



Paabor Projekt OÜ
Reg nr: 14260182
Kalda tee 8-80
50703 TARTU
Tel: +372 5358 6223
E-mail: paaborprojekt@gmail.com

Detailplaneeringu nr: DP-4-2020

VÕRU MAAKOND, SETOMAA VALD, VÄRSKA ALEVIK
PIKK TN 33 JA PIKK TN 52
DETAILPLANEERING

Planeeringu algataja:

Setomaa Vallavolikogu

Planeeringu tellija:

Setomaa Vallavalitsus

Planeeringu koostamisest huvitatud isik:

AS Värskä Vesi

Detailplaneeringu koostaja:

Paabor Projekt OÜ

Marlen Paabor, MSc

(magistrikraad maastikuarhitektuuris)

SISUKORD

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS	3
2. PLANEERITAVA ALA SUURUS JA ANDMED PLANEERINGUALA MAA-ALA KOHTA	3
3. PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	4
4. LÄHTEMATERJALID JA ARVESTAMISELE KUULUVAD DOKUMENDID	4
5. GEODEETILINE ALUSPLAAN	5
6. PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS	5
6.1 Üldplaneeringust tulenevad tingimused	5
6.2 Üldplaneeringu teemaplaneeringust „Setomaa kultuuripärand“ tulenevad tingimused	7
6.3 Olemasolev olukord	7
6.4 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	8
6.5 Üldplaneeringu põhilahenduse muutmise põhjendus	8
7. PLANEERINGULAHENDUS	9
7.1. Krundi hoonestusala määramine	9
7.2 Krundi ehitusõiguse määramine	11
7.3 Arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused	13
7.4 Ehituskeeluvööndi vähendamise taotlemine	15
7.5 Liiklus- ja parkimiskorraldus	15
7.6 Ehitistevahelised kujud	18
7.7 Tehnovõrkude lahendus	18
7.8 Haljastuse ja heakorra põhimõtted	20
7.9 Keskkonnatingimuste seadmine	21
7.10 Planeeringulahendusega kaasnevad mõjud	22
7.11 Servituutide seadmise vajaduse määramine	23
7.12 Planeeringu rakendamise võimalused planeeringu elluviimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	24
8. KOOSKÕLASTUSED JA KAASAMINE	26

Detailplaneeringu koosseis

- Detailplaneeringu seletuskiri
- Joonis 1 – Situatsiooniskeem M 1:5000
- Joonis 2 – Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed M 1:2000
- Joonis 3 – Tugijoonis M 1:2000
- Joonis 3-AK – Tugijoonis M 1:2000
(ametialaseks kasutamiseks)
- Joonis 4 – Põhijoonis M 1:1000
- Joonis 4-AK – Põhijoonis M 1:1000
(ametialaseks kasutamiseks)
- Joonis 5 – Tehnovõrkude ja kitsenduste joonis M 1:1000
- Joonis 6 – Üldplaneeringu muutmise ettepanek

LISAD (vt lisade kausta)

SELETUSKIRI

Käesolevas detailplaneeringus ei kuulu Pos 1 kehtestamisele. Planeeringu seletuskirjas ja joonistel on mittekehtestatav osa, Pos 1, tähistatud eraldi tingmärgiga ja seletuskirjas on Pos 1 kohta käiv informatsioon märgitud halli tekstiga. Käesolevas planeeringus krundi Pos 1 kohta märgitu detailplaneeringu osa on üksnes informatiivne. Vastuvõetud detailplaneeringu alusel saadi Keskkonnaametilt vaid osaline nõusolek ehituskeeluvööndi vähendamiseks detailplaneeringule (vt asjaolusid ptk 7.12), seega Pos 1 suhtes jätkub haldusmenetlus ja lõplik lahendus leitakse väljaspool detailplaneeringut.

1. Detailplaneeringu koostamise alus

- Huvitatud isiku, AS Värskas Vesi, poolt esitatud taotlus Setomaa Vallavalitsusele Pikk tn 33 ja Pikk tn 52 katastriüksustele detailplaneeringu koostamise algatamiseks.
- Setomaa Vallavolikogu 30. jaanuari 2020.a otsus nr 1 Pikk tn 33 ja Pikk tn 52 detailplaneeringu koostamise algatamise kohta ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta.

2. Planeeritava ala suurus ja andmed planeeringuala maa-ala kohta

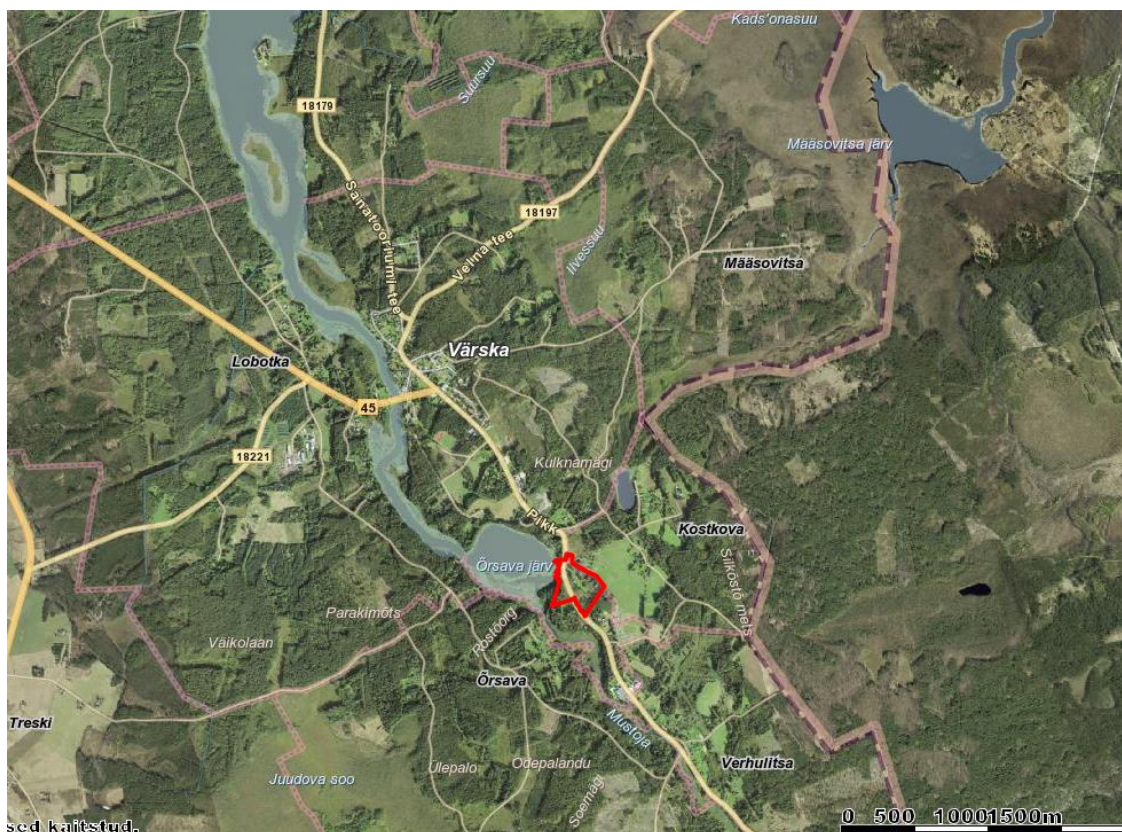
Planeeringuala asub Võru maakonnas Setomaa vallas Värskas alevikus (*skeem 1*).

Setomaa Vallavolikogu detailplaneeringu algatamise otsusega määratud algne planeeringuala oli ca 6,4 ha ning hõlmas maaüksusi Pikk tn 33 (kt 93401:005:0332), Pikk tn 52 (kt 73201:001:0654) ja osaliselt 18178 Värskas-Ulitina maanteed (kt 93401:005:0274). Detailplaneeringu koostamise käigus ilmnes vajadus planeeringuala laiendada, et alasse oleks hõlmatud ka Põhjalaagi aegsete barakkide alune maa. Barakid paiknevad Pikk tn 52a (kt 73201:001:0655) maaüksusel. Planeeringuala laiendamise vajaduse tingis kooskõlastamise staadiumis Muinsuskaitseameti 15.12.2020.a. menetluskomisjoni otsus edastada muuhulgas soovitus haarata detailplaneeringu alasse ajaloolised barakid ning kaaluda neile soovitud majutus või muu teenindus/äriefunktsiooni andmist, mis oleks kooskõlas ka barakkide algupärase funktsiooniga, võimalikuks peeti ka kaaluda barakkide kasutust elukondlike hoonetena. Tulenevalt eelpool toodust laiendati planeeringuala selliselt, et see hõlmaks ka Pikk tn 52a maaüksust.

Laiendatud planeeringuala suurus on ca 7,4.

Täpsem asukoht on esitatud joonisel nr 1 „Situatsiooniskeem“.

Skeem 1. Detailplaneeringu asukoha skeem. (Aluskaart: Maa-amet)



3. Planeeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kavandada planeeringualale elamumaa, turismi-, matka- ja väljasõidukoha maa, majutushoone maa ning kultuuri- ja spordiasutuse maa krundid. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on planeeringuala arendamine atraktiivseks puhkealaks, koos vajalikke ehitiste ja rajatistega, millel on mitmeid funktsioone. Lisaks määratakse kruntidele selleks ehitusõigused ja maakasutuse sihtotstarbed, säilitades võimalikult palju olemasolevat kõrghaljastust. Kavandatava tegevusega soovitakse muuta kehtivat Värskas valla üldplaneeringut, kus planeeritav maa-ala on puhke- ja virgestusmaa ja osaliselt supelranna maa (PR) juhtotstarbega. Supelranna maa osa jääb avaliku kasutusse ja selle üldplaneeringujärgset juhtotstarvet ei muudeta. Maaüksuste katastrijärgne sihtotstarve on sotsiaalmaa alaliigiga üldkasutatav maa Pikk 33 maaüksusel ja ühiskondlike ehitiste maa alaliigiga Pikk tn 52 ja Pikk tn 52a maaüksustel.

4. Lähtematerjalid ja arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Setomaa Vallavolikogu 30. jaanuari 2020.a otsus nr 1 „Pikk tn 33 ja Pikk tn 52 detailplaneeringu koostamise algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“.
- Lähteseisukohad Pikk tn 33 ja Pikk tn 52 detailplaneeringu koostamiseks (väljastatud Setomaa Vallavalitsuse poolt märts 2020.a.)
- Värskas valla üldplaneering (Värskas Vallavolikogu 21. juuli 2006. a otsus nr 20).
- Põlva maakonnaplaneering 2030+ (Põlva maavanema 18.08.2017 korraldus nr. 1-1/17/676).
- Värskas valla üldplaneeringut täpsustav teemaplaneering „Setomaa kultuuripärand“ (Värskas Vallavolikogu 26.01.2012 otsus nr 3).
- Setomaa valla jäätmehoolduseeskiri (Setomaa Vallavolikogu 30.04.2020 määrus nr 9).
- Eestis kehtivad õigusaktid, projekteerimismidid ja Eesti standardid (Planeerimisseadus; Veeseadus; Looduskaitse seadus, Ehitusseadustik, Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr

50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“; Siseministri 30.03.2017.a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“; EVS 843:2016 „Linnatänavad“; EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“; EVS 812-6:2012+A1+A2 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“, Siseministri määrus 18.02.2021 nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“).

- Maa-ameti kaardimaterjal.

5. Geodeetiline alusplaan

Geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500 on koostatud A&O Maamõõdubüroo poolt aprillis 2020. a, töö nr. 119/20. Koordinaadid riiklikus L-EST97 süsteemis ja kõrgused EH2000 süsteemis.

6. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs

6.1 Üldplaneeringust tulenevad tingimused

Kehtiva Värskas valla üldplaneeringu (Värskas Vallavolikogu 21.07.2006.a määrus nr 20) kohaselt on planeeringuala maakasutuse juhtfunktsiooniks määratud puhke- ja virgestusmaa juhtotstarve (PP). Väikses osas on tegemist ka supelranna maa juhtotstarbega (PR). Lisaks on planeeringuala üldplaneeringu kohaselt miljööväärtuslik ja planeeringuala jääb rohevõrgustiku rohekoridori alale. Pärast Värskas valla üldplaneeringu kehtestamist on koostatud Põlva maakonnaplaneering 2030+, mille järgselt ei asu planeeringuala enam rohevõrgustiku koridoris. Samuti ei ole plaanis koostatavas Setomaa üldplaneeringus ala määrata selles asukohas rohevõrgustiku koridori.

Väljavõtte Värskas valla üldplaneeringu seletuskirjast:

Puhke ja virgestusmaa (PP)

Heakorrastatud haljas- ja metsaalad, kuhu on ehitatud minimaalselt teenindavaid ehitisi (puhke-, spordi-, kogunemisehitisi), et võimaldada välisõhus sportimist ja lõõgastumist, kasutamist väljasõidukohtadena, vabaõhuürituste korraldamist jms. Hoonete ja rajatiste pinna suhe krundi kogupinda on väike, põhiliseks kasutuseks on tegevus välisõhus.

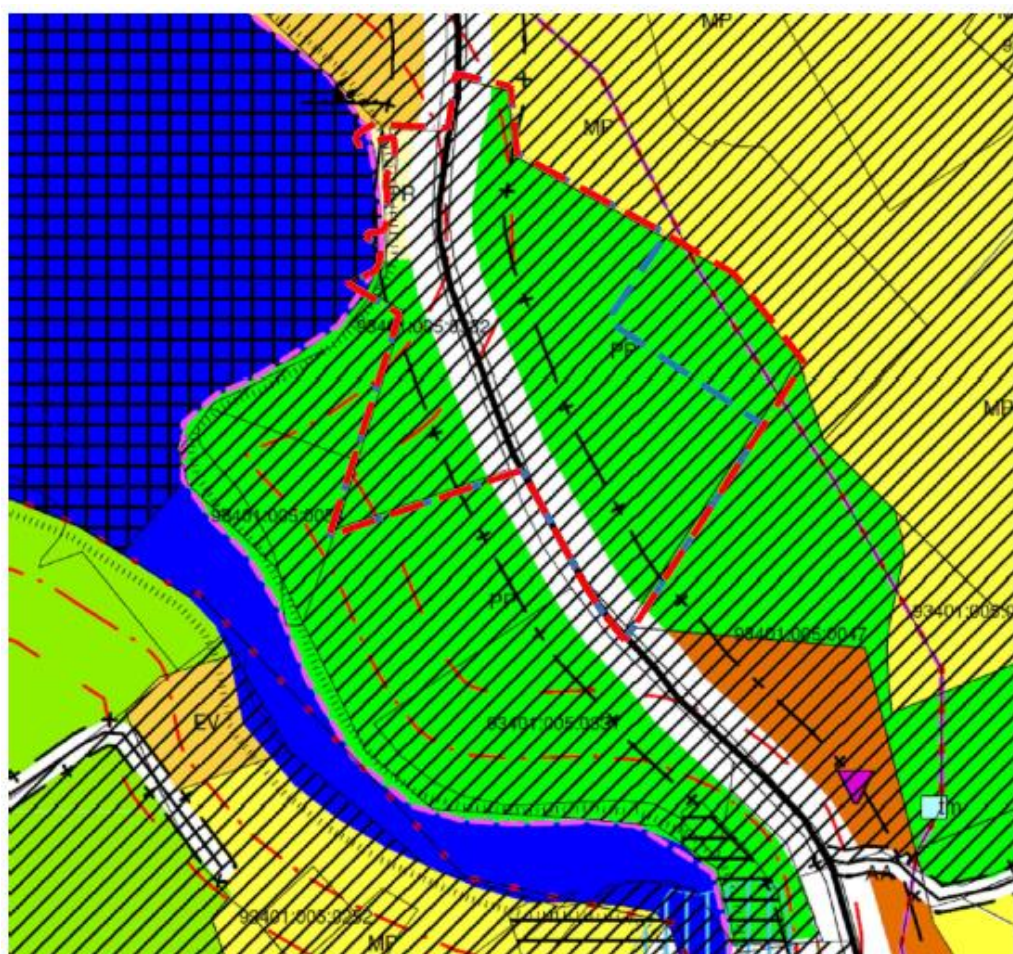
Tingimused detailplaneeringu koostamiseks:

1. Maa sihtotstarve määratakse vastavalt käesoleva üldplaneeringu „Katastriüksuse sihtotstarbe määramine üldplaneeringu alusel“ punktile;
2. Keskkonnamõjude hindamise vajalikkust hinnatakse vastavalt Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduses sätestatule;
3. Hoonete rajamiseks koostatavates detailplaneeringutes on arhitektuurinõuete seadmine kohustuslik.

Alale on lubatud üldplaneeringu järgselt kavandada turismi- ja väljasõidukoha maa (PT), puhkerajatiste maa (PL), spordirajatiste maa (PS) ja kogunemis-, kultuuri ja sakraalarajatise maa (PK) sihtotstarbega krundid. Käesolev detailplaneering arvestab osaliselt (44%) üldplaneeringus toodud nõudeid lubatud maakasutuse osas.

Lisaks on üldplaneeringus kajastatud lk 31 miljööväärtuslike alade arendamistingimused, millega detailplaneeringu koostamisel on arvestatud.

Skeem 2. Väljavõte Värskas valla üldplaneeringust



— Planeeringuala algatamisel
 — Laiendatud planeeringuala piir



Detailplaneeringuga soovitakse muuta osaliselt planeeringualal kehtivat üldplaneeringu järgset puhke ja virgestusmaa juhtotstarvet, kavandades alale üksikelamu maa, majutushoone maa ning kultuuri- ja spordiasutuse maa krundid. Detailplaneeringu koostamise eesmärgist lähtuvalt on käesolev detailplaneering kehtivat Värskas vallas üldplaneeringut muutev detailplaneering.

6.2 Üldplaneeringu teemaplaneeringust „Setomaa kultuuripärand“ tulenevad tingimused

Planeeritava maa-alal kehtib Värskas vallas üldplaneeringut täpsustav teemaplaneering „Setomaa kultuuripärand“ (Värskas Vallavolikogu 26.01.2012 otsus nr 3).

Planeeringuala jääb ajaloolise Põhjalaagri aladele. Teemaplaneeringu seletuskirja punktis 3.4. käsitletud Põhjalaagri ala ning territooriumi planeerimis- ja hoonestamispõhimõtetes on muu hulgas kirjas, et uute hoonete kavandamisel tuleb koostada kogu ala tervikuna käsitlev detailplaneering. Uute hoonete rajamisel võtta eeskujuks Põhjalaagri ajal rajatud hooned. Käesolev detailplaneering hõlmab Põhjalaagri miljööala osaliselt, kuna eelnevalt on Põhjalaagri alale koostatud juba 3 detailplaneeringut (Värskas laululava detailplaneering 2007. aastal, Õrsava elamute detailplaneering 2008. aastal ja Õrsava elamute detailplaneering 2017. aastal). Kogu Põhjalaagri ala koosneb mitmest maaüksusest, millel on erinevad maa omanikud ja neil pole ühist huvi ega rahalisi võimalusi ühtset planeeringut koostada. Seetõttu koostatakse detailplaneering vaid Pikk tn 33, Pikk tn 52 ja Pikk tn 52a maaüksustele ning maaüksuste vahele jääva riigimaantee alale.

Teemaplaneeringu seletuskirja peatükis 3. Miljööväärtuslik ala ja miljööväärtuslik üksikobjekt punktis 3.1 on määratud üldised põhimõtted ja alapunktis 3.4.3 Põhjalaagri ala konkreetsed planeerimis- ja hoonestamispõhimõtted. Käesoleva detailplaneeringu ehitusõiguse ja arhitektuursete tingimuste määramisel arvestatakse teemaplaneeringus määratud hoonestamispõhimõtete ja haljastuse rajamise põhimõtetega.

6.3 Olemasolev olukord

Juurdepääs planeeringualale toimub 18178 Värskas-Ulitina asfalkattega riigimaanteelt, mille kaitsevöönd (10 m) ulatub planeeringualale.

Planeeringualal ja ala piirist põhja ja lõuna pool paiknevad Põhjalaagri säilinud hooned.

Põhjalaagri hoonestusest on säilinud järgmised hooned:

- intendandi ladu (Pikk 33 katastriüksusel)
- ratsarügemendi ohvitseride elumaja (Pikk tn 52 katastriüksuse põhjaosas)
- ratsarügemendi sepikoda (Pikk tn 52 katastriüksuse keskel)
- meeskonna barakid (Pikk tn 52a katastriüksusel)

Olemasolevad hooned on ehitatud algselt erinevatel otstarvetel ja seetõttu on ka hoonete arhitektuur väga erinev.

Ehitisregistri andmetel asuvad planeeringualal järgnevad hooned:

Pikk tn 33 katastriüksusel:

1. saun (ehitisregistri kood 110019612, ehitisealune pind 178,2 m²)

Lisaks asub katastriüksusel puurkaevu hoone, mis ei ole ehitisregistris, ehitusalune pind 15 m²

Pikk tn 52 katastriüksusel:

1. lektorite maja (ehitisregistri kood 110019624, ehitisealune pind 177,6 m²)
2. töökoda-garaaž (ehitisregistri kood 110019625, ehitisealune pind 146 m²)

Pikk tn 52a katastriüksusel:

1. kursuslaste majutushoone (ehitisregistri kood 110019620, ehitisealune pind 541 m²)

2. kursuslaste majutushoone (ehitisregistri kood 110019621, ehitisealune pind 541 m²)
3. kursuslaste majutushoone (ehitisregistri kood 110019622, ehitisealune pind 541 m²)

Planeeritaval maa-alal asuvad sideehitised ja elektriliinid. Pikk 33 katastriüksusel asub kasutuses olev puurkaev. Pikk tn 52 katastriüksusel asub kasutusest väljas olev ja tamponeerimata puurkaev, mida on võimalik vajadusel kasutusele võtta.

Planeeringuala reljeef on künklik ja suuremas osas metsaga kaetud. Domineerivateks puuliikideks on harilik mänd ja kask. Planeeringualalt avanevad ilusad vaated Õrsava järvele. Planeeringuala lääneosas Õrsava järve ääres asub Setomaa valla halduses olev Õrsava matkarada, mis on aktiivses kasutuses. Matkaraja asukoht on kajastatud joonisel 3 „Tugijoonis“.

Kehtivatest piirangutest ja kitsendustest ulatuvad planeeringualale Õrsava järve kalda veekaitsevöönd 10 m, ehituskeeluvöönd 50 m ja kalda piiranguvöönd 100 m. Järve kaldal metsamaal ulatub ehituskeeluvöönd kalda piiranguvööndi piirini, st 100 m põhikaardile kantud veepiirist. Kallasraja laius Õrsava järvel on 4 m. Pikk tn 32 katastriüksusel paikneva puurkaevu veehaarde sanitaarkaitseala on Keskkonnaameti 29.06.2020 otsusega 1-3/20/653 vähendatud 10 meetrile. Pikk tn 52 katastriüksuse kasutusest väljas oleva puurkaevul ei ole sanitaarkaitseala, kuna ööpäevane veetarbe hulk on alla 10 m³/d ja seda ei kasutata joogivee allikana. Tulenevalt veetarbe hulgast ja kasutajate arvust ei ole moodustatud sanitaarkaitseala veeseaduse § 148 lg 2 alusel. Sanitaarkaitseala asemel on puurkaevul veeseaduse §154 kohane hooldusala ulatusega 10 m. Pikk tn 52 katastriüksusel on registreeritud II kategooria kaitsealuse liigi harilik käokuld leiukoht. Vastavalt looduskaitseaduse § 53 lg 1-le on II kaitsekategooria liigi isendi täpse elupaiga asukoha avalikustamine massiteabevahendites keelatud. II kaitsekategooria liigi isendi paiknemine on näidatud ainult ametialaseks kasutuseks mõeldud joonistel: Joonis 3-AK ja Joonis 4-AK.

6.4 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala kontaktvööndi ehituslikud seosed ja maakasutused on kajastatud joonisel 2. Planeeringualaga piirnevad elamumaa, maatulundusmaa ja ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega katastriüksused. Planeeringuala jääb Värskale aleviku tiheasustusalale. Planeeringuala idaosas, Pikk tn 52a katastriüksusel, asuvad Põhjalaagi aegsed barakid, mis olid algupäraselt kasutuses majutushoonetena. Barakid on praegu Pikalt tänavalt vaadeldavad ning detailplaneering näeb ette kaugvaadete säilimise ajaloolistele hoonetele.

Planeeringuala jääb Värskale aleviku keskusest ca 1,5 km kaugusele. Planeeringualast ca 100 m lõuna pool asub Värskale laululava, ca 100 m kagu suunas on Värskale Talumuuseum ja ca 100 m põhja suunas jääb Värskale külastuskeskus – Reegi maja. Värskale Gümnaasium jääb planeeringualast 1 km kaugusele põhja suunas. Lähim bussipeatus asub Värskale Talumuuseumi juures ja jääb planeeringuala piirist ca 50 m kaugusele lõuna suunas. Kontaktvööndis asuvatel kinnistutel on veevarustus ja kanalisatsioon lahendatud lokaalselt. Ühisveevärgi ja -kanalisatsioonitorustikke kontaktvööndis praegusel hetkel ei asu.

6.5 Üldplaneeringu põhilahenduse muutmise põhjendus

Planeeringulahendus tugineb Põlva maakonnaplaneeringu 2030+ ruumilise arengu põhimõtetele ja suundumustele, mille kohaselt asustuse arengu suunamisel lähtutakse olemasolevast asustusstruktuurist, kasutatades ära olemasolevaid taristuid ning tihendades olemasolevaid kompaktse ruumistruktuuriga asulaid. Maakonnaplaneeringu ptk 2 kohaselt on: „Asustuse arengu suunamise üldine huvi on, et asustuse areng ei tooks kaasa asjatuid kulusid uue tehnilise ja sotsiaalse taristu rajamisel ja ekspluatatsioonil, kuid soodustaks mitmekesise ja kvaliteetse elukeskkonna säilimist. Sellise arengu saavutamiseks on tarvis suurendada olemasoleva kompaktse asustusega piirkondade ruumilist ja funktsionaalset sidusust, leida uus rakendus kasutusest välja langenud hoonetele ja nende lähialadele ning säilitada väljakujunenud asustumustreid hajaasustuses“.

Seega planeeringu realiseerimisel aidatakse kaasa Põlva maakonnaplaneeringu 2030+ eesmärkidele.

Üldplaneeringu muutmise põhjuseks on ala arendamine puhkealana ja lisanduvate funktsioonide määramine – elamute, majutushoonete, ühiskondlike hoonete (muuseum) rajamiseks. Käesoleval hetkel sellises suures mahus puhkeala ei täida eesmärki – elanikud ei lähe sinna vaba aega veetma kui ei ole atraktiivset keskkonda ja vahendeid (nt supelrand, terviserada, volleplats, pikniku pidamise koht vms) ning külalised ei peatu pikemalt puhkealal kui puuduvad võimalused majutuseks (karavanide parkla, majutushooned, telkimisplats) ja vaba aja veetmiseks. Elamumaa sihtotstarve lisatakse puhkealale, et tihendada Värskas aleviku tiheasustusalas keskust ja inimtegevus antud asukohas tagab aastaringse maa-ala kasutuse. Elamumaadele on määratud osaliselt ka kõrvalfunktsioonina ärimaa, mis võimaldab tegeleda kohalikel ka majutusteenuste pakkumisega. Elamumaa kruntidele määratud hoonete arhitektuursed tingimused muudavad ala ilmekamaks ning ligitõmbavamaks andes inspiratsiooni ehk ka teistele Setomaa piirkondade elanikele uusehitiste rajamisel jälgida Setomaa arhitektuurset kultuuripärandit ka juhul kui seda ei ole nõutud.

Planeeringuga tehakse ettepanek Värskas valla üldplaneeringu joonistel maakasutuse ja ehituskeeluvööndi muutmiseks. Muudatusettepanek on kujutatud joonisel 6.

7. Planeeringulahendus

Detailplaneeringuga jagatakse Pikk tn 33 kolmeks üksikelumumaa krundiks (POS 1, POS 2 ja POS 3), millest krundile POS 1 on määratud kõrvalsihtotstarbeks majutushoone maa. Pikk tn 52 katastriüksus jagatakse kaheks üksikelumumaa (POS 5 ja POS 6), kaheks majutushoone maa (POS 4 ja POS 7), millest ühel (POS 4) on krundi kasutamise sihtotstarve ka osaliselt korterelumumaa, kaheks turismi-, matka- ja väljasõidukoha maa sihtotstarbega krundiks (POS 8 ja POS 8a) ja üheks transpordimaa krundiks (POS 10). Pikk tn 52a (POS 9) katastriüksuse piire ei muudeta ja sellele määratakse kultuuri- ja spordiasutuse maa sihtotstarve ja osaline majutushoone maa sihtotstarve. Lisaks antakse detailplaneeringuga lahendus heakorrastusele, haljastusele, muudetakse osaliselt matkaraja asukohta, juurdepääsuteedele, parkimisele ning määratakse servituutide ja kitsenduste vajadused.

7.1. Krundi hoonestusala määramine

Detailplaneeringuga on moodustatud krunditele määratud hoonestusala. Hoonestusala on ala kuhu on lubatud hoonete rajamine, alad on näidatud joonisel 4 „Põhijoonis“. Hoonestusala määramisel on arvestatud vajalike tuleohutuskujadega, liikluskorraldusega, Örsava järve ehituskeeluvööndi, II kategooria kaitsealuse taimeliigi ning maantee kaitsevööndi paikemisega. Planeeritud kruntide POS 5 ja POS 6 puhul arvestatakse lisaks ka olemasoleva hoonestuse (POS 4) kaugusega riigiteest ja ajaloolistele barakkidele iseloomulike kaugvaadete säilimise tagamise eesmärki (et säiliks vaatekoridor barakkidele).

Hoonestusalade suurus võimaldab hoonetele valida sobivaid asukohti järgides teemaplaneeringus „Setomaa kultuuripärand“ p.3.4.3 sätestatud planeerimis- ja hoonestamispõhimõtteid. Väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud. Vältida tuleb abihoonete juhuslikku ja plaanipärast ehitust, mis rikub ala ilmet. Selleks tuleb tagada, et esmalt peavad olema vaadeldavad elamud, siis abihooned. Enne hoonete ehitusloa või ehitisteatise väljastamist hindab Setomaa Vallavalitsus hoonete sobivust antud asukohas, et oleks tagatud planeeringuala arhitektuurne terviklikkus. Hoonestusalast välja on lubatud rajada vaid haljastust, teid ja hoonete sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajalike tehnoõrke (nt veetorustik, elektri madalpingekaabel vms). Erandina on lubatud rajada rajatise krundile POS 1, millel on üldplaneeringujärgne juhtotstarve supelranna maa, ka väljaspool hoonestusala, sh on keelatud rajada siiski hooneid väljapoole hoonestusala. Määratud hoonete suurim lubatud arv krundil näitab ehitusloa- ja ehitisteatise kohustuslike hoonete arvu krundil. Kui tekib vajadus lisanduvate, ehitusloa mitte nõudvate, kuni 20 m² suuruste ja kuni 5 m kõrguste väikeehitiste (kasvuhoone, lehtla) järgi, peavad ka need paiknema hoonestusala piirides. Nimetatud väikeehitisi ei

arvestata hoonete suurima lubatud arvu sisse ja nende maksimaalset arvu ei määrata. Väikeehitiste ehitamisel ja materjalide valikul lähtuda põhihoone arhitektuursest stiilist ja detailplaneeringus määratud hoonestusalast, lahendada harmoneeruvalt ja looduskeskkonna eripära arvestavalt.

7.2 Krundi ehitusõiguse määramine

Krundi ehitusõigusega määratakse:

Tabel 1

Positsiooni nr	1	2	3	5	6	4	7	8	8a	9	10
Krundi kasutamise sihtotstarve	Üksikelumumaa (EP)70% Majutushoone maa (ÄM) 30%	Üksikelamu -maa (EP)100%				Majutushoone maa (ÄM) 60% Korterelamu maa (EK) 40%	Majutushoone maa (ÄM) 100%	Turismi-, matka- ja väljasõidukoha maa (PT) 100%		Kultuuri- ja spordiasutuse maa (ÜK) 70% Majutushoone maa (ÄM) 30%	Tee ja tänava maa (LT) 100%
Hoonete/rajatiste suurim lubatud arv maa-alal	Säilib olemasolev hoonete arv + 4 rajatist supluskohta	3 (1 põhihoone + kuni 2 abihoonet)						7 (rajatist)	1	6 (3 põhihoonet ja 3 abihoonet)	-
Hoonete või rajatiste suurim lubatud ehitisealune pind	400 m ² Lubatud laiendada põhihoone mahtu kuni 40% (ol.ol põhihoone maht 722,3 m ³ , planeeritud hoone maht 987,3 m ³)+150 m ² supluskohta rajatiste rajamiseks	400 m ²				400 m ² Lubatud rekonstrueerida ja/või laiendada põhihoone ehitisealust pinda kuni 33% +163 m ² abihoonete rajamiseks	400 m ² Lubatud rekonstrueerida ja/või laiendada põhihoone ehitisealust pinda kuni 33% +206 m ² abihoonete rajamiseks	2960 m ²	30 m ² (lubatud rekonstrueerida samas mahus)	1900 m ²	-
Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus (põhihoonel // abihoonel)	8 m //5 m	8 m //5 m				olemasolev 10,7 m, lubatud tõsta kõrgust +0,8 m ehk 11,5 m // 5 m	8m //5 m	-	5m	Barakid säilitada olemasolevas kõrguses 8,33 m // 5 m	-

NB! Pos 1 märgitud ehitusõigus ei kuulu käesoleva detailplaneeringu raames kehtestamisele.

Pos 1 krundil on lubatud olemasolevad hooned rekonstrueerida (abihoone/puurkaevu hoone) ja laiendada kuni 40% (põhihoone). Uusi ehitusloakohustuslikke hooneid planeeritud pole. Lisaks on planeeritud olemasoleva hoone lähedusse supluskoht ja seda teendindavad rajatised (randumissild, riietuskabiinid 2 tk, mänguväljak, pingid). Sellest tulenevalt on lubatud krundile Pos 1 rajada ka neli lisanduvat rajatist.

Pos 2 krundile on lubatud rajada 1 üksikelamu ja kuni 2 abihoonet.

Pos 3 krundile on lubatud rajada 1 üksikelamu ja kuni 2 abihoonet.

Pos 4 krundil on lubatud olemasolev hoone rekonstrueerida ja/või laiendada kuni 33% (ol.ol põhihoone 177,6 m², planeeritud hoone kuni 236,2 m²) ja rajada sinna 6-korteriga korterelamu, sh 60 % korteriomanditest on planeeritud rajada majutusteenuse pakkumise eesmärgil (*Airbnb-stiilis*). Hoone laiendamisel on kolmanda korruse kasutamiseks lubatud maja kõrgust tõsta kuni 0,8 m, kuna kolmanda korruse lagi on liiga madalal. Nimelt on juba praegusel hetkel kolmanda korruse lae kõrgus vaid 2,10 m ning hoone rekonstrueerimise (mille eesmärk on viia hoone kehtivatele energiatõhususe nõuetele vastavaks) raames on planeeritud hoone täielik soojustamine, sh ka katuse soojustamine. Soojustuse lisamise järgselt aga ei ole võimalik kolmanda korruse pinda kasutada enam eesmärgipäraselt. Seega miljö ja hoone arhitektuuri säilitamise eesmärgi saavutamisel tuleb hoone kõrguse tõstmisel säilitada hoone katusekalle ja proportsioonid. Sellest tulenevalt tuleb koostada rekonstrueerimisprojekt nõnda, et hoone proportsioonid säilivad - lisaks katuse tõstmisele tuleb laiendada ka hoone välisseinade asukohti, et praegune proportsioon ja arhitektuurikeel oleksid sarnased ka tulevikus. Sellist lahendust on kasutatud ka planeeringuala vahetus läheduses asuva Reegi Maja rekonstrueerimisel, kus see andis väga autentse tulemuse. Lisaks on lubatud rajada kuni 2 abihoonet (nt kuur ja grillmaja) kokku maksimaalse lubatud ehitisealuse pinnaga 163 m² selleks on ette nähtud hoonestusala krundi lõunaosas.

Pos 5 krundile on lubatud rajada 1 üksikelamu ja kuni 2 abihoonet.

Pos 6 krundile on lubatud rajada 1 üksikelamu ja kuni 2 abihoonet.

Pos 7 krundil on lubatud olemasolev hoone rekonstrueerida ja/või laiendada kuni 33% (ol.ol põhihoone 146 m², planeeritud hoone kuni 194 m²). Rekonstrueeritud põhihoone kasutamise otstarbeks saab puhkemaja või külalistemaja. Lisaks on lubatud rajada kuni 2 abihoonet kokku maksimaalse lubatud ehitisealuse pinnaga 206 m².

Pos 8a krundil olemasolev hoone, mis on varasemalt kasutuses olnud välikäimlana (hetkel kasutuskõlbmatu), restaureeritakse samas mahus kui kompleksi kuuluv ajalooline hoone.

Pos 8 krundile lubatud rajada puhkeotstarbelisi vaba aja veetmiseks sobilikke rajatisi 7 tk. Plaanitud on rajada näiteks jalakäijate terviserada (ca 700 m, min laiusega 2,5, pinnakatteks võib olla kruusakate, hakke, multš vms looduslik kate, asfaltkatet ei ole soovituslik rajada) külastajate tervislike eluviiside toetamiseks – terviseraja äärde on soovituslik paigutada mõningaid välispordi tegemiseks vahendeid, karavanide parkla (ca 40 kohta, pinnakatteks on soovituslik kasutada samuti looduslikke kõvakatte materjale, mitte asfaltkatet), võrkpalli mänguväljak, lõkkeplats, mänguväljak väikelastele, telkimisala jne. Supluskohta külastavatele sõidukiga tulijatele mõeldud parkla on paigutatud krundil Pos 1 sobiliku asukoha puudumise tõttu samuti krundile Pos 8.

Pos 9 krundil paiknevad kasutusest välja jäänud Põhjalaagi aegsed meeskonna barakid 3 tk. Detailplaneeringu järgselt on hooneid planeeritud kasutada külustuskeskusena, majutuskohana, näitusemajadena või muuks puhke- ja turismimajandust toetavateks hooneteks. Kuna hoonete maht on suur, siis tuleb arvestada järk-järgulise arendusega tulevikus. Nii kehtiva Värskä valla üldplaneeringu kui ka Setomaa kultuurpärandi teemaplaneeringuga on hoonete säilitamiseks tehtud ettepanek võtta need muinsuskaitse alla. Käesolev detailplaneering toetab seda ettepanekut. Muinsuskaitseamet on 2017.a novembris koostanud muinsuskaitsealise ekspertiisnõu Petseri

Põhjalaagri barakkidele. Hooned on kultuurimälestiste registrisse kantud militäärpärandina. Vastavalt Muinsuskaitseameti ettepanekule on kohustuslik säilitada barakid olemasolevas kõrguses. Lääne poolt ida poole on barakkide olemasolevad absoluut kõrgused järgnevad: ABS 45.50 m; ABS 45.60 m ja ABS 46.45 m. Lisaks on määratud krundile Pos 9 abihoonete perspektiivne hoonestusala, st et abihooned on lubatud rajada vaid barakkide taha jäävale alale, mitte nende vahele ega ette.

Pos 10 krundil paikneb olemasolev juurdepääsutee. Planeeritud on moodustada eraldiseisev transpordimaa katastriüksus ning see Setomaa vallale võõrandada peale tee väljaehitamist. Seejärel määratakse tee avalikuks kasutuseks, et oleks tagatud barakkidele ja moodustatavatele uutele kruntidele juurdepääs.

Joonistel näidatud ehitiste asukohad on illustratiivsed –asukohad täpsustuvad projekteerimise või ehitustegevuse käigus tulenevalt hoone kasutusotstarbest.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek nimetada kruntide alusel moodustavad katastriüksused järgnevalt:

Pos 1 – Pikk tn 33, Pos 2 – Pikk tn 33a, Pos 3 – Pikk tn 33b, Pos 4 – Pikk tn 52, Pos 5 – Pikk tn 52b, Pos 6 – Pikk tn 52c, Pos 7 – Pikk tn 52d, Pos 8 – Pikk tn 52e, Pos 9 – Pikk tn 52a, Pos 10 – Pikk tänav T3.

7.3 Arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

Hoonete arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramisel on lähtutud Värskas valla üldplaneeringus peatükis „Miljööväärtslikud alad“ ja teemaplaneeringus „Setomaa kultuuripärand“ punktis 3.4.3 seatud tingimustest.

Tabel 2

Hoonete lubatud välisviimistluse materjalid	Puit, krohv, kivi, maakivi
Hoonete lubatud välisviimistluse toonid	pruun, roheline, rootsi punane, heleroosa, kollane, valge, hall
Hoonete lubatud katusekalded	40 - 50°
Hoonete lubatud katusetüüp	kelpkatus, viilkatus
Maksimaalne hoonete korruselisus	põhihoonel 1 – 3, abihoonetel 1

Arhitektuursed nõuded hoonetele on kajastatud joonisel 3 tabelis 2.

Olemasolevate hoonete renoveerimisel ja ümberehitamisel peab järgima algseid kujundusprintsipi. Tuleb säilitada või taastada hooneid kujundavad iseloomulikud detailid: akende ja uste kuju, nende asend fassaadil, ruudujaotus ja piirdelauad, varikatuste ja katusekarniisi kujundus jms. Akende uuendamisel lähtuda nende algsest ruudujaotusest ja asetusest fassaadil. Soovituslik on restaureerida vanu aknaid.

Teemaplaneeringus „Setomaa kultuuripärand“ on toodud välja põhimõte, et laiendamine peab olema põhjendatud ning suunatud avalikkuse heaolule. Laiendamist tuleb teostada hoone proportsioone jälgides ja säilitades. Juurdeehitiste puhul tuleb ehitada uus osa maja tagumise fassaadi külge või madalama osana olemasoleva ehitise pikenduseks. Juurdeehitised peavad üldiselt olema sama katusekaldega, nagu on hoone. Juhul, kui pakutav arhitektuurne lahendus on kooskõlas hoonega ja ala üldilmega, on lubatud juurdeehitisele teine katusekalle kui hoone põhiosal. Majade ümberehitused ja fassaadide muudatused tuleb kooskõlastada Setomaa vallavalitsuse ja Muinsuskaitseametiga.

Uute hoonete välisviimistlusel kasutada traditsioonilisi naturaalseid materjale. Eelistatud on vertikaalse laudvoodriga hooned, aga lubatud on ka krohvitud ja/või horisontaalse laudvoodriga hooned. Kasutada tuleb naturaalseid värvitoone (st värvitoon ei tohi olla „mürgine“ ehk liiga

intensiivne, et hoone või hoonete kompleks ei mõjuks võõrkehana piirkonna üldpildis). Lubatud on kasutatud erinevaid värve: pruun, roheline, heleroosa, kollane, valge, rootsi punane, hall. Aknaliistud, maja nurgaliistud ja teised maja kaunistavad elemendid värvida teise värvitooniga, et tekiks kontrast, mis tooks need detailid esile. Välisviimistluses vältida sünteetilisi materjale (nt plastvooder, kiviimitatsiooniga plekk-katus, plastaknad jms).

Katusekattematerjalid ja hoonete fassaadide viimistlusmaterjalid peavad sobima hoone arhitektuurse lahendusega ja välisilmega. Katuse tüübina on lubatud kasutada kelpkatust ja viilkatust. Katusekatte materjali valikul lähtuda piirkonnale omastest lahendustest. Katusematerjalina sobivad puitsindel või -laast, samuti savikivi, valtsplekk. Mõeldavad on ka bituumensindel ja bitumeeritud laineline katuseplaat. Lubatud katusekalle vahemik 40 - 50°.

Ehitatavad hooned peavad sobima ümbritseva keskkonnaga, st hoonete projekteerimisel tuleb arvestada lähipiirkonnas olemasolevate hoonete mastaapidega, hoonete paiknemist, hoonete harjasuundadega, ning arhitektuuriga, et kompleksi miljööväärtus säiliks. Planeeritud hoonete arhitektuurset lahendust, sobivust keskkonna ja olemasoleva hoonestusega ning hoonete paiknemist hindab Setomaa vallavalitsus. Enne ehitusloa taotlemist tuleb kooskõlastada arhitektuurne lahendus Setomaa vallavalitsuse majandus- ja arendusosakonnaga ja vajadusel ka Muinsuskaitseametiga.



Foto 1. Stiilinäide olemasolevatest hoonetest



Foto 2. Stiilinäide olemasolevatest hoonetest

Piirded

Teemaplaneeringu „Setomaa kultuuripärand“ hoonestamispõhimõtete järgselt ei ole üldiselt piirdeid ette nähtud. Soovi korral on lubatud rajada läbipaistvaid madalaid (kõrgusega ca 1,2 m) puitaedu stiilis foto 3 ja foto 4. Piirdeaiad on lubatud värvida valgeks, kuna ajalooliselt on planeeringualal asunud barakkide ümber valged piirdeaiad. Samuti on lubatud jätta piirdeaiad naturaalsed puidu värvi.



Foto 3. Stiilinäide lubatud piirdeaiast



Foto 4. Stiilinäide lubatud piirdeaiast

Planeeringualal asuvaid vanu müüre ja vundamente ei tohi lammutada vaid need tuleb säilitada ja parimal viisil eksponeerida. Vanad müürid ja vundamendid asuvad näiteks planeeringuala edelaosas krundi Pos 3 nurgas.

Ehitise kasutamise sihtotstarbed

Ehitise kasutamise otstarbe määramise aluseks on võetud „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ majandus ja –taristuministri 02. juuni 2015.a määrusega nr 51, mille alusel on lubatud ehitada üksikelamu maale üksikelamu (kood 11101) ja abihooned (kood 12744); majutushoone maale hotell, motell, külalistemaja (kood 12111), puhkeküla või puhkelaagri majutushoone (koos 12121), hostel (kood 12123) ja muu lühiajalise majutuse hoone (kood 12129), kultuuri- ja spordiasutuse maale muuseum, kunstigalerii (kood 12621).

7.4 Ehituskeeluvööndi vähendamise taotlemine

Looduskaitseseaduses on sätestatud ranna ja kalda kaitsmise eesmärgid, mille järgselt on veekogude kaitse eesmärgil keelatud ehitada hooneid ja rajatisi ehituskeeluvööndisse. Vastavalt looduskaitseseaduse §38 lg 5 erisusele ei laiene ehituskeeluvöönd kehtestatud detailplaneeringuga või kehtestatud üldplaneeringuga kavandatud tehnovõrgule ja –rajatisele ja avalikult kasutatavale teele ja §38 lg 4 erisusele ei laiene ehituskeeluvöönd supelranna teenindamiseks vajalikule rajatisele. Looduskaitseseadus lubab kohalikul omavalitsusel taotleda ranna ja kalda ehituskeeluvööndi vähendamist põhjendatud juhtudel. Käesoleva planeeringuga taotletakse Keskkonnaametilt osaliselt ehituskeeluvööndi vähendamist krundil Pos 1.

Ehituskeeluvööndi vähendamise vajadus on Pos 1 krundil eelkõige olemasoleva hoone (rajatud 1967. aastal) ja puurkaevu hoone rekonstrueerimise tõttu. Hooned paiknevad ehituskeeluvööndis ja kavandatud juurdeehituse maht on suurem kui üks kolmandik olemasolevate ehitiste kubatuurist, seega looduskaitseseaduse §38 lg 4 p 5 erisus antud juhul ei kehti ning ehitustegevuseks suuremas mahus kui 33% on tarvis ehituskeeluvööndit vähendada. Täpsustuseks, et krundil Pos 1 asuva olemasoleva põhihoone ehitisealust pinda ei laiendata vaid mahtu soovitakse suurendada eelkõige hoone kõrguse arvelt. Abihoone rekonstrueeritakse samas asukohas samas mahus.

Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek on näidatud joonisel 3 ja 5. Ehituskeeluvööndi vähendamise piir ühtib krundil Pos 1 olemasolevate hoonete välispiiridega olles veekogu piirist 32 m (abihooone (puurkaevu) puhul) ja 44 m (olemasoleva põhihoone puhul).

7.5 Liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeritav ala külgneb riigiteega nr 18178 Värskas – Ulitina km 1,48-1,94, mille aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus on 2018.a. 208 autot/ööp. Juurdepääs planeeringualale toimub samuti 18178 Värskas-Ulitina asfaltkattega riigimaanteelt olemasolevate mahaõitide kaudu. Uusi mahaõite

Värskä-Ulitina maanteelt ei ole detailplaneeringuga ette nähtud. Joonisel 4 kujutatud nähtavuskolmnurgad on näidatud peamistele mahasõitudele riigimaanteelt ja vastavad seisundile rahuldav (7 x 120 m). Pos 1 ja Pos 4 hoonetele juurdepääsuks jäävad olemasolevad mahasõidud riigiteelt samas asukohas. Kruntidele Pos 2 ja Pos 3 juurdepääsuks kasutusse võetav tee asub munitsipaalmaal ja selle väljaehitamiseks tuleb arendajal sõlmida Setomaa vallavalitsusega eraldi kokkulepe. Kruntidele Pos 5, 6, 7, 8a, 8 ja 9 juurdepääsuks moodustatakse juurdepääsuteele eraldi transpordimaa katastriüksus (Pos 10), mis võõrandatakse kohalikule omavalitsusele ja määratakse avalikult kasutatavaks teeks. Lisaks määratakse avalikult kasutatavaks teeks ka teine juurdepääs Pikk tn 52a katastriüksusele (Pos 9), mis asub Pikk tn 52 katastriüksuse lõunaosas (vt asukohti täpsemalt jooniselt 4 „Põhijoonis“). Avaliku kasutatavad teed tagavad tulevikus vaba ligipääsu planeeritud avaliku ja ärilise funktsiooniga ehitistele kõigil külastajatel. Planeeritud krundil Pos 8a paiknevat juurdepääsuteed kasutatakse aeg-ajalt ka Lõuna-Laane katastriüksuse lisanduvaks juurdepääsuks. Kuna suurem avalik huvi puudub selle teeosa kasutamiseks siis seatakse krundi Pos 8a ja Lõuna-Laane vahel teeservituut.

Liiklus riigiteel võib minimaalselt põhjustada müra. Võimalike häiringute leevendusmeetmetena tuleb projekteerimisel kasutada müratõkestavaid aknaid. Nähtavuskolmnurga alal (vt joonis 4) ei ole lubatud turvalisuse tagamiseks rajada haljastust. Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

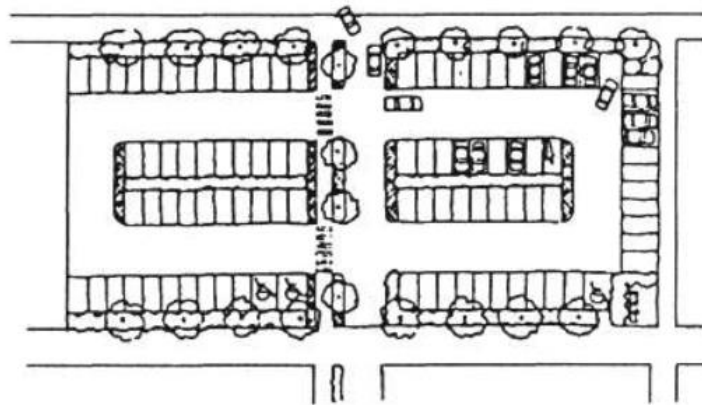
Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) annab nõuded projektile Maanteeamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Maanteeamet.

Parkimine lahendatakse parkimisala näol vastavalt teede ja tänavate standardis EVS 843:2016 „Linnatänavad“ väljatoodud parkimismormatiivile. Parkimiskohade arv leitakse valemiga $P=A \times n$, kus A on suletud brutopind ning n on parkimismormatiiv.

Tabel 3

Pos nr	Ehitise otstarve	Parkimismnormatiiv	Norm. arvutus	Planeeritud/ normatiivne parkimiskohtade arv
1	70 % Eramu	3 parkimiskoht/elamu	$1 \times 3 = 3$	3/3
	30 % Hotell (majutushoone)	1/70	$178 \times \frac{1}{70}$	3/3
	Supelrand	-	-	6/-
	KOKKU	<i>Kuna eramu on 70% ja majutushoone 30% siis: $3 \times 0,7 + 3 \times 0,3 = 3$ kohta. Supelranna teenindamiseks mõeldud parkimiskohad asuvad krundil Pos 8.</i>		
2	Eramu	3 parkimiskoht/elamu	$1 \times 3 = 3$	3/3
3	Eramu	3 parkimiskoht/elamu	$1 \times 3 = 3$	3/3
4	6 korterit (2-toalised korterid)	1 parkimiskoht / korter	$1 \times 6 = 6$	6/6
5	Eramu	3 parkimiskoht/elamu	$1 \times 3 = 3$	3/3
6	Eramu	3 parkimiskoht/elamu	$1 \times 3 = 3$	3/3
7	Hotell (majutushoone)	1/70	$194 \times \frac{1}{70}$	6/3
8	Karavanide parkla	-	-	40
9	70% muuseum	1/90	$2 \times 541 \times \frac{1}{90}$	12/12
	30% hotell (majutushoone)	1/70	$541 \times \frac{1}{70}$	10/8
	KOKKU	Ühekordsete hoonete puhul $12+10=22$ kohta, kui peaks tekkima vajadus lisakohadele on võimalik rajada ka $2 \times 22 = 44$ kohta, vt joonist		

Parkimiskohtade arv täpsustatakse projekteerimise staadiumis kui on teada konkreetsed ehitiste suletud brutopinnad. Detailplaneeringus on Pos 8 kavandatud ca 40 kohaline karavanide parkla. Parkla tuleb rajada liigendatuna, et see haakuks miljöösse paremini. Selleks on parkla soovitatav jagada haljastusega kuni 10-20 kohaga osadeks. Pos 8 kavandatud karavanide parkla konkreetne asukoht, kuju, suurus ja kohtade arv täpsustatakse projekteerimise käigus.



Joonis 9.2 - Näide parkla liigendamisest

Näide liigendatud parklast pärineb standardis EVS 843:2016 „Linnatänavad“.

Krundisisteste teede paiknemine krundil määratakse iga hoone ehitusprojekti käigus, kui selguvad hoonete konkreetsed asukohad.

Planeeringuala krunte Pos 1, Pos 2 ja Pos 3 läbib Setomaa vallale kuuluv Õrsava matkarada, mis on avalikus kasutuses (vt joonis 2 ja 3). Planeeringulahenduse realiseerimisel tuleb säilitada Õrsava matkarada ja tagada avaliku kasutuse lubamine ka tulevikus. Tuletõrje veevõtukohta asukohast tulenevalt on planeeritud matkaraja kulgemist krundil POS 1 muuta. Seda seetõttu, et oleks tagatud matkaraja turvaline kasutus ka juhul kui tuletõrje veevõtu koha juures on parasjagu päästetehnika. Tulenevalt eelnevast seatakse kruntide Pos 1, Pos 2 ja Pos 3 juurdepääsuservituut Setomaa valla kasuks. Sellega tagatakse, et kruntide Pos 1, Pos 2 ja Pos 3 igakordsetel omanikel on kohustus lubada matkarada kasutada selle kasutajatel ilma takistusi (nt piirdeaeda) loomata.

7.6 Ehitistevahelised kujud

Planeeritud hoonestusaladele ehitamisel tuleb arvestada ehitiste kasutusest tulenevate tulepüsvivusklasside ja hoonete- vaheliste kujadega vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Ehitistevaheline tuleohutuskuj peab olema vastavalt väljatoodud määrusele 8 m. Päästetööde tegemiseks peab päästemeeskonnale olema tagatud piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Kruntidele tuleb projekteerimise käigus rajada juurdepääsuteed minimaalse laiusega 3,5 m ning projekteerimisel ja hoonete rajamisel tuleb luua igale krundile ümberpööramise võimalus.

Hoone tulepüsvivusklass tuleb määrata ehitusprojekti.

7.7 Tehnovõrkude lahendus

Joonisel 4 toodud planeeritud tehnovõrkude asukohad on põhimõttelised ja täpsustatakse ehitiste projekteerimise käigus sõltuvalt vajadusest. Planeeritud kruntide sisse jäävatele tehnorajatistele on soovituslik seada notariaalsed isiklikud kasutusõigused määramaks õigused ja kohustused kinnistu omaniku ja tehnovõrgu omaniku vahel, kui kehtivaid tehnovõrgu talumise lepinguid ei ole.

Maantee alt läbimine on kohustuslik teostada kõikide tehnovõrkude rajamisel kinnisel meetodil arvestades sealhulgas tehnovõrkude haldajate tehnilisi tingimusi.

7.7.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Veevarustuse ja kanalisatsiooni tagamiseks on ette nähtud Värska aleviku ühisveevärgi- ja kanalisatsioonisüsteemi laiendamine planeeringualani. Planeeritud tehnovõrkude lahendused on kujutatud joonisel 4 „Tehnovõrkude ja kitsenduste joonis“ ja on põhimõttelised – täpsed torustike asukohad lahendatakse projekteerimise käigus, kui on selgunud konkreetsed hoonete asukohad. Antud planeeringuga on ette nähtud igale krundile oma liitumispunkti rajamine. Krundil 8 tingib vee- ja kanalisatsiooni liitumispunktide vajaduse karavanide parkla ja krundil Pos 8a välitualett. Hetkel krundil paiknevad kuivkäimad koos tühjendatava mahutiga vajavad rekonstrueerimist. Pos 8 ja 8a kruntidele on lubatud paigaldada ka hooajalisi teiseldatavaid kuivkäimlaid nõnda, et need oleks võimalikult varjatud asukohas ja ei rikuks olemasolevat rahulikku üldilmet ja miljööd.

Liitumiseks ühisveevärgi ja kanalisatsioonisüsteemiga on detailplaneeringu koostamise käigus Setomaa vallas veeteenust pakkuvalt vee-ettevõttelt OÜ Setomaa Haldus küsitud tehnilised tingimused torustike ja liitumispunktide rajamiseks (vt lisade kaust). Joonisel 4 näidatud liitumispunktide asukohad on määratud OÜ Setomaa Haldus tehniliste tingimustega, torustike asukohad on joonisel põhimõttelised ja nende täpsem paiknemine määratakse projekteerimise käigus. Vee- ja kanalisatsiooni ühendustorustik liitumispunktist planeeritud hooneteni tuleb lahendada hoone projekteerimise käigus arvestades käesoleva detailplaneeringu lisades toodud OÜ Setomaa Halduse tehnilisi tingimusi.

Ühisveevärgi- ja kanalisatsioonitorustikele on seadusest tulenevad kaitsevööndid 2 m toru teljest mõlemale poole, mis on kujutatud joonisel 4. Kaitsevööndisse ei ole lubatud rajada ehitisi.

Pos 1 krundil asetsev puurkaev ei ole seotud planeeringualal paiknevatele ja rajatavatele hoonetele veevarustuse tagamiseks vaid sealt hangib tootmistegevuseks toorvett/mineraalvett AS Värskas Vesi. Pos 2 krundil asetsev puurkaev on kasutusest väljas.

7.7.2 Sademevesi

Hoonete projekteerimise käigus lahendada vertikaalplaneerimise abil sademevee immutamine. Silmas tuleb pidada, et sademeveed tuleks suunata ehitatavatest hoonetest ja teedest eemale ja immutada oma krundi piirides. Krundilt tulevat sademe- ja lumesulamis vett ei tohi juhtida naaberkruntidele ega maanteele. Liigse sademevee juhtimiseks Õrsava järve on võimalik juhtida Pikk tn 52 katastriüksusele moodustavatelt kruntidelt sademevesi maantee alt läbi truubi abil. Täpsem kraavide ja truubi asukoht leitakse projekteerimise ajal koostöös Maanteeametiga.

7.7.3 Tuletõrje veevarustus

Tuletõrjevee saamise võimalus planeeringualal on planeeritud tagada kuivhüdrandist, mille vesi on võimalik tagada Õrsava järvest või rajades nõuetekohane tuletõrjeveevõtukoht. Lähim olemasolev tuletõrje veevõtukoht asub Pikk tn 29 (tunnus 73201:001:0454) katastriüksusel, mis jääb planeeringualast ca 100 m kaugusele. Kuna tuletõrjeveevõtu imbtoru pikkus on Õrsava järvest vett võttes ca 40 m, on lubatud kaaluda ka alternatiivseid variante. Juurdepääsutee hüdrandini peab olema vähemalt 3,5 m lai ja tuletõrje veevõtukoht peab vastama standardis EVS 812-6:2012+A1+A2 ja Siseministri määruses 18.02.2021 nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ välja toodud nõuetele. Soovitusliku asukoha valikul on lähtutud eelkõige siseministri määruse § 6 välja toodud nõudeid (eelkõige hüdrandile juurdepääsu ja selle kauguse osas). Kuivhüdrandi mõjuraadius 200 m ei ulatu paraku krundil POS 9 kahele idapoolsele hoonetele, seega nende hoonete tuleohutuse tagamiseks on lubatud rajada ka lisanduv tuletõrje veemahuti krundil POS 8 või POS 9 sobivaimas asukohas tee ääres. Sobiv asukoht leitakse projekteerimise käigus ja tulekustutusvesi mahutisse on võimalik tuua kas Õrsava järvest või krundil POS 8 asuvast puurkaevust, mis tuleks sel juhul töökorda seada.

7.7.4 Elektrivarustus

Detailplaneeringuga moodustavate kruntide elektrivarustuseks on planeeritud ühendused lähi piirkonnas asuvatest elektriliinidest. Detailplaneeringu alal asuvad Elektrilevi OÜ-le kuuluvad 0,4 kV õhuliinid Setu Talumuuseumi:(Räpina) alajaama fiider, mille demonteerimist võrguvaldaja ei planeeri ning detailplaneeringuga samuti ette ei nähta. Laululava:(Räpina) olemasolevast alajaamast on nähtud ette uutele objektidele välja eraldi fiidrite ringtoiteliinidena 0,4 kV maakaabelliinid.

Kruntidel Pos 1, Pos 4 ja Pos 7 säilib olemasolev elektriühendus. Uute objektide (kruntidel Pos 2, Pos 3, Pos 5, Pos 6, Pos 8, Pos 8a ja Pos 9) elektrivarustuseks on planeeritud kinnistute piiridele 0,4 kV liitumiskilbid. Liitumiskilbid on planeeritud tarbijate kruntide piiridele, peamiselt mitme kohalistena, teealasse. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Elektritoide liitumiskilbist hooneteni tuleb rajada maakaabliga. Hoonete elektrivarustuse elektrikaablite asukohad täpsustatakse projekteerimise staadiumis.

Elektrimaakaablitele kehtib kaitsevöönd 1 m maakaabli teljest mõlemale poole. Teisi kommunikatsioone ei ole lubatud planeerida elektrikaablite kaitsetsoonidesse. Elektrilevi OÜ tehnoarajatiste maakasutusõigus tagatakse servituudialana (vt ptk. 7.9). Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu.

Elektriliinide soovituslikud paiknemised on näidatud joonisel 4 „Tehnovõrkude ja kitsenduste joonis“ ning nende konkreetsed asukohad määratakse tööprojektiga. Olemasolevaid elektri madalpingekaableid ja -õhuliine tohib kasutada kuni elektriliinide planeeringujärgse lahenduse rajamiseni. Kui Pos 5 ja 6 elamute asukoha valikul jäävad neil asuvad liinid ette, st omanik ei leia elamule sobivat asukohta ilma liinide demonteerimata, siis huvitatud isik ja krundi omanik korraldavad ühiselt liinide ümberehituse nõnda, et Pos 5 ja 6 kruntidel olevad õhuliinid ja madalpingekaablid saavad likvideeritud ja seetõttu laieneb suur osa krundist elamu asukoha valikuks. Edaspidi lähtutakse uute elektriühenduste loomisel planeeringujärgsest lahendusest, mis on näidatud joonisel 4.

7.7.5 Soojusvarustus

Hoonete soojavarustus lahendatakse lokaalselt. Lubatud kütteallikad on elektriküte, maaküte, õhk- ja õhk-vesi soojuspumpad, tahkeküte ja päikesepaneelid. Päikesepaneelide on lubatud rajada vaid hoonete katustele. Keelatud on kasutada looduskeskkonda saastavaid küteliike nagu näiteks põlevkivi, raskeõlid ja kivisüsi. Täpsem soojavarustus lahendada hoone projekteerimise käigus. Hoonete rajamisel peab silmas pidama energiatõhususe nõudeid. Hoone energiasäästlikus aitab kokku hoida küttekulusid ja säästa looduskeskkonda.

7.7.6 Sidevarustus

Sidevarustus on võimalik koheselt lahendada mobiilside kaudu. Samas on rajatavatele ehitististele võimalik tulevikus soovi korral ELA SA tehniliste tingimuste alusel (vt lisade kaust) sidevarustusega liituda.

7.8 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

7.8.1 Haljastuse põhimõtted

Planeeringuala ei asu Põlva maakonnaplaneeringus 2030+ toodud info kohaselt enam rohevõrgustiku koridoris. Samuti ei ole plaanis koostatavas Setomaa üldplaneeringus ala määrata selles asukohas rohevõrgustiku koridori. Seega käesolevas planeeringus ei arvestata planeeringuala rohevõrgustiku rohekoridori alana.

Planeeringuala on suures osas kaetud metsaga. Domineerivateks puuliikideks on harilik mänd ja kask. Üldiseks haljastuse põhimõtteks on säilitada valgusrikas metsaala, likvideerida minimaalses mahus kõrghaljastust ning säilitada vaated läbi puistu Õrsava järvele.

7.8.2 Haljastuslahendus

Haljastuse rajamisel on kohustuslik säilitada kõrghaljastus nii suures osas kui võimalik. Kõrghaljastusest on lubatud likvideerida hoonete rajamisele ette jäävad puud. Selleks, et säiliks traditsiooniline haljastuslahendus on suuremahuline kõrghaljastuse likvideerimine keelatud. Vaadete säilitamiseks olemasolevatele hoonetele ja Õrsava järvele tuleb hoida alal kasvav mets alusmetsata. Uut kõrghaljastust ei ole detailplaneeringuga ette nähtud.

Vastavalt koostamisel olevale Setomaa üldplaneeringule tuleb puhke ja loodusliku maa-alal kavandada kvaliteetne ja hästi toimiv avalik ruum: haljastus, väikevormid, vaated jm väliruumi elemendid. Looduslikke kooslusi on oluline säilitada nende väärtuse tõttu maastiku mitmekesisuse, elurikkuse ning puhkeväärtuste hoidmisel. Raiete kavandamisel tagada alal puhkeväärtuse säilimine, tagades väärtusliku kõrghaljastuse või metsa säilimiseks vajalikud elutingimused.

Krundisisene haljastus lahendatakse ehitusprojekti käigus.

Krundi haljastuse planeerimisel tuleb arvestada järgnevaga:

- Krunt peab olema esteetiline ja heakorrastatud.

- Säilitada tuleb traditsiooniline haljastuslahendus (olemuselt valgusrikas metsaala) ja kõrghaljastus.
- Uue kõrghaljastuse rajamine ei ole lubatud.
- Madalhaljastust on soovituslik rajada minimaalselt, sh eelistatud haljastuseks on madalad (lille)istutuslad, mis ei muuda oluliselt ala üldmuljet.
- Keelatud on krundi piiridele rajada vaateid varjavat hekki.
- Haljastuse rajamisel planeeringualal peab arvestama taimeliikide sobivusega ümbritsevasse keskkonda ja mullastikku.

7.8.3 Vertikaalplaneerimine

Maapinna vertikaalplaneerimise lahendus antakse hoonete ehitusprojektides. Vertikaalplaneerimise põhimõtteks peab olema, et sademevesi tuleb juhtida hoonetest kaugemale ja immutada krundi piirides. Suuremahuline maapinna kõrguste muutmine planeeringualal on keelatud.

7.8.4 Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste esitamisel on lähtutud EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine läbi linnaplaneerimise ja arhitektuuri“ standardis väljatoodust. Ebaturvalist keskkonda võib tekitada halva nähtavusega kohad, nõrga järelevalvega kohad, pimedad nurgatagused ja teised hirmutekitavate tunnustega paigad. Nõuded kuritegevuse riskide vähendamiseks:

- 1) Piirata juurdepääs võõrastele inimestele
- 2) Sõidukite parkimine hoone läheduses
- 3) Võimalusel välisvalgustuse rajamine katastriüksusesisesel parkimisalal ja hoovis
- 4) Kvaliteetsete ja vastupidavate välisvalgustite kasutamine
- 5) Kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, klaasid)

7.9 Keskkonnakaitse tingimuste seadmine

Keskkonnakaitse abinõuetena planeeritaval alal tuleb tehnosüsteemid nõuetele vastavalt välja ehitada ja nende korrektne funktsioneerimine tagada.

7.9.1 Jäätmehooldus

Planeeritavatele kruntidele peab igale ühele eraldi paigaldama kinnised konteinerid olmeprügi jaoks. Soovitavalt tuleks konteiner paigutada nõnda, et sellele oleks ligipääs prügiveoautol ning, et see jääks elanike vaateväljast kaugemale. Konteinerit on võimalik varjata näiteks haljastuse abil. Täpne konteineri asukoht määrata ehitusprojekti käigus. Jäätmete kogumine ja äravedu tuleb lahendada vastavalt Setomaa valla jäätmehoolduseeskirjas väljatoodule. Setomaa valla jäätmehoolduseeskiri on kohustuslik kõigile füüsilistele ja juriidilistele isikutele, kes elavad, viibivad või tegutsevad Setomaa valla haldusterritooriumil. Jäätmehoolduseeskirja eesmärgiks on säilitada Setomaa vallas puhas ja terviklik elukeskkond, vähendada jäätmete koguseid nende tekkekohas ning soodustada jäätmete taaskasutamist. Krundi valdajal on kohustus tagada tekkivate olmejäätmete äravedu, mida võib teostada vastavat õigust omav ettevõtte. Keelatud on jäätmete ladustamine või ladestamine selleks mitteettenähtud kohta.

7.9.2 Looduskaitse

Pikk tn 52 katastriüksusel on registreeritud II kategooria kaitsealuse liigi harilik käokuld leiukoht. Ehitustegevusega hõlmatud ala ei ulatu Örsava järve ehituskeeluvööndisse ega II kategooria kaitsealuse liigi elupaika. LKS § 48 lõike 4 kohaselt rakendub piiritlemata II ja III kaitsealuste liikide elupaikades isendi kaitse. Planeeringualal tuleb säilitada liigile sobiv elupaik ja vältida puistute majandamist, mis võib liigi elupaiga seisundit oluliselt kahjustada. Üldine kaitsekord liigi elupaigas on kehtestatud Looduskaitseseadusega. Objektide kaitset korraldab Keskkonnaameti Lõuna regioon.

7.10 Planeeringulahenduse elluviimisega kaasnevad asjakohased mõjud

Detailplaneeringuga ei kavandata “Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse” §6 lg 1 ja 2 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi ega muud olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastamist.

Majanduslikud mõjud

Positiivsed mõjud on turistide ja kohalike elanike poolt majandusele positiivne tõus piirkonna teenuste ja toodete tarbimise näol. Lisaks soodustatakse antud tegevusega osaliselt väikeettevõtlust Pikk tn 52 kinnistul, mis omakorda on kohalikele omavalitsusele positiivse mõjuga. Detailplaneeringu realiseerumisel avaldub positiivne majanduslik mõju ka uute elanike lisandumise näol, mistõttu suure tõenäosusega Setomaa valla elanike ja Värskas gümnaasiumi õpilaste arv suureneb. Lisaks suureneb kohalike teenuseid ja tooteid kasutatavate isikute arv. Rajatavad hooned tõstavad piirkonna kinnisvara keskmist väärtust ning tõstavad miljööväärtuslike alade väärtust elukeskkonnana kohalike elanike silmis.

Negatiivsed majanduslikud mõjud puuduvad.

Kultuurilised mõjud

Planeeringualal puuduvad praegusel hetkel muinsuskaitsealused mälestised või nende kaitsevööndid, mistõttu ei ole alust eeldada, et planeeritavate hoonete ja rajatiste rajamisel oleks otsene negatiivne mõju kultuuripärandile. Detailplaneeringuga on määratud piirkonda sobilikud arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks arvestades üldplaneeringu teemaplaneeringus „Setomaa kultuuripärand“ toodud nõudeid ja miljööväärtuslike alade arendamise põhimõtteid ning ühtlasi täites teemaplaneeringu üht eesmärki, tõsta miljööväärtuslike alade väärtust kohalike elanike silmis.

Teemaplaneeringu edasiseks elluviimiseks on vaja tõsta miljööalade elanike teadlikkust säästvast renoveerimisest ja seto traditsioonilisest arhitektuurist ning leida võimalusi miljööväärtuslike alade toetusprogrammi loomiseks riiklikest vahenditest. Käesolev detailplaneering aitab ajaloolise Põhjalaagri ala ainulaadsust säilitada, mis omab miljöölisi ja kõrget ajaloolist väärtust.

Kehtiva Värskas valla üldplaneeringu kui ka Setomaa kultuuripärandi teemaplaneeringuga on hoonete säilitamiseks tehtud ettepanek võtta need muinsuskaitse alla. Muinsuskaitseamet on 2017.a novembris koostanud muinsuskaitsealise eksperthinnangu Petseri Põhjalaagri barakkidele. Hooned on kultuurimälestiste registrisse kantud militäärpärandina.

Sotsiaalsed mõjud

Detailplaneeringuga kavandatakse planeeringuala muutmist atraktiivsemaks puhkeotstarbeliseks vaba aja veetmise paigaks nii kohalikele kui ka turistidele, mis avaldab sotsiaalsele keskkonnale positiivset mõju. Negatiivne mõju lähikümbruse elanikele võib avalduda eelkõige ehitusperioodil põhiliselt suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

Looduskeskkonnale avalduvad mõjud

Detailplaneeringu lahenduse realiseerimisega kaasnevad mõjud ei ole ulatuslikud, kuna lähipiirkonnas on juba kujunenud hoonestatud ja inimtegevuse poolt mõjutatud keskkond. Planeeringualal ei asu Natura 2000 ala. Pikk tn 52 katastriüksusel on registreeritud II kategooria kaitsealuse liigi harilik käokuld (*Helichrysum arenarium*) leiukoht, aga ehitustegevust selles piirkonnas ei ole kavandatud. Liik on levinud valdavalt Kagu-Eestis ja keskkonnaregistrisse kantud 39 leiukohast üks paikneb detailplaneeringu alal ja lisaks kaks veel vahetus läheduses. Detailplaneeringuga seatakse oluliseks eesmärgiks säilitada liigile sobiv elupaik. Liigi seisundi

säilimine on tagatud ehitustegevuse keelamises antud asukohas, st liigile sobiv elupaik ei jää hoonestusala sisse.

Kavandatud tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga. Kavandatava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket. Ehitiste valmistamise järgselt negatiivsed mõjud vähenevad oluliselt. Planeeritud hoonete rajamine ei põhjusta eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks pikaajaline keskkonnaseisundi kahjustumine, sealhulgas vee, pinnase, õhusaastatuse, olulise jäämetekke või müra taseme suurenemine. Planeeritava tegevusega kaasneb vähene liikluskooormuse, müra taseme ja õhusaaste suurenemine. Oodata ei ole aga ülenormatiivsete tasemete esinemist. Planeeringu on ka võimalikult suures osas kõrghaljastuse säilitamine ning ala heakorrastamine. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju looduskeskkonnale puudub.

7.11 Servituutide seadmise vajaduse määramine

Servituutide seadmise vajadusi kirjeldab tabel 4. Rajatavatele tehnovõrkudele, mis asuvad planeeringualal on vajalik seada isiklik kasutusõigus nende omanikega (Elektrilevi OÜ, Telia Eesti AS, ELA SA, OÜ Setomaa Haldus vms). Tehnovõrkude servituudid ja/või isikliku kasutusõiguse notariaalsed lepingud sõlmitakse tehnovõrkude projekteerimise järgselt projekti realiseerimise staadiumis. Pos 10 krundil paiknevale juurdepääsuteele ei seata servituuti vaid see määratakse avalikult kasutatavaks teeks. Juurdepääsuteele, mis jääb krundile Pos 8a on tuleb seada teeservituut Lõuna-Laane kinnistu kasuks. Servituudi seadmise määramise vajaduse märkimise alad on kujutatud joonistel 3 ja 4 ning on illustreeriva tähendusega planeeritud juurdepääsuteede osas. Servituudialade konkreetsed asukohad täpsustatakse projekteerimise staadiumis.

Tabel 4

Teeniv kinnisasi/isik	Valitsev kinnisasi/isik	Servituut /kasutusvaldus
Pos 8a	Lõuna-Laane	Teeservituut juurdepääsuks
Pos 6	Pos 5	Teeservituut juurdepääsuks
Pikk 35	Pos 2, Pos 3	Teeservituut juurdepääsuks
Pikk tn 35	Elektrilevi OÜ	Tehnovõrgu talumise servituut – elektri madalpingekaabel, keskpinge kaabel Juurdepääsu servituut – Elektri madalpingekaabel, keskpinge kaabel, jaotuskilp, liitumiskilp
Pos 8	Elektrilevi OÜ	Tehnovõrgu talumise servituut – elektri madalpingekaabel, keskpinge kaabel Juurdepääsu servituut – Elektri madalpingekaabel, keskpinge kaabel, jaotuskilp, liitumiskilp
Pos 6	Elektrilevi OÜ	Tehnovõrgu talumise servituut – elektri madalpingekaabel, keskpinge kaabel Juurdepääsu servituut – Elektri madalpingekaabel, keskpinge kaabel, liitumiskilp
Pos 5	Elektrilevi OÜ	Tehnovõrgu talumise servituut – elektri madalpingekaabel, keskpinge kaabel

		Juurdepääsu servituut – Elektri madalpingekaabel, keskpingekaabel,
Pos 4	Elektrilevi OÜ	Tehnovõrgu talumise servituut – elektri madalpingekaabel, keskpinge kaabel Juurdepääsu servituut – Elektri madalpingekaabel, keskpingekaabel,
Pikk tn 35, 18178 Värskä-Ulitina tee, Pos 4, Pos 5, Pos 6, Pos 8	OÜ Setomaa Haldus	Tehnovõrgu talumise servituut – veetorustik
Pos 1, Pos 2, Pos 3	Setomaa vald	Õrsava matkaraja juurdepääsu servituut kõigile isikutele, matkaraja avaliku kasutuse tagamiseks.

7.12 Planeeringu rakendamise võimalused planeeringu elluviimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid ega kahjustada ka avalikku huvi. Kinnistu igakordsel omanikul tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi ega kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik.

Planeeringuga seatud ehitusõigused peab realiseerima iga planeeritava krundi valdaja. Krundi omanik on kohustatud ehitised välja ehitama ehitusprojekti ja ehitusloa alusel. Projekteerimise käigus tuleb täpsustada hoonete asukohad, juurdepääsutee ja parkimisalad, haljastuslahendus ning tehnovõrkude täpne paiknemine krundil. Sh tuleb krundil POS 8 või POS 9 valdajal tuleohutuse tagamiseks leida projekteerimise ajal sobilik asukoht tuletõrje veemahutile ja see rajada enne kahele idapoolsemale barakile kasutusloa väljastamist. Kõik ehitusprojektide koostamised korraldab ja tasub iga krundi omanik. Kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega rajab omanik vastavalt hoone täpsele paigutusele hoonestusalas ühendused tehnovõrkudega.

Detailplaneeringu vastuvõtmise järgselt tehti ettepanek Keskkonnaametile ehituskeeluvööndi vähendamiseks krundil POS 1. Keskkonnaamet juhtis kirjas 08.07.2021 nr 7-13/21/13239-2 tähelepanu järgenevale: „Keskkonnaamet on tutvunud esitatud taotlusega ning taotluse aluseks oleva detailplaneeringu materjalide ning olukorraga kohapeal. Kohapeal olukorraga tutvumisel (juuni 2021) selgus et ehituskeeluvööndit vähendatava ehitise ning Õrsava järve vahele on rajatud tehisveekogu (või järvest rajatud väljasopistus ehk veekogu kaldajoone muutmine). Kas tegemist on ehituskeeluvööndisse ebaseaduslikult rajatud tiigi või Õrsava järve kaldajoone muutmisega, kohapeal nähtu põhjal ei selgu. Rajatud tehisveekogu on ääristatud kividega ning kallastele rajatud murukülv. Samuti asub otse järve ääres rajatis (lehtla vms). Ehituskeeluvööndis on reeglina uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. Tehisveekogu ning lehtla asukoht ei ole tuvastatav Maa-ameti põhikaardilt, ajaloolistelt samuti mitte ajaloolistelt ortofotodelt. Esitatud detailplaneeringu dokumentatsioonis s.h põhijoonisel tehisveekogu ning lehtlat puudutav kajastus puudub., Detailplaneeringus tehti parandused ja see esitati uuesti Keskkonnaametile ehituskeeluvööndi vähendamiseks. Keskkonnaamet väljastas kirjaga 13.12.2021 nr 7-13/21/13239-5 osalise ehituskeeluvööndi vähendamise nõusoleku tuues kirjas välja: „Eeltoodut arvestades saab järeldada,

et Pikk tn 33 katastriüksusel olemasolevate hoonete aluse maa ehituskeeluvööndi vähendamine kaldal asuvate looduskoosluste kaitse eesmärki ei kahjusta, kuid tammile rajatud lehtla aluse maa ehituskeeluvööndi vähendamist ei kaaluta, kuna ei ole selga, kas ja millisel kujul tiik ja tamm säilitatakse. Lehtla rajamine veepiirile, kus paikneb lisaks ka matkarada, ei ole kindlasti hädavajalik. /---/ Pikk tn 33 katastriüksusel on ehituskeeluvööndi vähendamise menetluse ajaks ehituskeeluvööndi vähendamist nõudev ehitustegevus juba teostatud – alal olemasolevad hooned on laiendatud ning järvesopist on kujundatud tiik ja selle kaldale on rajatud jalgtee ja lehtla. Seega on tegemist ehituskeeluvööndi tagantjärele vähendamisega, mis on eelduseks ehitustegevuse seadustamiseks. Ehituskeeluvööndi tagantjärele vähendamise menetlemisel lähtub Keskkonnaamet eeldatavast ehitustegevusele eelnenud olukorrast ning hindab, kas Keskkonnaamet oleks andnud nõusolekut ehitustegevusele ka enne ehitustegevust. /---/ Detailplaneeringu kohaselt veekaitsevööndisse ehitisi (välja arvatud tiigitammil asuv lehtla ning rajatud matkarada) ei kavandata. Seega võib hinnata, et DP-ga kavandatu ei ole veekaitsevööndi eesmärgiga põhimõttelises vastuolus, väljaarvatud juba ebaseaduslikult rajatud tamm ja tiik, mille säilimise osas tehakse otsus järelevalvemenetluse käigus.“ Lisaks juhtis Keskkonnaamet tähelepanu kirjaga 27.12.2021 nr 7-13/21/13239-6 :“Keskkonnaameti hinnangul tuleks Pikk tn 33 maatüksele ebaseaduslikult rajatud tiik likvideerida ning tuletõrjeevarustus tagada Õrsava järve kuivhüdrandiga nagu oli algselt detailplaneeringu lahenduses ette nähtud.“. Detailplaneeringusse viidi nimetatud kuivhüdrandi asukoha muudatus sisse. Lisaks mainiti 27.12.2021 kirjas: „Looduskaitseaduse §-s 38 sätestatud kalda ehituskeeluvööndi nõuete järgimine ning erandite rakendamise õiguspärasuse väljaselgitamine ja kohaldamine on kohaliku omavalitsuse pädevuses. Järelevalve teostamise pädevus ehitustegevuse üle on ehitusseadustiku alusel samuti kohalikul omavalitsusel.“. Täies mahus kirjavahetused koos argumentidega on lisatud lisade kausta. Kuna ebaseaduslikult rajatud tuletõrjevõtu tiigi ja lehtla osas on algatatud Setomaa Vallavalitsuse poolt haldusmenetlus, siis käesoleva detailplaneeringuga ei kehtestata POS 1. Detailplaneering kehtestatakse osaliselt kuniks selguvad haldusmenetluse käigus ebaseaduslikult rajatud lehtla ja tuletõrjevõtu tiigi rajamise asjaolud ja nende saatus tulevikus. Mittekehtestatava POS 1 suhtes jätkub haldusmenetlus ja lahendus leitakse detailplaneeringu järgselt.

Planeeringu elluviimiseks peavad kõik planeeringualal koostatavad ehitusprojektid olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele, projekteerimismääradele ja heale projekteerimistavale. Hoonetele ei väljastata enne ehituslubasid, kui on seatud teeservituudid. Hoonetele ei väljastata enne kasutuslubasid, kui on välja ehitatud planeeringujärgsed tehnovõrgud ja tehnorajatised ning neile ka nõutud servituudid või isikliku kasutusõiguse alad seatud. Kruntidele Pos 2 ja Pos 3 juurdepääsuks kasutusse võetav tee asub munitsipaalmaal ja selle väljaehitamiseks tuleb arendajal sõlmida Setomaa vallavalitsusega eraldi kokkulepe.

Pärast detailplaneeringu kehtestamist võõrandatakse kruntidele Pos 5, 6, 7, 8, 8a ja 9 juurdepääsuks moodustatav teemaa katastriüksus Pos 10 Setomaa vallale. Avalikult kasutatavate kruntide tasuta üleandmiseks Setomaa vallale, korraldab planeeringust huvitatud isik koostöös Setomaa vallaga krundi Pos 10 mõõdistamise iseseisva katastriüksuse moodustamiseks. Pos 8 lõunaosas paiknevale juurdepääsutee kohta tehakse ettepanek Setomaa Vallavolikogule avalikult kasutatavaks teeks määramiseks. Pärast katastriüksuse moodustamist teeb huvitatud isik avalduse Setomaa Vallavolikogule nende katastriüksuse üleandmiseks. Volikogu otsuse alusel võtab need katastriüksused Setomaa vald endale üle ning seejärel sõlmivad Setomaa vallavalitsus ja planeeringust huvitatud isik selle kohta notariaalse lepingu.

Planeeringu elluviimise järjekord: I etapp – Kruntide alusel katastriüksuste moodustamine, Pos 4 ja Pos 7 paiknevate hoonete rekonstrueerimine ja tehnovõrkudega varustamine. II etapp – Pos 2, Pos 3, Pos 5, Pos 6 ja Pos 8 elamute ja rajatiste välja ehitamine sh tehnovõrkude välja ehitamine. III etapp – paiknevate hoonete rekonstrueerimine ja tehnovõrkudega varustamine.

8. Kooskõlastused ja kaasamine

Jrk nr	Kooskõlastuse andnud asutus / kaasatav	Kooskõlastaja nimi	Kooskõlastuse kuupäev ja nr	Kooskõlastamisel tehtud märkused või seatud tingimused
1	Keskkonnaamet	Kaili Viilma, looduskaitse juhtivspetsialist Lõuna regioon	01.12.2020 nr 6-2/20/3828-6	-
		Märt Holtsmann juhtivspetsialist looduskasutuse osakond	04.05.2021 nr 6 2/21/7094-2	
2	Päästeamet	Margo Lempu	18.12.2020 nr K-ML/70	-
			15.02.2022	
3	Maanteeamet	Marek Lind, juhtivspetsialist taristu teenuste osakond	09.12.2020 nr 15-2/20/12553-7	<i>Palume planeeringu elluviimisel arvestada järgnevaga.</i> <i>1. Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada meile nõusoleku saamiseks.</i> <i>2. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis palume kaasata meid menetlusse.</i>
			28.04.2021 nr 7.1-2/21/8230-2	

4	Kaitseministeerium	Valla 09.12.2020 saadetud kirja alusel loetud kooskõlastatuks PlanS § 133 lg 2 alusel		
		Valla 04.06.2021 saadetud kirja alusel loetud kooskõlastatuks PlanS § 133 lg 2 alusel		
5	Politsei- ja Piirivalveamet	Valla 09.12.2020 saadetud kirja alusel loetud kooskõlastatuks PlanS § 133 lg 2 alusel		
		Valla 04.06.2021 saadetud kirja alusel loetud kooskõlastatuks PlanS § 133 lg 2 alusel		
6	Maa-amet	Kristi Kivimaa, maatoimingute osakonna planeeringute ja ehitusprojektide büroo juhataja	13.01.2021 nr 6-3/20/3614-8	
			08.04.2021 nr 6-3/20/3614-10	
7	Muinsuskaitseamet	Tiina Pettai, Võrumaa nõunik	11.05.2021 nr 40400; menetluskomisjoni 13.04.2021 protokoll nr 450 alusel	Komisjon, tuginedes muinsuskaitseadusele, otsustas: kooskõlastada Värskas alevik, Pikk tn 33, Pikk tn 52 detailplaneeringu kui on tehtud järgnevad täiendused: 18.1 soovitage kavandada barakkide ümber suurem kinnistu, 18.2 korrigeerida barakkide krundi ehitusõigust ning märkida, et barakid tuleb säilitada olemasolevas kõrguses. Märkida asendiplaanile barakkide juurde kavandatavate abihoonete perspektiivsed hoonestusalad.
8	Rahandusministeerium	Kaia Sarnet	osaline heakskiitmine 21.03.2022 nr 15-3/2255-2	Annan heakskiidu Värskas alevik Pikk tn 33 ja Pikk tn 52 detailplaneeringule osas, millest on välja arvatud planeeritud krundi Pos 1 maa-ala. Tagastan detailplaneeringu heaks kiidetud osas kohalikule omavalitsusele kehtestamise üle otsustamiseks ning edasiseks menetlemiseks heaks kiitmata Pos 1 osas.

Tehnovõrkude valdajad

9	Elektrilevi OÜ	Yulia Kolnes, Elektrilevi OÜ	11.01.2021 nr 8308399160	1. Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. 2. Tehnilised tingimused 366158
---	----------------	---------------------------------	-----------------------------	--

		Marge Kasenurm Elektrilevi OÜ volitatud esindaja	06.04.2021 nr 3658059668	1.Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. 2.Kooskõlastus nr 8308399160/11.01.2021 on annulleeritud
10	OÜ Setomaa Haldus	Raul Lepp	27.11.2020 07.05.2021	-
11	Telia Eesti AS	<i>Ei kavandata liitumisi sidevõrguga. Planeeringualas Telia Eesti AS-le kuuluvad kaablid puuduvad</i>		
12	ELA SA	Annika Matson, järelvalve spetsialist	27.01.2021 nr KK2691VR	Projekt(id) kooskõlastada ELA SA haldusega.
			01.05.2021 nr KK2691VR	

Kaasatavad

13	Pikk 31 omanikud	Peeter Mändoja	7-5/1724-1 5.04.2021	-
14	Lõuna-Laane omanik	<i>Arvamusi ei laekunud.</i>		
15	Pikk 54 omanik	<i>Arvamusi ei laekunud.</i>		
16	Pikk 37 omanik	<i>Arvamusi ei laekunud.</i>		
17	Pikk 37a omanik	<i>Arvamusi ei laekunud.</i>		
18	Pikk 56 omanik	<i>Arvamusi ei laekunud.</i>		
19	Pikk 35a omanik	<i>Arvamusi ei laekunud.</i>		
20	Pikk 35 omanik	<i>Arvamusi ei laekunud.</i>		
21	Laane katastriüksuse omanik	<i>Arvamusi ei laekunud.</i>		