

Töö nr: DP-03-16

PÕLVA MAAKOND, VÄRSKA VALD, VÄRSKA ALEVIK

ÕRSAVA ELAMUTE DETAILPLANEERING 2

ESIMENE KÖIDE – PLANEERING

Planeeringu koostamisest huvitatud isik

Ahto Raudoja

Planeerija

Liisi Ventsel

Tartu 2017

SISUKORD

SELETUSKIRI	4
1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning planeeritava ala kruntide omanikud planeeringu algatamisel	4
2. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid	5
3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed seosed.....	5
4. Olemasoleva olukorra iseloomustus	6
5. Planeerimisettepanek.....	8
5.1. Värska valla üldplaneeringu muutmise ettepanek.....	8
5.2. Kalda ehituskeeluvööndi vähendamine.....	9
5.3. Planeeritava ala kruntideks jaotamine	11
5.4. Krundi ehitusõigus	13
5.5. Krundi hoonestusala piiritlemine	13
5.6. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	14
5.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....	16
5.8. Ehitistevahelised kujad	16
5.9. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	16
5.9.1. Veevarustus ja tuletõrjevesi	17
5.9.2. Olmekanaliseerimine.....	17
5.9.4. Elektrivarustus ja tänavavalgustus.....	17
5.9.5. Telekommunikatsioonivarustus.....	17
5.9.6. Soojavarustus	18
5.10. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks	18
5.11. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine.....	18
5.12. Servituutide vajaduse määramine.....	19
5.13. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	19
5.14. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus.....	20
5.15. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	20
5.16. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks	20
7. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte	23
JONISED	
1. Situatsiooniskeem	M 1:10 000
2. Olemasolev olukord.....	M 1:500
3. Põhijoonis.....	M 1:500
4. Kitsendused.....	M 1:500

-
5. Kruntimise plaan..... M 1:1000
 6. Nähtavuskolmnurkade ulatuse skeem M 1:1500
 7. Illustreeriv joonis

SELETUSKIRI

1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning planeeritava ala kruntide omanikud planeeringu algatamisel

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on Pikk 23 a katastriüksuse omanik Ahto Raudoja. Detailplaneeringu koostamise aluseks on Värskas Vallavolikogu 26.jaanuar 2017. a. otsus nr 3 „Õrsava elamute detailplaneering 2 koostamise algatamine ning keskkonnamõjude strateegilise hindamise algatamata jätmine“.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kaaluda võimalusi Õrsava järve ehituskeeluvööndi vähendamiseks, 23.12.2008 kehtestatud „Õrsava elamute detailplaneeringu“ lahenduse muutmiseks krundi piiride, juurdepääsuteede, hoonestusalade paiknemise ning ehitusõiguse osas. Lisaks määratakse arhitektuurinõuded, antakse lahendus haljastusele ja heakorrale, parkimiskorraldusele ning tehnovõrkudega varustamisele.

Detailplaneeringuga soovitakse muuta Värskas valla üldplaneeringut Õrsava järve ehituskeeluvööndi osas.

Planeeritava ala kruntide andmed ja omanikud on toodud tabelis 1.

Tabel 1. Planeeritava ala kruntide andmed

<i>Katastriüksuse nimi</i>	<i>Katastritunnus</i>	<i>Pindala</i>	<i>Katastriüksuse sihtotstarve</i>	<i>Katastriüksuse omanik</i>
Pikk tn 23	93401:005:0206	5673 m ²	elamumaa 100%	Ahto Raudoja
Pikk tn 23a	93401:005:0186	4611 m ²	elamumaa 100%	Ahto Raudoja
Pikk tn 25	93401:005:0208	4763 m ²	elamumaa 100%	Meelis Mälberg
Pikk tn 25a	93401:005:0188	3882 m ²	elamumaa 100%	Toomas Land
Pikk tn 27	93401:005:0302	2925 m ²	elamumaa 100%	Meelis Mälberg
Pikk tänav T1	93401:005:1099	2409 m ²	transpordimaa 100%	Värskas vald
Pikk tn 29 (läänepoolne osa)	93401:005:0202	23990 m ² ; planeeringualasse jääv osa –2770 m ²	ühiskondlike ehitiste maa 100%	Värskas vald
Õrsava pumpla	93401:005:0166	100 m ²	tootmismaa 100%	Värskas vald

2. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

- Värskas valla ehitusmäärus, kinnitatud Värskas Vallavolikogu 26.01.2006 määrusega nr 1;
- Värskas valla arengukava 2015-2024, kinnitatud Värskas Vallavolikogu 28.09.2015 määrusega nr 12;
- Värskas valla üldplaneering, kehtestatud Värskas Vallavolikogu 21.07.2006 määrusega nr 20;
- Värskas valla üldplaneeringut täpsustav teemaplaneering „Setomaa kultuuripärand“, kehtestatud Värskas Vallavolikogu 26.01.2012 otsusega nr 3;
- Õrsava elamute detailplaneering, kehtestatud Värskas vallavolikogu 23.12.2008 otsusega nr 1-2/48;
- Värskas valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2015-2027;
- Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud KG-Büroo OÜ (tegevusliitsents 783 MA) poolt koostatud geodeetiline alusplaan täpsusastmega M1:500, töö nr 370-15GEO – koostatud 09.06.2016. a.

3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Värskas aleviku lõunaosas Õrsava järve ja Pikk tänava (Värskas-Ulitina kõrvalmaantee nr 18178) vahel. Planeeringuala piirneb lõunakaarest Õrsava järvega, mille ehituskeeluvöönd on 50 m. Põhjakaarest piirneb planeeringuala Pikk tänavaga (Värskas-Ulitina kõrvalmaantee nr 18178), mille tänava kaitsevöönd on 50 m¹. Tänavas kõrval kulgeb aleviku keskusega ühendatud asfalteeritud jalg- ja jalgrattatee. Idast piirneb planeeringuala Pikk 29 kinnistuga (23 990 m², ühiskondlike ehitiste maa), millest osa kuulub planeeringuala koosseisu. Läänest piirneb planeeringuala Pikk 19 kinnistuga (3,67 ha, maatulundusmaa), mis on kasutusel heinamaana.

Planeeringuala asub aleviku keskusest u 1 km kaugusel, küllaltki hajusalt asustatud piirkonnas. Planeeringualal asub üks olemasolev ja kaks ehitatavat üksikelamut. Lähimad majapidamised asuvad u 150-200 m kaugusel läänes ja kagus Õrsava järve kaldal ning üks elamu idas teisel pool Pikk tänavat. Osaliselt planeeringualasse jääval Pikk tn 29 kinnistul asub amortiseerunud endise kindrali Nikolai Reegi suvila, mis on kavandatud rekonstrueerida külastuskeskuseks.

Planeeringuala asub teemaplaneeringu „Setomaa kultuuripärand“ kohaselt osaliselt miljööväärtuslikul alal „Põhjalaagri“. Miljööväärtuslikule alale jäävad täielikult Pikk tn 29, 27 ja Õrsava pumpla krundid ning osaliselt Pikk tn 25 ja 25a, Pikk tänav T1 krundid. Miljööväärtuslik ala omab kõrget ajaloolist väärtust, kuna alal on säilinud 1926. aastal asutatud Eesti Kaitseväge Petseri Põhjalaagri ajal rajatud hooned. Pikk tn 27 krundil asuv üksikelamu on määratud

¹ Ehitusseadustik § 71 lg 3, ulatus määratud vastavalt kehtivale Õrsava elamute detailplaneeringule

teemaplaneeringu kohaselt väärtuslikuks. Miljööväärtuslikul alal piirded puuduvad ning kogu ala on avatud.

Planeeringuala piirist u 100 m põhjakaares asuvad maha jäetud ja osaliselt kasutuses 1-korruselised tootmishooned.

Õrsava järve äärne on üsna hajusalt asustatud. Järve põhja- ja ida kaldal paikneb Maa-ameti aadressiandmete alusel 9 majapidamist, järve läänekaldal 4 majapidamist. Värskas valla üldplaneeringuga on järve põhjakallas, kus asub ka käesolev planeeringuala, kavandatud pereelamumaaks.

Planeeringualast 450 m mööda Pikk tänavat Ulitina suunas on üldplaneeringuga kavandatud supelranna maa. Planeeringualal järvega piirneval kolmel krundil on järve kaldal ujumiskaid.

Planeeringualale lähimad bussipeatused on mööda Pikk tänavat u 700 m kaugusel Värskas aleviku keskuse suunas ja 800 m kaugusel Ulitina suunas. Lähimaks õppeasutuseks on 700 m kaugusel asuv Värskas Gümnaasium, kus pakub muusikalist huviharidust ka Värskas Muusikakool. Lasteaed asub 1 km kaugusel.

Käeoleva planeeringuga muudetakse eelkõige kehtiva Õrsava elamute detailplaneeringu kohast kruntide struktuuri ning sellest tulenevalt juurdepääsuteid ning ehitusõigust. Kehtiva detailplaneeringu kohaselt oli planeeringualale kavandatud 5 elamumaad pindalaga u 3900-5000 m² (sh 1 olemasolev elamumaa). Käeoleva detailplaneeringuga kavandatakse 3 elamumaa krunti pindalaga u 5800-9600 m², mistõttu hoonestustihedus väheneb, suureneb kruntide pindala, säilib hajaasustusele iseloomulik ilme ning metsaga kaetus.

Arvestades eelnevalt kirjeldatud ning üldplaneeringuga kavandatud, sobib käesolev planeeringulahendus antud piirkonda.

4. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala pindala on u 3,7 ha. Planeeringuala koosneb 5-st elamumaa krundist, ühest transpordimaa krundist, ühest tootmismaa krundist ning osaliselt ühest ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega krundist. Planeeringuala ulatub osaliselt Õrsava järvele, hõlmates järvele rajatud kolme (3) ujuvsilda ning osaliselt Pikk tänavale, mis on ühtlasi riigitee nr 18178 Värskas-Ulitina.

Planeeringuala hoonestamine on toimunud ja toimub vastavalt kehtivale Õrsava elamute detailplaneeringule (kehtestatud 23.12.2008). Kehtivas planeeringus määrati kalda ehituskeeluvööndi ulatus geodeetiliselt mõõdistatud veepiirist, mis asus tavalisest veepiirist (põhikaardi kohane veepiir) järve pool. Seetõttu asuvad olemasolevad ja ehitatavad hooned osaliselt ehituskeeluvööndis.

Planeeringuala on osaliselt hoonestatud ning hoonestamisel:

- Pikk tn 27 krundil asub 1935. aastal rajatud ja kasutuses olev 2-korruseline üksikelamu (EHR 120257619), 1970. aastal rajatud 1-korruseline abihoone/kuur (EHR 120647003) ning saunaks ümber ehitatud maa-alune kelder (EHR 120561858). Pikk tn 27 abihoone asub osaliselt Pikk tn 29 kinnistul. Lisaks on krundi järvekaldale rajatud 26 m pikkune ujuv ujumise ja paadisild (EHR 220604399).
- Pikk tn 25a krundil on rajamisel 2-korruseline üksikelamu (EHR 120770490). Krundi järvekaldale on rajatud 2014. aastal 16 m pikkune ujuvsild (EHR 220712098).
- Pikk tn 23a krundil on rajamisel 2-korruseline üksikelamu (EHR 120760363) ja 1-korruselise kõrvalhoonena saun (EHR 120760365). Krundi järvekaldale on rajatud 2015. aastal 18 m pikkune ujuvsild.
- Pikk 23 krundile on rajatud abihoone (EHR 120760367) koos kasvuhoonega.

Ehitustegevus puudub Pikk tn 25 krundil. Rajatud ei ole ka kehtiva Õrsava elamute detailplaneeringu kohast juurdepääsuteed Pikk tänav T1 kinnistul.

Planeeringuala ida- ja lõunakaar on kaetud männimetsaga. Planeeringuala keskosas ning lääne- ja põhjakaares on endisele põllumaale kasvanud männi ja kase noorendiku salad.

Tehnovõrkudest on elektriühendus Pikk tn 23a, 25a ja 27 ning Õrsava pumpla kruntidel, mis saavad maakaabliga toite planeeringuala põhjanurgas asuvast alajaamast. Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniühendus on olemas Pikk tn 23a, 25a ja 27 kruntidel, liitumist toimunud veel ei ole. Pikk tn 27 krundil on olemas täiendavalt veevarustus salvkaevust ning kanalisatsioon lahendatud lokaalselt.

Planeeringuala põhjanurgas, Pikk 23 krundil, asub Värskas II:(Räpina) 35/10 kV alajaam. Planeeringuala põhjaosa läbib ida-lääne suunaline 10 kV SAATSE:VQS elektri õhuliin, mille kaitsevöönd on 10 m kummalegi poole liini telge.

Planeeringualale on riigiteelt nr 18178 Värskas-Ulitina kolm (3) juurdepääsu:

- planeeringuala põhjanurgas, Pikk tn 23 krundil, asuvale alajaamale;
- ajutine juurdepääs piki Pikk tn 23 krundi idaserva Pikk tn 23, 23a, 25 ja 25a tarbeks;
- planeeringuala idanurgas mööda Pikk tänav T1 kinnistut Pikk tn 27, 29 ja Õrsava pumpla tarbeks.

Jalakäijad ja jalgratturid pääsevad planeeringualale mööda riigitee kõrval kulgevalt jalg- ja jalgrattateed.

Planeeringuala reljeef tõuseb Õrsava järve suunas orienteeruvalt vahemikus 36-38,78 m ning langeb järsult enne järve 30 m kõrguseni – järve planeeringuala poolne kallas on astanguline. Olemasolev olukord on kajastatud joonisel *Olemasolev olukord* (leht 2).

5. Planeerimisettepanek

5.1. Värskava valla üldplaneeringu muutmise ettepanek

Kehtiva Värskava valla üldplaneeringu kohaselt (kehtestatud Värskava Vallavolikogu 21.07.2006 määrusega nr 20) on Õrsava järve ehituskeeluvööndi ulatus 50 m (joonis 1).



Joonis 1. Väljavõte Värskava valla üldplaneeringust.

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta üldplaneeringuga määratud Õrsava järve ehituskeeluvööndi ulatust Pikk tn 23a (Pos 1) krundil 43,5 meetrile põhikaardile kantud veekogu piirist ja Pikk tn 25a (Pos 2) krundil väljastatud ehitusloa alusel katastriüksusele ehitatava elamu (EHR kood 120770490) ehitusala ulatuses (joonis 2). Ehituskeeluvööndi ulatuse aluseks on Keskkonnaameti 20.06.2017 kiri nr 7-13/17/5573-3.



Joonis 2. Üldplaneeringu muutmise ettepanek (uus ehituskeeluvööndi piir sinise katkendjoonega).

Üldplaneeringu muutmise vajaduse põhjenduseks on planeeringu koostamise käigus selgunud asjaolu, et planeeringuala Pos 1 (Pikk tn 23a) ja Pos 2 (Pikk tn 25a) kruntidel ehitatavad hooned asuvad osaliselt Õrsava järve kalda ehituskeeluvööndis. Ehitatavatele hoonetele on väljastatud ehitusload kehtiva Õrsava elamute detailplaneeringu (kehtestatud 23.12.2008) kohaselt, kus Õrsava järve ehituskeeluvööndi määramise aluseks võeti geodeetiliseltsel mõõdistatud veepiir, mis paiknes põhikaardi kohasest veepiirist u 4,4-11,6 m ulatuses järve suunas. Seega jäävad planeeringuala ehitatavad hooned osaliselt ehituskeeluvööndisse. Üldplaneeringu muutmise tulemusel võimaldatakse lõpetada Pos 1 ja Pos 2 kruntidel alustatud ehitustegevus ning ehitatavad hooned kasutusele võtta.

5.2. Kalda ehituskeeluvööndi vähendamine

Planeeringualale ulatub Õrsava järve kalda ehituskeeluvöönd, mille laius vastavalt Värskava valla üldplaneeringule ja looduskaitseadusele on 50 m.

Käesoleva detailplaneeringuga on vähendatud Õrsava järve ehituskeeluvööndit vastavalt Keskkonnaameti 20.06.2017 kirjale nr 7-13/17/5573-3 järgmiselt:

- Pos 1 puhul on ehituskeeluvööndi ulatuseks 43,5 meetrit Õrsava järve põhikaardi veepiirist;
- Pos 2 puhul on ehituskeeluvööndit vähendatud väljastatud ehitusloa alusel katastriüksusele ehitatava elamu (EHR kood 120770490) ehitusala ulatuses. Ülejäänud krundi osas, mis asub osaliselt metsamaal, on ehituskeeluvööndi ulatuse määramise

aluseks looduskaitseaduse § 38 lõige 2, mistõttu kulgeb ehituskeeluvöönd valdavalt mööda katastriüksuse plaani kohast metsamaa kõlviku piiri.

Vähendatud ehituskeeluvöönd on kujutatud joonisel *Põhijoonis* (leht 3).

Vastavalt looduskaitseaduse (edaspidi LKS) § 40 lg 3 võib ehituskeeluvööndi vähendamine toimuda Keskkonnaameti nõusolekul. Kalda ehituskeeluvööndi vähendamisel on arvestatud LKS §40 lg 1 kohaselt ranna või kalda kaitse eesmärkidega lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest.

Tulenevalt looduskaitseadusest on arvestatud kalda kaitse eesmärkidega (kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, kalda eripära arvestava asustuse suunamine, vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine) ning lähtutud on taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest.

- Kaldal asuvate looduskoosluste ja taimestiku säilitamine

Planeeringualal ei asu looduskaitsealsete kitsendustega alasid ega objekte, sh puuduvad kaitsealused liigid. Planeeringuala ulatuses on Õrsava järve kallal inimtegevuses mõjutatud – võsast puhastamise tulemusel on vaated järvele avatud, veepiiri ja astangu vaheline ala niidetav, astangu peal kasvab alusmetsata männimets. Järve kallast kasutavad järvega piirnevad maaüksused. Samuti kulgeb järve kaldal matkarada, mis senise info kohaselt on harva kasutatav. Looduslikku kaldataimestikku esineb vähesel määral veepiiril. Planeeringuga on ette nähtud kaldal ja planeeringualal kõrghaljastuse maksimaalne säilitamine. Planeeringuga ei kavandata tegevusi, mis võiksid kahjustada kaldal asuvaid looduskooslusi või olemasolevat taimestikku.

- Inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, teede- ja tehnovõrkude lahendus

Planeeringuala on juba varasemalt mõjutatud inimtegevuse poolt – planeeringualal toimub ehitustegevus ja asuvad olemasolevad hooned, järve kallal on korrastatud ning järvele on rajatud ujumis- ja paadisillad. Planeeringuga ei kavandata tegevusi, mis võiksid suurendada inimtegevusest lähtuvat kahjulikku mõju.

Planeeringuala kruntidele on kavandatud juurdepääsud riigiteelt. Olemasolev juurdepääsutee (Pos 4) jätkub ümberpööriskohast kuni Õrsava järveni kavandatava jalgteena, tagamaks avalikult kasutatav juurdepääsu kallasrajale ja matkarajale. Jalgteel rajamisel tuleb vältida olemasolevate puude maha võtmist, säilitada võimalikult palju olemasolevat kõrghaljastust ning rajada jalgteel looklevana olemasolevate puude ümber. Jalgteel peab olema tähistatud selliselt, et selle kasutajad ei liiguks elamukruntidele.

Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek muuta matkaraja kulgemist Pos 1 osas selliselt, et matkarada suunduks piki järve äärt kuni Pikk tn 19 piirini ning võtaks suuna järsaku peal asuva pinnasteeni enne Pikk tn 19 krundil jätkumist.

Planeeringuala hoonestatavatel kinnistutel on olemas tehnovõrkude ühendused ja/või liitumisvõimalused. Uusi tehnovõrke planeeritud ei ole.

- Kalda eripära arvestava asustuse suunamine ja maapinna reljeefsus

Õrsava järve äärne on üsna hajusalt asustatud. Järve põhja- ja idakaldal paikneb Maa-ameti aadressiandmete alusel 9 majapidamist, järve läänekaldal 4 majapidamist. Värska valla üldplaneeringuga on järve põhjakallas, kus asub ka käesolev planeeringuala, kavandatud pereelamumaaks. Õrsava järve põhjapoolne kallas on astanguline, mistõttu asuvad järve ääres paiknevad elamud astangu peal. Astangu peal olev maapind on üsna tasase reljeefiga. Olemasolevad hooned paiknevad veepiirist u 30-45 m kaugusel. Planeeritavad hoonestusalad on samuti kavandatud astangu peale ning järgivad järve põhjakaldal asuva hoonestuse paiknemise mustrit.

Planeeringu realiseerimisega kaasnev tegevus ei muuda olemasolevat maapinna reljeefi. Vajadusel tõstetakse juurdepääsuteede ja parklate alust pinnast, et tekitada liiklemiseks sobivad teekalded.

- Vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine

Planeeringuga on tagatud vaba liikumine ja juurdepääs Õrsava järvele. Planeeringulahendus arvestab Õrsava järve ümber kulgeva matkarajaga ning selle kasutamist ei ole planeeringu kohaselt lubatud takistada. Planeeringuga on moodustatud avalikku kasutusse kavandatud teemaa (Pos 4), tagamaks jalakäijate juurdepääsu Õrsava järve kallasrajale ning matkarajale.

- Kõlvikute ja kinnisasjade piirid

Kõlvikulises koosseisus olulisi muudatusi ette näha ei ole. Kõlvikuline koosseis võib muutuda planeeritud hoonestusala piires vastavalt ehitustegevusele.

Planeeringuga kavandatakse olemasolevate krundi piiride muutmist selliselt, et tekiks kolm üksikelamumaa krunti riigitee ja Õrsava järve vahelisele alale. Õrsava järvega piirnevate krundi piiride asukohad säilivad. Pos 4 teemaa koosseisus säilib Õrsava järveni ulatuv olemasolev transpordimaa sihtotstarbega krunt, mille eesmärk on tagada jalakäijatele vaba juurdepääs kallasrajale ja matkarajale.

5.3. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga on kavandatud planeeringuala kruntide ümberkruntimine selliselt, et moodustuks kolm üksikelamumaa krunti riigitee ja Õrsava järve vahelisele alale. Pikk tn 27 idapoolsemat krundi piiri on nihutatud ida suunas, et Pikk tn 27 ja 29 krundi piiril asuv abihoone/kuur jääks täielikult Pikk tn 27 (Pos 3) koosseisu ning abihoone välissein paikneks

krundi piirist 2,5 m kaugusel. Olemasolevates krundi piirides säilib Õrsava pumppla krunt (Pos 6). Olemasolev Pikk tänav T1 krunt liidetakse valdavalt planeeritavate üksikelumumaa kruntidega. Juurdepääsuks Pos 1 ja 2-le moodustatakse riigiteelt rajatud ajutisele teele uus tee ja tänava maa krunt (Pos 4).

Planeeringuga täpsustatakse Õrsava järvega piirnevate kruntide piire selliselt, et need kulgeksid mööda põhikaardil näidatud kaldajoont. Senised krundi piirid (Pikk tn 23a, 25a, 27) on mõõdistatud erinevatel aegadel ning erineva vee taseme seisuga, mistõttu kulgevad kruntide piirid sakiliselt. Kõikide katastriüksuste piiriprotokoll kirjeldab, et krundi piiriks on kaldajoon. Seetõttu on kruntide piirid selguse mõttes planeeritud ühtselt kaldajooneni (põhikaardi kohase veepiirini).

Pärast ümberkruntimist moodustub 7 krunti: 3 üksikelumumaa (EP²) krunti (Pos 1-3), kaks tee ja tänava maa-ala krunti (Pos 4 ja 5), üks kanalisatsiooni ja reoveepuhastuse ehitise maa (OK) krunt (Õrsava pumppla, Pos 6) ja üks ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega krunt (Pikk tn 29, Pos 7). Kruntideks jaotamine on esitatud joonisel *Ümberkruntimise plaan* (leht 5).

Tabel 2. Andmed kruntide moodustamiseks

<i>Pos nr</i>	<i>Krundi aadress</i>	<i>Krundi planeeritud kasutamise otstarve</i>	<i>Krundi planeeritud suurus (m²)</i>	<i>Moodustatakse kinnistutest</i>	<i>Liidetavate-lahutatavate osade suurused (m²)</i>	<i>Osade senine katastriüksuse sihtotstarve</i>
1	Pikk tn 23	üksikelumumaa	10078	Pikk tn 23 (93401:005:0206)	5316	elamumaa
				Pikk tn 23a (93401:005:0186)	4611	elamumaa
				veepiirini laiendatav maa-ala	151	-
2	Pikk tn 25	üksikelumumaa	8396	Pikk tn 25 (93401:005:0208)	3710	elamumaa
				Pikk tn 25a (93401:005:0188)	3756	elamumaa
				Pikk tänav T1 (93401:005:0199)	500	transpordimaa
				Pikk tn 27 (93401:005:0302)	10	elamumaa
				veepiirini laiendatav maa-ala	420	-
3	Pikk tn 27	üksikelumumaa	6186	Pikk tn 27 (93401:005:0302)	2923	elamumaa
				Pikk tn 25 (93401:005:0208)	1058	elamumaa
				Pikk tn 25a (93401:005:0188)	130	elamumaa
				Pikk tänav T1 (93401:005:0199)	1005	transpordimaa

² Krundi kasutamise sihtotstarbed on määratud vastavalt „Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013 – detailplaneering“, Rahandusministeerium

				Pikk tänav 29 (93401:005:0202)	511	ühiskondlike ehitiste maa
				Pos 2	-10	-
				veepiirini laiendatav maa- ala	569	-
4	-	tee ja tänava maa	958	Pikk tn 23 (93401:005:0206)	361	elamumaa
				Pikk tänav T1 (93401:005:0199)	597	transpordimaa
5	Pikk tänav T1	tee ja tänava maa	251	Pikk tänav T1 (93401:005:0199)	2408	transpordimaa
				Pos 4	-597	-
				Pos 2	-500	-
				Pos 3	-1005	-
				Pos 7	-55	-
6	Õrsava pumpla	kanalisatsiooni ja reovee- puhastuse ehitise maa	100	Õrsava pumpla (93401:005:0166)	100	tootmismaa
7	Pikk tn 29	katastriüksuse sihtotstarve - ühiskondlike ehitiste maa	23 534	Pikk tn 29 (93401:005:0202)	23 990	ühiskondlike ehitiste maa
				Pikk tänav T1 (93401:005:0199)	55	transpordimaa
				Pos 3	-511	-

Kruntide pindalad täpsustatakse katastrimöödistamise käigus.

5.4. Krundi ehitusõigus

Planeeringuga määratakse ehitusõigus järgmiselt:

- Pos 1 ja 2 üksikelamumaa kruntidele ehitusõigus 1 üksikelamu ja 3 abihoone ehitamiseks;
- tee ja tänava maa-ala krundile sõidutee rajamiseks.

Pos 2 saab ehitusõigust rakendada ranna ja kalda ehituskeeluvööndis pärast detailplaneeringu kehtestamist vastavalt looduskaitseaduse § 38 lg 2 p 1¹ erandile, mille kohaselt on tiheasustusala (planeeringuala asub üldplaneeringu kohaselt tiheasustusalal) ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele. Väljakujunenud ehitusjoone tekkimise eelduseks on Pos 1 või Pos 2 ehitatavatele hoonetele kasutusloa väljastamine.

Planeeritavate kruntide ehitusõigus on esitatud tabelina joonisel *Põhijoonis* (leht 3).

Planeeritud ehitusõigust on lubatud realiseerida krundi hoonestusala piires. Hoonestusala piires on lubatud rajada ka muid ehitisi nagu kasvuhooned, grillnurk, väliköök, vms vastavalt kehtivale seadusandlusele.

5.5. Krundi hoonestusala piiritlemine

Kavandatud hoonestusala on seotud krundi piiridega, paiknedes krundi piiridest minimaalselt 7 m kaugusel. Pos 1 ja 2 hoonestusala on lõunasuunast piiratud Õrsava järve

ehituskeeluvööndiga. Käesoleva detailplaneeringuga on vähendatud Õrsava järve ehituskeeluvööndit vastavalt Keskkonnaameti 20.06.2017 kirjale nr 7-13/17/5573-3 järgmiselt:

- Pos 1 puhul on ehituskeeluvööndi ulatuseks 43,5 meetrit Õrsava järve põhikaardi veepiirist;
- Pos 2 puhul on ehituskeeluvööndit vähendatud väljastatud ehitusloa alusel katastriüksusele ehitatava elamu (EHR kood 120770490) ehitusala ulatuses. Ülejäänud krundi osas, mis asub osaliselt metsamaal, on ehituskeeluvööndi ulatuse määramise aluseks looduskaitseaduse § 38 lõige 2, mistõttu kulgeb ehituskeeluvöönd valdavalt mööda katastriüksuse plaani kohast metsamaa kõlviku piiri.

Pos 3-le ei ole kitsenduste tõttu (kalda ehituskeeluvöönd ulatub kalda piiranguvööndini, tee kaitsevöönd) hoonestusala määratud.

Põhjasuunast on hoonestusala piiratud Pikk tänava (ühtlasi riigitee nr 18178 Värsk-Ulitina) kaitsevööndiga, mis on kehtiva detailplaneeringu alusel³ 50 meetrit. Pos 1 on põhjasuunast osaliselt piiritletud SAATSE:VQS elektri õhuliini 10 m kaitsevööndiga.

Väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud.

Planeeritud hoonestusala sidumine krundi piiride ja kitsendustega on toodud joonisel *Põhijoonis* (leht 3).

5.6. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeritavatele kruntidele on juurdepääsud kavandatud riigiteelt nr 18178 Värsk-Ulitina mööda olemasolevat teed (Pikk tänav T1, Pos 5) ning mööda planeeritud teemaad (Pos 4). Olemasolevat teed kasutavad Pos 3, Pos 6 (Õrsava pumpla) ja Pos 7 (Pikk tn 29). Planeeritud teed kasutavad Pos 1 ja 2. Krundi suuruse tõttu on kruntide otstarbekamaks majandamiseks lubatud Pos 1 ja 2 kruntidele rajada planeeritud teemaalt (Pos 4) 2 juurdepääsu. Juurdepääsude asukohad kruntidele täpsustatakse hoone projekti käigus.

Olemasolev tee (Pos 5) on 3,5 m laiune ja 28 m ulatuses asfaltkattega. Olemasoleva tee parameetreid ei ole kavandatud muuta. Planeeritud tee (Pos 4) on killustikkattega ja rajatud ajutise teena⁴ Pikk tn 23 ja 25 krundile, mis Maanteeameti nõusolekul⁵ on kavandatud alaliseks teeks. Pos 4 ja riigitee ristumiskoht tuleb rajada asfaltbetoonkattega vastavalt Maanteeameti poolt kooskõlastatud ajutise tee projektlahendusele. Pos 4-l asuv sõidutee on 5 m laiune, u 90 m pikkune ja kahesuunaline umbtee, mille lõpus on 15x16 m suurune überpööramise plats. Pos 4 sõidutee on planeeritud kruusakattega. Überpööramise platsi ümber ja kruntide juurdepääsude ette ei ole lubatud rajada piirdeid ega tõkkeid, võimaldamaks tuletõrjeautodel überpööramise vajadusel kasutada krundi juurdepääsuid. Pos 4 sõidutee laiust ei ole

³ Ehitusseadustik § 71 lg 3

⁴ Maanteeameti poolt väljastatud ehitusluba 25.01.2016, ajutise tee tähtaeg 01.06.2016 - 01.06.2017

⁵ Maanteeameti 31.08.2016 kiri nr 15-2/16-00032/566

kavandatud muuta vähese liikluskoormuse tõttu. Pos 4 teemaa krundi laius on planeeritud sama laiana kui sõidutee, 5 m. Olemasolev sõidutee on kavatatud kruusa või killustiku kattega. Vajadusel tuleb teha teel tolmutõrjet. Planeeritud tee on kavandatud avaliku kasutusega teeks et oleks tagatud jalakäijate juurdepääs Õrsava järve kallasrajale ning matkarajale.

Planeeringu joonistele *Kitsendused* (leht 5) ning *Nähtavuskolmnurkade ulatuse skeem* (leht 6) on kantud külgnähtavuse ulatus ning nähtavuskolmnurgad olemasolevate juurdepääsuteede ja alaliseks juurdepääsuks kavandatud tee ristmikel riigiteega. Külgnähtavus on määratud ja nähtavuskolmnurgad konstrueeritud vastavalt kehtivale normile⁶. Külgnähtavuse ulatuseks on määratud 10 m vastavalt projektkiirusele 50 km/h ja lähtetasemel rahuldav. Nähtavuskolmnurga nähtavuskauguse ulatuseks on määratud 120 m, projektkiirusel 50 km/h ja lähtetasemel rahuldav. Nähtavuskolmnurga konstrueerimisel on ristmiku tüüpskeemiks valitud tüüp A ja lähtetase hea. Külgnähtavuse ulatuses ja nähtavuskolmnurga alal ei tohi paikneda ühtki nähtavust piiravat takistust. Külgnähtavuse ja nähtavuskolmnurkade alad jäävad valdavalt teemaale kus nähtavusele takistusi ei esine. Seega on planeeringuala ristmikel tagatud normikohane nähtavus.

Vähese liiklussageduse tõttu kõnniteed planeeritud teemaale (Pos 4) ei kavandata. Jalakäijad saavad liiklemiseks kasutada sõiduteed. Planeeritud tee überpööramiseks kuni Õrsava järve kaldani säilib 5 m laiune krundi riba, tagamaks jalakäijate juurdepääsu Õrsava järve kallasrajani ning järve ääres kulgevale Õrsava matkarajani. Nimetatud krundi ribale on lubatud Õrsava järve äärde pääsemiseks rajada loodusliku ilmega jalgtee. Jalgtee rajamisel tuleb vältida olemasolevate puude maha võtmist, säilitada võimalikult palju olemasolevat kõrghaljastust ning rajada jalgtee looklevana olemasolevate puude ümber. Jalgtee peab olema tähistatud selliselt, et selle kasutajad ei liiguks elamukruntidele. Jalgtee sobivaima lahenduse leidmiseks teha koostööd naaberkruntide Pos 1 ja 2 omanikega.

Õrsava järve ääres kulgeb matkarada, mille kasutamist ei tohi takistada. Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek muuta matkaraja kulgemist Pos 1 osas selliselt, et matkarada suunduks piki järve äärt kuni Pikk tn 19 piirini ning võtaks suuna järsaku peal asuva pinnasteeni enne Pikk tn 19 krundil jätkumist.

Parkimine on ette nähtud lahendada krundisisest hooneesisel alal, tagades koha vähemalt kahele sõiduautole.

Planeeringuala kruntide juurdepääsuteede lumekoristusel tekkiva lume ladustamiseks kasutatakse sõidutee ja krundi piiri vahele jäävaid haljasribasid (Pos 5 puhul) või Pos 4-ga külgnevate elamukruntide maa-ala (kruntidele piirdeid rajada ei ole lubatud).

⁶ Majandus- ja taristuministri 5.08.2015. a määrus nr 106 „Tee projekteerimise normid” Lisa “Maanteede projekteerimismid”.

Sõidusuunad, juurdepääsud kruntidele on näidatud joonisel *Põhijoonis* (leht 3).

5.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeringuala on valdavalt kõrghaljastatud – planeeringuala ida- ja lõunakaar on kaetud männimetsaga. Planeeringuala keskosas ning lääne- ja põhjakaares on endisele põllumaale kasvanud männi ja kase noorendiku salad.

Planeeringuga on ette nähtud kõrghaljastuse maksimaalne säilitamine. Vaadete säilitamiseks miljööväärtuslikul alal tuleb kasvav mets hoida alusmetsata. Uut kõrghaljastust miljööväärtuslikule alale ei ole lubatud rajada.

Planeeritud üksikelamumaa krundid peavad olema haljastatud ja heakorrastatud. Täiendav madalhaljastus rajatakse igale krundile individuaalselt, hoonestaja kulul.

Lähtuvalt teemaplaneeringust „Setomaa kultuuripärand“ ei ole kruntidele piirete rajamine lubatud. Lubatud on istutada vabakujulisi pöõsaid krundi funktsioonide (nt aiamaa, üksikelamu, abihoone(te) läheduses ja ümber) tsoneerimiseks.

Haljastuse rajamisel tuleb arvestada tehnovõrkude kaitsevööndite ja kujadega.

Planeeringuga ei määrata uusi maapinna kõrgusi. Vajadusel on lubatud tõsta maapinda kavandatavate hoone alt ning lähiümbruses selliselt, et sademeveed ei valguks naaberkrundile ning maapinna reljeefid sobituksid olemasoleva maastikupildiga.

Sademevesi on ette nähtud immutada krundisiseselt ning tuleb tagada sademevee mittevalgumine naaberkruntidele. Pos 1-3 kruntide sademevee võib juhtida loodusliku kalde ja vertikaalplaneerimise abil Õrsava järve suunas. Teemaadelt (Pos 4 ja 5) kogunev sademevesi on planeeritud immutada krundisiseselt. Vajadusel on lubatud rajada sademevee kraave koostöös elamukruntide omanikega.

5.8. Ehitistevahelised kujad

Ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja ehitistevahelise kujaga vastavalt Majandus- ja taristuministri 02.06.2015.a. määrusega nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Ehitiste vaheline minimaalne kuja peab olema 8 m. Detailplaneeringuga on uute hoonete tulepüsivusklassiks määratud TP3. Ehitiste täpne tulepüsivusklass määratakse projekteerimise käigus.

5.9. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Planeeringualal on olemas kõik vajalikud tehnovõrgu ühendused (elektrivarustus) ja liitumise võimalused (vesi ja kanalisatsioon). Tehnovõrkude hilisem projekteerimine ja ehitus tuleb võrguvaldajatega täiendavalt kooskõlastada. Ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks.

5.9.1. Veevarustus ja tuletõrjevesi

Planeeringuala kruntide veevarustus on planeeritud planeeringuala läbivast De 63 veetorustikust. Krunte läbivale veetorustikule on vajalik seada servituut veevõrgu valdaja kasuks.

Vastavalt standardile EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ asuvad planeeritavad krundid hajaasustuses – standardi p.3.19 on tegu hajaasustusega, kui naaberkiinnistute hoonetevaheline minimaalne kaugus ei ole väiksem kui 40 meetrit. Planeeringuala kruntide olemasoleva ja rajatavate hoonete omavaheline kaugus on üle 40 m. Seetõttu on standardi p.5.2.3 kohaselt lubatud tuletõrjevee varustus lahendada lähima kasutuskõlbliku veevõtukohtaga. Planeeringualale lähim tuletõrje veevõtukoht asub u 700 m kaugusel Pikk tn 13 kinnistul Kooli tn ääres. Vastavalt standardile EVS 812-6:2012 peab veevõtukoht tagama kustutusvee normvooluhulgaga 10 l/s 3 tunni jooksul ehk 108 m³. Tuletõrje veevõtukoht peab olema tagatud päästesõidukite juurdepääs igal ajal.

5.9.2. Olmekanaliseerimine

Planeeringuala kruntide olmevee varustus ühendatakse planeeringuala läbiva De 160 kanalisatsioonitorustikuga. Planeeringuala kruntide reovesi juhtakse isevoolselt Õrsava pumplasse (Pos 6) ning sealt edasi survekanalisatsiooni torustikuga Värskas aleviku suunas, suubudes Värskas Gümnaasiumi juures asuvasse kanalisatsioonikaevu.

Krunte läbivale (surve)kanalisatsioonitorustikule on vajalik seada servituut kanalisatsioonivõrgu valdaja kasuks.

5.9.4. Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Planeeringualal ümberkrunditavatel üksikelamu kruntidel (Pos 1-3) ja Õrsava pumpla krundil (Pos 6) on olemas elektriühendus. Täiendava elektrivarustuse planeerimine ei ole vajalik.

Planeeritud (Pos 4) teemaa äärde on kavandatud tänavavalgustus. Tänavavalgustuse toide on planeeritud olemasolevast Pikk tn äärsest tänavavalgustusest, täpsem valgustuskaabli ja valgustuspostide asukoht lahendatakse eraldi projektiga. Planeeritav tänavavalgustus liidetakse valla tänavavalgustusvõrguga. Tänavavalgustus rajatakse huvitatud isikute poolt ning antakse seejärel üle valla avalikult kasutatavate teede valgustuse hulka. Olemasoleva teemaa (Pos 5) äärde välisvalgustust planeeritud ei ole. Krundisise valgustus lahendatakse ehitusprojekti koosseisus.

5.9.5. Telekommunikatsioonivarustus

Planeeritud kruntide sidevarustus on kavandatud lahendada raadio- või mobiilsidevõrgu baasil.

5.9.6. Soojavarustus

Kruntide soojavarustus on planeeritud lokaalsena. Lubatud on kütmine tahkekütusega, elektriga, soojuspumpadega või maaküttega. Keelatud on kasutada olulist saastet tekitavaid kütteaineid nagu kivisüsi, brikett ja kütteõli.

Krunditel on lubatud kütmine ka maagaasiga – Värksa-Ulitina tee ääres kulgeb kesksurve maagaas. Maagaasivõrguga liitumiseks tuleb krundi igakordsel omanikul teha koostööd gaasivõrgu valdajaga.

5.10. Keskkonningimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Keskkonnamõju hindamise vajadus puudub, kuna planeeritav tegevus ei põhjusta olulist keskkonnamõju. Planeeritaval alal ei asu ega planeerita keskkonnaohtlikke objekte ja tegevusi. Samuti ei asu planeeringualal looduskaitsealaste kitsendustega alasid ega objekte.

Planeeritavatele kruntidele pole lubatud ladustada ohtlikke jäätmeid. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Jäätmemajandus tuleb lahendada vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse, mis on soovitatav paigutada krundi juurdepääsude juurde. Olmejäätmete äravedu tuleb korraldada jäätmeluba omavate firmade kaudu. Tagatud peab olema jäätmeveoks vajaliku transpordi juurdepääs.

Planeeringuala piirneb riigiteega nr 18178 Värksa-Ulitina, mistõttu tuleb arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Vastavalt kehtivale detailplaneeringule on riigitee kaitsevöönd planeeringualal 50 m, millest tulenevalt on välistatud üksikelanute ehitamine riigitee lähedusse ning häiringute suurema mõju talumise vajadus. Planeeringuala rajatavad ning olemasolev üksikelanud paiknevad riigiteest u 80-120 m kaugusel, mistõttu müra, vibratsiooni ja õhusaaste mõjud on hinnanguliselt vähesed. Lisaks jääb elamute ja riigitee vahele alusmetsata kõrghaljastatud ala, mis vähendab riigiteelt tulenevat müra ja õhusaastet. Planeeringu koostamisel on arvestatud, et planeeringualaga piirneval riigitee lõigul oli liiklussagedus 2015.a 165 autot ööpäevas, mille puhul ei ole hinnanguliselt ületatud liiklusest põhjustatud häiringute piirtasemed. Planeeringuga nähakse liiklusest põhjustatud häiringute vähendamiseks olemasoleva kõrghaljastuse maksimaalne säilitamine. Tee omanik (Maanteeamet) on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal.

5.11. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Kavandatava hoone arhitektuur peab olema kõrgetasemeline ja keskkonda väärtustav. Algupäraseid materjale matkivad materjalid välisviimistluses ei ole lubatud, keelatud on

laudvoodrita palkmaja ehitamine. Arhitektuurinõuete seadmisel on arvestatud, et planeeringuala hoonestus oleks arhitektuuriselt sarnane ja ühtne ning järgiks planeeringualale osaliselt ulatuva miljööväärtuslikule alale esitatud arhitektuurseid põhimõtteid. Ehitiste arhitektuurinõuded on esitatud tabelina joonisel *Põhijoonis* (leht 3).

Lubatud ehitiste kasutamise otstarbed on antud joonisel *Põhijoonis* (leht 3) vastavalt majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusele nr 51 Ehitise kasutamise otstarvete loetelu.

5.12. Servituutide vajaduse määramine

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek servituutide seadmiseks (tabel 3). Servituutide vajadus on kajastatud joonisel *Kitsendused* (leht 4).

Tabel 3. Servituutide seadmise vajadus

<i>Teeniv kinnisasi</i>	<i>Valitsev kinnisasi/ isik</i>	<i>Servituut</i>	<i>Servituudi sisu</i>
Pos 1, 2, 3, 4, 5, 6 ja 7	Elektrivõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus	Isiklik kasutusõigus annab elektrivõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat elektriliine, madalpingekaablit ja elektrikilpe.
Pos 1, 2, 3, 4, 5	Veevõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus	Isiklik kasutusõigus annab kanalisatsioonivõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat veetoru.
Pos 1, 2, 3, 4, 5	Kanalisatsioonivõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus	Isiklik kasutusõigus annab (surve)kanalisatsioonivõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat kanalisatsioonitoru.
Pos 1	Tänavavalgustusvõrgu haldaja	Isiklik kasutusõigus	Isiklik kasutusõigus annab tänavavalgustusvõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat tänavavalgustuskaablit ja -poste.

5.13. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringut koostades on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid.

Oluliseks on seatud:

- elanikes omanikutunde tekitamine;
- korrashoid;
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed;
- tagumiste juurdepääsude vältimine.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale arvestada järgnevaga:

- jälgitavus;
- kinnistusesse juurdepääsuteede ja parkimisalade valgustatus;
- vastupidavate ja kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud);

- süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine, süttiva prügi kiire eemaldamine;
- atraktiivne arhitektuur ja maastikukujundus.

5.14. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Planeeringualal piiravad tegevust järgmised piirangud ja kitsendused (tabel 4).

Tabel 4. Planeeringualal asuvad kitsendused ja nende ulatus

<i>Piirang või kitsendus</i>	<i>Ulatus</i>	<i>Ulatuse alus</i>
Kallasrada	4 m*	Keskkonnaseadustiku üldosa seadus ¹
Veekaitsevöönd	10 m*	Veeseadus ¹
Kalda ehituskeeluvöönd	50 m ^{*/**}	Looduskaitseadus
Kalda piiranguvöönd	100 m*	
Tänava kaitsevöönd	50 m ^{***}	Ehitusseadustik ¹ , § 71 p 3
Reoveepumpla kuja	10 m	Vabariigi Valitsuse 16.05.2001 määrus nr 171 „Kanaliseerimis- ja kaitse- ja kaitsevööndite veekaitsealused“ ¹⁴
Veetorustiku kaitsevöönd	2 m teljest	Keskkonnaministri 16.12.2005 määrus nr 76 „Ühisveevärgi ja -kanaliseerimise kaitsevööndi ulatus“
(Surve)kanaliseerimise maa-aluse isevoelse torustiku kaitsevöönd	2 m teljest	
10 kV õhuliini kaitsevöönd	10 m teljest	Majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“
0,4 kV õhuliini kaitsevöönd	2 m teljest	
0,4 kV maakaabli kaitsevöönd	1 m teljest	
B-kategooria gaasitoru kaitsevöönd	1 m teljest	
Sidekaabli kaitsevöönd	1 m teljest	

* Mõõdetud põhikaardile kantud veepiirist vastavalt looduskaitseaduse § 35 lg 2-le.

** Vastavalt looduskaitseaduse § 38 lg 2 ulatub kaldal metsamaal metsaseaduse § 3 lg 2 lähenduses ehituskeeluvöönd kaldal piiranguvööndini.

*** Äärmise sõiduraja välimisest servast, ulatus määratud vastavalt kehtivale detailplaneeringule.

5.15. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi ega kitsendaks maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Samuti tuleb vältida müra tekitamist ning vee või pinnase saastumist ning ehitisega seonduva heitvee, suitsu ja tahkete või vedelate jäätmete puudulikkude ära juhtimist. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

5.16. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Kohalik omavalitsus võib anda välja planeeringus toodud nõudeid täpsustavaid projekteerimistingimusi. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele

projekteerimismäärdele ja heale projekteerimistavale ning ehitusprojekt (selle osad) peab olema koostatud või kontrollitud ehitusseadustik¹-us toodud nõuetele vastava isiku poolt.

Planeeringuga seatakse selle elluviimiseks järgmised tingimused:

- Planeeringu kehtestamise järgselt moodustatakse kolm üksikelamu maa krundi.
- Ümberkruntimise kohta tehakse lepingud asjaosaliste osapoolte vahel ning ümberkruntimise kulud kannavad huvitatud isikud.
- Enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist, tuleb rajada arendusega seotud teed ning kõrvaldada nähtavust piiravad takistused nagu (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis).
- Kõik planeeringualaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) annab nõuded projektile Maanteeamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Maanteeamet.
- Maanteeamet tuleb kaasata menetlusse, kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel ja kui kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis.
- Kavandatavatele hoonetele kasutusloa väljastamise eelduseks on planeeringukohaste kinnistute moodustamine, tehnovõrkude ja -rajatiste ning teemaa (Pos 4 ja 5) väljaehitamine.
- Enne hoonete kasutuslubade väljastamist tuleb kinnistusraamatusse teha vajalike servituutide kanded.
- Kasutuslubade väljastamine on aluseks Õrsava järve poolse ehitusjoone väljakujunemisele, mistõttu on ehitusõiguse realiseerimiseks võimalik rakendada looduskaitseaduse § 38 lg 2 p 1¹ erandit.
- Teemaa väljaehitamine toimub krundi igakordse omaniku poolt koostöös omavalitsusega ning Maanteeametiga.
- Krundi hoonestusõigus realiseeritakse igakordse krundi valdaja või omaniku poolt. Vastava krundi igakordne omanik kohustub ehitise(d) välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel koos krundi haljastuse, juurdepääsutee ja krundisisese parkimisalaga. Vastavad tegevused toimuvad krundiomaniku kulul.
- Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt planeeritava krundi igakordse omaniku ja võrguvaldajate kokkulepetele.
- Tänavavalgustus Pos 4 teemaa äärde rajatakse huvitatud isikute poolt ning antakse seejärel üle valla avalikult kasutatavate teede valgustuse hulka.

-
- Õrsava järve matkaraja hooldamine toimub kokkuleppel maaomanike, matkaraja haldaja ning omavalitsusega. Matkaraja asukoha muutmine Pos 1 krundi juures toimub koostöös maaomaniku ja omavalitsusega.
 - Planeeringulahenduse muutmise korral kehtib Õrsava järve ehituskeeluvöönd vastavalt looduskaitseaduses sätestatule ja on vaja taotleda uuesti ehituskeeluvööndi vähendamist looduskaitseaduse § 40 alusel.

7. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte

Detailplaneeringu koostamise käigus on tehtud koostööd tehnovõrgu valdajate, naabrite ning asutustega. Tabelis 5 on toodud kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte.

Tabel 5. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte

Jrk	Kooskõlastuse kuupäev ja nr	Kooskõlastav instants	Kooskõlastaja nimi ja ametinimi	Kooskõlastuse asukoht	Kooskõlastuse tulemus	Planeerija märkused kooskõlastaja tingimuste kohta
1	17.10.2016	Gaasivõrgud AS	Kait Laine, Põlva hooldusjuht	Lisade kaustas digitaalselt allkirjastatud kirjana	Ettepanek lubada planeeringualal kütmist ka maagaasiga.	Arvestatud: Seletuskirja p.5.8.6 on täiendatud vastavalt ettepanekule.
2	31.10.2016, nr 12.2-1/16/4629	Kaitseministeerium	Kusti Salm, Kaitsetööstuse-ja innovatsiooni osakonna juhataja kaitseinvesteeringute asekancleri ülesannetes	Lisade kaustas digitaalselt allkirjastatud kirjana	Kaitseministeerium on detailplaneeringuga tutvunud ning kooskõlastab selle märkusteta.	-
3	08.11.2016, nr 6-2/16/12285-2	Keskonnaamet	Kaili Viilma, looduskaitse juhtivspetsialist Lõuna regiooni	Lisade kaustas digitaalselt allkirjastatud kirjana	LKS § 38 lg 3 sätestab, et kalda ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. Detailplaneeringu põhijoonisel ning olemasolevat olukorda kajastaval joonisel paiknevad Pos 1 ja Pos 2 nn ehitatavad ehitised, mis ulatuvad Õrsava järve ehituskeeluvööndisse, kuid detailplaneeringus ei ole nimetatud ehitistele ehituskeeluvööndi vähendamist või ehituskeeluvööndisse ehitamist võimaldavaid erandeid käsitletud, mistõttu ei ole detailplaneering kooskõlas LKS § 38 lõikega 3. Juhime tähelepanu, et kui ehituskeeluvööndisse ehitamisel ei ole tegu LKS § 38 lõigetes 4 ja 5 sätestatud eranditega, siis toimub ehituskeeluvööndi vähendamine vastavalt LKS § 40 lõigetes 4 ja 5 sätestatud korras keskkonnaameti nõusolekul (LKS § 40 lg 3). Keskonnaamet palub täpsustada ehituskeeluvööndisse ehitamise asjaolusid Õrsava elamute detailplaneeringus 2 ning esitada täpsustatud andmetega planeering uuesti Keskonnaametile kooskõlastamiseks.	Arvestatud: Ehituskeeluvööndisse ehitamise asjaolusid on täpsustatud seletuskirja p.4. Olemasolev olukord. Planeeringuga taotletakse kalda ehituskeeluvööndi vähendamist ning seletuskirja on lisatud p.5.1. Kalda ehituskeeluvööndi vähendamine.

Jrk	Kooskõlastuse kuupäev ja nr	Kooskõlastav instants	Kooskõlastaja nimi ja ametinimi	Kooskõlastuse asukoht	Kooskõlastuse tulemus	Planeerija märkused kooskõlastaja tingimuste kohta
4	10.11.2016, nr 6-3/16/19448-2	Maa-amet	Anne Toom, peadirektori asetäitja	Lisade kaustas digitaalselt allkirjastatud kirjana	Teatame, et oleme tutvunud Õrsava elamute detailplaneeringu 2 lahendusega ning ei esita selle suhtes vastuväiteid.	-
5	10.11.2016, Nr 15-2/16-00032/709	Maanteeamet	Marten Leiten, planeeringute menetlemise talituse juhataja	Lisade kaustas digitaalselt allkirjastatud kirjana	1. Maanteeamet palus 18.08.16 kirja punktis nr 7 käsitleda planeeringus ristumiskoha nähtavuskolmnurka ja riigiteele vajalikku külgnähtavust ning vaba ruumi nõuet vastavalt majandus-ja taristuministri 05.08.2015 määruse nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisale „Maanteeade projekteerimisnormid“. Külgnähtavus ja nähtavuskolmnurgad on kantud planeeringu põhijoonisele, kuid Maanteeamet palub vastavaid teemasid käsitleda ka seletuskirjas. Ühtlasi palume nähtavuskolmnurgad kanda riigitee km 0,99 olevale ristumiskohale. Eeltoodule lisaks anname teada, et nähtavuskolmnurgad peavad olema joonisel näidatud kogu ulatuses, hetkel on need kitsenduste joonisel näidatud osaliselt (seisukoht esitatud ka Maanteeameti 31.08.16 kirjas). Juhul kui mõõdistatud alust piisaval määral olemas ei ole, võib nähtavuskolmnurgad kanda Maa-ameti kaardirakenduse väljavõttele,	Arvestatud: 1. Külgnähtavuse ja nähtavuskolmnurkade teemad on käsitletud seletuskirja p.5.5.
					2. Seletuskirja peatükis 5.4 Tee maa-alad, liiklus-ja parkimiskorraldus on esitatud kirjeldus planeeringuala juurdepääsuteede kohta. Käesolevaga juhime tähelepanu tee ja tänava maa-alana määratud POS4. Nimelt on Maanteeamet varasemalt nõustunud sellesse asukohta riigiteelt ajutise ristumiskoha rajamist ning planeeringu koostamise protsessis ajutise ristumiskoha kavandamisega alaliseks. Planeeringu seletuskirjas on kirjeldatud, et planeeritud tee on killustikkattega. Juhime tähelepanu, et Maanteeamet on kooskõlastanud projektlahenduse, mis näeb ette asfaltbetoonkattega ristumiskoha rajamise. Palume seletuskirja korrigeerida.	Arvestatud: 2. Seletuskirja p.5.5 on täpsustatud, et Pos 4 ja riigitee ristumiskoht tuleb rajada asfaltbetoonkattega.
					3. Planeeringu seletuskirja peatükis 5.7 Tehnovõrkude ja – rajatiste asukohad on esitatud, et planeeringualale on planeeritud sideühendus ning viidatud, et põhimõtteline lahendus on näidatud põhijoonisel. Kooskõlastamiseks esitatud joonisel sidekaabli asukoht ei selgu, palume joonist täiendada. Sidekaabli asukoha valikul palume arvestada Maanteeameti kirja punktis nr 10 esitatud seisukohaga.	Arvestatud: 3. Planeeringualale täiendavat sideühendust ei planeerita. Seletuskirja p.5.8 on korrigeeritud vastavalt.

Jrk	Kooskõlastuse kuupäev ja nr	Kooskõlastav instants	Kooskõlastaja nimi ja ametinimi	Kooskõlastuse asukoht	Kooskõlastuse tulemus	Planeerija märkused kooskõlastaja tingimuste kohta
					4. Palume planeeringu seletuskirja täiendada vastavalt Maanteeameti kirja punktile nr 12 ning lisada, et arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.	Arvestatud: 4. Vastav täiendus on lisatud seletuskirja p.5.15.
					5. Palume planeeringu seletuskirja täiendada vastavalt Maanteeameti kirja punktile nr 14 ning seletuskirjas märkida, et kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Ühtlasi palume välja tuua, et kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS §27 alusel, palume Maanteeamet kaasata menetlusse kui kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis.	Arvestatud: 5. Vastav täiendus on lisatud seletuskirja p.5.15.
					Palume planeeringut täiendada ning korrigeerida eespool esitatud seisukohtadest lähtuvalt ning esitada Maanteeametile uuesti kooskõlastamiseks.	-
7	10.11.2016, nr 12-2//16/2531-2	Põlva Maavalitsus	Igor Taro, maavanem	Lisade kaustas digitaalselt allkirjastatud kirjana	Tutvunud detailplaneeringuga ja lähtuvalt looduskaitseaduse § 38 ning 40, ei kooskõlasta maavanem planeeringut, kuna detailplaneeringu joonistel Pos 1 ja Pos 2 märgitud olemasolevad/ehitatavad elamud asuvad Õrsava järve ehituskeeluvööndis ja planeeringus ei ole käsitletud ehituskeeluvööndi teemat. Palume täpsustada detailplaneeringut ning esitada see uuesti maavanemale kooskõlastamiseks.	Arvestatud: Ehituskeeluvööndisse ehitamise asjaolusid on täpsustatud seletuskirja p.4. Olemasolev olukord. Planeeringuga taotletakse kalda ehituskeeluvööndi vähendamist ning seletuskirja on lisatud p.5.1. Kalda ehituskeeluvööndi vähendamine.
8	10.03.2016, nr 6-3/17/4840-2	Maa-amet	Anne Toom, peadirektori asetäitja	Lisade kaustas digitaalselt allkirjastatud kirjana	Teatame, et oleme tutvunud 26.01.2017 algatatud Õrsava elamute detailplaneering 2 lahendusega ning ei esita selle suhtes vastuväiteid.	-

<i>Jrk</i>	<i>Kooskõlastuse kuupäev ja nr</i>	<i>Kooskõlastav instants</i>	<i>Kooskõlastaja nimi ja ametinimi</i>	<i>Kooskõlastuse asukoht</i>	<i>Kooskõlastuse tulemus</i>	<i>Planeerija märkused kooskõlastaja tingimuste kohta</i>
9	13.03.2017	Gaasivõrgud AS	Kait Laine, Põlva hooldusjuht	Lisade kaustas digitaalselt allkirjastatud kirjana	AS-il Gaasivõrgud ei ole pretensioone ega täiendavaid ettepanekuid Värskas vallas Värskas alevikus algatatud Õrsava elamute detailplaneering 2 kohta.	-
10	21.03.2017, nr 12.2-1/16/1072	Kaitseministeerium	Kusti Salm, Kaitseinvesteeringute osakonna juhataja	Lisade kaustas digitaalselt allkirjastatud kirjana	Kaitseministeerium on detailplaneeringuga tutvunud, ning jäädes oma varasemalt kujundatud seisukoha juurde, kooskõlastab selle märkusteta.	-
11	30.03.2017, nr 6-2/17/3509-2	Kesklinnaamet	Kaili Viilma, looduskaitse juhtivspetsialist Lõuna regiooni	Lisade kaustas digitaalselt allkirjastatud kirjana	Kesklinnaametil ei ole detailplaneeringu põhilahenduse osas ettepanekuid ega vastuväiteid. Kuna tegu on vastu võtmata detailplaneeringuga, siis Kesklinnaamet ei kaalu ehituskeeluvööndi vähendamise põhjendatust looduskaitse seaduse § 40 lõikes 1 sätestatud printsiipide alusel, vaid selgitab üldisemaid seisukohti ehituskeeluvööndi vähendamise võimalikkuse osas.	-
12	07.04.2017, nr 15-2/16-00032/855	Maanteeamet	Marten Leiten, planeeringute menetlemise talituse juhataja	Lisade kaustas digitaalselt allkirjastatud kirjana	Võttes aluseks Planeerimisseaduse, ehitusseadustiku ning Maanteeameti põhimääruse, kooskõlastame projektbüroo Lõuna-Eesti Varahaldus OÜ töö nr DP-03-16 „Õrsava elamute detailplaneering 2“.	-
13	20.06.2017, Nr 7-13/17/5573-3	Kesklinnaamet	Andres Onemar, peadirektor	Lisade kaustas digitaalselt allkirjastatud kirjana	Kesklinnaamet annab nõusoleku ehituskeeluvööndi vähendamiseks Pikk tn 23a katastriüksusel (Pos 1, katastritunnus 93401:005:0186) paiknevale katastriüksusele vastavalt planeeringu joonisel nr 3 „Põhijoonis“ kujutatule 43,5 meetrini järve põhikaardi veepiirist ja Pikks tn 25a katastriüksusel (Pos 2, katastritunnus 93401:005:0188) annab Kesklinnaamet nõusoleku ehituskeeluvööndi vähendamiseks väljastatud ehitusloa alusel katastriüksusele ehitatava elamu (ehitisregistri registrikoodiga 120770490) ehitusala ulatuses.	Arvestatud: Planeeringulahendus (ehituskeeluvööndi piir ja hoonestusalade paiknemine) vastavalt korrigeeritud.