1. Planeeringuala piir tähistatud punase joonega

Tabel 1. Planeeringuala katastriüksused

Lähiaadress	Tunnus	Pindala	Sihtotstarve
Jaanikese motokompleks	82001:003:0211	26,06 ha	Maatulundusmaa 75% Ühiskondlike ehitiste maa 25%
Jaanikese motokompleks	82001:003:0212	4,79 ha	Transpordimaa 100%
Krossi alajaam	82001:003:0450	78 m ²	Tootmismaa 100%
Jaanikese tee	82001:003:0442	3,50 ha	Transpordimaa 100%

Jaanikese motokompleks on ligi 60-aastase ajalooga motokrossi treening- ja võistluskeskuseks. Kompleksis on aegade jooksul korraldatud kõrgetasemelisi võistluseid. Kompleks koosneb ligikaudu 2 km pikkusest motokrossirajast, mis kulgeb reljeefsel maastikul Jaanikese orus ja selle nõlvadel. Orust voolab läbi Jaanikese oja, millele on rajatud kaks tiiki. Kompleksi teenindab 379 m² ehitisealuse pinnaga administratiivhoone ja 39 m² ehitisealuse pinnaga abihoone. Praegusel hetkel on kompleks kasutusel osaliselt. Korrastatud rajal toimuvad treeningud ja võistlused. Administratiivhoonet on asutud rekonstrueerima. Kasutuskõlblik on keldrikorruse garaaži-, duši- ja WC-ruumid. Krundi läänepoolne osa on kasutusel eelkõige enduro-motoratate ja ATVde metsarajana. Radasid on 6,40 ha suurusel metsamaa kõlvikuga alal. Kompleksi kuulub ka maaüksus, mis on kasutatav pealtvaatajate ja võistlejate parklana. Suurem osa krundist on loodusliku haljastusega ja kasutusel põllumajanduslikul eesmärgil. Ülevaade olemasoleva kompleksi ehitistest on koondatud tabelisse (Tabel 2) ja illustreeritud fotoga (Foto 1).

Tabel 2. Jaanikese motokompleksi ehitised Ehitisregistri andmetel

Jrk	Ehitisregistri kood	Ehitis	Ehitise nimetus	Ehitisealune pindala (m ²)	Märkus
1	111019246	Hoone	Spordikompleksi hoone	379	
2	221309918	Rajatis	EST-SIDE mikrotorustik sidekaevudega	2937	Esmane kasutus 2020
3		Hoone	Abihoone	39	Ei ole registreeritud ehitisregistris

Motokompleksi mõlemal krundil on olemas vahetud juurdepääsud avalikult kasutatavalt teelt (kõrvalmaantee nr 23120 Jaanikese tee). Samuti on võimalik kasutada lõuna suunast motorajale juurdepääsemiseks Motokeskuse tee kaudu, mis on Valga valla omandis.



Foto 1. Vaade Jaanikese motokompleksile (autor Rain Aunapuu)

Kompleksi veevarustuse tagamiseks on krundile rajatud 1988. a puurkaev olmevee saamiseks (keskkonnaregistri kood PRK0011648, Foto 2). Puurkaevu ümber olnud 50 m laiune sanitaarkaitseala ulatus muudeti 10 meetriseks hooldusalaks. Puurkaevu seisukord on teadmata. Spordikompleksi hoone reovesi käideldakse lokaalselt. Puhastatud reovesi suunatakse Jaanikese oja. Elektrivarustus on tagatud õhuliini kaudu Krossi alajaamast. Sidevarustus puudub. Kompleksi hoonete ümbrus ja krossirada on osaliselt valgustatud.



Foto 2. Kompleksi puurkaev

Krossirajad on rajatud mitmekesise reljeefiga maastikule. Oru põhjas kulgeb Jaanikese oja. Oja nõlvad on künklikud ja kohati järsud. Ojale on rajatud kaks tiiki. Tiikidest ülesvoolu on oja ülesse paisutatud kopratammiga. Krundi läänepoolne osa on kaetud metsaga. Spordikompleksi hoone on rajatud kõrgemale nõlvale, mis on samal tasapinnal juurdepääsuteega. Parkimiseks kasutatav krunt on tasane. Planeeringuala maapinna absoluutkõrgused on vahemikus 47,19-71,86 m.



Foto 3. Vaade Jaanikese oja kallastele

Motokompleksi loodepoolses osas, metsamaa kõlvikuga alale on metsaportaali andmetel moodustatud 14 metsaeraldist. Tegemist on majandusmetsaga. Valdav puuliik on hall lepp, haab, kask ja mänd. Metsainventeerimine on läbi viidud juulis 2017. Enne 2019. a on alal läbi viidud ulatuslikud raied.



Foto 4. Vaade Jaanikese motokomplaksi metsaalale



Krossi alajaama krundil asub olemasolev moodulalajaam (Foto 5). Alajaama kulgeb naaber katastriüksuse (Tuuda) kaudu kõrgepinge maakaabelliin. Alajaamast kulgevad lähimate objektideni madalpinge maakaabelliinid. Alajaama ümber on ehitise kaitsevööndi ulatus 2 m. Elektripaigaldise maakaabelliinidel ulatub kaitsevöönd 1 m mõlemale poole maakaabelliini.



Foto 5. Krossi alajaam

Jaanikese tee maaüksus on moodustatud riigitee nr 23120 Jaanikese tee teenindamiseks. Teele kehtib avalikult kasutatava tee kaitsevöönd 30 m. Teeregistri andmetel on teelõigu aasta keskmine ööpäevane liiklus 267 sõidukit, millest 96 % on sõiduaudod ja pakiaudod (loendamise aasta 2021). Riigiteega seotud tegevuste planeerimisel arvestatakse, et riigitee nr 23120 Jaanikese tee maantee klass on V ja projektkiirus 90 km/h (vastab tasemele hea).

Kõrvalmaanteega paralleelselt kulgeb MTÜ Eesti Andmesidevõrgu sideehitis, mille kaitsevööndi ulatus on 1 m mõlemale poole sideehitist.

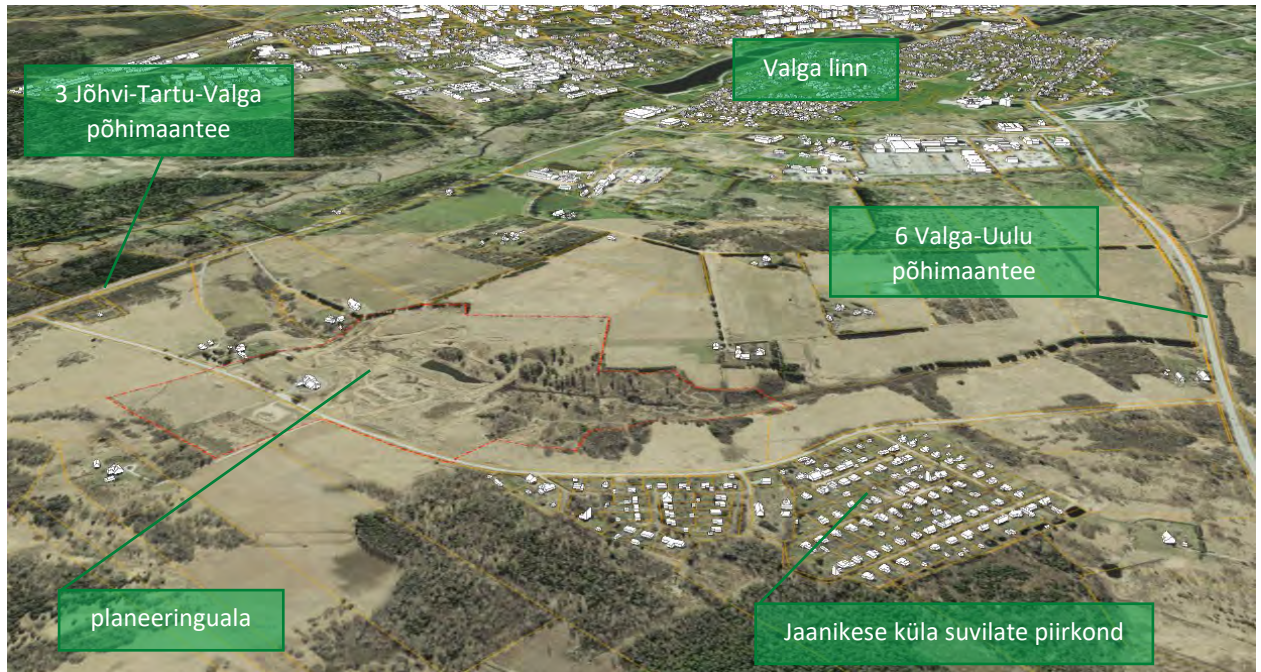
Planeeringuala olemasolevat olukorda kirjeldab detailplaneeringu joonis nr 2.

2.2 Planeeringuala kontaktvööndi analüüs

Planeeringuala asub Valga valla maalises piirkonnas. Planeeringuala naabruses on maatulundusmaa katastriüksused, mille koosseisu kuuluvad haritava maa, loodusliku rohumaa, metsamaa ja ka õuema kõlvikud. Lähimate talude hooned on motokompleksist ca 20 m kaugusel.

Planeeringualast loode suuda jääb kompaktse asustusega Jaanikese küla suvilate piirkond. Suvilate piirkonnas on krunte, mille elukondlikud hooned on ehitatud või ümberkohandatud aastaringseks elamiseks. Motokompleksist lähimate eluhooneteni on ca 500 m.

Jaanikese tee kaudu on planeeringualalt ühendustee 3 Jõhvi-Tartu-Valga ja nr 6 Valga-Uulu põhimaanteelega. Teede kaugus motokompleksist on ligikaudu 1 500 ja 640 m. Jaanikese motokompleksi ees on Valga linna ühistranspordi peatus ja ühendus Valga linna ühistranspordiga.



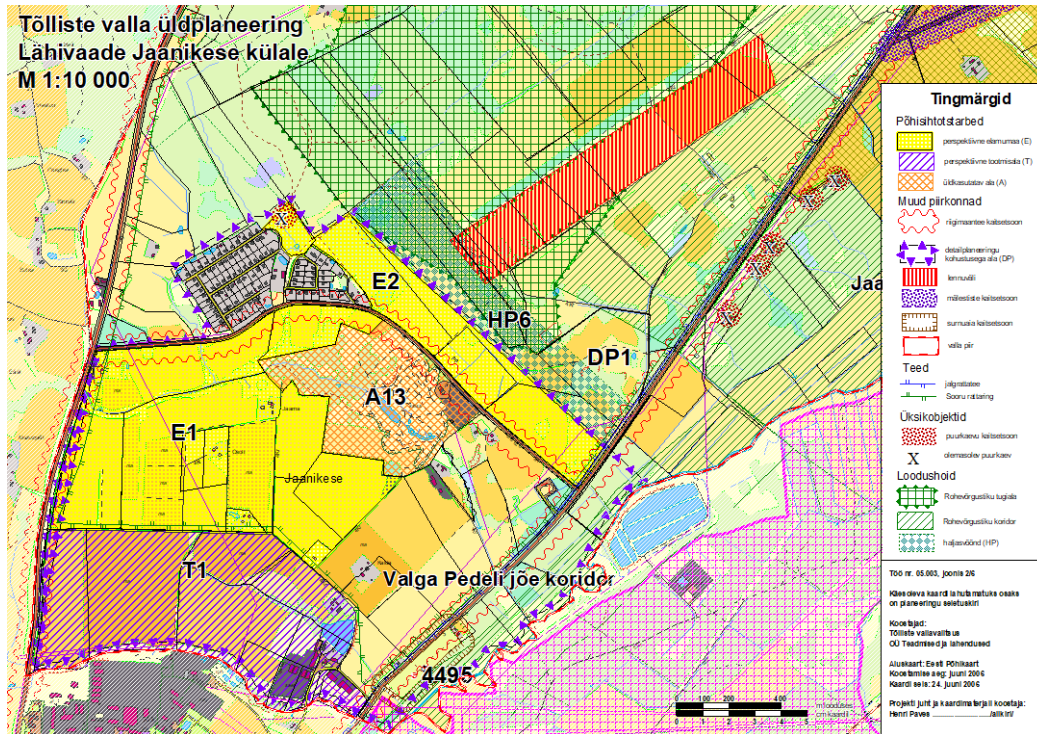
Skeem 2. Jaanikese küla kontaktala (Aluskaart: Maa-amet 2021, hoonete ruumiaandmed: Maa-amet 2021)

Jaanikese motokompleks on unikaalne objekt Lõuna-Eesti piirkonnas. Lähimad motokrossirajad on Vilaskis (motokross), Priipalus (autokross) ja Karksi-Nuias (krossirada). Suuremad motokrossikeskused jäävad enam kui 60 km kaugusele (Lange Motokeskus, Sõmerpalu krossirada ja Adrenaliini Arena).

Jaanikese motokompleks on strateegiliselt heas asukohas Valga linna elanikele. Ühendus Valga linnaga on tagatud. Kompleks jääb Valga kesklinnast 7 minuti autosõidu kaugusel, samas on tagatud ka ühistranspordiga ühendus ja võimalus liikuda turvaliselt jalgrattaga (ca 4,5 km). Eeldused pakkuda elanikele lihtsasti liigipääsetavaid harrastus- ja vaba aja tegevusi elukoha lähedal on olemas. Samas ei ole kompleks tiheasustatud ala keskmis, mis võiks oluliselt häirida naabruskonda.

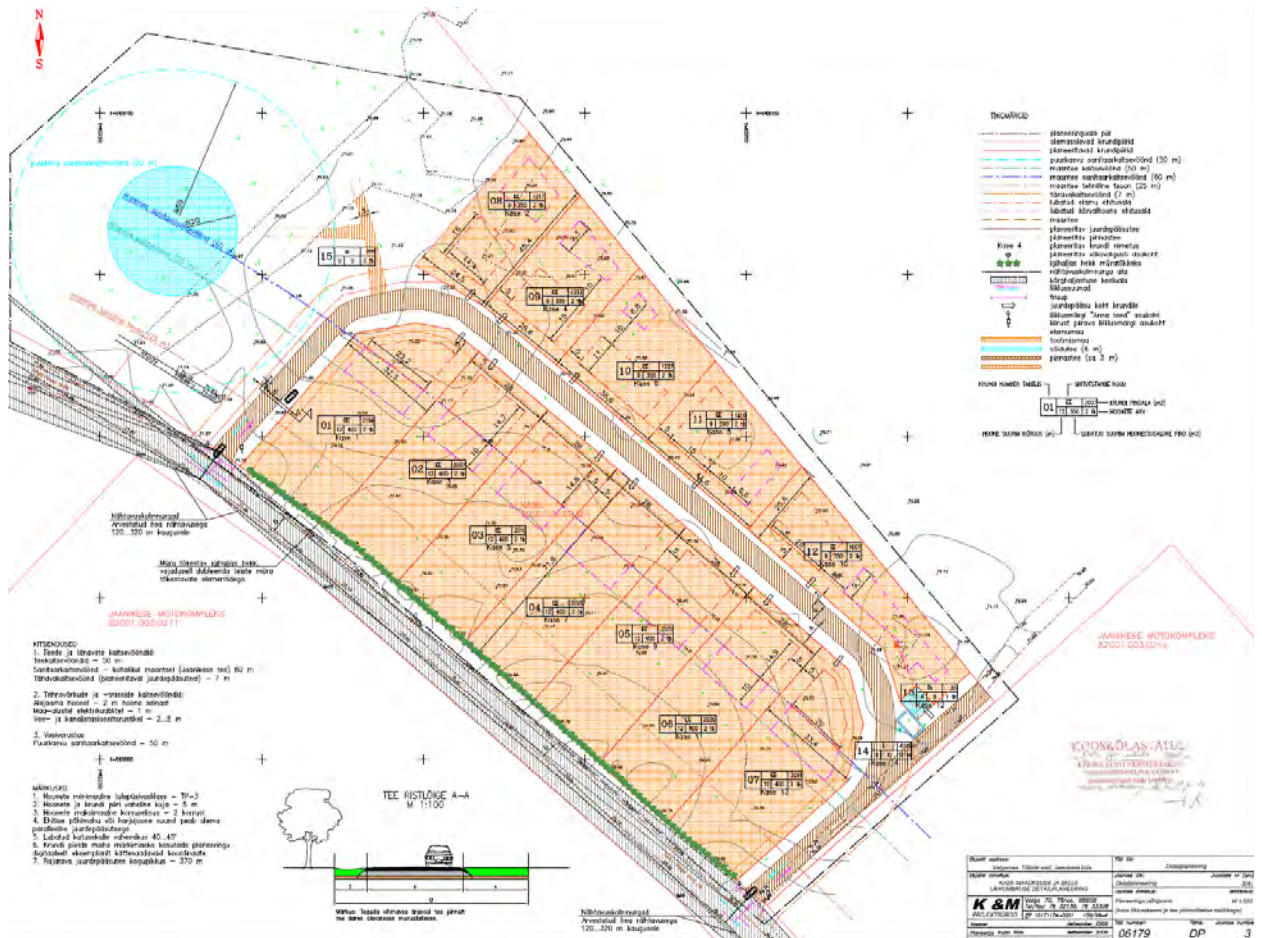
2.3 Planeeringualal kehtivad planeeringud

Planeeringualal kehtib Tõlliste valla üldplaneering. Üldplaneeringu järgi on piirkonda kavandatud üldkasutatava maa maakasutuse juhtotstarbega Jaanikese motokompleksi maa-ala. Üldplaneeringu mõistes on üldkasutatav ala üldkasutatavate hoonete ja neid teenindavate infrastruktuuri ehitamiseks ettenähtud maa-ala ja muudeks mitte kasumit taotlevateks tegevusteks ettenähtud maa-ala. Ala naabrusesse on kavandatud ulatuslikud perspektiivsed elamumaa maakasutuse juhtotstarbega alad. Perspektiivset Jaanikese elamumaa-ala ei ole üldplaneeringu kohaselt seni kasutusele võetud. Arvestades valla rahvaarvu vähenemisega, senise ruumilise arenguga ja tuleviku võimalustega on asjakohane jätta perspektiivsed elamualad välja arendamata.



Skeem 3. Väljavõte Tõlliste valla üldplaneeringust

Käesoleva planeeringuga kavandatakse osa üldplaneeringuga määratud Jaanikese elamumaa-alast (Skeemil 3 tähisega E2) võtta kasutusele Jaanikese maa-ala (Skeemil 3 tähis A13) laiendusena. Planeerimiseseaduse tähenduses ei ole antud juhul tegemist üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatusliku muutmisega, mis eeldaks üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepaneku tegemist. Võttes arvesse käesoleva detailplaneeringu planeerimisettepanekut ja Tõlliste valla üldplaneeringu lahendust Jaanikese külale, on tagatud üldplaneeringu edasine eesmärkide järgne elluviimine. Selline maakasutuse muudatus ei pärsi piirkonna arengut ega vii seda tasakaalust välja, sest 2006. a kavandatud uusi elamualasid ei ole siiani kasutusele võetud elamute püstitamise eesmärgil, kuigi on selleks Kase krundile (E2 alale) kehtestatud Tõlliste Vallavolikogu 25.06.2007. a otsusega nr 14 Tõlliste vald, Jaanikese küla Kase kinnistu ja selle lähiümbruse detailplaneering. Kehtiva detailplaneeringuga jagatakse Kase kinnistu väiksemateks kruntideks ning määratakse ehitusõigus elamute püstitamiseks. Planeeringut ei ole asunud ellu viima. Isegi kui peaks tekkima elamualade arendussoov, siis käesoleva planeeringu planeerimisettepanek ei tee seda võimatuks. Sellest tulenevalt ei oma planeerimisettepanek olulist ja ulatuslikku muutust ruumis, vaid täpsustab varasemalt kavandatud ruumilahendust.



Skeem 4. Väljavõtte Tõlliste vald, Jaanikese küla Kase kinnistu ja selle lähiümbruse detailplaneeringust

Planeeringualale ei ole varasemalt kehtestatud detailplaneeringut. Detailplaneeringu koostamisi on küll algatatud, kuid nende koostamine on lõpetatud (2005, 2018).

2.4 Arvestamisele kuuluvad väärtused ja piirangud

Planeeringualal ei asu ühtegi looduskaitseala, -hoiuala, kaitstava looduse üksikobjekti, kaitstavat liiki ega kohaliku omavalitsuse tasandil kaitstavat loodusobjekti. Planeeringualal ei asu ka ühtegi maardlat. Planeeringuala läbib Jaanikese ojaga (registrikood keskkonnaregistris VEE1012110). Jaanikese oja on 2,5 km pikk ja 4,344 km² pindalaga, mis saab alguse Läti Vabariigist ja suubub Eesti Vabariigis Pedeli jõkke. Jaanikese ojale on rajatud kaks paisu – Jaanikese_1 (PAIS012131) ja Jaanikese (PAIS012130). Paisude abil reguleeritakse tehistiigi veetaset. Jaanikese ojale kehtivad kitsendused:

- 10 m veekaitsevöönd,
- 25 m ehituskeeluvöönd,
- 50 m piiranguvöönd.¹

Piiranguvööndite ulatust planeeringualal illustreerib detailplaneeringu joonis nr 2 ja 3.

¹ Veekogu ranna või kalda piiranguvööndi kitsendused on sätestatud veeseaduse ja looduskaitseadusega¹.

Planeeringualal ei asu ühtegi muinsuskaitse ala, objekti ega nende kaitsevööndit ega kohaliku omavalitsuse tasandil kaitstavat kultuuripärandit. EELISE andmekogus on registreeritud detailplaneeringu kontaktvööndis kaks pärandkultuuri objekti:

- Jaanikese karjamõis (hävinud, objektist ei ole maastikul jälgi säilinud),
- Puusli karjamõis (tüüp määratav, objektist või tema esialgselt funktsionaalsusest säilinud alla 20%).

Käesoleva planeeringu lahendus ei mõjuta säilinud pärandkultuuri objekti ja selle väärtuste püsivust.

Lisaks on planeeringualal järgmised olemasolevate ehitiste kaitsevööndid, mille täpsem kirjeldus ja ulatus on toodud temaatilises peatükis:

- Vee- ja kanalisatsioonitorustike kaitsevööndid,
- Sideehitise kaitsevöönd,
- Elektriõhuliini ja maakaabelliinide kaitsevööndid,
- Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd.

3. Detailplaneeringu planeerimisettepanek

Jaanikese motokompleksi detailplaneeringuala on suure potentsiaaliga arendusobjekt mitme otstarbeliseks sportimis- ja vabaajakeskuseks. Käesoleva planeeringuga antakse planeeringulahendus ehitustegevuseks Jaanikese motokompleksi kahele krundile ja Jaanikese oja ehituskeeluvööndisse. Detailplaneeringuga määratakse maksimaalne ehitusõigus hoonete püstitamiseks, mis on vajalikud kompleksi toimimiseks. Samuti antakse põhimõttelised lahendused sportimiseks ja aktiivseks liikumiseks mõeldud radade ning erinevate atraktsioonide rajamiseks.

Detailplaneeringu lahenduse väljatöötamisel keskendutakse Jaanikese motokompleksi kruntidele (krunt nr 1 ja krunt nr 2). Samuti määratakse ehitusõigus Krossi alajaama krundile (krunt nr 3). Planeeritava jalg- ja jalgrattatee teenindamiseks moodustatakse krunt nr 4. Jaanikese tee krundile planeeritakse ainult paremaks juurdepääsetavuseks vajalikke lahendusi.

Planeerimisettepaneku elluviimisel saab Jaanikese motokompleksi krunt nr 1 järgmise lahenduse:

- Krundil asub kompleksi teenindav peahoone ja maksimaalselt seitse väiksemat hoonet, mis on vajalikud võistlusraja või võistlejate parkla ja hooldusala teenindamiseks.
- Motokompleksi peahoone võib kasutusele võtta ärilisel eesmärgil, et tõsta piirkonna ja kompleksi atraktiivsust.
- Krundile on lubatud rajada erinevaid sportimis- ja vabaajavõimalusi pakkuvaid rajatisi, sh kontsertpaik. Eeldus on, et erinevad rajatiste koostoimimisel on tagatud kasutajate turvalisus.
- Krundil on erinevateks sportimiseks ja vabaaja sisustamiseks rajatud vähemalt järgmised rajatised:
 - Motokrossirada,
 - Veoautode krossirada,
 - Mototraili ala,
 - Matkarada,
 - Jalgrattakrossirada,
 - Endurorada,

- Discgolfi rada,
- Suurürituste ala,
- Mängu- ja puhkeplatsid.
- Lisaks eelnevatele rajatistele on lubatud planeeringu erinevaid tingimusi arvestades kavandada ka teisi rajatise, mis on keskkonda sobivad ja täidavad Jaanikese motokompleksi kontseptsiooni eesmärgi.
- Planeeringu lahendus on koostatud selliselt, et võimaldada erinevate rajatiste ja radade ristkasutust sportimiseks või vabas õhus viibimiseks ning liikumiseks. Oluline on tagades kasutajate turvalisus.

Jaanikese motokompleksi krundile nr 2 tehakse järgmine lahendus:

- Krundil asub külastajate ja võistlejate parkla, sh parkimiskohad karavansõidukite teenindamiseks vajaliku taristuga.
- Kardi- ja supermoto rada,
- Kardi- ja supermoto raja teenindushoone.

Jaanikese motokompleksi krundile nr 3 tehakse järgmine lahendus:

- Krundil asub alajaam.

Jaanikese motokompleksi krundile nr 4 tehakse järgmine lahendus:

- Krundil asub osa riigiteega nr 23120 Jaanikse tee paralleelselt kulgevast jalg- ja jalgrattateest.

3.1 Planeeringuga määratud maakasutus- ja ehitustingimused

Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek Jaanikses motokompleksi maaüksuse jagamiseks kaheks krundiks (krunt nr 2 ja krunt nr 4), millest üks on mõeldud Jaanikse motokompleksi parklate ning kardiraja hoonete ja rajatiste teenindamiseks, teine riigiteega nr 23120 Jaanikse teega paralleelselt kulgeva jalg- ja jalgrattateest teenindamiseks. Teiste katastriüksuste osas väiksemateks kruntideks jagamist ei toimu või maaüksuste omavahelist liitmist. Jaanikse tee katastriüksus asub planeeringualal osaliselt ja sellele eraldi krunti ei moodustata ja ehitusõigust ei anta. Planeeringujärgne katastriüksuste sihtotstarbe ettepanek lähtub krundi kasutamise sihtotstarbest ja ehitise kasutamise otstarbest (vt alapunkti krundi ehitusõigus).

Tabel 3. Maakasutuse bilanss

Lähiaadress	Tunnus	Pindala	Planeeringujärgne krunt	Planeeringujärgne võimalik katastriüksuse sihtotstarve ²
Jaanikese motokompleks	82001:003:0211	26,06 ha	Krunt nr 1	– Ühiskondlike ehitiste maa 65% ja maatulundusmaa 35%, kui motokompleksi peahoonet hakatakse terviklikult kasutama kasumi saamise eesmärgiga. või

² Maakatastriseadus § 18¹

				– Ühiskondlike ehitiste 60% ja ärimaa 5% ja maatulundusmaa 35%, kui motokompleksi peahoonet hakatakse kasutama kasumi saamise eesmärgil.
Jaanikese motokompleks (katastriüksus jagatakse kaheks krundiks)	82001:003:0212	4,79 ha	Krunt nr 2	Ühiskondlike ehitiste maa 100%
			Krunt nr 4	Transpordimaa 100%
Krossi alajaam	82001:003:0450	78 m ²	Krunt nr 3	Tootmismaa 100%
Jaanikese tee	82001:003:0442	3,50 ha		Transpordimaa 100%

* Planeeritud kruntide pindalad võivad täpsustuda, kui viiakse läbi maakorraldustoiminguid.

Kui planeeringu elluviimisel rakendatakse Jaanikese motokompleksi krundi nr 1 tegevuste elluviimiseks ärilist eesmärki (peahoone võetakse kasutusele ärilisel eesmärgil), siis tuleb ka katastriüksusele lisada ärimaa sihtotstarve vastavalt kehtivale katastriüksuse sihtotstarbe määramise korrale ja erisustele³.

Krundi hoonestusala piiritlemine ja ehitamine hoonestusala

Krundi hoonestusala on krundi piiritletud osa, kuhu võib püstitada ehitusõigusega lubatud hooneid ja rajatisi. Hoonestusala piires tuleb lahendada ka hoone osad, mida ei loeta ehitisealuse pinna⁴ hulka (nt päikesekaitsevarjestus, kaldtee, trepp jms). Planeeringuala hoonestusala määramisel on lähtutud järgmistest põhimõtetest:

- Olemasolevate hoonete asukoht krundil,
- Naaberkruntide hoonete kaugus krundi piirist,
- Hoonete vaheline kuja on vähemal 8 m,
- Avalikult kasutatava tee kaitsevööndi ulatus,
- Olemasolevate tehnoarajatiste kaitsevööndi ulatus,
- Jaanikese oja ehituskeeluvööndi ulatus.

Ehitusõigusega on määratud ka ehitusõigus olulise avaliku huviga rajatistele, mis tohivad asuda üksnes hoonestusala (nt kontsertpaik). Hoonestusalasse ja sellest väljapoole on lubatud rajada motokrossi- ja aktiivseks liikumiseks mõeldud radasid, kuid ka teisi teid, platse, parklaid ja muid rajatisi, mis on vajalikud eesmärgi saavutamiseks, arvestades sealjuures Jaanikse oja ehituskeeluvööndi ulatusega. Hoonete ja rajatiste projekteerimisel tuleb järgida ehitiste koostoimimise ja -kasutamise võimalikkust, eelkõige pidades silmas kasutajate turvalisust. Ehitistest moodustuv kompleks peab olema terviklik.

Planeeritud hoonestusaladele puudub vajadus määrata kohustuslikku ehitusjoont.

Krundi nr 1 (Jaanikese kompleks) hoonestusala on määratud Jaanikese tee ja Jaanikese oja vahelisele alale. Hoonestusala piir Jaanikese tee poolisel küljel kulgeb piki tee kaitsevööndit, erandiks on võistlajate parklaga piirnev osa, kus on teekaitsevööndis olemasolev hoone (Foto 6).

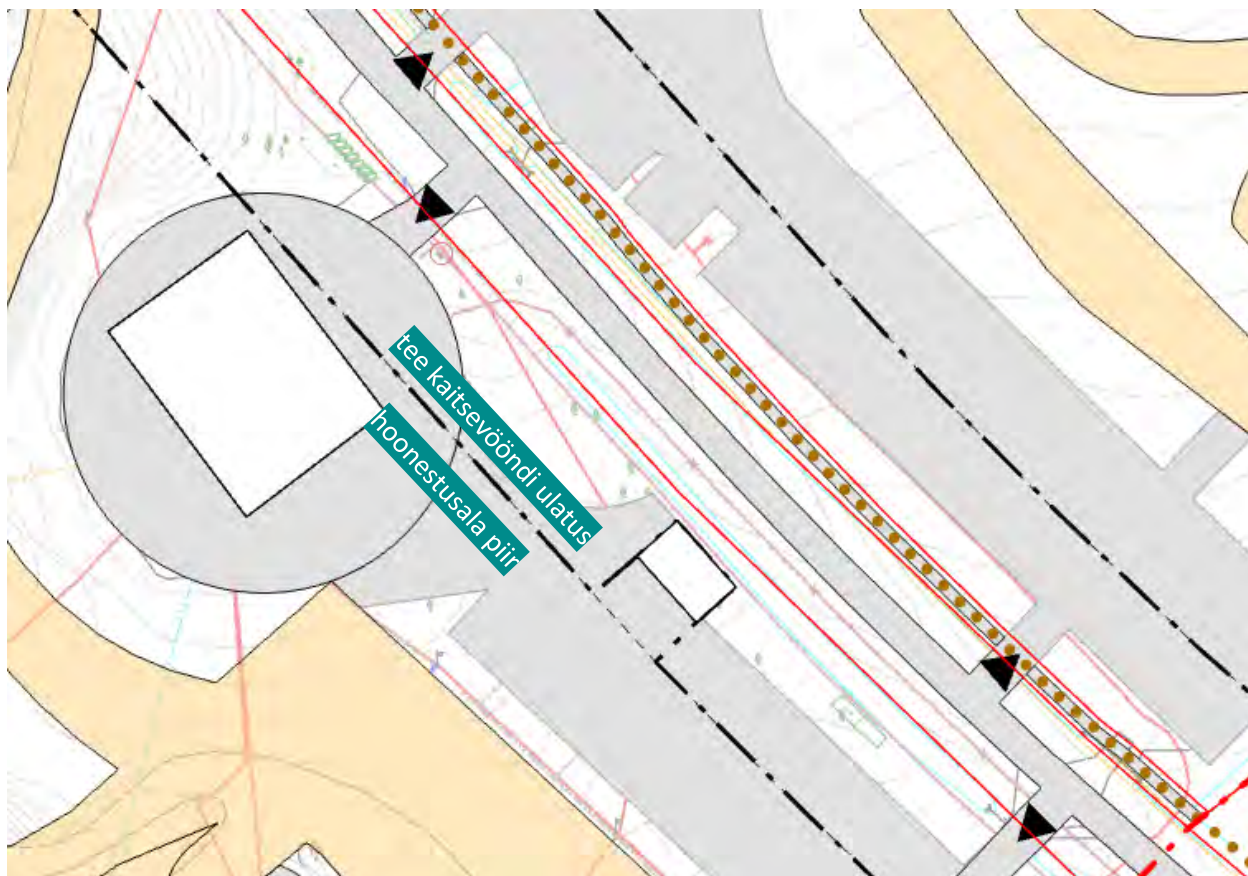
³ Maakatastriseadus § 18, 18¹, 18²

⁴ Majandus- ja taristuministri 05.06.2015. a määrus nr 57 Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused, § 19 lõige 2-6



Foto 6. Olemasolev hoone Jaanikese tee kaitsevööndis.

Jaanikese teele kehtib avalikult kasutatava tee kaitsevööndi ulatus mõlemale poole äärmise sõiduraja servast kuni 30 m. Tee kaitsevööndi alal on hoonestusala määratud sõiduraja servast vähemalt 10,5 m kaugusele. Hoone paigutamisel hoonestusala tee kaitsevööndiga kaetud osale tuleb järgida, et selle arhitektuurne lahendus ei sisaldaks teel liiklejat häirivaid valgusseadeid või vahendeid. Tegutsemise teekaitsevööndis on reguleeritud ehitusseadustikuga. Ehitusseadustiku järgi on lubatud ehitada tee kaitsevööndisse hooneid, mis on kavandatud detailplaneeringuga.⁵



Skeem 5. Väljavõtte detailplaneeringu põhijoonisest viitega hoonestusalale ja tee kaitsevööndile

⁵ Ehitusseadustiku § 72 lõige 4

Jaanikese oja poolisel küljel on hoonestusala määramisel järgitud Jaanikese oja ehituskeeluvööndi ulatust (25 m põhikaardile kantud veekogu piirist). Hoonestusala ei määrata ka krundi metsastatud osale, see tähendab, et hoonete ehitamine sinna ei ole lubatud. Krundi hoonestusala on antud suurem kui hoonete suurim ehitisealune pind, mis võimaldab valida projekteeritavale hoonele parima asukoha hoonestusala piires. Samuti ei ole hoonestusala määratud krundi nr 1 osale, mis jääb Jaanikese ojast lõuna poole.

Krundi nr 2 (Jaanikese motokompleks) krundi hoonestusala määramisel on arvestatud Jaanikese tee kaitsevööndi ulatusega (30 m sõiduraja servast) ja kujast tuleneva nõudega (4 m krundi piirist). Krundi hoonestusala on antud suurem kui hoonete suurim ehitisealune pind. Hoonete projekteerimisel on võimalik valida hoonele parim asukoht hoonestusala piires.

Krundi nr 3 (Krossi alajaam) hoonestusala on määratud krundi piirist 2 m sisse poole. Hoonestusala piires võib rekonstrueerida olemasolevat moodulalajaama või ehitada uus alajaama hoone või paigaldada moodul.

Krundile nr 4 ja Jaanikese tee maa-alale hoonestusala ei määrata.

Detailplaneeringu joonisele nr 3 on kantud kruntide hoonestusala piir ja planeeritud hoonete võimalik asukoht. Planeeritud hoonete võimalikku asukohta muutes projektiga tuleb arvestada, et planeerimisettepanekuga tehtud teiste ehitiste realiseerimine peab olema võimalik ja peab olema tagatud kompleksi otstarbekas ja eesmärgipärane kasutus.

Kruntide ehitusõigus

Krundi kasutamise sihtotstarve määrab, millisel otstarbel võib krundi pärast planeeringu kehtestamist kasutada. Krundi kasutamise sihtotstarbe alusel määrab kohalik omavalitsus katastriüksuse sihtotstarbe ja ehitise kasutamise otstarbe.⁶ Planeeringuala kruntidele määratud ehitusõigus on toodud tabelis 4.

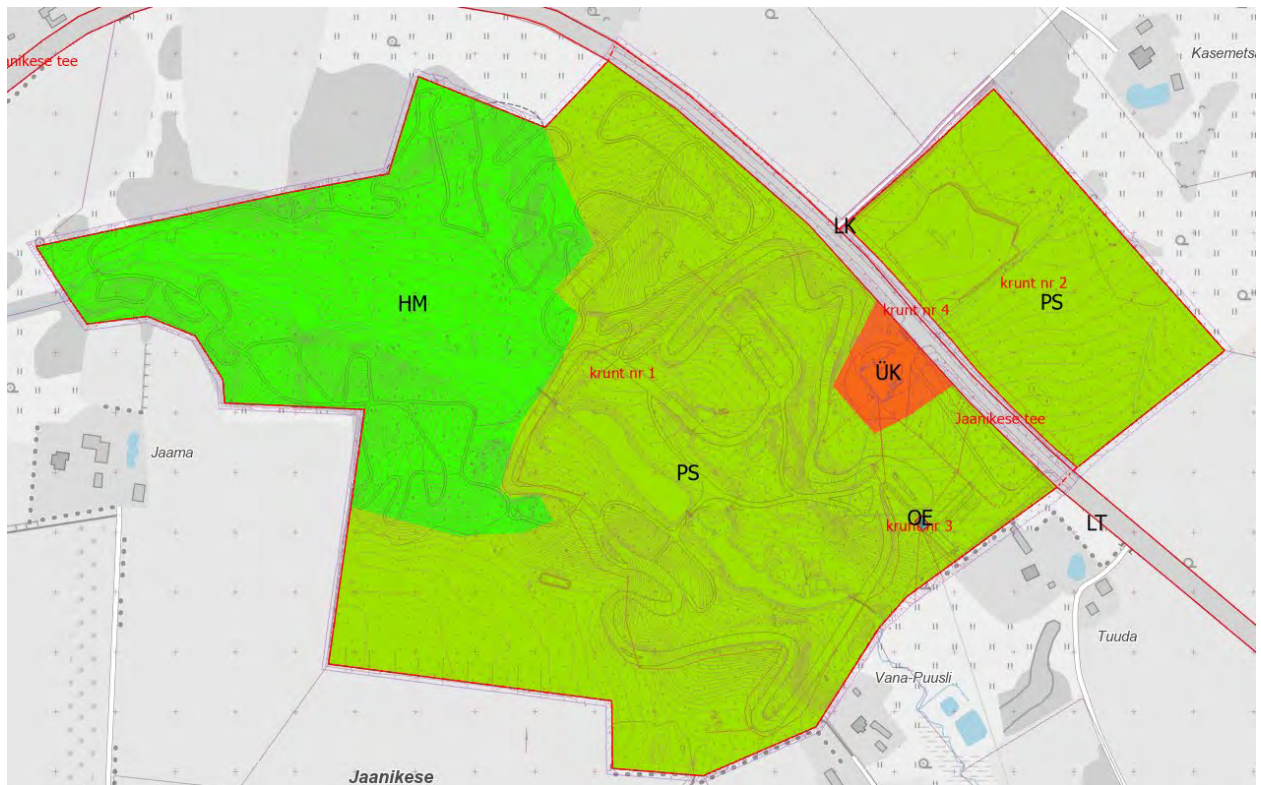
Tabel 4. Kruntide ehitusõigus

Lähiaadress	Krundi kasutamise sihtotstarve	Hoonete/olulise avaliku huviga rajatise suurim lubatud arv krundil	Hoonete/olulise avaliku huviga rajatise suurim lubatud ehitisealune pind ⁷ (m ²)	Hoonete/olulise avaliku huviga rajatise suurim lubatud kõrgus (m)/ absoluutkõrgus (m)
Jaanikese motokompleks (krunt nr 1)	Puhke- ja spordirajatiste maa (PS), Kultuuri- ja spordiasutuse maa (ÜK) Parkmetsa maa (HM) Kõrvalkasutusena lubatud: Kaubandus-, toidlustus- ja teenindushoone maa (ÄK), Majutushoone maa (ÄM)	8	2000	15/ 82

⁶ Planeerimisseadus § 126 lõige 5

⁷ Hoonete suurim ehitisealune pind on krundil asuvate hoonete maapealse osa alune pind ja maa-aluse osa aluse pinna projektsioon horisontaalpinnal vastavalt majandus- ja taristuministri 05.06.2015. a määruse nr 57 Ehitiste tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused § 19

Jaanikese motokompleks (krunt nr 2)	Puhke- ja spordirajatiste maa (PS)	4	300	9/ 76
Krossi alajaam (krunt nr 3)	Elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa (OE)	1	22	5/ 66
Krunt nr 4	Kergliikusraja (LK)	Ehitusõigust hoonete ja olulise avaliku huviga rajatiste ehitamiseks ei määrata		
Jaanikese tee	Ehitusõigust detailplaneeringuga ei määrata			



Skeem 6. Krundi kasutamise sihtotstarvete jaotumine (aluskaart: Maa-amet 2022)

Jaanikese motokompleksi krundile nr 1 on määratud mitu kasutamise sihtotstarvet (Tabel 4, skeem 6), mis sobivad Tõlliste valla üldplaneeringuga määratud üldkasutatava maa juhtotstarbega. Üldplaneeringu tähenduses on üldkasutatav maa juhtotstarve üldkasutatavate hoonete ja neid teenindavate infrastruktuuride ehitamiseks ettenähtud maa-ala ja muudeks mitte kasumi taotlemiseks tegevusteks ettenähtud maa-ala. Käesoleva planeeringuga määratud krundi kasutamise sihtotstarbed on kooskõlas üldplaneeringuga.

Puhke- ja spordirajatiste maa (PS) tähendab, et krundile võib rajada puhkamiseks ja sportimiseks kasutatavaid ehitisi. Antud planeeringu kontekstis on asjakohased rajatised krossirada koos võistlusvälise alaga, matkarada, jalgrattakrossirada, endurorada, discgolfirada, suusarada, kontsertpaik jms, mis on vajalik eesmärgi saavutamiseks. Ka krundile kavandatud hooned peavad haakuma eelnimetatud otstarbega või olema vajalikud rajatiste teenindamiseks. Maale on lubatud rajada ka ehitised kontsertide ja vabaõhuürituste korraldamiseks (nn kontsertpaik). Samuti on teemakohased puhkeotstarbelised ehitised, kus paiknevad ettevalmistatud rajatised inimeste organiseeritud puhkamiseks ja aktiivseks liikumiseks, kus on olemas sõidukite parkimisplatsid, karavanide platsid, telkimiskohad, ettevalmistatud ja vajaliku inventariga piknikukohad, loodusobjektide vaatluskohad jms.

Parkmetsa maa (HM) tähendab, et tegemist on loodusliku metsamaa baasil inimese poolt kujundatud üldkasutatava rohealaga, kuhu on lubatud ehitada väiksemaid puhkeotstarbelisi ehitisi. Parkmetsa alale võivad jätkuda motokompleksi krundile kavandatud aktiivseks liikumiseks mõeldud rajad (matkarada, jalgrattkrossirada, endurorada) tingimusel, et tegevused on metsa ja sealset elustikku hoidvad. Samuti on teemakohased puhkeotstarbelised ehitised, kus paiknevad ettevalmistatud rajatised inimeste organiseeritud puhkamiseks ja aktiivseks liikumiseks ja vajaliku inventariga piknikukohad, loodusobjektide vaatluskohad jms. Arvestada tuleb, et domineerima peab jääb looduslähedus ja looduslikkeskkond.

Kultuuri- ja spordiasutuse maa (ÜK) tähendab, et krundil asuvat motokompleksi peahoonet kasutatakse mitteärilisel eesmärgil motokeskuse teenindushoonena või selles asuvad funktsioonid, mis aitavad ellu viia Jaanikese motokompleksi kontseptsiooni. Kui hoone võetakse kasutusele ärilisel eesmärgil, siis on kasutusotstarbena lubatud kaubandus-, toidlustus- ja teenindushoone maa (ÄK) ja/või majutushoone maa (ÄM). Kõrvalkasutuse rakendamine on lubatav Tõlliste valla üldplaneeringuga. Üldplaneeringu kohaselt on lubatud puhke- ja üldkasutataval alal (üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarve) äriotstarbe kasutus kuni 25% ulatuses, kui see toetab põhifunktsiooni. Ärimaa ei tohi rikkuda krundi esteetilist ja puhkeväärtust.

Jaanikese motokompleksi krundile nr 2 on määratud krundi kasutamise otstarbeks *puhke- ja spordirajatiste maa (PS)* krundiga nr 1 samas tähenduses.

Krossi alajaama krundile (krunt nr 3) määratakse kasutamise sihtotstarbeks *elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa (OE)*, st krundi võib kasutada elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maana.

Krundile nr 4 määratakse kasutamise otstarbeks *kergliiklusmaa (LK)*, st krundi võib kasutada jalg- ja jalgrattatee maana.

Kruntidele nr 1 ja 2 on koostatud „Jaanikese moto- ja vabaajakeskus“⁸ eskiisprojekt, mis annab juhiseid ja ideid rajatiste paigutamiseks maastikule, sh puhkekohad, mänguväljakud, treeningrajad, rajad aktiivseks liikumiseks jms.

Kohalikul omavalitsusel on õigus lubada krundile ehitiste kasutamise otstarbeid, mis on kooskõlas krundile määratud kasutamise sihtotstarbega või selle kõrvalkasutusega, samuti ehitisi, mis toetavad või tagavad kompleksi toimimise. Ehitusõigusega määratud maksimaalseid määrasid ei ole lubatud ületada. Ehitusõigusega määratud hoonestus ja olulise avaliku huviga rajatised tuleb püstitada hoonestusala piiridesse. Kuni 20 m² ja kuni 5 m kõrgused ehitised, mis on hooned, sisalduvad kruntide ehitusõiguse mahus. Selliste hoonete püstitamine on lubatud ka väljaspoole hoonestusala rajatise teenindavate hoonetena, kuid tuleb järgida tee kaitsevööndist ja kalda ehituskeeluvööndist tulenevaid piiranguid (erandiks on Jaanikese oja kaldale ehitatav pumplahoone, vt peatükk 3.3 ja 3.5). Selliste hoonete rajamisel tuleb järgida, et ei ületataks detailplaneeringuga määratud maksimaalseid määrasid (hoonete suurim lubatud arv krundil, hoonete suurim lubatud ehitisealune pind).

Kruntidele ehitatavate hoonete ja olulise avaliku huviga rajatise suurim lubatud kõrgus on märgitud tabelis 4. Hoonete ja rajatise tehnilised seadmed ja nende osad võivad ulatuda üle hoone suurima lubatud kõrguse.

⁸ Loovmaastik OÜ töö nr 139EE19 „Jaanikese moto- ja vabaajakeskus“

Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused

Jaanikese motokompleksi krundile nr 1 projekteeritavate hoonete arhitektuurne tase peab olema lahendatud kõrgetasemeliselt. Eriti suurt tähelepanu tuleb pöörata peahoone arhitektuursele lahendusele. Peahoone on, kas rekonstrueeritav olemasolev administratiivhoone või selle asemele rajatav uus hoone. Peahoonest peab saama maamärk maastikul, kuna see asub kaugelt vaadeldaval nölval ja on kompleksi keskmeks. Samas tuleb arvestada, et hoone peab olema ka funktsionaalselt kasutatav spordivõistluste läbiviimiseks ja jälgimiseks. Lisaks tuleb arvestada järgmiste arhitektuursete ja kujunduslike nõuetega:

- Hoone kõik küljed peavad olema hea arhitektuurse lahendusega, kuna hoone on igast küljest vaadeldav.
- Hoone katusetüüp on planeerimisettepanekuga jäetud määramata. Katuse tüüp ja katuse kalded on jäetud arhitekti lahendada.
- Hoone on kuni kolme maapealse korrusega ja ühe maa-aluse korrusega.
- Hoone fassaadile ei ole lubatud paigaldada hoonet teenindavaid tehnilisi seadmeid. Vajadusel tuleb leida seadmetele arhitektuursete võtetega sobiv varjatud lahendus või lahendada seadmed katusele.
- Välisviimistluses ei ole lubatud kasutada imiteerivaid materjale.

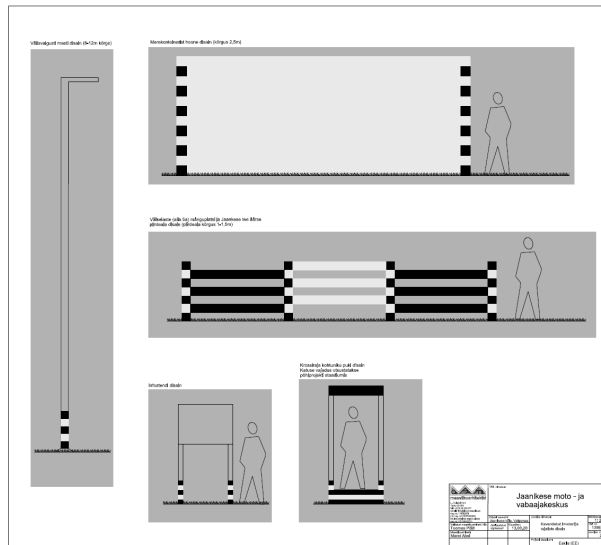
Jaanikese motokompleksi krundi nr 1 ja 2 teiste hoonete projekteerimiseks ei seata planeerimisettepanekuga tingimusi välisviimistlus- ja katusekatte materjalide kasutusele. Samuti ei seata tingimusi hoonete lubatud katusekallete vahemikule. Hooned võivad olla kuni kahekorruselised.

Kontsertpaiga rajamisel on soovituslik töötada välja maastikku arvestav kvaliteetse disainiga lava või selle aluse lahendus, mis annab paigale juurde lisaväärtust. Samuti kujundada sel juhul juurde väikevormid (istepingid, prügiurnid, valgustus). Kontsertpaigale võib luua eraldi kontseptsiooni, mis ei ole seotud krossi ja rekreatsiooniga.

Krossi alajaama krundi (krunt nr 3) alajaama rekonstrueerimisel või asendamisel uue hoonega tuleb hoone välisilme projekteerida keskkonda sobivaks. Lubatud on ka uue moodulalajaama püstitamine.

Jaanikese moto- ja vabaajakeskuse eskiisprojektiga⁹ on tehtud ettepanek rajatiste ja väliinventari disaini lahenduseks puhke- ja spordirajatiste maa kasutusega krundi osal. Lahenduse väljatöötamisel on inspiratsiooni saadud maastiku lainjast reljeefist ja riigipiiri tähistest kujundusest. Loodusliku imega alal (eelkõige parkmetsa kasutusotstarbega krundi osal) valitakse inventar, mis on loodusesse sobiv, looduslähedastes värvitoonides ja puidust.

⁹ Loovmaastik OÜ töö nr 139EE19 „Jaanikese moto- ja vabaajakeskus“



Näide varjualuse kohta



Skeem 7. Väljavõtte Jaanikse moto- ja vabaajakeskuse eskiisprojektist

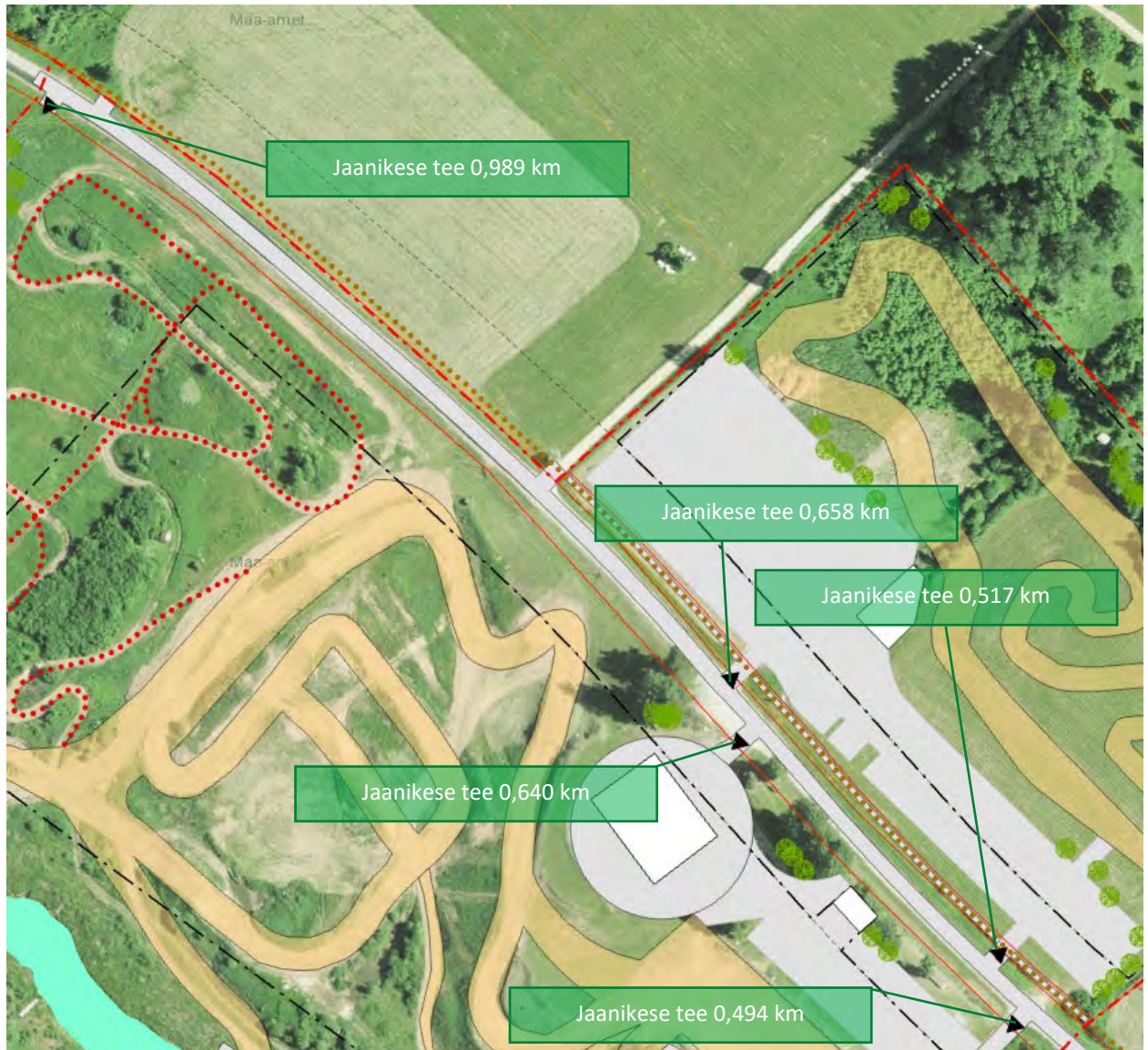
Kruntide siseste teede ja radade paiknemine ja katted lahendatakse projektiga. Aktiivseks liikumiseks mõeldud radade katted on looduslikud ja vihmavett läbilaskvad. Motokrossiraja ning kardi- ja supermotoraja katted tuleb projekteerida vastavalt valdkondlikele juhenditele. Motokrossirada on üldjuhul liivane või savine. Liigse tolmu vältimiseks rada niisutatakse (vt peatükk 3.5 Veevarustus). Kardi- ja supermotorada on asfaltkattega. Supermoto spetsiifikast tulenevalt kombineeritakse asfaltkattega raja juurde kruusalõik.

Mõlemad motokompleksi krundid (nr 1 ja 2) on lubatud piirata aiaga. Aed rajatakse, kas krundi piirile või krundi piirist sissepoole. Aeda projekteerides tuleb asukoht valida arvestades, et piirdeaed peab jääma väljapoole sõiduteega külgnevat vaba ruumi (vähemalt 6,7 m kaugusele sõidutee kätte servast, lameda mulde nõlvusega teelõigul 5,2 m) ning ei tohi paikneda teega paralleelselt kulgeva sideehitise kaitsevööndis. Jaanikse teega piirneva krundi külje piirdeaed peab olema esinduslik ja kuni 1,6 m kõrgune. Soovituslik on järgida eskiisprojekti disaini lahendust. Ülejäänud krundi osa on lubatud ka tarastada (nt läbipaistev/läbipaistmatu paneelaed või võrkaed). Piirde kõrgus kuni 2m. Vajadust hinnates on asjakohane osaliselt rajada piirdeaia asemel müratõkkesein (vt peatükk 5).

3.2 Juurdepääsutee asukoht ja liiklus- ning parkimiskorraldus planeeringualal

Planeeringualal asub riigitee nr 23120 Jaanikse tee koos selle kaitsevööndiga (30 m). Sama tee kaudu on tagatud kruntide nr 1, 2 ja 3 juurdepääs. Teeregistri andmetel on kruntide olemasolevad mahasõiduteed¹⁰ Jaanikse tee 0,491 ja 0,494 ning 0,639 ja 0,657 kilomeetril. Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek rajada mahasõiduteed 0,494 (olemasolev), 0,517, 0,640 (olemasolev), 0,658 (olemasolev) ja 0,989 kilomeetrile (skeem 8). Mahasõitude määramisel on arvestatud, et kõrvalmaanteel liiklussagedusega alla 500 sõiduki ööpäevas peab ristmike vahe olema vähemalt 10 m. Mahasõitude laius (7 m) tagab kahe-suunalise liikluse.

¹⁰ Majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määrus nr 106 „Tee projekteerimise normid“ mõistes on mahasõit sõiduteega külgnevale kinnistule, sh parklasse, õue, puhkekohta, põllule, metsa, heinamaale ja muule teega külgnevale, sissesõidu ja sealt väljasõidu tee, mis kinnistut ei läbi.



Skeem 8. Planeeritud mahasõiduteed kruntidele (Aluskaart: Maa-amet 2022)

Jaanikese motokompleksi krundid nr 1 ja 2 vajavad vähemalt kahte mahasõitu, et oleks võimalik tagada võistluste ja treeningute sujuv ja ohutu korraldamine. Ürituste külastajate ja võistlejate liiklemine kruntide vahel tuleb hoida eraldi. Krundile nr 1 on mahasõidu kaudu kavandatud juurdepääsutee peahooneni ja seda ümbritseva platsini. Kavandatud platsi ja juurdepääsutee lahendust on lubatud projekteerimisel täpsustada. Krundile nr 2 on kavandatud mahasõidu kaudu juurdepääsutee Jaanikese kompleksi teenindavale parkimisplatsile ja kardirajaga seotud ehitistele. 0,494 ja 0,517 kilomeetril asuvad mahasõiduteed on eelkõige mõeldud võistlejate kasutusse. Suurema võistlejate arvuga motovõistlusel on osa krundi nr 2 parkimisalast vaja võtta kasutusele võistlejate parklana ja võistlejad liiguvad nimetatud mahasõitude kaudu stardialale. Võistluste korralduslikust iseloomust tulenevale ei ole võimalik võistlejaid suunata samale teele ürituse külastajatega.

Lisaks planeeritakse mahasõidutee Jaanikese teelt 0,989 km, mis on vajalik eelkõige Jaanikese motokompleksi krundi nr 1 hooldavate masinate teenindamiseks, sh metsa hoolduseks. Mahasõidutee kavandamisel on arvestatud Jaanikese küla, Kase kinnistu ja selle lähiümbruse detailplaneeringuga

(DP2006-025), millega on planeeritud umbes 0,973 kilomeetrile ristmik juurdepääsuteega uutele elamukruntidele.

Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral tuleb taotleda Transpordiametilt nõuded projektile ja projekt kooskõlastada ametiga.¹¹

Samuti on kavandatud juurdepääs Motokeskuse tee (munitsipaalomand) kaudu, mis tagab juurdepääsu krundi nr 1 lõuna küljele ja kavandatud päikese või tuulepargi alale.

Kruntide juurdepääsuteede ruumilised lahendused on kajastatud detailplaneeringu joonistel nr 3.

Jaanikese motokompleksi kruntide nr 1 ja 2 sisene liikluskorraldus ning mootorsõidukitega liiklemiseks mõeldud teede ja platside (sh parklate) asukohad, suurused ja katendid täpsustatakse esimesena projekteeritud hoone ehitusprojektiga või koostatakse eraldi teede ja platside ehitusprojekt. Projektide koostamisel tuleb arvestada, et mõlema krundiga seotud mootorsõidukite parkimine peab olema lahendus krundi piires. Detailplaneeringu joonisel nr 4 on pakutud välja üks võimalikest lahendustest.

Krundile nr 1 ja 2 teede ja plaatside projekteerimisel tuleb arvestada alal paiknevate elektripaigaldistega (maakaabelliinid). Teede ja platsid tuleb projekteerida selliselt, et oleks tagatud elektripaigaldiste ohutus ja toimivuse tagamine. Ehitise kaitsevööndisse tee või platsi projekteerimiseks ja ehitamiseks tuleb taotleda ehitise omaniku nõusolek.

Parkimiskohtade projekteerimisel tuleb arvestada, et oleks tagatud planeeringuga määratud vähim kohtade arv (tabel 5). Parkimiskohtade arvu määramisel ei ole rakendatud standardit¹², vaid on kasutatud senist praktilist kogemust parkimisvajaduse järele. Pakutud lahendus on projekteerimise käigus suurendatav, arvestades rajatavate hoonete suletud brutopinna tegelikku suurust, hoonete paiknemist hoonestusalal ning krundi kasutusintensiivsust.

Parklate projekteerimisel arvestada sõiduauto parkimiskoha suuruseks 2,7x5 m, puudega inimese sõidukile 3,6x5 m, väikebussidele ja karavanidele 4x9 m. Võistlejate parklas kavandada parkimiskohad mõõtmetega 6x10 m, et oleks tagatud võistlejatele liikumise võistluseks valmistumise ruum. Võistluste ajal saab võistlejate parklast boksiala.

Tabel 5. Parkimiskohtade kontrollarvutus

Krundi lähiaadress	Planeeritud vähim parkimiskohtade arv külastajatele	Planeeritud vähim parkimiskohtade arv võistlejatele
Jaanikese motokompleks (krunt nr 1)	0	25
Jaanikese motokompleks (krunt nr 2)	4 puudega isiku sõidukile 26 väikebussile või karavanautole 150 sõiduautole	35
Krossi alajaam (krunt nr 3)	Parkimiskohtade vajadus puudub	
Jaanikese tee	Krundile ei tehta planeerimisettepanekut ehitusõiguse määramiseks ja sellega seonduva lahendamiseks	

¹¹ Ehitusseadustik § 99 lõige 3

¹² Eesti Standard EVS 843:2016, Linnatänavad, Eesti Standardikeskus

Parkimisalad ja liikumisteede katmisel on soovitatav eelistada drenivat katendit, mis võimaldab sademeveel imbuda pinnasesse. Kui kasutatakse kõvakatendit, siis peab olema rajatud nii, et sadevesi valguks krundisisesse haljastusele. Juhul, kui projekteeritakse sademevee kogumine ja juhtimine Jaanikese oja, siis on vajalik paigaldada sademevee puhastamiseks õli-mudapüüdur või võtta kasutusele mõni muu puhastuslahendus. Sademevee juhtimine naabermaaüksustele ei ole lubatud. Parkimisalade kujundamisel kasutada haljastust, et vältida kuumasaarte teket.

Riigiteega külgnemine, nähtavuskolmnurgad ja külgnähtavus

Kogu detailplaneeringu lahendusega järgitakse riigitee nr 23120 Jaanikese tee kehtivat teekaitsevööndi ulatust ning tegevusi ellu viies tuleb järgida teekaitsevööndis kehtivaid piiranguid. Erandlik tegevus on planeeringuga lubatud teekaitsevööndis, mis kattub hoonestusalaga (vt alapunkti Krundi hoonestusala piiritlemine ja ehitamine hoonestusalal). Teekaitsevööndisse on lubatud ehitada ehitusõigusega määratud hoone, mis on vajalik Jaanikese motokompleksi teenindamiseks.¹³ Kõik ehitusprojektid, millega kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

Riigiteele nr 23120 Jaanikese tee on planeeringuala ulatuses määratud 5 mahasõitu. Mahasõidud on vajalikud planeeritavatele kruntidele sissesõiduks ja sealt väljasõiduks arvestades krundi osa peamist kasutusviisi (vt 2.3 alapunkti Juurdepääsutee asukoht...).

Riigitee nr 23120 Jaanikese tee 0,753 kilomeetril on teede ristumiskoht, kust saab alguse kinnistuid läbiv tee, mida kasutatakse juurdepääsuteena. Varem kehtestatud Kase kinnistu ja selle lähiümbruse detailplaneeringuga (DP2006-025) on kavandatud uutele elamukruntide teenindava juurdepääsutee ristumiskoht riigitee nr 23120 Jaanikese tee 0,969 kilomeetrile.

Planeeringuga on hinnatud ristumiskohtade nähtavusalasid. Normist¹⁴ lähtuv vähim peateele avanev nähtavus ristmikult 90 km/h projektkiiruse juures on 230 m (peattee liitumisnähtavus) ja 150 m (peattee peatumisnähtavus). Nähtavusala määramisel on arvestatud, et liituva tee liitumisnähtavus on 15 m ja peatumisnähtavus 25 m. Detailplaneeringus joonisele nr 3 Tehnovõrkude ja kitsenduste joonis on kantud maantee projekteerimismidest lähtuvad nähtavusalad. Nähtavusalade määramist ja ulatust illustreerib ka skeem 9.

Nähtavusala on ala, kus ei tohi paikneda ühtegi nähtavust piiravat takistust. Ristumiskohtadest paremale ja vasakule ei ole planeeritud nähtavusalale nähtavust piiravaid takistusi. Olemasolevad puud ja põõsad, mis jäävad nähtavuskolmnurkadele tuleb ehitustööde käigus eemaldada, kui need jäävad nähtavust piirama. Juhul, kui takistuse kõrvaldamine ei ole võimalik, tuleb nähtavuse nõuetest kõrvale kaldumisel rakendada muid abimeetmeid ohutuse tagamiseks.

Riigitee nr 23120 Jaanikese tee lõigul tuleb tagada 16 m laiune külgnähtavus. Külgnähtavusala ulatuses ei tohi olla liiklusohutuse seisukohalt olla nähtavust piiravaid takistusi.

¹³ Ehitusseadustik § 72 lõige 4

¹⁴ Transpordiamet, 2021 „Ristmike vahekauguse ja nähtavusala määramine“



Skeem 9. Peatee liitumisnähtavus ulatus riigiteele nr 6 Valga-Uulu (Aluskaart: Maa-amet 2022).

Jalgrattateede ja parklate kavandamine

Kuna järjest rohkem pööratakse tähelepanu alternatiivsetele liikumisviisidele, siis detailplaneeringuga tehakse planeerimisettepanek edasise projekteerimise käigus kavandada mõlemale Jaanikese motokompleksi krundile vähemalt 10 parkimiskohaga jalgrataste parkla. Jalgrattaga ollakse rohkem valmis liiklema, kui on hästi korraldatud jalgrataste parkimisvõimalused.

Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek ehitada Jaanikese teega külgnevale alale jalg- ja jalgrattatee, mis ühendab 3 Jõhvi-Tartu-Valga põhimaanteed 6 Valga-Uulu põhimaanteelega. Mõlemal põhimaanteel on olemas jalgrattateed. Uus jalgrattatee muudab ohutumaks nii Jaanikese suvilapiirkonna elanike liikumised elukoha ja Valga linna vahel ning Jaanikese motokompleksi külastajate liikumised. Uus jalg- ja jalgrattatee täiendab Valga valla kergliiklusteede võrgustikku.

Planeeringuala piires, arvestades planeeringu lahenduses välja toodud ehitus- ja maakasutustingimuste ning maakasutust ja ehitamist piiravate kitsendustega, on jalg- ja jalgrattatee ehitusõigus määratud riigitee nr 23120 Jaanikese tee parempoolsele küljele. Jalg- ja jalgrattatee teenindamiseks on moodustatud krunt nr 4. Jalg- ja jalgrattateed projekteerides tuleb arvestada järgmiste tingimustega:

- Sõidutee ning jalg- ja jalgrattatee vaheline laius peab olema vähemalt 7 m,
- Jalg- ja jalgrattatee peab olema vähemalt 2 m laiune.

Mõju liiklusele

Teeregistri andmetel (2020) on riigitee nr 23120 Jaanikese tee planeeringualale jääva teelõigu aasta keskmine ööpäevane liiklus 267 sõidukit. Planeeritud tegevustega võib kaasna mõningast liikluskoormuse tõusu, kuid see ei saa olema märkimisväärne ja on pigem perioodiline. Oluliselt suuremat liikluskoormust võib eeldada suuremate ürituste või spordivõistluste korral, kui Jaanikese kompleksi külastajate arv on suurem. Ehitusperioodi kestel, mis on ajutine ja suhteliselt lühiajaline, märgatavat liikluskoormuse tõusu ei saa eeldada. Planeeringuga kavandatud juurdepääsuteed ei muuda märkimisväärselt väljakujunenud olukorda. Pigem võib eeldada positiivset mõju liiklusele, kuna juurdepääsuteed saavad olema selgesti märgtavad võrreldes praeguste isetekkeliste juurdepääsuteedega.

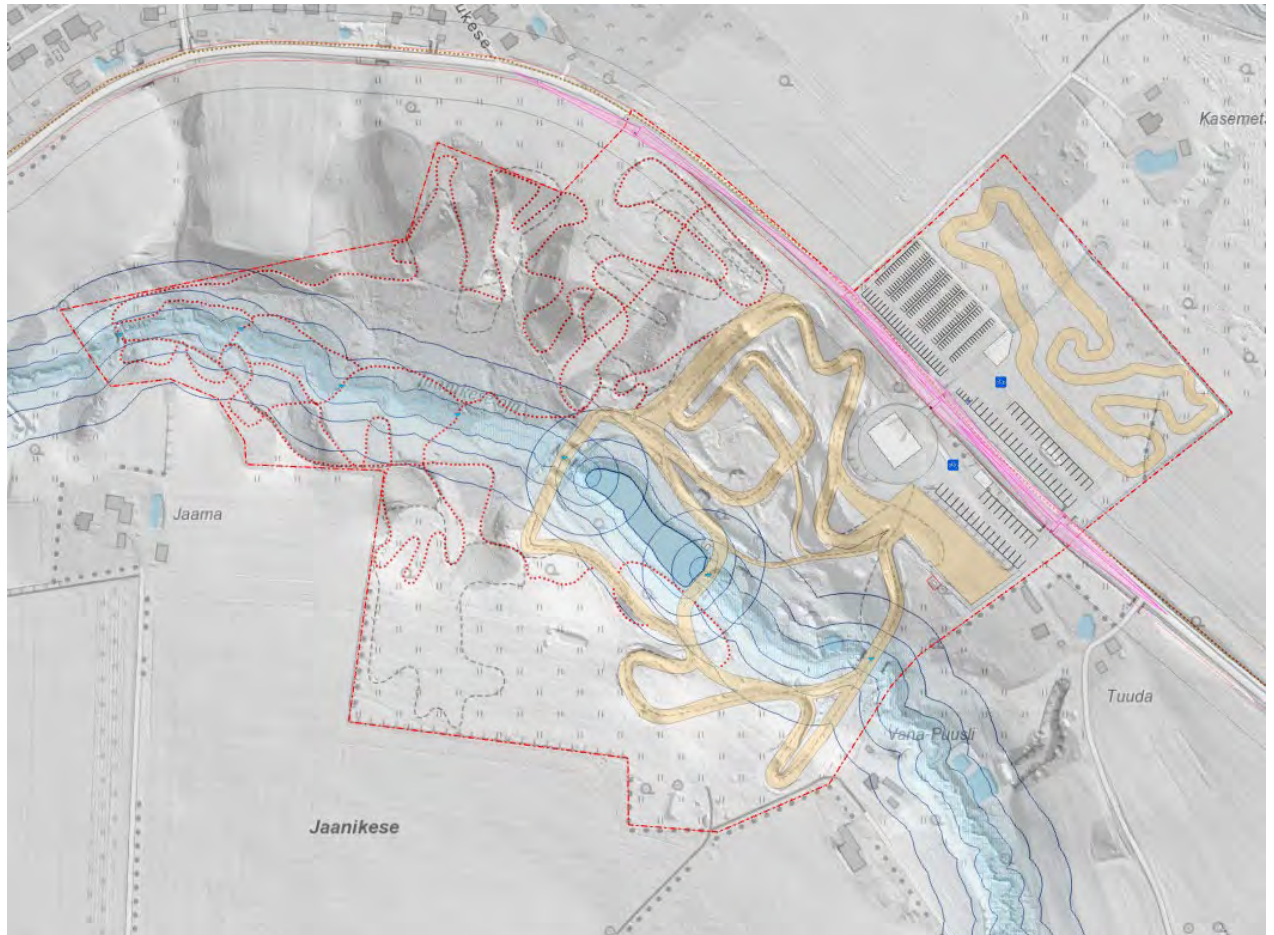
3.3 Ehitamine Jaanikese oja kalda kasutamise kitsenduste vööndis

Planeeringualal on Jaanikes oja (registrikood VEE1012110). Jaanikese oja saab alguse Lätist ja suubub Pedeli jõkke. Jaanikese oja Eestisse jääva osa pikkus on 2,5 km ja pindala 4,344 km². Jaanikese oja lookleb krundi nr 1 keskmise oru põhjas. Üle oja on rajatud varasemalt krossiradasid ja teeradasid. Jaanikese ojale on rajatud kaks paisu (registrikood PAIS12131 ja PAIS012130), millega reguleeritakse ojale rajatud tehistiigi veetaset. Jaanikese oja vett kasutatakse krossiraja niisutamiseks. Jaanikese ojja on kavas juhtida Jaanikese motokompleksi pesuplatsi heitvett ja nõuetekohaselt käideldud reovett. Selleks tuleb taotleda Keskkonnaametilt vastav keskkonnaluba (vt 3.5 Reovee käitlus).



Foto 7. Vaated Jaanikese ojale

Jaanikese oja kaldale kehtivad looduskaitseadusest¹ tulenevad kalda kasutamise kitsendused (veekaitsevöönd 10 m, ehituskeeluvöönd 25 m, piiranguvöönd 50 m), mille eesmärk on kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine. Ehituskeeluvööndi laiuse arvestamisel on lähtutud põhikaardile kantud veekogu piirist.



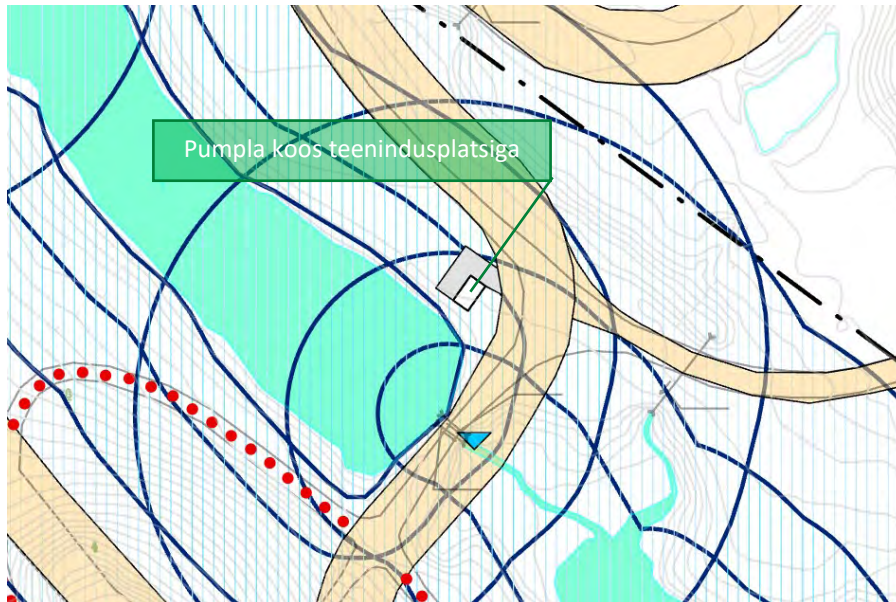
Skeem 10. Jaanikese oja kalda piiranguvööndid (Aluskaart: Maa-amet 2021)

Jaanikese oja ehituskeeluvööndis ja üle oja kulgevad olemasolevad krossirajad. Planeeringuga kavandatakse plaanitakse jätkata olemasolevate motokrossiradade kasutamist. Ehituskeeluvööndisse planeeringuga uusi osasid krossirajale ei ole planeeritud. Kavandatud on samade radade laiuse suurendamist. Krossiraja laiuse suurendamine on lubatud looduskaitseaduse § 38 lõike 4 punkti 5 alusel, mis ütleb, et ehituskeeld ei laiene olemasoleva ehitise esmakordsele juurdeehitamisele juhul, kui juurdeehitamise maht on väiksem kui üks kolmandik olemasoleva ehitise kubatuurist.

Jaanikese motokeskuse aktiivseks liikumiseks mõeldud matka-, jalgrattakarossi- ja endurorajad on mõeldud avalikuks kasutamiseks. Nende radade kasutamist inimestele ei piirata. Planeeringuga tehakse ettepanek kolme uue ja ühe olemasoleva, kuid korrastamist vajava oja ületuskoha rajamiseks. Looduskaitse seaduse¹ kohaselt on ehituskeeluvööndisse teede ja sildade ehitamine lubatud, kui need on kavandatud detailplaneeringuga.¹⁵

¹⁵ Looduskaitseadus § 38 lõige 9 ja 10

Ka edaspidi kavatakse kasutada Jaanikese oja tehistiigi vett krossiraja kastmiseks. Selleks, et seda saaks teha kaasaegete süsteemidega on planeeringuga antud ehitusõigus kastmisveepumpla ehitamiseks Jaanikese oja ehituskeeluvööndisse. Kui pinnavee veehaarde ehitised on kavandatud detailplaneeringuga, siis on nende ehitiste ehitamine ehituskeeluvööndisse lubatav¹⁶ (skeem 11).



Skeem 11. Pumpla kastmisvee võtmiseks Jaanikese oja ehituskeeluvööndis (väljavõtte tehnovõrkude ja kitsenduste joonisest)

Teised ehitised, mis on kavandatud Jaanikese oja ehituskeeluvööndisse ei eelda ehituskeeluvööndi vähendamist ning nende ehitamine on lubatav, kui need on kavandatud detailplaneeringuga. Peatükis 3.5 Tehnovõrkude ja -rajatiste paigutus ning joonisel nr 3 on kajastatud ehitiste kirjeldus ning võimalikud asukohad, mis on planeerimisettepanekuga kavandatud Jaanikese oja ehituskeeluvööndisse. Eelnevalt tulenevalt puudub käesoleva planeeringuga vajadus ehituskeeluvööndi vähendamise taotlemiseks.

Planeeringu lahendust koostades on järgitud Jaanikese oja kalda kaitse eesmärgi ja nende järgimisega tuleb tegeleda ka planeeritud tegevuste projekteerimisel ja elluviimisel.

Looduskaitse seaduse tähenduses on kalda kaitse eesmärk kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine.

- **Kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine:** Planeeringuga on kavandatud tegevused olemasolevat ehitatud keskkonda ja loodusliku keskkonna olukorda arvestades. Tegevused tuleb ellu viia maksimaalselt looduskooslusi säilitades. Mitmekesise looduskooslusega keskkond on atraktiivne inimestele aktiivseks puhkamiseks. Planeeritud tegevused on varasemate tegevustega harmoneeruvad, seega ei ole põhjust eeldada, et suureneks senisest enam negatiivne mõju looduskooslustele. Eeldada võib, et suureneb külastajate hulk, kuid külastajatele on ette nähtud liikumiseks teed, mis välistavad suure tallamiskoormuse väljaspool radasid. Planeeringuga kavandatud aktiivseks liikumiseks mõeldud teed järgivad valdavalt juba sisse tallatud radasid.
- **Inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine:** Inimtegevusest tulenev kahjulik mõju võib lähtuda nt mittenormeeritud jäätmekäitlusest või reoveenormatiivide rikkumisest. Nimetatud asjaolusid ei ole planeeringualal põhjust ette näha. Kuna nendele asjaoludele on juba planeeringu

¹⁶ Looduskaitse seadus § 38 lõige 5 punkt 1

eelselt ja ka järgselt kontroll tagatud. Valga vald on hõlmatud korraldatud jäätmeveoga, seega toimib normeeritud jäätmete kogumine ja käitlus. Ka planeeringualal tuleb tagada inimeste liikumispriirondades jäätmete sorteerimiseks mõeldud urnid, mida tühjendatakse regulaarselt. Krundi reoveekäitlus on planeeritud lokaalselt, kuid reostuse võimaluse minimaliseerib nõuetele vastavuse tagamine. Olmereoosi käideldakse biopuhastis ning pesuplati reovesi suunatakse enne suublat läbi õlipüüduuri. Samuti ei ole eeldada punktreostusallikaid, sest otseselt keskkonda saastavaid objekte alale ei planeerita.

- *Kalda eripära arvestav asustuse suunamine:* Planeeringuala Jaanikese oja kallastel puudub asustus. Kalda osale jääb motokrossiraja osa ja lõigud matkaradadest koos puhkekohtadega. Praeguse detailplaneeringuga ja planeerimisettepanekuga ei hõivata uusi looduslikke alasid juurde uute ehitiste püstitamiseks Jaanikese oja kaldale. Erandiks on veepumpla hoone, teed ja rajad, mis ristuvad ojaga. Osaliselt on teed ja rajad juba kasutusel ka olemasolevas situatsioonis.
- *Vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine:* Kalda kaitse eesmärgiks on tagada veekogu kaldale juurdepääsetavus ja vaba liikumine. Käesoleva planeeringuga ei piirata planeeringuala ulatuses Jaanikese oja juurdepääsu ega vaba liikumise võimalust kaldal. Kaldal liikumisel tuleb järgida Jaanikese motokompleksi territooriumil kehtivaid reegleid, et liikumine oleks turvaline. Samas ei kuulu Jaanikese oja selliste avalikult kasutatavate veekogude hulka¹⁷, mille kaldariba on avalikuks kasutamiseks keskkonnaseadustiku üldosa seaduse¹⁸ mõistes¹⁸.

3.4 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Tõlliste valla üldplaneeringuga ei ole määratud tingimusi haljastuse põhimõtete määramiseks detailplaneeringuga väljaspoole kompaktse asustusega alasid.

Käesoleva planeeringu eesmärgiga arvestades rakenduvad planeerimisettepanekuga tehtud haljastuse põhimõtted kruntidele nr 1, 2, 3 ja 4.

Krundi nr 1 on haljastuse põhimõtted suunatud eelkõige motokompleksi administratiivhoone ümbrusesse (kultuuri- ja spordiasutuse maale), nn esindusala. Selles alas tuleb tagada haljastus vähemalt 15% ulatuses (muruga või muu taimestikuga katta) ning osa sellest lahendada kõrghaljastusega. Administratiivhoone ümbruse haljastus peab olema kujundatud ja hooldatud. Ülejäänud krundi osas ei ole kohustust haljastust kujundada. Vajalik on hoida maastik hooldatult, et vältida maastiku võsastumist. Juba võsastunud kohtades tuleb võsa eemaldada. Krundil tuleb säilitada võimalikult palju olemasolevat kõrghaljastust. Planeeringuga tehakse ettepanek ülejäänud krundi osa kõrghaljastuse osatähtsuse suurendamiseks, seda eelkõige moto- ja aktiivseks liikumiseks mõeldud radade perimeetril ja krundi piiri vahelisel alal. Uusistutus muudab kompleksi kompaktsemaks ja mõningal määral vähendab müra leviku ulatust. Uusistutuseks kasutada kodumaiseid metsapuuliike. Puude istutamisel järgida, et nende kasvades on tagatud motokrossiraja turvaline kasutus.

Krundi nr 1 läänepoolne osa on kaetud metsaga. Tegemist on majandusmetsaga. Järgnevate tegevuste käigus peab jätkuma metsa säästev majandamine, et saab tagatud elustiku mitmekesisus, metsa tootlikus, elujõulisus ja uuenemisvõime. Metsastatud ala peab tagama eelkõige sotsiaalse ja kultuurilise rahulduse puhkeala külastajatele. Seega tuleb uuendusraie asemel eelistada teisi raie liike. Kui metsa tervislik seisund halveneb looduslike tegurite tagajärjel või on hukkunud loodusõnnetuse tõttu, siis on lageraie

¹⁷ Veeseadus¹ § 24 lõige 1 ja 2

¹⁸ Keskkonnaseadustiku üldosa seadus¹ § 38

lubatav metsakaitseeksperimenti alusel. Parkmetsa maa kasutusotstarbega krundi osal on keelatud raadamine. Metsaaluste radade ja puhkekohtade ääred tuleb hoida hooldatult.

Krundile nr 1 on soovituslik koostada maastikuhoolduskava, mis osutab maastiku väärtustele ning annab juhised nende väärtuste hoidmiseks ja edasiarendamiseks. Koostatav maastikuhoolduskava peab vähemalt sisaldama järgnevat:

- Ülevaade ala põhilistest maastikulistest väärtustest ja koos alade piiritlemisega,
- Kaardistama ala hoolduse eesmärgid,
- Seadma lähiaastateks eesmärkide saavutamiseks vajalikud hooldustegevused.

Krundile nr 2 ei ole ette nähtud kujundatud haljastuse rajamine. Oluline on hoida krunt hooldatud. Soovituslik on rajada krundile juurde kõrghaljastust, et muuta lage ala mitmekesisemaks. Uusistutuseks kasutada kodumaiseid metsapuuliike. Puude istutamisel järgida, et nende kasvades on tagatud kardiraja turvaline kasutus. Haljastust on soovituslik rajada ka parkimisaladele, et vähendada kuumasaarte teket.

Krundile nr 3 tuleb alajaamahoonest vaba krundi osa haljastada (katta muruga). Kõrghaljastust krundile ei rajata.

Krundile nr 4 tuleb jalg- ja jalgrattatee äärne ala haljastada (katta muruga). Kõrghaljastust krundile ei rajata.

3.5 Tehnovõrkude ja -rajatiste paigutus

Planeeritud tehnovõrkude lahendused on kajastatud detailplaneeringu joonisel nr 4. Joonisel on krundi toimimiseks vajalikud ja planeeringuga planeeritud tehnovõrgud kajastatud krundi hoonestusalani või näidatud ära võimalik liitumispunkt. Liitumispunktid võivad asuda väljaspool planeeringuala. Krundisisesed ühendused kavandatakse täpsemalt ja täiendatult hoonete ja rajatisteni projekteerimise staadiumis. Joonisel nr 4 on antud võimalikud lahendused.

Kõik planeeritud tehnovõrkude lahendused on põhimõttelised. Konkreetsed võrkude asukohad täpsustatakse edasisel projekteerimisel või täiendatakse neid lahendusi ulatuses, mis on vajalik varustatuse tagamiseks.

Ehitustööde käigus ja planeeritud kruntide kasutamisel tuleb tagada olemasolevate ja ehitatud tehnovõrkude kaitse. Ükskõik millise tehnovõrgu või -rajatise kaitsevööndis tehtavad tööd võivad toimuda kooskõlastatult tehnovõrgu või -rajatise valdajaga.

Jaanikese oja kalda ehituskeeluvööndisse detailplaneeringuga kavandatud tehnovõrkudele ja -rajatistele ei laiene ehituskeeld.¹⁹

Elektrivarustus

Planeeringualal asub Krossi alajaam (krundil nr 3). Alajaamaga on ühendatud kõrgepinge maakaabelliin ja mitmed madalpinge maakaabelliinid, mis kulgevad üle krundi nr 1, 2 ja 4. Madalpinge maakaabelliinide kaudu tagatakse ühendused ümberkaudsetele kinnistutele.

¹⁹ Looduskaitseseadus¹ § 38 lõige 5 punkt 8

Planeerimislahendus näeb ette, et elektrivarustus on vajalik krundile nr 1 ja 2. Krundile nr 1 on olemas liitumine elektrivarustusega. Samuti on liitumispunkt väljaehitatud krundile nr 2. Mõlema krundi sisene elektrivarustus tuleb lahendada järgnevalt koostatavate projektide osadega. Elektrivarustus on vajalik eelkõige spordikompleksi hoonete varustamiseks, motokrossiraja valgustamiseks ja kastmiseks, puurkaevule, pesuplatsile, üldiseks platsi valgustamiseks, biopuhastile, veehaardele jms. Krundi nr 1 liitumiskilp ja jaotuskilp on kavandatud krundi nr 3 piirile. Liitumiskilp on alati vabalt teenindatav, kuna juurdepääs on tagatud ka Krossi alajaamale (krunt nr 3) (vt 7. Servituutide vajadus). Krundi nr 2 liitumiskilp ja jaotuskilp on kavandatud krundi nr 2 piirile avalikult kasutatava tee äärde. Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Planeeringuga ei ole ette nähtud olemasolevate elektripaigaldiste ümbertõstmise või ehitamise vajadust. Kui projekteerimistegevuste käigus ilmneb vajadus, siis tuleb seda teha koostöös Elektrilevi OÜga ja kliendi kulul.

Kruntide sisene ehitiste elektrivarustuse lahendused tuleb projekteerida elektriprojektiga arvestades erinevate vajadustega ja planeerimisettepanekuga. Krundile nr 1 elektripaigaldiste projekteerimisel Jaanikese oja ehituskeeluvööndisse tuleb maakaabelliinid paigutada motogrossiraja alla või külgnevalt rajaga ning risti Jaanikese ojaga (kolm võimalikku oja ületuse kohta). Jaanikese oja ehituskeeluvööndis vajab elektrivarustust veehaare, samuti läbivad ehituskeeluvööndit planeeritud rajavalgustus ja taastuenergiaallika ühendused Jaanikese motokompleksiga. Täpsed asukohad ja täiendused lahendatakse projektiga.

Arvestades, et üha enam võetakse kasutusele taastuvald energiaallikad, siis on asjakohane ka Jaanikese motokompleksi elektrivarustuse lahendamisel mõelda alternatiivsetele lahendustele. Selleks on planeeritud krundi nr 1 tagumisse ossa, üle Jaanikese oja krossiraja taha nõlvale ligikaudu 2 ha suurune ala päikesepargi või väiketuulikute püstitamiseks. Parima lahenduse valik tehakse ajahetkel, mil asutakse ette valmistama investeeringuks vajalikke dokumente. Planeeringu koostamise hetkel ei ole põhjendatud valiku tegemine, kuna tehnoloogia võimalused on ajas kiirelt muutuvad. Taastuva energiaallika projektiga lahendatakse ka pargi ühendamine Jaanikese motokompleksi elektripaigaldistega.

Päikesepargi rajamisel tuleb arvestada järgnevate tingimustega:

- Tagada rajatise ohutus (nõuetekohased kinnitused, lumekoormus, tuulekindlus jms),
- Päikesepaneelide püstitamise eest ei tohi kitsendada naaberkinnistu kasutamist. Lähedal asuvatele hoonetele ei tohi tekkida valgusreostust ega varje. Kavandatud alast on lähimad majapidamised lääne suunas ja ida suunas on kaugemal kui 250 m.

Väiketuulik on kogukõrgusega kuni 30 m (mast+ pool rootori diameetrit). Väiketuulikute püstitamisel tuleb arvestada järgmiste tingimustega:

- Tuleb hinnata rajatiselt tekkivat müra, valgusreostust ja muid sarnaseid riske,
- Masti pöörlevate labade varjud ei tohi langeda motokrossirajale. Samuti naabruses asuvatele elamutele. Erandjuhul on lubatud naabermaaüksuse omaniku nõusolekul.

Elektrivarustuse põhimõttelised lahendused on kantud detailplaneeringu joonisele nr 4.

Välisvalgustus

Planeeringu ala kruntide nr 1 ja nr 2 territooriumite valgustamine on vajalik eelkõige turvalisuse tagamiseks ja kuritegevusriskide maandamiseks. Välisvalgustusega tuleb katta krundi nr 1 peahoone

ümbrus ja võistlejate parkla ala. Investeeringuvõimaluste laienemisel kaaluda ka stardiala ja motokrossiraja valgustamist, mis laiendab raja kasutamise võimalusi.

Krundi nr 2 valgustamine on vajalik eelkõige turvalisuse tagamiseks külastajate ja võistlejate parklas. Samuti annab kardiraja valgustamine selle kasutamiseks lisavõimalusi, kuid asjakohane on hinnata investeeringu maksumust ja sellest saadavat lisaväärtust.

Planeeringuga tehakse ettepanek kasutada välisvalgustuse energiaallikana päikesepaneeliga välisvalgustust või siis kasutada territooriumi valgustamiseks päikesepargist või tuulepargist saadavat energiat.

Joonisel nr 3 toodud lahendused on esialgsed ja neid kohandatakse projekteerimise käigus.

Sidevarustus

Piki krundi nr 1 piiri riigitee nr 23120 Jaanikese teega paralleelselt paikneb MTÜ Eesti Andmesidevõrgu omandisse kuuluv sideehitis. Planeeringuala kruntidest on sidevarustuse vajadus eelkõige krundile nr 1. Olemasolevat sideühendust Jaanikese spordikompleksil ei ole. MTÜ Eesti Andmesidevõrgu väljastatud tehniliste tingimuste nr TLVT22034 järgi planeeritakse krundi nr 1 liitumine elektroonilise sidega sidekaevust ES024K25, mis asub krundi nr 1 peamise mahasõidu kõrval. Kaevus on jätkumuhv ES024M17. Krundile nr 1 elektroonilise sidega liitumist projekteerides tuleb arvestada järgmiste tingimustega:

- Sidekaevust ES024K25 rajada multitoru planeeritava Jaanikese motokompleksi võrgusõlmeni.
- Puhuda vähemalt 48f kaabel sidekaevu ES024K25 ja Jaanikese motokompleksi võrgusõlme vahele paiknevasse mikrotorusse.
- Sidekaevu ES024K25 jätta kaablivaru 15 m.
- Enne kaabli ühendamist jätkumuhvi ES024M17, tuleb teenust pakkuval sideoperaatoril tellida MTÜ Eesti Andmesidevõrgult klienditellimus KLT.
- Kaablitöid jätkumuhvides võib teostada ainult MTÜ Eesti Andmesidevõrgu lepinguline hoolduspartner.
- Sidekaevus ning mikrotorudes olevad kaablid jäävad MTÜ Eesti Andmesidevõrgu omandisse.
- Piiritluspunktiks on sidekaevu ES024K25 kaevusein.

Olemasoleva siderajatise kaitsevööndi ulatus on 1 m mõlemale poole sideehitist. Ehitise kaitsevööndis on liinirajatise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada liinirajatist. Kõik projektid, mis koostatakse Jaanikese motokompleksi ehitiste ehitamiseks ja puudutavas sidevõrku või selle kaitsevööndit tuleb kooskõlastada MTÜ Eesti Andmesidevõrguga.

Veevarustus

Planeeringuala kruntide veevarustus tuleb lahendada lokaalselt. Planeeringuala piirkonnas ei ole arendatud ühisveevärki. Planeeringuala kruntidest on veega varustatud krunt nr 1. Krundil nr 1 asub puurkaev (PRK0011648), mille sanitaarkaitseala ulatus 50 m on muudetud 10 meetriseks hooldusalaks. Joogiveevõtt veehaardest peab jääb alla 10 m³/d. Vee tarbimise suurendamisel tuleb hooldusala muuta tagasi sanitaarkaitsealaks ning arvestada sanitaarkaitsealale kehtivate tingimustega. Puurkaevu sanitaarkaitse alal on keelatud majandustegevus, välja arvatud ala hooldamine, rohttaimede niitmine,

õiguspäraselt ehitatud ehitise kasutamine ja muu ehitisega seonduv tegevus kavandatud viisil, kui ehitise ei põhjusta vee kvaliteedi halvenemist²⁰.

Puurkaev on rajatud 1988. aastal olmevee saamiseks. Andmed puurkaevu seisukorra kohta puuduvad. Teadmata on ka, kuidas ja millal on teostatud puurkaevu hooldust. Sellest tulenevalt on vajalik enne puurkaevu uuesti kasutamisele võtmist läbi viia uuring seisukorra kindlaks tegemiseks ja veeandavuse täpsustamiseks. Peale täpse ülevaate saamist saab kaaluda ka veeandavuse suurendamiseks puurkaevu sügavamaks puurimist.²¹ Puurkaevu veega tuleb tagada veevarustus Jaanikese motokompleksi peahoonele, pesuplatsile ja tuletõrjervee hüdrantidele (vt peatükk 4). Samuti on välja ehitatud veetorustik naaberkinnistu Tuuda eluhooneteni, mis võimaldab kokkulepete saavutamisel varustada majapidamist veega. Krundi sisese veetorustiku lahendus ja paiknemine lahendatakse täpsemalt projekteerimise käigus. Arvestada tuleb kavandatud ehitusõigusega ja juba koostatud projektidega, et kompleks oleks koostoimiv.

Tulenevalt Jaanikese motokompleksi krundil nr 1 kavandatud tegevuste iseloomust on veevarustus vaja tagada ka krossiraja kastmiseks. Kastmine on vajalik motokrossiraja hoolduseks ja tolmu vähendamiseks. Selleks rajatakse Jaanikese oja äärde pinnaveehaare. Kastmisvee allikana kasutatakse Jaanikese oja tiiki. Tiigi vee kasutamise kohta on antud eksperthinnang²². Arvestades eksperthinnangu tulemustega on Jaanikese oja tiigi vee kasutamine kastmiseks võimalik järgmistel tingimustel:

- Ümber tuleb ehitada tiigi veetaseme regulaator. Rajada tuleb möödaviiktoru, mis tagab pidevalt ökoloogilise miinimum vooluhulga või loodusliku vooluhulga edasijuhumise allavoolu. Täpne möödaviiktoru ja selle reguleerimise lahendus tuleb lahendada insenertehnilisest projektiga.
- Vesiehitisest allpool looduslikud voolusängis peab olema tagatud ökoloogiline miinimumvooluhulk ($320 \text{ m}^3/\text{d}^{23}$) või looduslik vooluhulk ($104 \text{ m}^3/\text{d}^{24}$), kui looduslik vooluhulk on ökoloogilisest miinimumvooluhulgast väiksem.²⁵
- Veetaseme 48,50 m abs saavutamisel peab veevõtu tiigist peatama, kuni veetase on tiigis jällegi tõusma asunud.
- Omatakse vee-erikasutusluba vee võtmiseks looduslikust veekogust üle $30 \text{ m}^3/\text{d}^{26}$.
- Tagatud on ka teised veeseadusest tulenevad paisu omaniku kohustused (nt korrashoid, vee-elustiku kaitse, avariiohu kõrvaldamine jms).²⁷

Krundi nr 2 veevarustus on võimalik lahendada krundil nr 1 asuva puurkaevu abil. Kui krundile nr 2 hakatakse projekteerima hoonet, mis vajab veevarustust, siis sama projektiga tuleb lahendada hooneväline veetorustike lahendus ja paiknemine. Veetorustik tuleb viia läbi riigitee nr 23120 Jaanikese tee kaitsevööndi ja tee alt läbi. Kavandatavaks tegevuseks tuleb taotleda Transpordiameti nõusolek.

²⁰ Veeseadus § 151 lõige 2

²¹ OÜ Hendrikson & Ko 2020, Eksperthinnangu andmine Jaanikese oja vee kasutamiseks Jaanikese motokompleksi motoradade kastmiseks ning vajaduse korral kunstlume tootmiseks (töö nr 20003610)

²² OÜ Hendrikson & Ko 2020, Eksperthinnangu andmine Jaanikese oja vee kasutamiseks Jaanikese motokompleksi motoradade kastmiseks ning vajaduse korral kunstlume tootmiseks (töö nr 20003610)

²³ OÜ Hendrikson & Ko 2020, Eksperthinnangu andmine Jaanikese oja vee kasutamiseks Jaanikese motokompleksi motoradade kastmiseks ning vajaduse korral kunstlume tootmiseks (töö nr 20003610)

²⁴ OÜ Hendrikson & Ko 2020, Eksperthinnangu andmine Jaanikese oja vee kasutamiseks Jaanikese motokompleksi motoradade kastmiseks ning vajaduse korral kunstlume tootmiseks (töö nr 20003610)

²⁵ Veeseadus § 174 lõige 5 punkt 3

²⁶ Veeseadus § 187 punkt 1

²⁷ Veeseadus § 174 lõige 5

Reovee käitlus

Planeeringuala kruntide nr 1 ja 2 reovee käitlus tuleb lahendada kohtkäitlussüsteemi abil, kuna planeeringuala piirkonnas ei ole arendatud ühiskanalisatsiooni. Täpne lahendus töötatakse välja projekteerimise etapis arvestades võimalikke reostuskoormuseid. Lisaks tuleb arvestada järgmiste tingimustega:

- Kanalisatsiooniehitised tuleb projekteerida selliselt, et oleks tagatud planeeringuga määratud ehitusõiguse elluviimine ja selleks vajaliku taristu koostoitimine.
- Reovee käitlus peab olema tagatud vähemalt Jaanikese motokompleksi peahoonele (krunt nr 1) ja vajaduse ilmnemisel krundile nr 2 kavandatavale hoonele. Lisaks tuleb arvestada karavansõidukite puhastamise kohaga ja selle koormusega.
- Arvestada tuleb kanalisatsiooniehitise kujaga, mis sõltub reoveepuhasti projekteeritud koormusest, reovee puhastamise ja reoveesette töötlemise viisist ning reoveepuhastisse juhitava reovee vooluhulgast.
- Tuleb järgida joogiveevõtukoha sanitaarkaitseala ulatust ning vältida sanitaarkaitseala ja kanalisatsiooniehitise kuja kattuvust.
- Tagada torustike lekke- ja külmumiskindlus.

Kui krundilt nr 2 tuuakse reovesi krundile nr 1 rajatavatesse kohtkäitlussüsteemi, siis on vajalik riigitee nr 23120 Jaanikese tee kaitsevööndis ja teel tegutsemiseks taotleda Transpordiameti nõusolek.

Detailplaneeringu joonisel nr 3 kajastatakse ühe võimaliku lahendusena biopuhastit²⁸, millest tulev heitvesi on kavas suunata Jaanikese oja.

Detailplaneeringuga kavandatakse ka mootorsõidukite pesemise plats, mis on kõvakattega. Kõvakattega platsilt kogutakse heitvesi kokku suunatakse kohtpuhastisse ning seejärel juhitakse torustiku kaudu Jaanikese oja.

Jaanikese oja suubuvatele heitvee väljalaskudele (torustikele), mis asuvad ehituskeeluvööndis ei laiene ehituskeeld.²⁹

Sademevee ja pinnasevee ärajuhtimine

Planeeringuala kruntide sademevesi on ette nähtud immutada krundi piires või koguda kokku ja juhtida kraavidesse. Jaanikese motokeskuse krundil nr 1 suubub Jaanikese oja tiiki mitmeid kraave, kust juhitakse sademeveest ja niisutamisest tekkiv liigvesi tagasi tiikidesse. Osa ülemisse tiiki, osa alumisse tiiki. Kui planeeringuala parkimisalad ja platsid kavandatakse kõva kattega, siis tuleb nendelt kogunev vesi juhtida vett läbilaskvale alale või juhtida kraavide abil Jaanikese oja, kuid siis on vajalik paigaldada sademevee puhastamiseks õli-mudapüüdur või võtta kasutusele mõni muu puhastuslahendus. Sarnaselt tuleb toimida krundil 2, kui parkimisalad kavandatakse kõva kattega.

²⁸ Osaühing Klotoid 2022, Jaanikese moto- ja vabaajakeskuse kanalisatsiooni- ja veevarustussüsteemi, võistlejate parkla ja parkla valgustuse ja elektriväljavõtte punktide projekt (töö nr 030122)

²⁹ Looduskaitseadus¹ § 38 lõige 5 punkt 7

Soojavarustus

Planeeringuala ei asu üheski kaugkütte piirkonnas. Planeeringuala kruntide nr 1 ja nr 2 soojavarustus tuleb lahendada lokaalselt. Kütelahenduste projekteerimisel eelistada säästlike lahendusi, mis kasutavad soojuse tootmiseks kohalikku või taastuvat kütust või hoopis kütusevabasid energiaallikaid.

4. Tuleohutuse tagamine

Planeeritava ala ja planeeringuala naaberkruntide vahelised kujud on lahendatud siseministri 30.03.2017 määruse nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ alusel. Tule leviku takistamiseks peab erinevatel kruntidel asuvate hoonete vaheline kaugus olema vähemalt 8 m. Käesoleva planeerimisettepaneku tegemisel on arvestatud kujaga ning määratud hoonestusalade piires on nõue tagatud. Projekteerimise käigus tuleb täpsustada hoonete tulepüsivusklass ja ehitise kasutamise liigitus tuleohutusest tulenevalt.

Tabel 6. Hoonetele määratud tuleohutusnõuded

Krundi lähiaadress	Krundi kasutamise sihtotstarve	Hoonete kasutamise liigitus tuleohutusest tulenevalt ³⁰	Minimaalne tulepüsivusklass ³¹	Nõuded tuleohutuse tagamiseks
Jaanikese motokompleks (krunt nr 1)	Puhke- ja spordirajatiste maa (PS), Kultuuri- ja spordiasutuse maa (ÜK) Kõrvalkasutusena lubatud: Kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa (ÄK), Majutushoone maa (ÄM)	II kasutusviis (majutushoone), IV kasutusviis (teenindushoone)	TP3	Krundil on tagatud kogu hoonestusala piires naaberkrundi hoonetega kuja 8 m. Kui krundile projekteeritakse hoone enam kui 10 magamiskohaga või enam kui 50 inimese kasutamiseks, siis tuleb arvestada tulepüsivusklassiks kõigile hoonetele TP2.
Jaanikese motokompleks (krunt nr 2)	Puhke- ja spordirajatiste maa (PS)	IV kasutusviis (teenindushoone)	TP3	Krundil on tagatud kogu hoonestusala piires naaberkrundi hoonetega kuja 8 m.
Krossi alajaam (krunt nr 3)	Elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa (OE)	VI kasutusviis	TP3	
Krunt nr 4	Kergliikusraja (LK)	Ehitusõigust hoonete ja olulise avaliku huviga rajatiste ehitamiseks ei määrata		
Jaanikese tee	Ehitusõigust detailplaneeringuga ei määrata			

Planeeringuala hoonetele ja hoonete juurdepääsudele tuleb projekteerimise käigus tagada päästetööde meeskonna pääs ehitise iga väljapääsu juurde ning tagada hoonetele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahendiga.

Planeeringualal ei ole praegu tagatud tuletõrje veevarustus. Ka planeeringuala kontaktalal ei ole hüdrante ega veevõtkohti. Tuleohutuse tagamiseks tuleb rajada krundile nr 1 hüdrant, mis kasutab veeallikana

³⁰ Siseministri 03.2017 määruse nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ Lisa 1

³¹ Siseministri 03.2017 määruse nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ Lisa 2

puurkaevu. Seega tuleb puurkaevu rekonstrueerides arvestada, et oleks tagatud hüdrandis ühe tulekahju normvooluhulk 10 l/s³². Samuti on vajalik hüdrandi juurde rajada tee, mis on vähemalt 3,5 m lai ja päästesõidukite ümberpööramiseks võimaldav plats/tasku³³. Esmalt pakutud lahenduse alternatiiviks on võtta kasutusele tuletõrjehoidla, mille mahu juures on arvestatud hoonete kasutusviisi ja minimaalse tulepüsivusklassiga ning võimaldada päästesõidukite juurdepääs ja ümberpööramine. Planeeringu joonisel nr 4 näidatud tuletõrje veevõtukohta tuleb täpsustada projekteerimise käigus.

5. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine ja keskkonnatingimuste seadmine

Koos detailplaneeringu algatamisega jäeti algatamata sama detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine, sest kavandatava tegevusega ei kaasne olulist mõju keskkonnale. Detailplaneeringuga kaasneva keskkonnamõju kohta on koostatud eelhindang³⁴. Eelhindang toob välja, et planeeringualal on motokrossiga tegeletud aastakümneid ning planeeringuala funktsiooni ei muudeta vaid luuakse juurde täiendavaid võimalusi vaba aja veetmiseks. Kavandatava tegevusega ei kaasne üldjuhul olulist keskkonnamõju, kuid suurürituste toimumise ning krossi- ja enduroraja reaalse kasutamise ajal võib esineda müra- ja vibratsioonist tingitud häiringuid, mistõttu on oluline planeeringulahenduse väljatöötamisel arvestada võimaliku müratasemega ning näha ette lahendused võimalike häiringute ära hoidmiseks või leevendamiseks. Samuti tuleb planeeringu lahenduse väljatöötamise käigus hinnata, kas Jaanikese oja vett on võimalik ning otstarbekas kasutada vajaduse korral krossiraja hooldamiseks, kunstlume tootmiseks ning hinnata missugused mõjud sellega kaasnevad.

Planeeringu koostamise käigus ja Jaanikese motokompleksi arenduste ettevalmistamiseks koostati ekspertarvamus Jaanikese oja vee kasutamiseks motoradade kastmiseks ja kunstlume tootmise võimaluste väljaselgitamiseks³⁵. Motokrossiradade kastmiseks Jaanikse tiigi vee kasutamine on võimalik. Tingimused on toodud punktis 3.5 veevarustuse alapunktis. Ka lume tootmine on võimalik, kui võetav vee kogus on ca 1000 m³ (võimalik toota 2500-3055 m³ lund). Lumetootmise alustamiseks ja vajaliku taristu väljeehitamiseks on vaja koostada projekt, mis sisaldab ka möödaviigi ja pumpla rajamist (kui need ei ole veel rajatud kastmissüsteemi tarbeks või ei ole teisel eesmärgil kasutatavad) ja taotleda veeload.

Käesoleva planeeringu koostamise ajal ja Valga valla üldplaneeringu koostamise raames koostati Valga valla mürakaart ja müra vähendamise seletuskiri³⁶. Muu hulgas viidi läbi ka Jaanikese motokompleksi (krossiradade) müra kaardistamine. Jaanikese motokompleksi peamisteks müraallikateks on tava- ja võistluspäevadel rajal liikuvad mootorrattad, külgorviga mootorrattad ja ATVD. Aktiivne radade kasutusperiood on aprillist oktoobrini. Motokrossirajale lähimad müratundlikud alad on Tuuda kinnistu (asub vahetult stardikoritori taga, ca 80 m kaugusel) ja Vana-Puusli kinnistu (asub krossiraja kõrval ca 50 kaugusel).

Uuringu raames tehti müramõõtmine 19.06.2021, mil toimus kogu päeva kestev külgorvide ja quadide karikavõistluste etapp. Teostatud helirõhutasemete mõõtmiste ja müra leviku arvutuste põhjal tehti

³² Eesti Standard EVS 821-6:2012+A1+A2, Ehitise tuleohutus. Osa 6:Tuletõrjevee veevarustus, Eesti Standardikeskus (Tabel 1, lk 13)

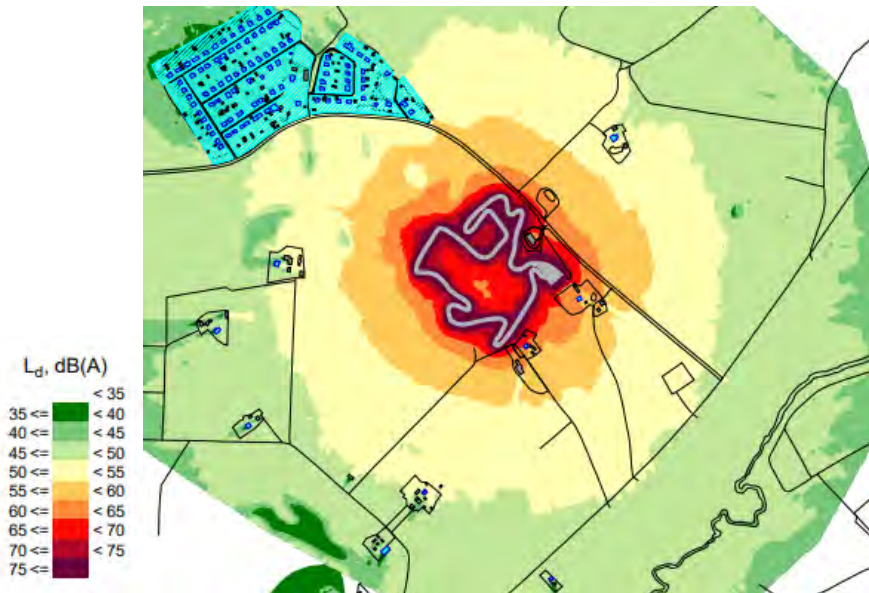
³³ Eesti Standard EVS 812-7:2018, Ehitise tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded (p 14.1.4)

³⁴ Valga Vallavolikogu 31.01.2020 otsuse nr 144 Lisa 2

³⁵ OÜ Hendrikson & Ko 2020, Ekspertarvamus andmine Jaanikese oja vee kasutamiseks Jaanikese motokompleksi motoradade kastmiseks ning vajaduse korral kunstlume tootmiseks (töö nr 20003610)

³⁶ Kajaja Acoustics OÜ, OÜ Hendrikson & Ko 2021, Valga valla mürakaart ja müra vähendamise tegevuskava

järeldused, et krossirajale lähimate eluhoonete (Tuuda ja Vana-Puusli kinnistu) juures esineb märkimisväärne müratase (võistluspäeval suurusjärgus ligi $L_d=65$ dB) ning nende alade puhul on soovitatav võtta kasutusele müra leviku piiramise meetmeid. Igapäevasel krossiraja kasutamisel treeninguteks on kasutuskooormus väiksem ja aktiivne kasutus lühiajalisem. Seega on ka tavapäeva mõjud oluliselt väiksemad kui võistluspäeval, kuid siiski on enim mõjutatud Tuuda ja Vana-Puusli kinnistud.



Skeem 12. Väljavõte Valga valla mürakaardist. Krossirada päeval (L_d 7.00-23.00)

Uuringu meetmete rakendamise soovituslikkuse tingib asjaolu, et spordi ja meelelahutuse poolt tekitatav müra ei ole seadusandluses reguleeritud. Kuni 2017. a kehtis regulatsioon, mis lubas kohaliku omavalitsusega kooskõlastatud ürituste puhul mürataset kuni 65 dB, mis on Vana-Puusli kinnistul asuva eluhoone juures arvutuslikult piirväärtusega samaväärne.

Teised müratundlikud alad ja eluhooned jäävad ligikaudu 300 m kaugusele ja kaugemale krossirajast ning nendes piirkondades on krossirajal aset leidvad tegevused tajutavad ja täheldada võib teatud häiringuid (olenevalt tuule suunast ja tegevuse aktiivsusest), kuid neid alasid ei saa lugeda tugevalt mõjutatud aladeks. Müra hinnatud tase jääb ka kõige aktiivsemal päeval suurusjärku 55 dB ja väiksemaks.

Käesoleva detailplaneeringuga, arvestades läbiviidud müra kaardistamisega ja naabruses asuvate elamute elukeskkonna parendamise eesmärgil, määratakse järgmised tingimused müra leviku tõkestamiseks:

- Rajada stardiraja taha pinnasevall või müratõkkesein, mis vähendab müra levikut idasuunas Tuuda kinnistu poole. Tõkke minimaalne kõrgus on 5 m. Tõkke ehitamiseks tuleb taotleda elektripaigaldiste omaniku nõusolek, sest tõke paikneb kohati elektripaigaldise kaitsevööndis.
- Rajada Vana-Puusli kinnistu häiringute vähendamiseks krossiraja äärde müra levikut tõkestav pinnasevall või müratõke või nende kombinatsioon või kombinatsioon piirdeaia kinnistu piirile. Tõkke minimaalne kõrgus on 5 m. Piirile ehitamine tuleb kooskõlastada Vana-Puusli kinnistu omanikuga.
- Kardiraja arendamisel ja motokeskuse radade pikendamisel või laiendamisel või tegevuste olulisel aktiveerimisel on vajalik läbi viia arendusplaanidele vastav mürauuring (sh koostada prognoositava müra leviku kaardid) ning vajadusel hinnata täiendavate müra piiramise meetmete rakendamise vajadust eelkõige objektile lähemal kui 100 m asuvate elamute puhul.

Valga vald on hõlmatud korraldatud jäätmeveoga, seega tuleb planeeringualal korraldada normeeritud jäätmete kogumine ja käitlus. Peamised tegevuse käigus tekkivad jäätmed on segaolmejäätmed, pakendijäätmed ja biolagunevad söögi ja köögijäätmed, mis tuleb koguda liigiti. Avalikesse puhkekohtadesse paigaldatakse jäätmete kogumismahutid, mida territooriumi valdaja korrapäraselt kontrollib ja tühjendab. Jäätmete üleandmiseks sõlmitakse jäätmekäiltejatega vastavad lepingud.

Eelnevaid tingimusi rakendades on võimalik minimaliseerida Jaanikese motokompleksi arendusega ja teenustega kaasneda võivad mõjud sotsiaalsele keskkonnale (mõjud eelkõige inimeste elamistingimustele ja heaolule). Samas tuleb märkida, et detailplaneeringu elluviimisega ja riigitee nr 23120 Jaanikese tee kõrvale jalg- ja jalgrattatee rajamine laiendab piirkonna elanike liikumisvõimalusi ning muudab need turvalisemaks. Jaanikese motokompleksi arendamine ja teenuste disainimine mitmekesistab Valga valla ja eelkõige Valga linna elanike vaba aja veetmise võimalusi. Seega saab järeldada, et detailplaneeringu elluviimisega võib täheldada positiivset mõju sotsiaalsele keskkonnale.

Kultuurilise keskkonna mõjutused ei ole täheldatavad. Planeeringualale ega selle kontaktalale ei jää ühtegi kultuuriväärtuslikku objekti.

Jaanikese motokompleksi arendamisega võib eeldada, et kaasneb majanduslik mõju piirkonnale ja eelkõige Valga linnas pakutavatele ja tarbitavale teenustele. Valga linn on niivõrd lähedal, et mujalt tulijad külastavad lisaks motokeskuses toimuvate tegevuste ja ürituste ka Valga linna ja tarbivad sealseid teenuseid (kaubandus, toitlustustus, majutus). Jaanikese moto- ja vabaajakeskuse tegevuskavas 2019-2023 nähakse, et motokeskuse kasutajad ei ole vaid kohalikud, vaid ka Eesti ja teiste riikide sportlased ja motohuvilised. Motokompleksi arendusega ja teenuste kujundamisega võib eeldada ka uute töökohtade loomist (sh hooajalised töökohad). Seega on näha, et ka mõningase kompleksi arendustegevuse ja teenuste pakkumisega on võimalik mõjutada piirkonna majanduskeskkonda positiivselt.

6. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Kuritegevuse riskide vähendavate nõuete ja tingimuste seadmisel on arvestatud planeeringuala füüsilise keskkonna peamiste teguritega (nt piirkonna üldine olemus ja maakasutus, ehitatud piirkonna vorm ja tihedus jne). Planeeringuala olemasoleva olukorra analüüs on toodud peatükis 2.1.

Projekteerimisel, ehitamisel ja hilisemal kasutamisel on planeeritaval alal turvalisuse tagamiseks vajalikud järgmised meetmed, mis aitavad kuritegevuse ennetamist tootmisaladel:

- **Territoriaalsus** – loodud ruum süvendab ruumiga seotud peremehetunnet (avalik, poolavalik ja privaatne ruum). Jaanikese motokompleksi kruntidel on nii avalikult kasutatavat ruumi, poolavalikku ja privaatset ruumi. Arendusi kavandades tuleb selgelt läbi mõelda, kuidas jaguneb territooriumi kasutamine ja millistel tingimustel. Avalikult kasutatavad alad ja privaatse alad tuleb selgelt eristada, kasutades näiteks märke, aedu või haljastust.
- **Loomulik järelevalve** – Arvestades asjaoluga, et tegemist on perioodiliselt ja hooajaliselt kasutatava motokompleksiga ning piirkonna asustustihedus on madal, siis tuleb õigusrikkujate riskitaju suurendamiseks territoorium varustada turvakaamerate (tähiste paigaldamine) ja piisava valgustusega. Hea nähtavus ja valgustus vähendavad kuriteohirmu.
- **Loomulik juurdepääsukontroll** – Selle meetme eesmärk on täiendada füüsilist turvalisust. Juurdepääsukontroll tagab ülevaate alale ja hoonetesse sisenejate ja sealt väljujate üle ja piirab alal soovimatute inimeste viibimist. Krunt tuleb selgelt piiritleda ning krundile sisenemise kohad peavad olema selgesti eristatavad ja nähtavad. Selle kaudu vähendatakse ebasoositud isikute

juurdepääsu- ja põgenemisteid. Samas on oluline tähelepanu pöörata ka krundi sisesele liikumisele. Krundi tsoonideks jagamine avalikult, poolavalikult ja privaatset kasutatavateks piirkondadeks, tagab ala kasutamise kontrollitavust.

- **Hooldus** – Krundid peavad olema heakorrastatud ja hooldatud. Halvas seisukorras krunt viitab omanike poolsele vähesele kontrollile ning tõenäolisemale leppimisele vandalismi ja korrarikkumisega ning samas ka omaniku vähest huvi oma kinnistul ja ümbruskonnas toimuva vastu. Hooldus on keskne tegevus nähtavuse säilitamiseks, et tagada järelevalvevõimalus, et tagada ruumielementide kaitstus ning luua hooldatuse- ja peremehetunnet.
- **Sihtmärgi kindlustamine** – Selle meetme eesmärk on tagada füüsiline turvalisus ja kujundus, mille abil saab piirata hoonesse sisenemist ja vandalismi. Seega tuleb hoonete ja rajatiste projekteerimisel pakkuda välja ehitamiseks kestvaid ja kvaliteetseid materjale. Kiire parandamine vähendab korduvatest vandalismijuhtumitest tingitud suuremat kahju. Kiirelt teostatavaid parandusi on võimalik tagada vaid reaalse järelevalve, jälgimise ja halduseeskirjade olemasolul.
- **Positiivse kasutuse hõlbustamine** – planeeringuga antakse alale kasutamistingimused. Positiivset kasutust soosib asjaolu, kui planeeringuala hakatakse ka eesmärgipäraselt ja aktiivselt kasutama.

7. Servituutide vajadus

Detailplaneeringu joonisele nr 4 Tehnovõrkude ja kitsenduste joonis on kantud olemasolevad ja planeeritud ehitistest tulenevad servituudid. Servituutide vajadust on hinnatud planeeringuala piires.

Servituut on asjaõiguslik kasutusõigus, mille puhul õigustatud isikul on ühel või teisel viisil õigus võõrast kinnisasja kokkulepitud ulatuses kasutada ning kinnisasja omanikul lasub kohustus taluda õigustatud isiku tegevust oma kinnisasjal. Krundile, kuhu on planeeritud tehnovõrke või -rajatisi seatakse isiklik kasutusõigus või määratakse kinnisasja omanikule talumiskohustus, kui tehnovõrk või -rajatis ehitatakse avalikes huvides ning vastab asjaõigusseaduse § 158¹ sätestatud tingimustele. Olemasolevate tehnovõrkude või -rajatiste seadustamiseks on vajalik sõlmida isiklik kasutusõigus, kui vastav asjaõigusleping ja kinnistusraamatu märged senini puudub. Tehnovõrkudele ja -rajatistele määratakse ehitise kaitsevööndi ulatuses servituudi vajadus. Kaitsevööndi ulatus täpsustatakse projekteerimise käigus.

Servituutide vajaduse määramisel on lähtutud ökonoomsete huvide tasakaalustamisest ja optimaalseima lahenduse leidmisest, et tagada planeeringuala terviklik toimimine. Vajaduse ilmnemisel ei ole välistatud täiendavad või teistsugused omanike vahelised servituudikokkulepped. Kokkulepped peavad olema sõlmitud notariaalselt (asjaõiguslik kokkulepe). Planeerimisettepanekust tulenevad servituutide seadmise vajadused on järgmised:

Krundil nr 1:

- Isiklik kasutusõigus – Krundil asub Elektrilevi OÜ elektripaigaldised. Vajadusel seatakse servituut olemasolevate rajatiste talumiseks.
- Isiklik kasutusõigus – Krundil asub MTÜ Eesti Andmesidevõrgu siderajatis või selle kaitsevöönd. Vajadusel seatakse servituut olemasolevate rajatiste talumiseks.

Krundil nr 2:

- Isiklik kasutusõigus – Krundil asub Elektrilevi OÜ elektripaigaldised. Vajadusel seatakse servituut olemasolevate rajatiste talumiseks.

Jaanikese tee:

- Isiklik kasutusõigus – Krundil asub Elektrilevi OÜ elektripaigaldised. Vajadusel saetakse servituut olemasolevate rajatiste talumiseks.
- Isiklik kasutusõigus – Krundil asub MTÜ Eesti Andmesidevõrgu siderajatis või selle kaitsevöönd. Vajadusel seatakse servituut olemasolevate rajatiste talumiseks.

8. Detailplaneeringu elluviimiskava

Kehtestatud detailplaneering määrab planeeringuala edaspidise maakasutuse ja on aluseks ehitusprojektide koostamiseks ning maakorralduslike toimingute läbiviimiseks. Edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigi kehtivatele seadustele, projekteerimismääradele ja heale projekteerimistavale.

Planeeringuga kavandatud kruntide ehitusõigus realiseeritakse krundi igakordse omaniku poolt.

Kõikide tehnovõrkude ja -rajatiste talumiseks tuleb seada servituut ja sõlmida asjakohased notariaalsed lepingud ning teha vastavasisuline kanne kinnistusraamatusse.

Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega ehitiste projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Riigiteega liitumiseks või ristumiskoha ümberehituseks tuleb taotleda ehitusseadustiku § 99 lõike 3 alusel Transpordiametilt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks.

Ehitusseadustiku § 27 järgsete projekteerimistingimuste menetlusse, millega kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, kaasatakse Transpordiamet.

Kehtestatud detailplaneeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele isikutele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et ehitatavad ehitised ei kahjusta naaberkinnistute kasutamise võimalusi, ei ehitamise perioodil ega ka hilisema kasutuse käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab ehitise igakordne omanik, kelle poolt kahju põhjus lähtus.

9. Planeeringu koostamise alused, uuringud ja allikad

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Valga Vallavolikogu 30.08.2019 korraldusega nr 120 ja sama korraldusega kinnitatud planeeringu lähteseisukohad. Samuti on detailplaneeringu koostamisel läbi vaadatud ja planeeringu koostamisel arvestatud ametkondade ettepanekutega lähteseisukohtadele.

Planeeringu jooniste ja skeemide koostamisel on kasutatud järgmiseid andmeallikaid, aluskaarte ja -plaane:

- Maa-ameti põhikaart,
- Maa-ameti halltoonides kaart,
- Maa-ameti ortofoto,
- Maa-ameti ajaloolised ortofotod,
- Esri aluskaardid,
- Ehitised, Eesti topograafia andmekogu, Maa-amet, 2021,
- Haldus ja asustusjaotus, Maa-amet, 2021,
- OÜ GEO S.T. poolt koostatud topo-geodeetiline uurimustöö (töö nr 22M0041, märts 2020),
- OÜ Kirjanurk koostatud siderajatis teostusjoonis (töö 2151T-2, veebruar 2020).

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmiste varem kehtestatud või koostatud planeeringute ja dokumentidega, uuringute ning projektidega:

- Tõlliste Vallavolikogu 17.06.2006. a määrusega nr 9 kehtestatud Tõlliste valla üldplaneering,
- Tõlliste Vallavolikogu 25.06.2007. a otsusega nr 14 kehtestatud Tõlliste vald, Jaanikese küla, Kase kinnistu ja selle lähiümbruse detailplaneering,
- OÜ Loovmaastik töö nr 139EE19 „Jaanikese moto- ja vabaajakeskus“ eskiis,
- OÜ Hendrikson & Ko 2020, Eksperthinnangu andmine Jaanikese oja vee kasutamiseks Jaanikese motokompleksi motoradade kastmiseks ning vajaduse korral kunstlume tootmiseks (töö nr 20003610),
- Kajaja Acoustics OÜ, OÜ Hendrikson & Ko 2021, Valga valla mürakaart ja müra vähendamise tegevuskava,
- Osaühing Klotoid 2020, Valga Jaanikese motokompleks, 1. etapi valgustus, veepumpla, kastmissüsteem, mootorsõidukite pesuplats, õlipüüdur (töö nr 390920),
- Osaühing Klotoid 2022, Jaanikese moto- ja vabaajakeskuse kanalisatsiooni- ja veevarustussüsteemi, võistlejate parkla ja parkla valgustuse ja elektriväljavõtte punktide projekt (töö nr 030122).

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmiste seaduste, õigusaktide, standardite ja juhenditega

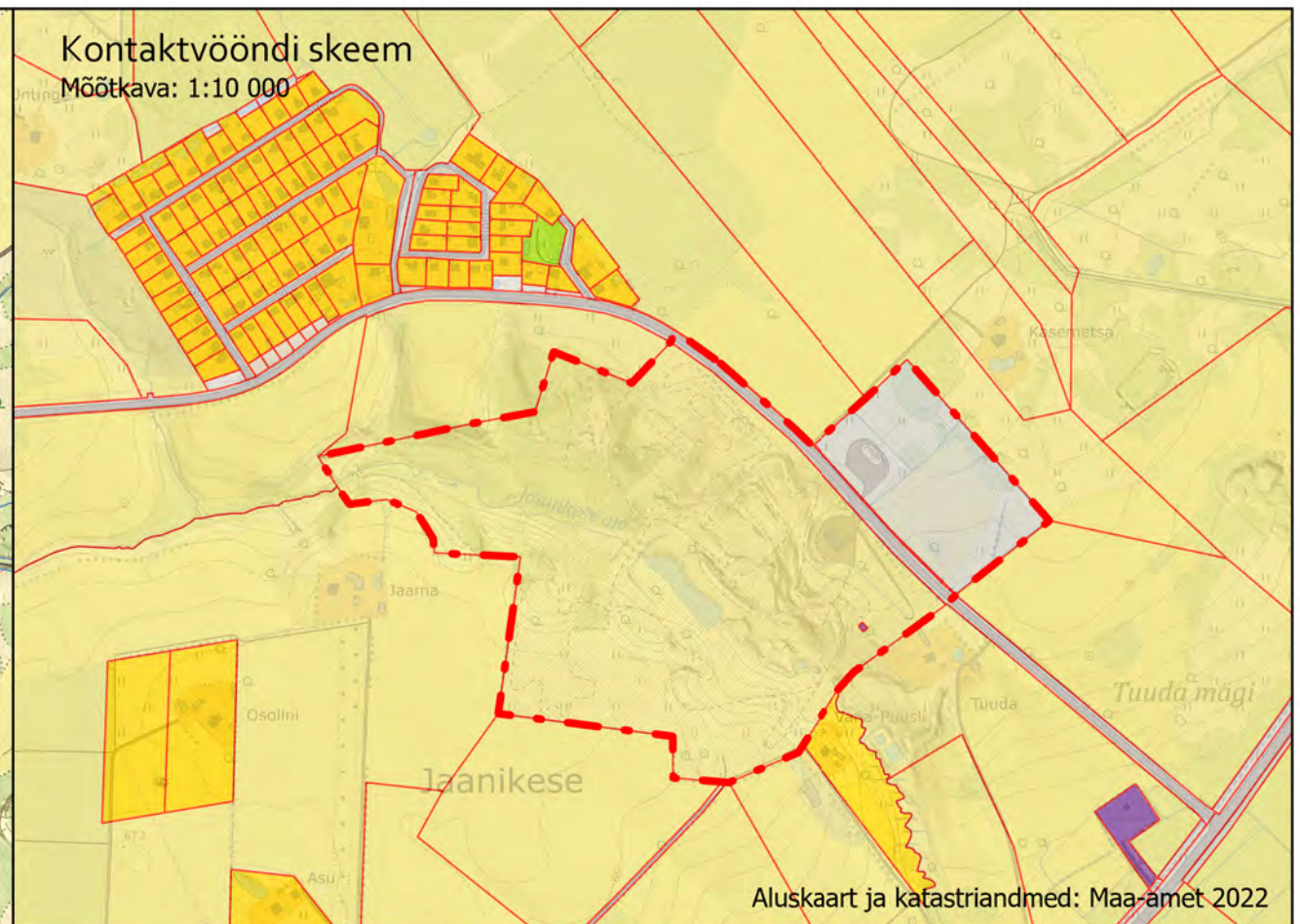
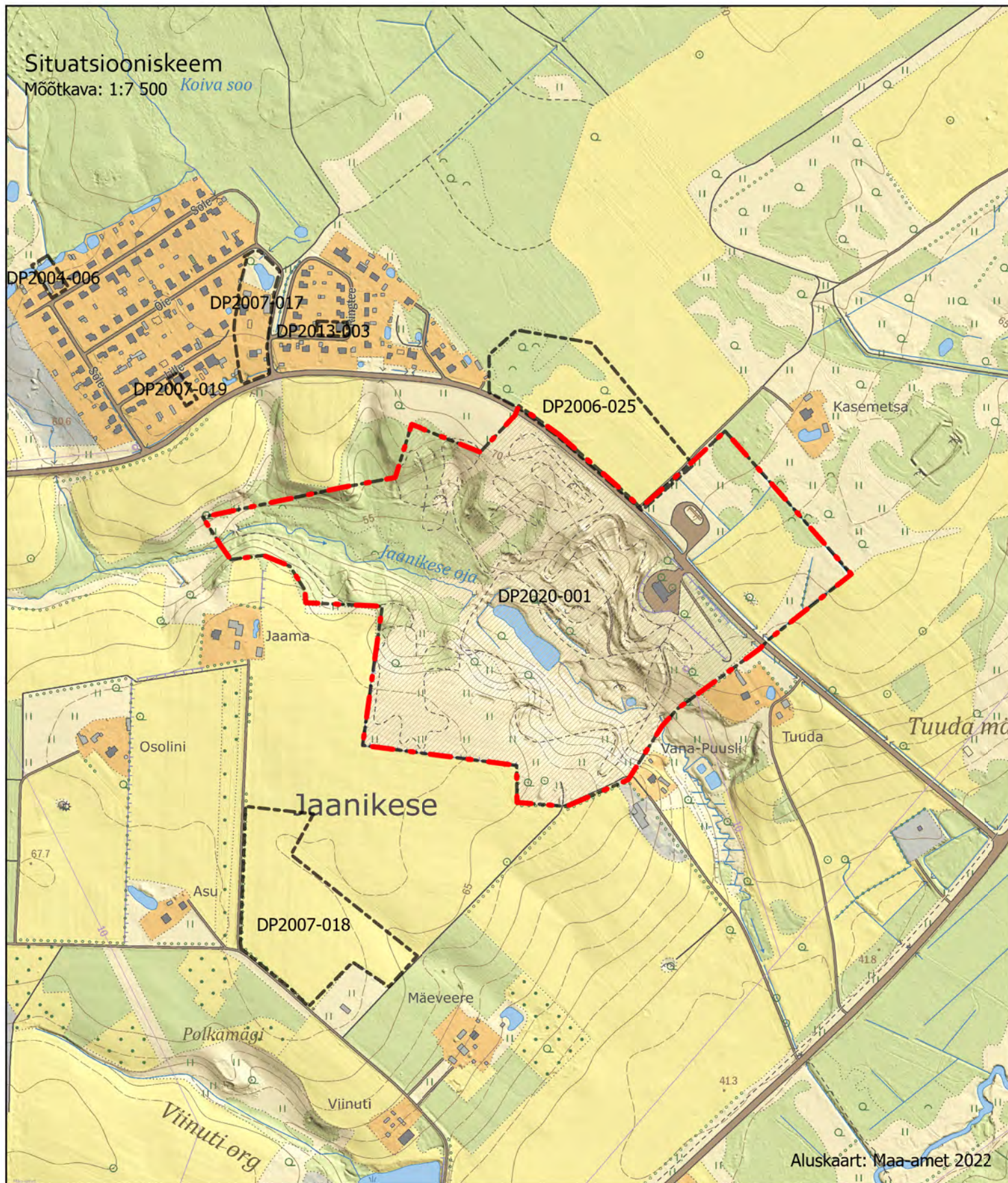
- Atmosfääriõhu kaitse seadus¹,
- Planeerimisseadus,
- Ehitusseadustik,
- Liiklusseadus¹,
- Looduskaitse seadus¹,
- Maakatastriseadus,
- Majandus- ja taristuministri 05.06.2015. a määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“,
- Majandus- ja taristuministri 25.06.2015. a määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“,
- Majandus- ja taristuministri 05.08.2015. a määrus nr 106 „Tee projekteerimise normid“,
- Keskkonnaministri 16.12.2005. a määrus nr 76 „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“,
- Keskkonnaministri 16.12.2016. a määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“,
- Siseministri 30.03.2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrjevee veevarustusele“,
- Eesti Standard EVS 843:2016, Linnatänavad, Eesti Standardikeskus,
- Eesti Standard EVS 812-7:2018, Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded, Eesti Standardikeskus,
- Eesti Standard EVS 821-6:2012+A1+A2, Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrjevee veevarustus, Eesti Standardikeskus,
- Eesti Standard EVS 809-1:2002, Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine,
- A. Levald, J. J. Sibul, M. Proosa jne, 2016 CPTED käsiraamat politseinikele,

- Päästeamet, 2015 „Planeerimisseadusest ja ehitusseadustikust tulenevad kooskõlastused Päästeametiga“,
- Keskkonnaministeerium, 2017 Keskkonnamõju strateegilise hindamise käsiraamat,
- Transpordiamet, 2021 „Ristmike vahekauguse ja nähtavusala määramine“.

Detailplaneeringu illustreerimiseks kasutatud fotod on planeerija jäädvustatud, kui ei ole märgitud teisiti.

DETAILPLANEERINGU JOONISED

1. Situatsiooniskeem ja kontaktvöönd
2. Olemasolev olukord
3. Planeeringu põhijoonis
4. Tehnovõrkude ja kitsenduste joonis
5. Illustreeriv joonis



Leppemärgid

planeeringuala

kehtestatud või menetletud detailplaneeringu ala (number registris)

katastriüksuse sihtotstarve

Elumumaa

Jäätmeoidla maa

Maatulundusmaa

Sihtotstarbeta maa

Tootmismaa

Transpordimaa

Üldkasutatav maa



Valga Vallavalitsus
Puiestee tn 8
Valga linn
Valga vald 68203
valga@valga.ee
tel 766 9900

Planeeringu koostaja

Lenna Hingla

Kuupäev

10.05.2022

Töö nimetus

Jaanikese küla, Jaanikese motokompleksi detailplaneering

Joonis

Situatsiooni- ja kontaktvööndi skeem

Töö nr

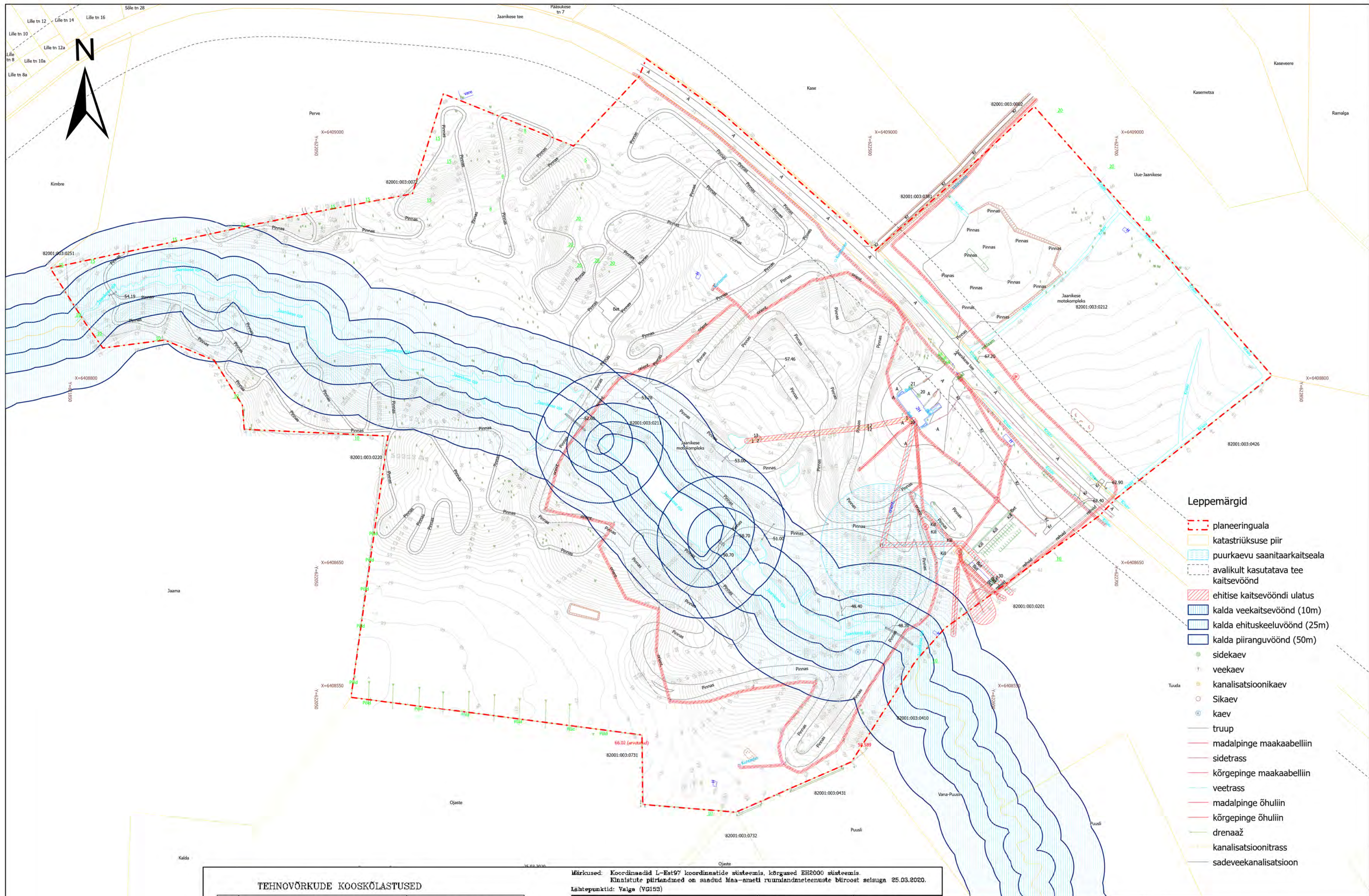
DP 2020-001

Joonise nr

1

Mõõtkava

1:7 500 ja 1:10 000



Leppemärgid

- planeeringuala
- katastriüksuse piir
- puurkaevu sanitaarkaitseala
- avalikult kasutatava tee kaitsevöönd
- ehitise kaitsevööndi ulatus
- kalda veekaitsevöönd (10m)
- kalda ehituskeelvöönd (25m)
- kalda piiranguvöönd (50m)
- sidekaev
- veekaev
- kanalisatsioonikaev
- Sikaev
- kaev
- truup
- madalpinge maakaabelliin
- sidekabel
- kõrgepinge maakaabelliin
- veetrass
- madalpinge õhuliin
- kõrgepinge õhuliin
- drenaaž
- kanalisatsioonitrass
- sadeveekanalisatsioon

TEHNOVÕRKUDE KOOSKÕLASTUSED

NR.	ASUTUS	KOOSKÕLASTUSE NR/KUUPÄEV
1	Empower AS (MTU Eesti Andmesidevõrk)	Kooskõlastatud - / 30.03.2020
2	Elektrilevi OÜ	Andmed väljastatud 26.12.2019/06.03.2020
3	Põllumajandusamet	Kooskõlastatud 14.2-1/10349 / 02.04.2020
4	Telia Eesti AS	Kooskõlastatud 33582586 / 30.03.2020
5	Valga Vallavalitsus	Kooskõlastatud - / 03.04.2020

Märkused: Koordinaadid L-Est97 koordinaatide süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis.
Kinnistute piirid on saadud Maa-ameti ruumandameteenuste büroost seisuga 25.03.2020.
Lähtepunktid: Valga (VG153)

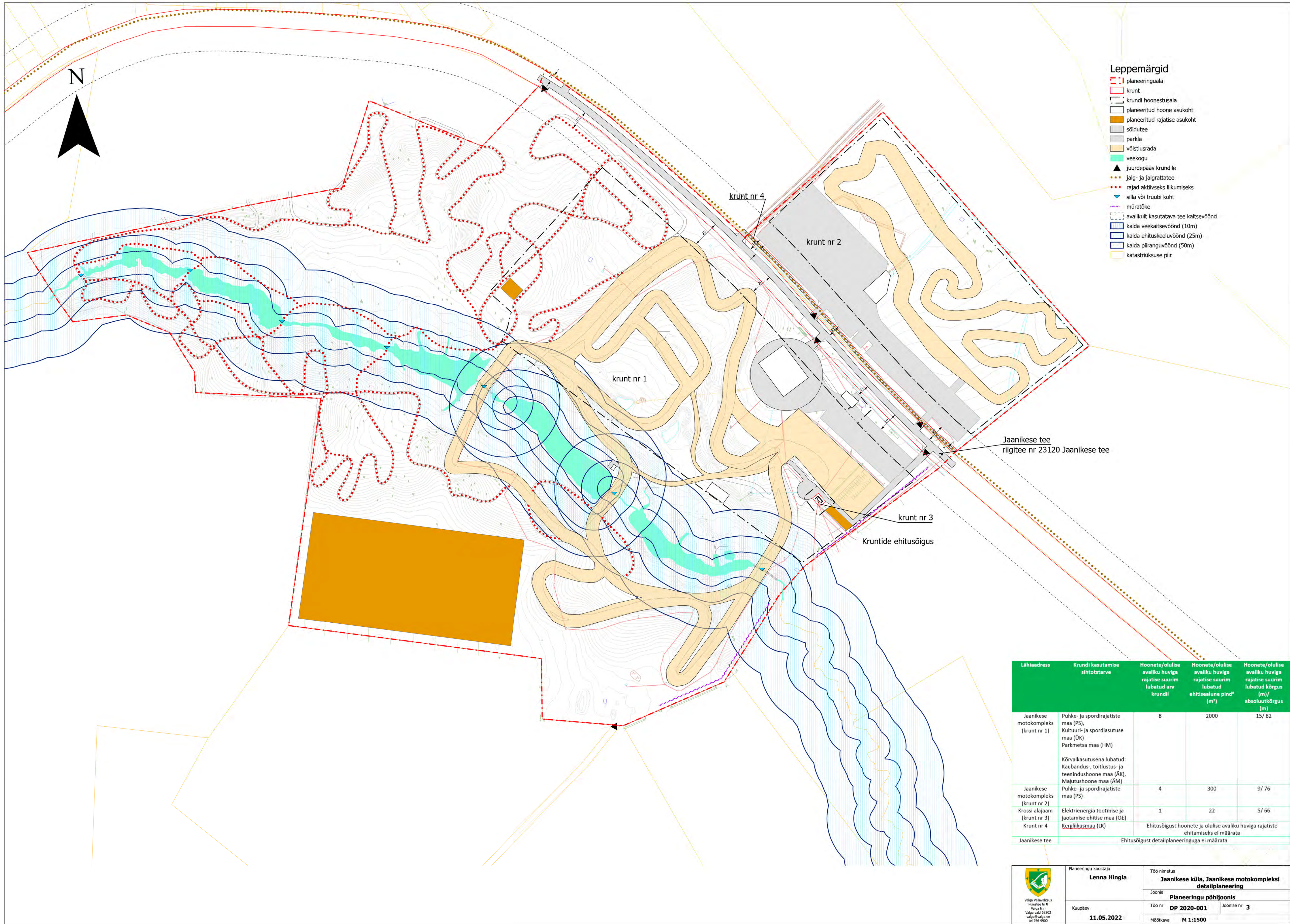
Objekti nimetus ja aadress Valga maakond, Valga vald, Jaanikese küla Jaanikese motokompleksi ja selle lähiala maa-ala geodeetilised uurimistööd	Jooniste arv 1 Jaanise sisu: Koondpilaan	Joonise nr 1 Mõõtkaava 1:500
Teostas T.Tiirmaa	Tõlge nr. 22M0041	
Kontrollis A.R.Arimaa	Kuupäev 27.03.2020	
Vastutav isik M.Sorapik	AutoCAD 2018 (563-02773041)	

GEOST OÜ GEO S.T. reg. nr 10194979
MTR EG10194979-0001,311MA-k
Meistri 10 Tallinn 13517 Estonia
Tel. 8563858, Mob. 372506853
e-mail: info@geo.ee



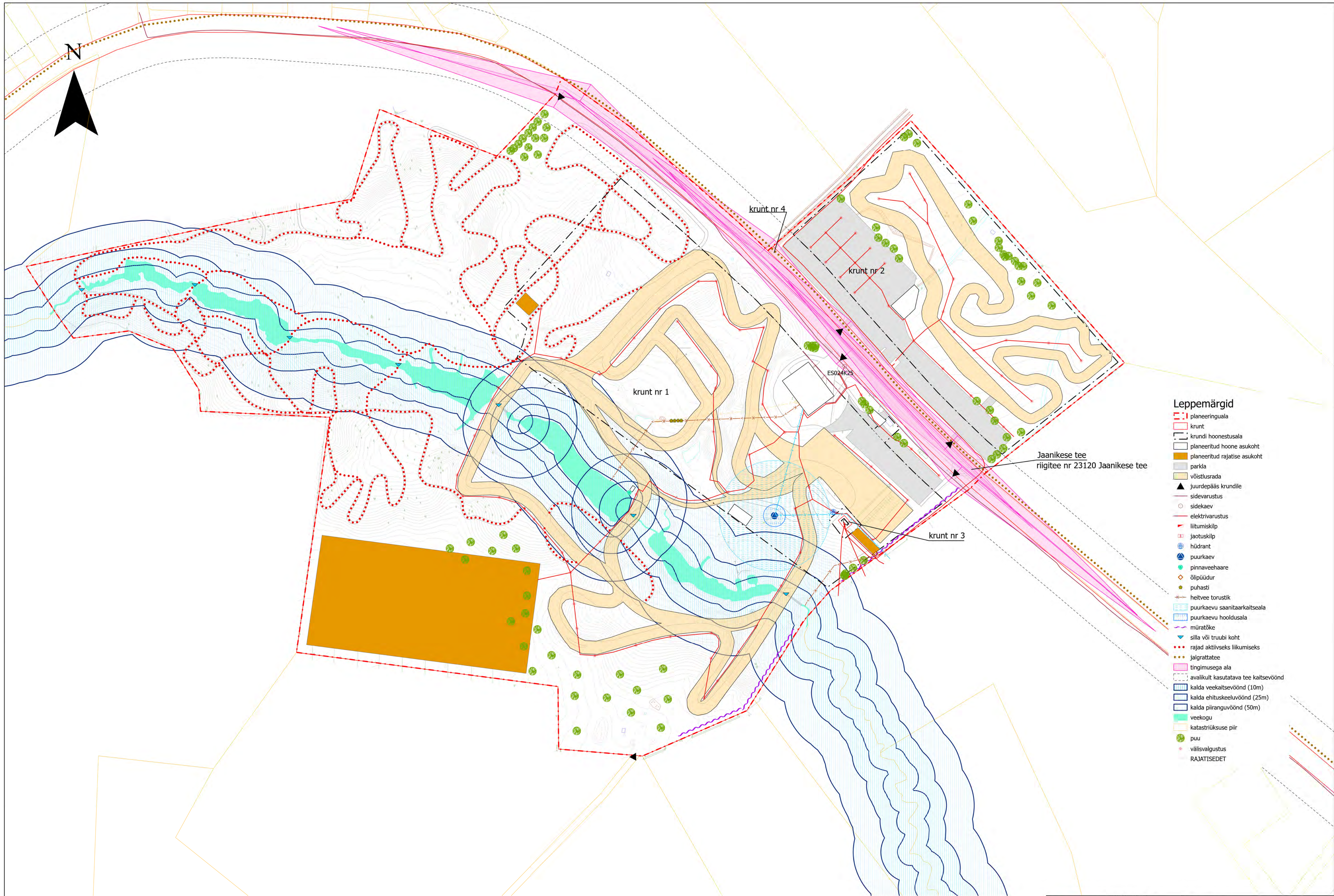
Valga Vallavalitsus
Püüetse tn 8
Valga linn
Valga vald 68203
valga@valga.ee
tel 766 9900

Planeeringu koostaja Lenna Hingla	Töö nimetus Jaanikese küla, Jaanikese motokompleksi detailplaneering
Kuupäev 10.01.2022	Joonis Olemasolev olukord
	Töö nr DP 2020-001 Joonise nr 2
	Mõõtkaava 1:2000



Lähiaadress	Krundi kasutamise sihtotstarve	Hoonete/olulise avaliku huviga rajatise suurim lubatud arv krundil	Hoonete/olulise avaliku huviga rajatise suurim lubatud ehitisealune pind ^a (m ²)	Hoonete/olulise avaliku huviga rajatise suurim lubatud kõrgus (m)/ absoluutkõrgus (m)
Jaanikese motokompleks (krunt nr 1)	Puhke- ja spordirajatiste maa (PS), Kultuuri- ja spordiasutuse maa (ÜK) Parkmetsa maa (HM) Kõrvalkasutusena lubatud: Kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa (ÄK), Majutushoone maa (ÄM)	8	2000	15/ 82
Jaanikese motokompleks (krunt nr 2)	Puhke- ja spordirajatiste maa (PS)	4	300	9/ 76
Krossi alajaam (krunt nr 3)	Elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa (OE)	1	22	5/ 66
Krunt nr 4	Kergliikumsmaa (LK)	Ehitusõigust hoonete ja olulise avaliku huviga rajatiste ehitamiseks ei määrata		
Jaanikese tee	Ehitusõigust detailplaneeringuga ei määrata			

 Valga Vallavalitsus Püüdnäe tn 8 Valga linn Valga vää 68203 valga@valga.ee tel 766 9900	Planeeringu koostaja	Töö nimetus	
	Lenna Hingla	Jaanikese küla, Jaanikese motokompleksi detailplaneering	
	Joonis	Planeeringu põhijoonis	
	Kuupäev	Töö nr	Joonise nr
11.05.2022	DP 2020-001	3	
		Mõõtkava	M 1:1500



Leppemärgid

- planeeringuala
- krunt
- krundi hoonestusala
- planeeritud hoone asukoht
- planeeritud rajatise asukoht
- parkla
- võistlusrada
- juurdepääs krundile
- sidevarustus
- sidekaev
- elektrivarustus
- liitumiskilp
- jaotuskilp
- hüdrant
- puurkaev
- pinnaveehaare
- õlipüüdur
- puhasti
- heitvee torustik
- puurkaevu sanitaarkaitseala
- puurkaevu hooldusala
- müratõke
- silla või truubi koht
- rajad aktiivseks liikumiseks
- jalgrattatee
- tingimusega ala
- avalikult kasutatava tee kaitsevöönd
- kalda veekaitsevöönd (10m)
- kalda ehituskeelvöönd (25m)
- kalda piiranguvöönd (50m)
- veekogu
- katastriüksuse piir
- puu
- välisvalgustus
- RAJATISEDET

 Valga Vallavalitsus Pärimäe tn 8 Valga linn Valga vää 68023 valga@valga.ee tel 766 9900	Planeeringu koostaja	Töö nimetus	
	Lenna Hingla	Jaanikese küla, Jaanikese motokompleksi detailplaneering	
	Joonis	Tehnovõrkude ja kitsenduste joonis	
	Kuupäev	Töö nr	Joonise nr
10.05.2022	DP 2020-001	4	
Mõõtkava		1:1500	

