

Töö nr: DP -04-2008

PÕLVA MAAKOND, VÄRSKA VALD, VÄRSKA ALEVIK

ÕRSAVA ELAMUTE DETAILPLANEERING

Planeeringu koostamisest huvitatud isik

Värska Vallavalitsus

Maastikuarhitekt-planeerija

Jane Asper

Tartu 2008

SISUKORD

SELETUSKIRI	5
1. SISSEJUHATUS	5
1.1. Detailplaneeringu koostamise alus.....	5
1.2. Planeeringu eesmärk	5
1.3. Planeeritava ala krundi andmed ja krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve...	5
1.4. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid.....	5
1.5. Olemasolevad geodeetilised alusplaanid	5
1.6. Planeeringu koostamisest huvitatud isiku andmed	6
1.7. Planeeringu koostaja andmed.....	6
1.8. Kirjavahetus	6
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	7
2.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	7
2.2. Olemasoleva olukorra iseloomustus planeeritaval alal	8
3. PLANEERINGU LAHENDUS.....	9
3.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine.....	9
3.2. Kruntide ehitusõigused.....	10
3.3. Ehitistevahelised kujad.....	11
3.4. Arhitektuurinõuded ehitistele	11
3.5. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	12
3.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	13
3.7. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad.....	13
3.8. Keskkonnakaitse abinõud. Keskkonna mõjude hindamine	15
3.9. Servituutide seadmise vajadus.....	16
3.10. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	16
3.11. Planeeringu rakendamise võimalused.....	16
4. KOOSKÕLASTUSED/KOOSTÖÖ	17
5. KOOSKÕLASTUSTE/KOOSTÖÖ KOKKUVÕTTED	18

JOONISED	19
1. Situatsiooniskeem	20
2. Olemasolev olukord	21
3. Planeeringu põhijoonis	22
4. Tehnovõrkude planeering	23
 LISAD:	 24
1. Värska Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu algatamise kohta	25
2. Detailplaneeringu lähteülesanne	26
3. Värska Vallavalitsuse korraldus keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta detailplaneeringualal	28
4. OÜ Jaotusvõrk Kagu-Eesti regioon tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr. 134390	29
5. Maa-ameti kiri 17.04.2008 nr 7-1.3/83	33

SELETUSKIRI

SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS

1.1. Detailplaneeringu koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Värskas Vallavalitsuse 27. 12 2007.a. korraldus nr 2-1/594 detailplaneeringu nimetusega „ÕRSAVA ELAMUTE“ algatamise kohta.

1.2. Planeeringu eesmärk

Planeeringu eesmärgiks on maaüksuse kruntideks jagamine, ehitusõiguse määramine elamute ehitamiseks ning olemasolevale hoonele teenindusmaa määramine.

1.3. Planeeritava ala krundi andmed ja krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve

Detailplaneeringu alana mõistetakse Värskas alevikus paiknevat maaüksust, mis piirneb katastriüksustega katastritunnustega 93401:003:0172, 93401:005:0274 ja 93401:005:0129. Detailplaneeringu ala ei laiene katastriüksusele katastritunnusega 93401:005:0302. Planeeringu ala pindala on ca 5 ha.

Kinnistu katastritunnus - puudub

Kinnistu kood - puudub

Omanik - jätkuvalt riigi omandis

Ala pindala - ca 5 ha

Maakasutuse sihtotstarve - puudub

Maakasutuse juhtfunktsioon kehtiva üldplaneeringu alusel- Pere ja ridaelamu maa (EV).

1.4. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

- Põlvamaa maakonnaplaneering;
- Värskas valla üldplaneering;
- Värskas valla arengukava 2003-2010;

Planeeritava maa-ala kohta detailplaneeringuid koostatud ei ole.

1.5. Olemasolevad geodeetilised alusplaanid

Planeeringuala geodeetiline alusplaan M 1:500 on koostatud 12.01.2008 a. OÜ Lõuna-Eesti Varahaldus poolt (litsentsi nr EE-1720), töö nr. G-73. Koordinaadid on L-EST' 92 süsteemis ja kõrgused Balti 1977 .a. süsteemis.

1.6. Planeeringu koostamisest huvitatud isiku andmed

Planeeringu koostamisest huvitatud isik : Värskas Vallavalitsus
Aadress: Pikk 12, Värskas 64001
Telefon: 79 64 647

1.7. Planeeringu koostaja andmed

Koostaja: OÜ Lõuna-Eesti Varahaldus
Aadress: Rahu 12-5, Tartu 50112
Reg. kood: 11171176
Tel: 55 99 59 57
E-mail: eestivara@yahoo.com

1.8. Kirjavahetus

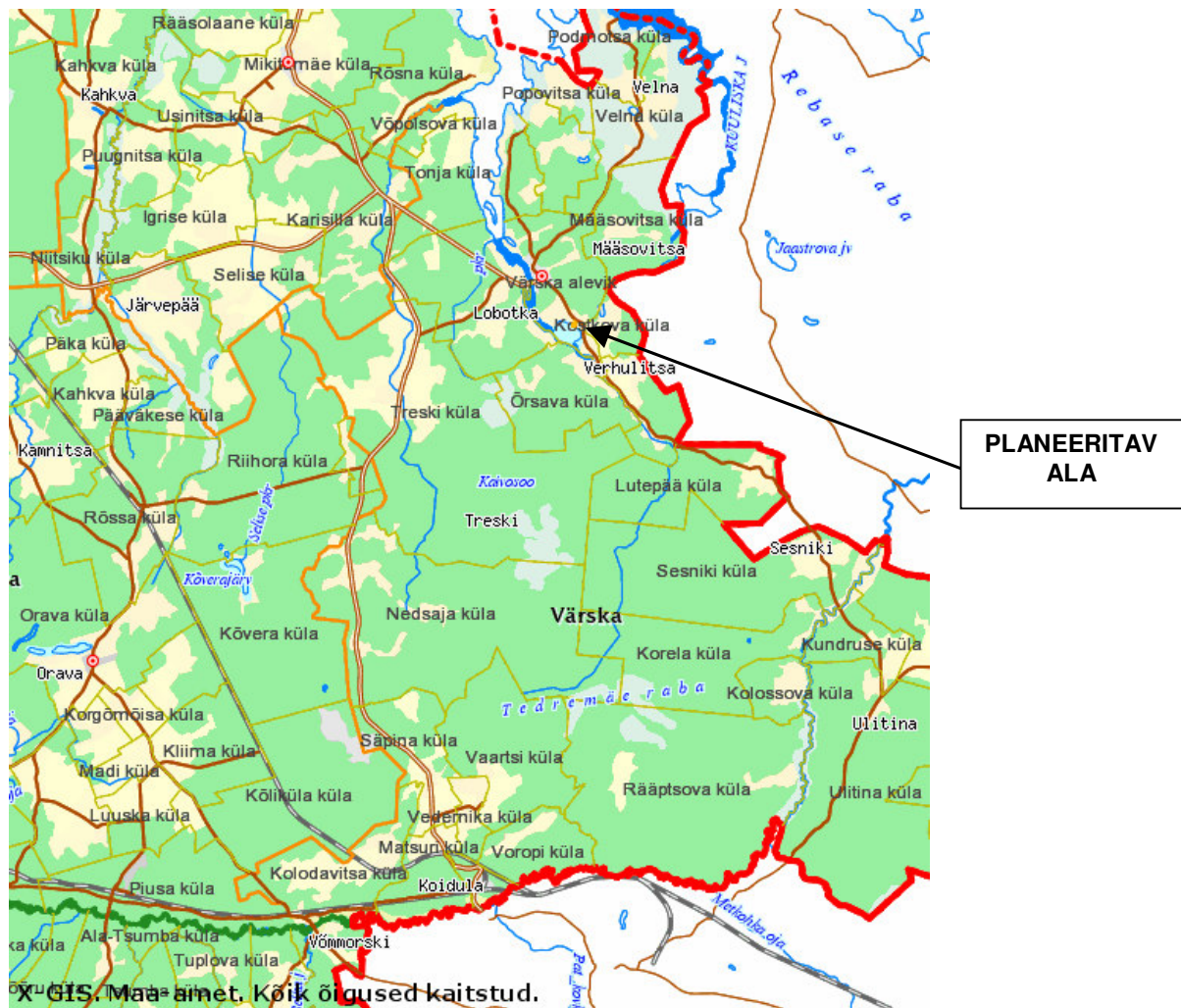
Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikute vahel on toodud planeeringu lisas.

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

2.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Põlva maakonnas, Värskas vallas, Värskas alevikus.

Asendiskeem. Õrsava skemaatiline asukoht Põlva maakonnas, Värskas vallas, Värskas alevikus



Maakonnakeskus Põlva asub alast 41 km kaugusele. Räpina linn jääb 24 km ja Võru linn 40 km kaugusele. Lähim gümnaasium, lasteaed, muusikakool, raamatukogu, kultuurikeskus ning kauplus asub Värskas alevikus. Planeeringualale juurdepääs on Värskas-Ulitina T-178 maanteelt planeeringuala idaosast.

Planeeringualast lõunas, läänes ja edelas asub Õrsava järv. Põhjast, kirdest ja idast piirneb ala maanteeaga. Edelast piirneb ala põllumaaga ning kagu suunas jääb endine Põhjalaagri komandandimaja. Üle maantee põhjasuunda jäävad tootmishooned.

Käesoleva detailplaneeringuga nähakse ette 4 pereelamu ehitamist ja renoveerida diviisiülem Nikolai Reegi suvemaja muuseumiks. Planeeringuga lahendatakse üks osa Värskas valla üldplaneeringuga planeeritud elamurajoonist. Värskas uueks elamurajooniks on planeeritud Õrsava järve Värskas aleviku poolne kallas Põhjalaagrist kuni Värskas Gümnaasiumini. Heakorrastatud elamurajoon korrastab kultuurmaastikku. Planeeringuga tagatakse Õrsava järve supluse- ja puhkekohtade avalik kasutus ning hoitakse lahti kallasrada, kust kulgeb ka matkarada.

2.2. Olemasoleva olukorra iseloomustus planeeritava alal

Õrsava elamute planeeringuala pindala on ca 5 ha. Planeeringuala on katastritunnuseta maa-ala, millel olemasolev maakasutuse sihtotstarve puudub. Planeeringuala jääb Värskas valla üldplaneeringu järgi tiheasustusalale. Planeeritud ala on reserveeritud üldplaneeringuga pere- ja ridaelamumaaks. Planeeringuala, mis jääb Andrese kinnistust kagupoole on üldplaneeringuga määratud miljööväärtuslikuks alaks.

Planeeritava ala keskel asub Andrese kinnistu (kü tunnus katastritunnusega 93401:005:0302), millele detailplaneeringu ala ei laiene.

Planeeringualal asus Eesti ratsaväe Petseri Põhjalaager, kus igal suvel elas, õppis ja harjutas tuhandeid kaitseväge. 1927 aastal asuti antud alale ehitisi püstitama. Ehitatavate hoonete ehituskvaliteet oli kõrge. Ehitatavatest hoonetest kauneim oli senini säilinud (kehvas seisus) diviisiülem Nikolai Reegi elumaja. Puidust hoone on juugendstiilis. Katuse oli kaetud sindlitega. Maja juurest läks betoonist trepp alla järve äärde, kus oli ka sild. Diviisiülem elamu juurde tuli ringteena lõppev kivitee, mis on osaliselt säilinud tänaseni. Hoone ümber oli suur juurviljaaed. Veel on säilinud sellest ajast planeeritavast alast kagu suunda jääv juugendstiilis komandandimaja. Maja oli ehitatud laagri vahetkonnale ja komandole, kes resideerisid laagris ka talvekuudel. Komandant elas laagris koos perega hoone teisel korrusel.

Diviisiülem elumajast loodepoole jääb olemasolev kõrvalhoone.

Planeeringuala on valdavalt kaetud puistuga, vaid põhjaosa on põllumaa. Planeeringualale juurdepääs ala idaosast, kus asub kaks mahaõitu maanteed, mis edasi hargnevad kolmes eri suunas. Planeeringualale ulatub maantee tee kaitsevöönd 50 meetrit ja maantee sanitaarkaitsevöönd 60 meetrit.

Vastavalt looduskaitseadusele on Õrsava järve kalda ehituskeeluvöönd 50 m ja piiranguvöönd 100 m. Vastavalt veeseadusele on Õrsava järve veekaitsevöönd 10 m ja kallasrada 4 meetrit. Mööda Õrsava järve kallast kulgeb matkarada.

Planeeringuala loodeosas asub alajaam. Üle planeeritava ala edelaosa kulgeb Värsk-Matsuri 10 kV õhuliin, mille kaitsevöönd on 25 meetrit kummalegi poole telge. Lisaks kulgeb üle planeeringuala kirdeosa gaasitorustik.

Reljeef on planeeringualal vahelduv, maapinna absoluutkõrgused jäävad 38.36 – 30.00 m vahemikku. Planeeringualal on kaks kõrgemat osa, millest üks asub kruntidest 2 ja 4 lõunas ning teine asub tervendatavast tiigist läänes. Ala lääneosas enne Õrsava järve on järsk nõlv. Ala piirinaabriks põhjas, kirdes ja idas on Värsk-Ulitina T-178 maaüksus. Lõunast ja edelast piirneb planeeringuala Õrsava järvega, mis on katastritunnuseta maa-ala. Planeeritava ala piirneb kagust Pikk tn. 23 ning läänest ja loodest Mäe 49 maaüksusega.

Andmed planeeritava ala naabermaaüksuste kohta on antud tabelis 1 ja naabermaaüksuste asukohad on näidatud joonisel 2 (vt. Olemasolev olukord).

Tabel 1. Andmed planeeringuala naaberkinnistute kohta

Jrk. Nr.	Kinnistu nimi	Katastriüksuse tunnus	Maakasutuse sihtotstarve	Pindala
1.	Värsk vald, Värsk alevik, Mäe 49	93401:003:0172	Maatulunudsmaa 100 %	4,3 ha
2.	Värsk vald, Värsk alevik, Värsk Ulitina T-178	93401:005:0274	Transpordimaa 100%	2,9 ha
3.	Värsk vald, Värsk alevik, Pikk tn. 23	93401:005:0129	Maatulundusmaa 100%	3966 m ²

3. PLANEERINGU LAHENDUS

3.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga moodustatakse planeeritaval alal 9 uut krunti. Andmed planeeritavate kruntide kohta on ära toodud tabelis 2.

Tabel 2. Maakasutuse koontabel

Krundi pos nr	Krundi planeeritud pindala	Krundi planeeritud kasutamise sihtotstarve	Moodustatakse kinnistu(te)st	Osa senine sihtotstarve	Krundi aadressi ettepanek
Pos 1	6059 m ²	100% väikeelamumaa	Katastritunnuseta maa-ala	-	
Pos 2	4616 m ²	100% väikeelamumaa	Katastritunnuseta maa-ala	-	
Pos 3	5522 m ²	100% üldmaa	Katastritunnuseta maa-ala	-	
Pos 4	3891 m ²	100% väikeelamumaa	Katastritunnuseta maa-ala	-	

<i>Krundi pos nr</i>	<i>Krundi planeeritud pindala</i>	<i>Krundi planeeritud kasutamise sihtotstarve</i>	<i>Moodustatakse kinnistu(te)st</i>	<i>Osa senine sihtotstarve</i>	<i>Krundi aadressi ettepanek</i>
Pos 5	5126 m ²	100% väikeelamumaa	Katastritunnuseta maa-ala	-	
Pos 6	2417 m ²	100% transpordimaa	Katastritunnuseta maa-ala	-	
Pos 7	100 m ²	100% tootmismaa	Katastritunnuseta maa-ala	-	
Pos 8	269 m ²	100% väikeelamumaa	Katastritunnuseta maa-ala	-	
Pos 9	24905 m ²	100% sotsiaalmaa	Katastritunnuseta maa-ala	-	

3.2. Kruntide ehitusõigused

Kruntide ehitusõigused (tabel 3) on määratud:

- 1) krundi planeeritud kasutamise sihtotstarve
- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil;
- 4) hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala;
- 5) hoonete lubatud korruselisus ja suurim lubatud kõrgus maapinnast;

Tabel 3. Kruntide ehitusõigused

<i>Krundi pos. nr.</i>	<i>Krundi planeeritud pindala</i>	<i>Krundi planeeritud kasutamise sihtotstarve</i>	<i>Hoonete suurim lubatud arv krundil</i>	<i>Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala</i>	<i>Hoonete lubatud korruselisus ja suurim lubatud kõrgus maapinnast</i>
Pos 1	6059 m ²	100% väikeelamumaa	2 hoonet (üksikelamu+abihoone)	300 m ²	Üksikelamu 1-2 korrust/8,5 m/ abihoone 1 korrus/ 5,0 m
Pos 2	4616 m ²	100% väikeelamumaa	2 hoonet (üksikelamu+abihoone))	300 m ²	Üksikelamu 1-2 korrust/8,5 m/ abihoone 1 korrus/5,0 m
Pos 3	5522 m ²	100% üldmaa	Krunti ei hoonestata	-	-/-
Pos 4	3891 m ²	100% väikeelamumaa	2 hoonet (üksikelamu+abihoone)	300 m ²	Üksikelamu 1-2 korrust/8,5 m/ abihoone 1 korrus/5,0 m
Pos 5	5126 m ²	100% väikeelamumaa	2 hoonet (üksikelamu+abihoone)	300 m ²	Üksikelamu 1-2 korrust/8,5 m/ abihoone 1 korrus/5,0 m
Pos 6	2417 m ²	100% transpordimaa	Krunti ei hoonestata	-	-/-
Pos 7	100 m ²	100% tootmismaa	1 hoone (pumppla)	16 m ²	1 korrus/4,0 m
Pos 8	269 m ²	100% väikeelamumaa	Krunti ei hoonestata	-	-/-
Pos 9	24905 m ²	100% sotsiaalmaa	2 hoonet (põhihoone+abihoone)	300 m ²	Põhihoonel säilib ol.ol./ põhihoonel säilib ol.ol./ abihoone 1 korrus/5,0 m

Märkused:

Maakasutus kasutamise sihtotstarvete esitamisel on lähtutud VV 24. Jaanuar 1995.a. määrusest nr.36 „Katasrtiüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramise aluste kinnitamine“.

Väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud. Samas on lubatud hoonestusala sisse rajada haljastust, tee- ja parklarajatisi ning tehnovõrke. Hoonestusala on seotud krundi piiridega. Planeeringu põhijoonisel on toodud põhihoone soovituslik asukoht hoonestusalas.

3.3. Ehitistevahelised kujud

Planeeritud hoonestusale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujudega vastavalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004 määrusest nr 315 “Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”. Detailplaneeringualal lubatud hoonetevaheline tuleohutuskuju peab olema vähemalt 8 m. Detailplaneeringuga lubatud hoonete madalaim tulepüsivusklass on TP3 (tuld karterv), samas tohib ehitada kõrgema tulepüsivusklassiga hooneid. Ehitise täpne tulepüsivusklass määratakse projekteerimise käigus.

3.4. Arhitektuurinõuded ehitistele

Planeeringuga piiritletud hoonestuse arhitektuurinõuded on toodud tabelis 4.

Tabel 4. Planeeringuga piiritletud hoonestuse arhitektuursed nõuded

Lubatud korruselisus	Üksikelamul kuni 2 korrust, renoveeritaval hoonel säilib olemasolev korruselisus, abihoonetel 1 korrus ja pumplal 1 korrus
Lubatud katusekalde vahemik	Põhi- ja abihoonetel 35°-45°, pumplal 0 ° -20 °
Hoone lubatud suurim kõrgus maapinnast	Üksikelamul 8,5 meetrit, renoveeritaval hoonel säilib olemasolev, abihoonetel 5,0 meetrit, pumplal 4,0 meetrit
Lubatud põhilised välisviimistlusmaterjalid	Välisviimistlusmaterjalina on lubatud kasutada kivi- ja puitlaudist. Hoone värvimisel kasutada kohalikke iseloomulikke naturaalseid värvitoone.
Lubatud katusekatte materjalid	Katusekivi, bituumensindel või valtsplekk
Lubatud katusekatte värvitoonid	Punane, pruun, hall või roheline

Värskas valla üldplaneeringuga on määratud Andrese kinnistust idapoole jääv planeeringuala miljööväärtuslikuks alaks. Miljööväärtuslikul alal tuleb säilitada või taastada maju kujundavad iseloomulikud detailid- akende kuju, asend fassaadil, ruudujaotus ja piirdelauad, uste, varikatuse, katusekarniisi kujundus, seinte viimistlusmaterjal. Miljööväärtuslikul alal tuleb kasutada traditsioonilis ja naturaalseid ehitusmaterjale. Puitaknad ja fassaadilaudis teha

sama materjaliga. Vältida sünteetilis viimistlusmaterjale. Puitmajadele mitte paigaldada plastmassaknaid. Akende asendamisel lähtuda esialgsest ruudujaotusest.

Planeeritavate hoonete arhitektuur peab olema ümbruskonda sobiv ja seda väärtustav. Uusehitised peavad arvestama olemasolevate hoonete vormikõnet. Katusekattematerjalid ja hoone välisviimistlusmaterjalid peavad sobima hoone arhitektuurilahendusega ja välisilmega. Krundile rajatavad hooned peavad omavahel harmoneeruma.

Piirde rajamine krundi piirile on vabatahtlik. Rajatavad piirded võivad olla läbipaistvad puitpiirded või võrkaed, mis on kuni 1,5 m kõrgune. Piire tuleb rajada nii, et selle välimine külg paikneks krundipiiril. Krundile rajatavad piirded peavad tüübilt ja värvitooni(de)lt sobima ümbritseva keskkonnaga, hoonete tüübi ja värvitooni(de)ga.

3.5. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeritav ala piirneb Värskä-Ulitina T-178 maanteeaga. Planeeringualale ulatub maantee tee kaitsevöönd 50 meetrit ja sanitaarkaitsevöönd 60 meetrit.

Olemasolevalt maanteelt on detailplaneeringualale ette nähtud säilitada kaks juurdepääsu, kolmas mahasõit likvideeritakse. Esimene säilitatav juurdepääs on ala idaosast olles juurdepääsuteeks neljale planeeritavale pereelamule, olemasolevale Andrese kinnistule ning muuseumit teenendavale personalile. Mainitud teeala katteks on kavandatud kruusakate. Planeeritava muuseumi külastajatele on juurdepääs kavandatud ala kaguosast olemasolevalt mahasõidult. Juurdepääsutee lõpeb parklaga, kuhu on kavandatud viis parkimiskohta sõiduautole ja kaks bussile. Teekatteks on kavandatud munakivikate.

Planeeringuala lääneossa jääva teekoridori laiuseks on kavandatud 8 meetrit, millest tee moodustab 4,5 meetrit. Kahele poole sõiduteed jääb haljasvöönd. Joonisel 4 (vt Tehnovõrkude planeering) on näidatud tee maa-ala läbilõige. Sõidutee lõpeb planeeringuala lääneosas überpöörämiskohaga. Kuna antud teel ei ole intensiivset liiklust planeeritud ja teed hakkavad kasutama pereelamu elanikud, siis jalakäijatele eraldi kõnniteed ette nähtud ei ole. Jalakäijad ja jalgratturid liiguvad tee servas. Überpöörämiskoha juurest on jalakäijatele ette nähtud 2,5 meetri laiune jalgte (tee koridor 5 meetrit) kuni järveni, kust kulgeb ka matkarada.

Krunt positsiooninumbritega 6 on planeeritud transpordimaa sihtotstarbega krundiks ja on kavandatud avalikku kasutusse jääva alana, mille avalikult kasutatavaks teeks määramine toimub teeseaduses sätestatud korra alusel. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek planeeritud teele kaitsevööndit mitte määrata.

Parkimisalade planeerimisel on lähtutud Eesti Vabariigi Standardist 843:2003 Linnatänavad antud normidest. Üksikelamukruntidel on parkimine lahendatud krundisisiselt. Minimaalne parkimiskohtade arv on arvutatud vastavalt EVS 843:2003 „Linnatänavad” elamute

parkimismahudele: eramule 2...3 parklakohta. Krundisisesed parkimisalad peavad olema vett läbilaskvast materjalist ja neid on keelatud asfalteerida.

Detailplaneeringu põhikaardil (vt joonis 3) on näidatud lubatud liikumissuunad ja pöörded ning jalakäijate põhilised liikumissuunad.

3.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringuala on valdavalt kaetud metsaga, vaid põhjaosa on põllumaa. Planeeringuga on ette nähtud ala kaguosas asuv kinnikasvanud tiik puhastada. Olemasoleva matkaraja tarbeks on ette nähtud üldmaa funktsiooniga krunt (positsiooninumbriga 3), mis on ette nähtud avalikult kasutatavaks alaks. Planeeringuala lääneossa on kavandatud Õrsava järve kaldale väike rannaala ja supluskoht. Rannaalale on ette nähtud paigaldada istepingid.

Detailplaneeringuga on määratud nõuded haljastuse ja heakorrastuse edasiseks projekteerimiseks.

- Planeeringuga nähakse ette kruntide 1 ja 5 põhjapoolsele küljele heki istutamine, mis vähendaks maanteelt tulevat heitgaase, tolmu ja müra.
- Olemasolev kõrghaljastus säilitatakse maksimaalselt, vajadusel tehakse hooldus- ja kujundusraiet.
- Lisahaljastuse rajamisel antud planeeringualale arvestada taimeliikide sobivusega ümbritsevasse keskkonda, mullastikku, et taimed sobiksid kokku omavahel ja oleksid antud piirkonnale iseloomulikud. Krundid peavad olema heakorrastatud ja haljastatud.
- Kruntide haljastamisel on soovitatav kasutada nii heitlehiseid kui igihaljaid puid ja põõsaid.
- Kõrghaljastuse rajamisel tuleb arvestada tehnovõrkude tegeliku paigutusega. Haljastamisel ei tohi tehnovõrkude peale istutada kõrghaljastust.
- Kõrghaljastuse istutamisel hoonete vahetusse lähedusse on soovitatav puud istutada hoonest vähemalt puu maksimaalse võralaiuse võrra eemale.

Planeeringu põhikaardil (vt joonis 3) on näidatud olemasolev ja planeeritud kõrg- ja madalhaljastus.

3.7. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Olemasolevad, varem projekteeritud ja planeeritud tehnovõrgud on näidatud joonisel 4(Vt Tehnovõrkude planeering). Hoone kommunikatsioonidega varustatus ja liitumispunktid ning nende täpsed asukohad projekteeritakse eraldi tehnovõrkude kohta koostatavates ehitusprojektides. Tehnovõrkude ehitusprojektid koostatakse võrguvaldajate tehniliste tingimuste alusel.

VEEVARUSTUS

Planeeringuala veevarustus on kavandatud Värskas ühisveetorustiku baasil. Olemasolev ühenduspunkt asub planeeringualast ca 615 meetri kaugusel Värskas Gümnaasiumi juures. Veetoru on planeeritud koolimaja juurest kuni planeeringualani paralleelselt maanteega üle maaüksuste, millele on ette nähtud selleks servituudi seadmise vajadusega alad. Kuna veesurve pole piisav, siis paigaldatakse planeeringuala veega varustamiseks olemasolevale veetorule surve tõstmiseks pump. Planeeritaval alal on ette nähtud paigaldada veetoru tee maa-alale.

Tabel 6. Arvestuslik veetarbimine

Hoone liik	Arvestus	Kokku veetarbimine hoones
<i>Üksikelamu</i>	125 liitrit inimese kohta ja arvestusega, et peres on keskmiselt 4 inimest	4 pereelamut x 125 liitrit x 4 inimest peres = 2000 liitrit
<i>Muuseum</i>	125 liitrit inimese kohta ja arvestusega, et muuseumis töötab keskmiselt 4 inimest	125 liitrit x 4 inimest = 1000 liitrit

Planeeritav arvutuslik veetarbimine kogu detailplaneeringualale kokku on 3,0 m³/d.

KANALISATSIOON

Reovesi on ette nähtud juhtida Värskas ühiskanalisatsiooni, selleks on ette nähtud planeeringualale reoveepumpla. Olemasolev ühenduspunkt asub planeeringualast ca 615 meetri kaugusel Värskas Gümnaasiumi juures. Survekanalisatsioonitoru on kavandatud planeeringuala reoveepumplast kuni koolimajani paralleelselt maanteega üle maaüksuste, millele on ette nähtud selleks servituudi seadmise vajadusega alad. Planeeritaval alal on ette nähtud paigaldada isevoolne kanalisatsioonitoru tee maa-alale.

Planeeritav arvutuslik reoveehulk kogu detailplaneeringualale kokku on nagu vee tarbiminegi 3,0 m³/d.

SADEMETEEVEE KANALISATSIOON

Planeeringualal immutatakse sademevesi maasse omal krundil ning sademevett ei tohi juhtida naaberkruntidele ega avalikult kasutatavale tee maa-alale.

TULETÕRJEVEE VEEVÕTUKOHA PAIKNEMINE

Tuletõrje veevarustuseks vajalik vesi saadakse puhastatava veekogu kaldale planeeritud tuletõrje veevõtukohest. Tuletõrje veevõtukoht peab vastama Eesti Vabariigis kehtivatele normidele ja olema tähistatud.

ELEKTRIVARUSTUS

Planeeringuala objektide elektrivarustus on planeeritud olemasoleva Värskla II 10/0,4 kV komplektalajaam baasil, mis asub ala põhjaosas. Üle planeeritava ala edelaosa kulgeb Värskla-Matsuri 10 kV õhuliin, mille kaitsevöönd on 25 meetrit kummalegi poole telge. Tarbijate varustamine elektrenergia on ette nähtud 0,4 kV kaabelliinidega.

Liitumispunktid (mõõtekilbid) on ette nähtud planeeritava tänava äärde kinnistute piiridele arvestusega üks 0,4 kV mõõtekilp mitme eramu peale. Mõõtekilbist elamuni on toide ette nähtud maakaabliga. Erakruntide sisse jäävate liinidele on ette nähtud servituudialad, mille ulatus on võrdsustatud liini kaitsevööndi ulatusega. OÜ Jaotusvõrgu Kagu piirkonna poolt väljastatud tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr. 134390 asuvad detailplaneeringu lisas.

SIDEVARUSTUS

Planeeringuga nähakse ette uus sideühendus ning nähakse ette olemasoleva sidekaabli pikendamist mööda maantee äärt. Sidekaabli projekteerimiseks taotleda vastavalt ettevõttelt tehnilised tingimused.

GAASIVARUSTUS

Planeeringuga nähakse ette planeeritud kruntide varustamine gaasiga, selleks nähakse ette olemasoleva gaasitorustiku pikendamist. Planeeritud gaasitorustik on planeeritud sõidutee kõrvale. Gaasitorustiku projekteerimiseks taotleda vastavalt ettevõttelt tehnilised tingimused.

SOOJAVARUSTUS

Krundile on määratud lokaalne soojavarustus. Võimalikud kütteallikad on gaasi-, elektri-, soojuspump-, õli- või tahkeküte. Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvad küttekihid nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi.

3.8. Keskkonnakaitse abinõud. Keskkonna mõjude hindamine

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte ning ei ole kavandatud keskkonnohtlikke rajatise ja tegevusi. Planeeritavale alale pole lubatud ladustada ohtlikke jäätmeid. Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Kõik ohtlikud jäätmed kogutakse vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Olmejäätmed antakse üle jäätmeluba omavatele firmadele.

3.9. Servituutide seadmise vajadus

Planeeritavale alale on vajadus seada servituudid ja kitsendused. Servituutide seadmise vajadused on ära toodu planeeringu joonisel 4 (vt. Tehnovõrkude planeering).

3.10. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Elukeskkonna turvalisuse tagamine on hoonete planeerimisel ja projekteerimisel üks olulisemaid ja keerulisemaid probleeme, sest kuritegevuse riskide vähendamine sõltub väga paljudest asjaoludest. Planeerimise ja projekteerimise staadiumis on võimalik välja selgitada oletatavad kuritegevuse riskid planeeritaval alal ja pakkuda välja olemasolevate võimaluste piires neid riske vähendavad abinõud.

Alljärgnevalt on esitatud kokkuvõtlikult ettepanekud planeeringuala kuritegevuse riskide vähendamiseks (lähtutud EVS-st 809-1:2002):

- projekteeritud hooned peavad sobima kokku olemasoleva miljööga. See looks eeldused, et naabrid ja kohalikud elanikud tunnistavad ning võtavad omaks planeeringuala ja jälgivad seal toimuvat;
- võõrastele piiratud juurdepääs eraalale;
- üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- autode parkimine hoonete vahetus läheduses või hoonesiseselt;
- võimalusel kinnistustisest juurdepääsuteede ja parkimisalade valgustatus;
- hoonetel peavad olema hästi lukustatud sisenemisruumid, tugevad uksed , aknad lukud ja klaasid;
- hoonete ja rajatiste haldamisel on vajalik tagada nende korrashoid, valve (nt elektrooniline valvesüsteem) ja tuleohutus.

3.11. Planeeringu rakendamise võimalused

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavate ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

[illegible]

5. KOOSKÕLASTUSTE/KOOSTÖÖ KOKKUVÕTTED

Planeeringul asuvad kooskõlastused:

kuupäev

kooskõlastav asutus

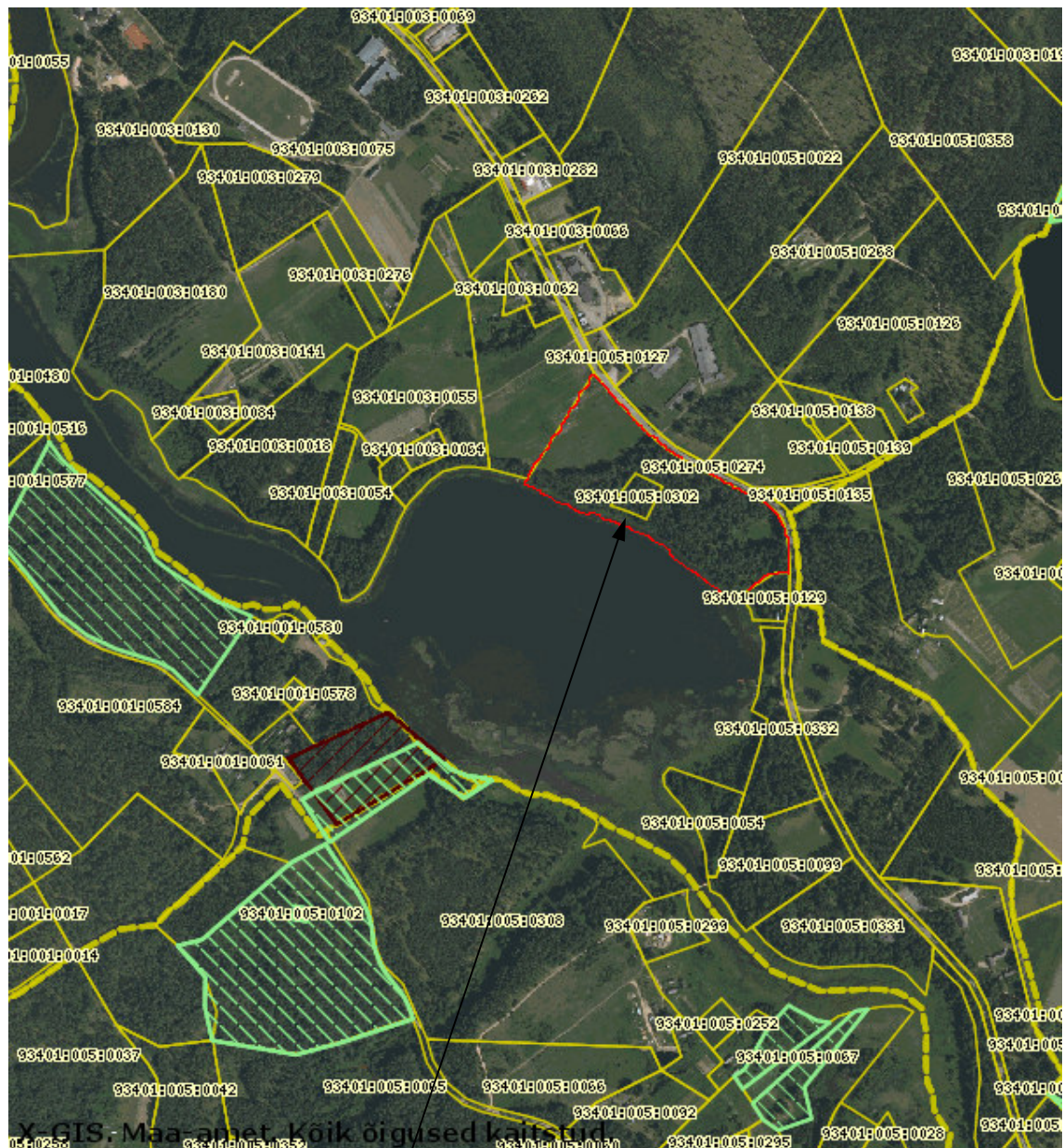
lk/joonis

JOONISED

JOONIS 1

1. Situatsiooniskeem

M 1:10 000



PLANEERINGU ALA

2. Olemasolev olukord

(Eraldi lehel)

3. Planeeringu põhijoonis

(Eraldi lehel)

4. Tehnovõrkude planeering

(Eraldi lehel)

LISAD
