



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

KATASTRIÜKSUSTE

DETAILPLANEERING

Planeeringu algataja:	Setomaa Vallavolikogu
Planeeringu korraldaja:	Setomaa Vallavalitsus
Huvitatud isik:	AS Värskä Vesi
Detailplaneeringu koostas:	Paabor Projekt OÜ, Marlen Paabor

SISUKORD

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS	3
2. PLANEERITAVA ALA SUURUS JA ANDMED PLANEERINGUALA MAA-ALA KOHTA	3
3. PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	3
4. LÄHTEMATERJALID JA ARVESTAMISELE KUULUVAD DOKUMENDID	4
5. GEODEETILINE ALUSPLAAN	4
6. PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS	4
6.1 Üldplaneeringust tulenevad tingimused ja üldplaneeringu muutmise ettepanekud	4
6.2 Üldplaneeringu teemaplaneeringust „Setomaa kultuuripärand“ tulenevad tingimused	6
6.3 Olemasolev olukord	7
6.4 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	7
6.5 Planeeringulahenduse põhjendus	8
6.6 Planeeringuga kaasnevad mõjud	8
7. PLANEERINGULAHENDUS	9
7.1 Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek	9
7.2 Krundi ehitusõigus	10
7.3 Krundi hoonestusala piiritlemine	10
7.4 Arhitektuurinõuded ehitistele	11
7.5 Liiklus- ja parkimiskorraldus	13
7.6 Ehitistevahelised kujud	14
7.7 Tehnovõrkude lahendus	14
7.8 Haljastuse ja heakorra põhimõtted	15
7.9 Keskkonnatingimuste seadmine	16
7.10 Servituutide seadmise vajaduse määramine	17
7.11 Planeeringu rakendamise võimalused planeeringu elluviimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	17
8. DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS	18
9. KOOSKÕLASTUSED JA KAASAMINE	19

SELETUSKIRI

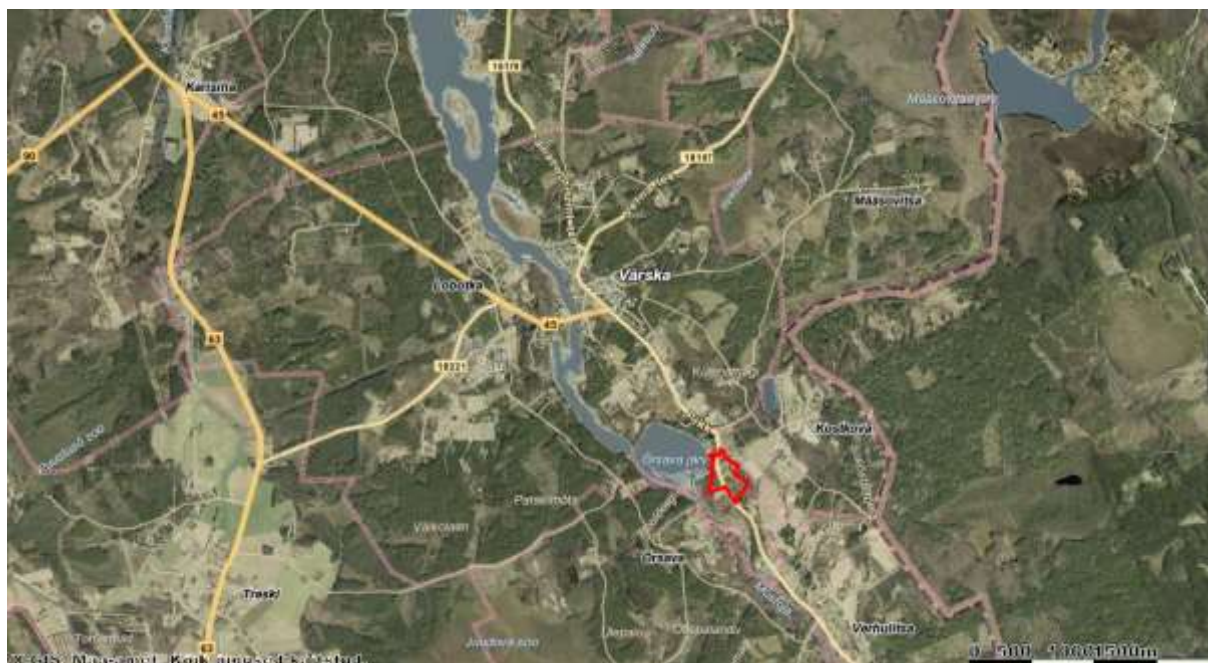
1. Detailplaneeringu koostamise alus

- Huvitatud isiku 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*). Planeeritava ala pindala on 6,4 ha. Planeeringuala hõlmab Pikk tn 33 (katastritunnus 93401:005:0332) ja Pikk tn 52 (katastritunnus 73201:001:0654) ja 18178 Värskas-Ulitina tee (katastritunnus 93401:005:0274) katastriüksusi. Täpsem asukoht on esitatud joonisel nr 1 „Situatsiooniskeem“.

Skeem 1. Asukoha skeem. (Aluskaart: Maa-amet)



3. Planeeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Pikk tn 33 (katastritunnus 93401:005:0332) ja Pikk tn 52 (katastritunnus 73201:001:0654) katastriüksuse jagamine, ehitusõiguste määramine, maa sihtotstarbe muutmine. Kavandatava tegevusega soovitakse moodustada 5 üksikelamu krunti, 2 ärimaakrunti ja 1 üldkasutatava maa krunt autokaravanide parkla rajamiseks ning sealhulgas säilitada võimalikult palju kõrghaljastust. Kavandatava tegevusega soovitakse muuta kehtivat Värskas valla üldplaneeringut, kus planeeritav maa-ala on määratud kogu ulatuses puhke- ja virgestusmaa juhtotstarbega. Lisaks tehakse detailplaneeringuga ettepanek Keskkonnaametile ehituskeeluvööndi vähendamiseks Pos 1 krundil asuva olemasoleva hoone rekonstrueerimiseks ja laiendamiseks. Praegune maaüksuste katastrijärgne sihtotstarve on Pikk 33 maaüksusel sotsiaalmaa alaliigiga üldkasutatav maa ja Pikk tn 52 maaüksusel sotsiaalmaa ühiskondlike ehitiste maa alaliigiga. Detailplaneeringu eesmärgiks on jagada Pikk tn 33 kolmeks elamumaa sihtotstarbega katastriüksuseks ja Pikk tn 52 jagada kaheks elamumaa, kaheks ärimaa ja üheks üldkasutatava maa sihtotstarbega katastriüksuseks. Lisaks antakse detailplaneeringuga lahendus heakorrasolevale, haljastusele, juurdepääsutele, parkimisele ning määratakse servituutide ja kitsenduste vajadused.

4. Lähtematerjalid ja arvestamisele kuuluvad dokumendid

- „Pikk tn 33 ja Pikk tn 52 detailplaneeringu koostamise algatamise kohta ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta“ (Setomaa Vallavolikogu 30. jaanuari 2020.a otsus nr 1).
- Setomaa Vallavalitsuse poolt koostatud lähteseisukohad (väljastatud märts 2020.a.).
- Keskkonnaameti Lõuna regiooni seisukohad (06.12.2019 kiri nr 6-5/19/241-2).
- Maanteeamet seisukohad (23.12.2019 kiri nr 15-2/19/55575-2).
- Rahandusministeerium seisukohad (19.12.2019 kiri nr 14-11/7185-2).
- Värska valla üldplaneering (Värska Vallavolikogu 21. juuli 2006. a otsus nr 20).
- Põlva maakonnaplaneering 2030+ (Põlva maavanema 18.08.2017 korraldus nr. 1-1/17/676).
- Värska valla ehitismäärus (Värska Vallavolikogu 26.01.2006 määrus nr 1).
- Setomaa valla jäätmehoolduseeskiri (Setomaa Vallavolikogu 30.04.2020 määrus nr 9).
- Eestis kehtivad õigusaktid, projekteerimismid ja Eesti standardid (Planeerimisseadus; Veeseadus; Looduskaitseadus, 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“).
- Maa-ameti kaardimaterjal.

5. Geodeetiline alusplaan

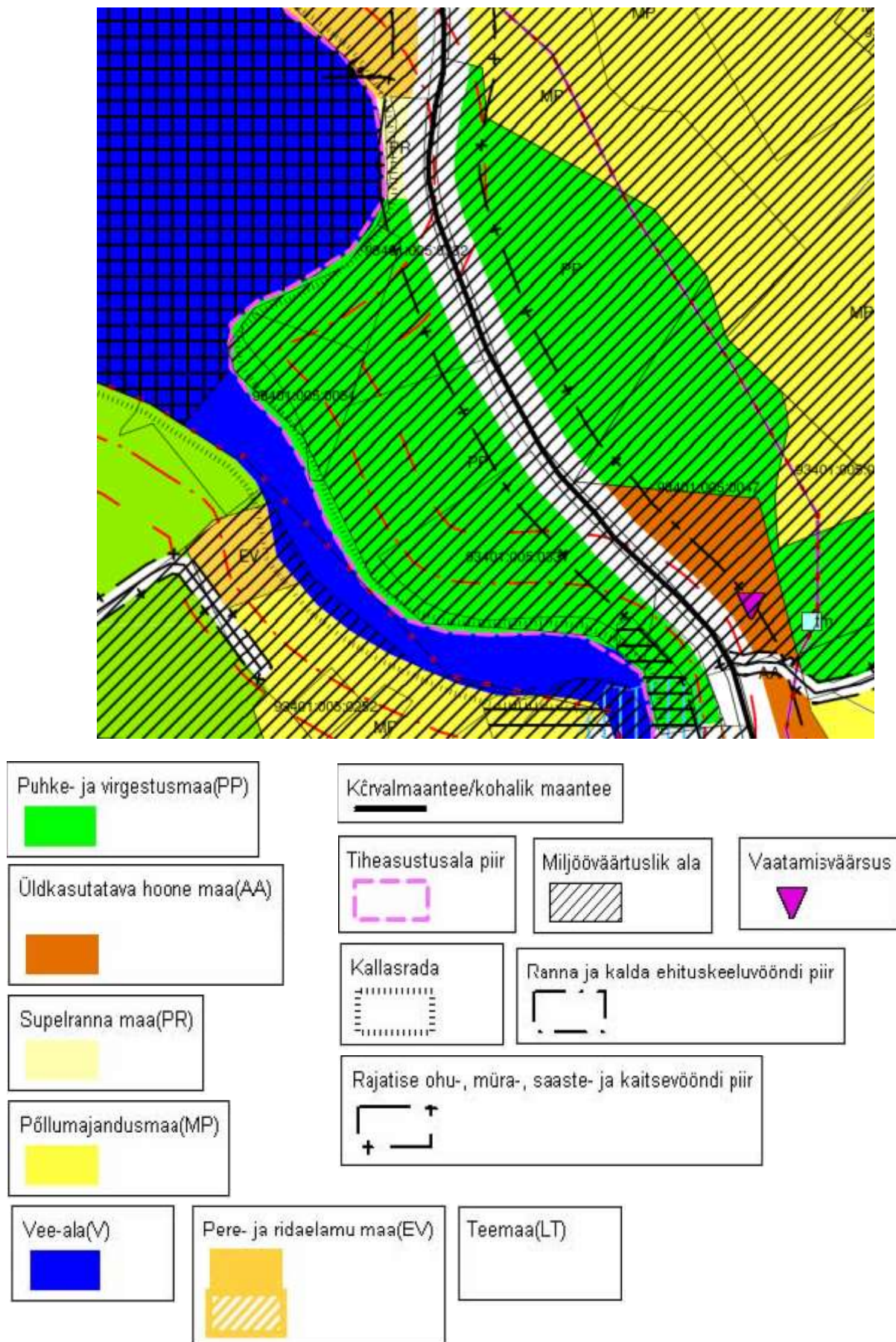
Geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500 on koostatud A&O Maamõõdubüroo poolt aprillis 2020. a, töö nr. 119/20. Koordinaadid riiklikus L-EST97 süsteemis ja kõrgused EH2000 süsteemis.

6. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs

6.1 Üldplaneeringust tulenevad tingimused ja üldplaneeringu muutmise ettepanekud

Kehtiva Värska valla üldplaneeringu (Värska Vallavolikogu 21.07.2006.a määrus nr 20) kohaselt on planeeringuala maakasutuse juhtfunktsiooniks määratud puhke- ja virgestusmaa juhtotstarve (PP). Lisaks on planeeringuala märgitud üldplaneeringu kohaselt miljööväärtusliku alana ja planeeringuala jääb rohevõrgustiku rohekoridori alale.

Skeem 2. Väljavõte Värskas vallas üldplaneeringust



Väljavõtte üldplaneeringu seletuskirjast:

Puhke ja virgestusmaa (PP)

Tingimused detailplaneeringu koostamiseks:

1. Maa sihtotstarve määratakse vastavalt käesoleva üldplaneeringu „Katastriüksuse sihtotstarbe määramine üldplaneeringu alusel“ punktile;
2. Keskkonnamõtjude hindamise vajalikkust hinnatakse vastavalt Keskkonnamõtju 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 sakraalrajatiste maa (PK) krundi kasutamise sihtotstarbed. Käesolev detailplaneering arvestab osaliselt üldplaneeringuga määratud ehitustingimustega.

Detailplaneeringuga on kavandatud muuhulgas ka üksikelamu maa ja majutushoone maa krundi kasutamise sihtotstarbega krundid mistõttu on vajalik muuta ka üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarvet. Samuti on Pos 1 krundil asuva olemasoleva hoone rekonstrueerimiseks ja laiendamise lubamiseks tarvis vähendada osaliselt ehituskeeluvööndit. Tulenevalt eelnevast on käesolev detailplaneering kehtivat Värskas valla üldplaneeringut muutev detailplaneering.

Üldplaneeringust tulenevad tingimused miljööväärtuslikel aladel:

- Järgima peab algseid kujundusprintsipi. Säilitada või taastada maju kujundavad iseloomulikud detailid – akende kuju, asend fassaadil, ruudujaotus ja piirdelauad, uste, varikatuste ja katusekarniisi kujundus, seinte viimistlusmaterjal;
- Kasutada traditsioonilisi ja naturaalseid ehitusmaterjale. Puitaknad ja fassaadilaudis teha sama materjaliga. Vältida sünteetilisi viimistlusmaterjale. Puitmajadele mitte paigaldada plastmassaknaid. Akende asendamisel lähtuda algsest ruudujaotusest;
- Elamute juurdeehitised rajada nii, et säiliks olemasoleva hoone maht tänavapoolsest küljest vaadatuna. Uus osa ehitada maja hoovipoolsele külge või madalama osana olemasoleva ehitise pikenduseks. Juurdeehitiste eeskujuks võtta asustatud ala kõige iseloomulikumat näidet;
- Majade värvimisel kasutada kohalikke iseloomulikke naturaalseid värvitoone;
- Majade ümberehitused ja fassaadide muudatused kooskõlastada vallavalitsusega;
- Uued ehitised peavad olema nii põhiplaanis kui mahus olemasolevatega sarnaste proportsioonide, gabariitide ja katusekujuga;
- Uusehitised peavad arvestama olemasolevate hoonete vormikõnet ja sobima ümbrusesse;
- Vältida abihoonete juhuslikku ja plaanipärast ehitust, mis rikub ala ilmet. Abihooned ja nende välisviimistlus peavad sobima elamutega;
- Uusehitiste asend, maht ja arhitektuur peavad arvestama olemasolevate väärtuslike ajalooliste ehitistega nii, et kompleksi miljööväärtus säiliks.

6.2 Üldplaneeringu teemaplaneeringust „Setomaa kultuuripärand“ tulenevad tingimused

Planeeritava maa-alal kehtib Värskas valla üldplaneeringut täpsustav teemaplaneering ”Setomaa kultuuripärand” (Värskas Vallavolikogu 26.01.2012 otsus nr 3).

Planeeringuala jääb ajaloolise Põhjalaagri aladele. Teemaplaneeringu seletuskirja peatükis 3.4. on käsitletud Põhjalaagri ala ning territooriumi planeerimis- ja hoonestamispõhimõtteid, kus on muuhulgas sätestatud, et uute hoonete kavandamisel tuleb koostada kogu ala tervikuna käsitlev detailplaneering. Uute hoonete rajamisel tuleb võtta eeskujuks Põhjalaagri ajal juba rajatud hooned.

Lisaks on teemaplaneeringu peatükis 3.1 määratud üldised põhimõtted ja peatükis 3.4.3 konkreetsed planeerimis- ja hoonestamispõhimõtted. Käesolev detailplaneeringu ehitusõiguse ja arhitektuursete tingimuste määramisel arvestatakse teemaplaneeringus määratletud hoonestamispõhimõtete ja haljastuse ning piirete rajamise põhimõtetega.

6.3 Olemasolev olukord

Juurdepääs planeeringualale toimub 18178 Värskas-Ulitina asfaltkattega riigimaanteelt. Alale ulatub ka Värskas-Ulitina maantee kaitsevöönd, mis on Ehitusseadustiku § 71 lg 3 alusel 10 m.

Planeeringualal ja selle vahetus läheduses paiknevad Põhjalaagri säilinud hooned. Lähtuvalt sellest, et hoonetel on olnud erinevad otstarbed, on ka hoonete arhitektuur väga erinev. Olemasolevad piirded puuduvad. Planeeritaval maa-alal asuvad ka sideehitised ja elektriliinid. Pikk 33 katastriüksusel asub ka puurkaev. Puurkaevu veehaarde sanitaarkaitseala on Keskkonnaameti 29.06.2020 otsusega 1-3/20/653 vähendatud 10 meetrile.

Ehitisregistri andmetel asuvad planeeringualal järgnevad hooned:

Pikk tn 33 katastriüksusel:

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

Kehtivatest piirangutest ja kitsendustest ulatuvad planeeringualale ka 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 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 2-AK ja Joonis 5-AK.

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 Õrsava matkarada, mis on aktiivses kasutuses. Matkaraja asukoht on toodud joonisel 2 „Tugijoonis“.

6.4 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala kontaktvööndi ehituslikud seosed ja maakasutused on kajastatud skeemil 3 (vt lisade kausta). Planeeringuala läheduses asuvad elumumaa, maatulundusmaa ja ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega katastriüksused. Katastriüksus paikneb juba väljaehitatud hoonetega tiheasustuspõhises piirkonnas piirnedes põhja, ida ja lõuna suunalt juba hoonestatud kinnistutega.

Planeeringuala jääb Värskas aleviku keskusest ca 400 m kaugusele. Planeeringualast ca 100 m lõuna poole jääb Värskas laululava ja ca 200 m kagu suunas jääb Värskas Talumuuseum.

Kontaktvööndis asuvatel kinnistutel on veevarustus ja kanalisatsioon tagatud lokaalselt. Ühisveevärgi ja -kanalisatsioonitorustikke kontaktvööndis praegusel hetkel ei asu.

6.5 Planeeringulahenduse põhjendus

Planeeringuga määratakse Pikk tn 52 kinnistule moodustavatele kruntidele kasutamise sihtotstarveteks üksikelamu maa (EP) 2 tk, puhkeotstarbeline turismi-, matka- ja väljasõidumaa (PT) 1 krunt ning majutushoone maa (ÄM) 2 krunti. Planeeringualas paikneval Pikk tn 33 kinnistul muudetakse katastriüksuse sihtotstarve üldkasutatavast maast elamumaaks ning krundi kasutamise sihtotstarveteks kolmel loodaval krundil on üksikelamu maa (EP) 3 tk.

Planeeringulahendus on sobilik antud alale. Kavandatud tegevus on kooskõlas Põlva maakonnaplaneeringuga, mille üheks eesmärgiks on tõsta olemasolevate keskuste kompaktsust ja tihedust. Samuti vastab detailplaneering osaliselt Värskas valla üldplaneeringule, mille alusel on nähtud ette üldkasutatavate puhke- ning virgestusaladena kasutada Värskas alevikus Õrsava järve ümbrust, mis Pikk tn 52 katastriüksusele ka osaliselt kavandatud on.

Detailplaneeringu positiivsed mõjud: ümbrus heakorrastatakse ja muudetakse ohutuks; piirkonda rajatakse puhkajaid ja turiste teenindavaid ehitisi ja maastikku säästvaid rajatisi; luuakse pikniku- ja ajaveetmiskoht krundile Pos 7, rajatakse matkarada ja karavanide parkla. Planeeringuala on ideaalselt sobiv koht puhkeotstarbeliseks turismi-, matka- ja väljasõidukoha jaoks tänu Õrsava järve lähedusele ja vaadetele järvele ning lisaks on selles asukohas elamute rajamine atraktiivne ja piirkonna elanike arvu kasvule positiivse mõjuga. Olemasolevate hoonete rekonstrueerimisel säilitatakse Setomaa arhitektuurinäiteid ja selle asemel, et hooned laguneksid, saavad need uue hingamise ja kasutuse.

6.6 Planeeringuga kaasnevad 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 kultuuriline mõju. Detailplaneeringuga on määratud mõlemale katastriüksusele piirkonda sobilikud arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks arvestades üldplaneeringu teemaplaneeringus „Setomaa kultuuripärand“ välja toodud nõudeid.

Kuna teemaplaneeringu koostamise üks eesmärkidest oli tõsta miljööväärtuslike alade väärtust elukeskkonnana kohalike elanike silmis, võib öelda, et mõju sotsiaalsele ja kultuurilisele keskkonnale

väga positiivne. Teemaplaneeringu edasiseks elluviimiseks on vaja tõsta miljööalade elanike teadlikkust säästvast renoveerimisest ja seto traditsioonilisest arhitektuurist ning leida võimalus miljööväärtuslike alade toetusprogrammi loomiseks riiklikest vahenditest. Käesolev detailplaneering aitab jõuliselt kaasa ajaloolise Põhjalaagri ala ainulaadsust säilitada ja omab seega kõrget ajaloolist väärtust.

Sotsiaalsed mõjud

Detailplaneeringuga muudetakse Pikk tn 52 katastriüksust ja üldisemalt Õrsava järve äärset lähiala atraktiivsemaks vaba aja veetmise paigaks nii kohalikele kui ka turistidele, mis avaldab sotsiaalsele keskkonnale positiivset mõju. Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale võib avalduda eelkõige ehitusperioodil lähiumbruse elanikele põhiliselt suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

Looduskeskkonnale avalduvad mõjud

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevad mõjud ei ole ulatuslikud, kuna lähipiirkonnas on juba kujunenud hoonestatud ja inimtegevuse poolt mõjutatud keskkond. Planeeringualal ei asu Natura2000 ala. Pikk tn 52 katastriüksusel on registreeritud küll II kategooria kaitsealuse liigi harilik käokuld (*Helichrysum arenarium*) leiukoht, aga ehitustegevus 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.

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 valmimise järgselt negatiivsed mõjud vähenevad oluliselt. Planeeritud hoonete rajamine ei põhjusta eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks pikaajaline keskkonnaseisundi kahjustumine, sealhulgas vee, pinnase, õhusaastatuse, olulise jäätmetekke või müra taseme suurenemine. Planeeritava tegevusega kaasneb väga vähene liikluskoormuse, müra taseme ja õhusaaste suurenemine, kuid oodata ei ole ülenormatiivsete tasemete esinemist. Planeeringuga seatakse oluliseks eesmärgiks ka võimalikult suures osas kõrghaljastuse säilitamine ning ala heakorristamine. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju looduskeskkonnale puudub.

7. Planeeringulahendus

7.1 Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek

Looduskaitseseaduses on sätestatud ranna ja kalda kaitsmise eesmärgid, mille järgselt on veekogude kaitse eesmärgil keelatud ehitada rajatise ehituskeeluvööndisse. Looduskaitseseadus lubab omavalitsusel ranna ja kalda ehituskeeluvööndit vähendada vaid põhjendatud juhtudel. Vastavalt Looduskaitseseaduse §38 lg 5 erisusele ei laiene ehituskeeluvöönd kehtestatud detailplaneeringuga või kehtestatud üldplaneeringuga kavandatud tehnovõrgule ja –rajatisele ja avalikult kasutatavale teele. Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek Keskkonnaametile osaliselt ehituskeeluvööndi vähendamiseks krundil Pos 1.

Ehituskeeluvööndi vähendamise vajadus on Pos 1 krundil olemasoleva hoone (rajatud 1967. aastal) ja puurkaevu hoone rekonstrueerimise tõttu. Nimelt on planeeritud olemasolevat hoone mahtu laiendada rohkem kui lubatud 33%. Krundil Pos 1 asuvat olemasoleva hoone ehitisealust pinda ei laiendata vaid mahtu soovitakse suurendada hoone kõrguse arvelt.

Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek on näidatud joonisel 3 ja 6. Ehituskeeluvööndi vähendamise piir ühtib Õrsava järve poolt olemasoleva hoonete välispiiridega olles minimaalselt veekogu piirist 27 m (puurkaevu hoone puhul) ja 39 m (olemasoleva põhihoone puhul). Ehituskeeluvööndit vähendatakse puurkaevu hoone juures ümber olemasoleva hoone välisperimeetri ja põhihoone puhul järve poolt 39 – 43 m ja 18178 Värskas – Ulitina tee poolt ühtib teekatte piiriga.

7.2 Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega määratakse:

Tabel 1

Positsiooni nr	1	2	3	5	6	4	7	8
Krundi kasutamise sihtotstarve	Üksikelamumaa (EP)100%					Majutushoone maa (ÄM) 60% Korterelamu maa (EK) 40%	Majutushoone maa (ÄM) 100%	Turismi-, matka- ja väljasõidukoha maa (PT) 100%
Hoonete suurim lubatud arv maa-alal	2 (1 elamu ja 1 abihoone)		3 (1 põhihoone + kuni 2 abihoonet)				4 rajatist	
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	Lubatud laiendada 40%		400 m ²				2000 m ²	
Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus	8 m					Säilitada olemasolev 10,7 m	8 m	5 m

- Pos 1 krundile on lubatud olemasolevad hooned rekonstrueerida ja laiendada (kuni 40%) ja rajada sinna 1 elamu ja 1 abihoone. Lisaks on planeeritud rajada olemasolevast puurkaevust toorveetorustik mineraalvee hankimiseks ja juhtimiseks AS Värskas Vesi tootmistegavusse.
- Pos 2, Pos 3, Pos 5 ja Pos 6 kruntidele on lubatud rajada 1 elamu ja kuni 2 abihoonet.
- Pos 4 krundil on lubatud olemasolev hoone rekonstrueerida ja laiendada (kuni 40%) ja rajada sinna 6-korteriga korterelamu, sh 60 % korteriomanditest on planeeritud rajada majutusteenuse pakkumise eesmärgil (*Airbnb-stiilis*).
- Pos 7 krundil on lubatud olemasolev hoone rekonstrueerida ja rajada sinna puhkemaja või külalistemaja.
- Pos 8 krundile on lubatud rajada jalakäijate matkarada (ca 700 m, min laiusega 2,5), karavanide parkla (kuni 40 kohta), võrkpalli mänguväljak, lõkkeplats ja mänguväljak väikelastele.

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse Setomaa Vallavalitsusele ettepanek määrata moodustavatele katastriüksustele uuteks lähiaadressideks järgnevad:

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.

7.3 Krundi hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud loodavatele krunditele hoonestusalaade asukohad. Hoonestusala, st alad kuhu hoonete rajamine on lubatud, on näidatud täpsemalt joonisel 3 „Põhijoonis“. Hoonestusala

planeerimisel on arvestatud vajalike tuleohutuskujadega, liikluskorraldusega, Örsava järve ehituskeeluvööndi, II kategooria kaitsealuse taimeliigi ja maantee kaitsevööndi paikemisega.

Nõnda suured hoonestusalad võimaldavad vabalt valida hoonete asukohti. Väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud. Vältida tuleb abihoonete juhuslikku ja plaanipärast ehitust, mis rikub ala ilmet. Hoonestusalast välja on lubatud rajada vaid haljastust, teid ja hoonete sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajalike tehnovõrke (nt veetorustik, elektri madalpingekaabel vms). Määratud hoonete suurim lubatud arv krundil näitab ehitusloa- ja ehitisteatisekohustuslike hoonete arvu krundil. Kui tekib vajadus lisanduvate, ehitusluba mitte nõudvate, väikeehitiste (kasvuhooone, lehtla) järgi, peavad ka need paiknema hoonestusala piirides. Nimetatud väikeehitisi ei arvestata hoonete suurima lubatud arvu sekka ja nende maksimaalset arvu ei määrata. Detailplaneeringu joonisel nr 3 „Põhijoonis“ kujutatud hoonete asukohad ja suurused on soovitatavad ja täpne lahendus hoonete asukoha ja suuruse kohta määratakse ehitusprojekti käigus.

7.4 Arhitektuurinõuded ehitistele

Ehitistele määratakse järgnevad arhitektuursed ja kujunduslikud tingimused:

Tabel 2

Hoonete lubatud välisviimistluse materjalid	Puit, krohv, kivi, maakivi
Hoonete lubatud välisviimistluse toonid	pruun, roheline, punane, heleroosa, kollane, valge, hall
Hoonete lubatud katusekalded	40 - 50°
Hoonete lubatud katusetüüp	kelpkatus, viilkatus
Maksimaalne hoonete korruselisus	põhihoonel 1 - 2, abihoonetel 1

Arhitektuursed tingimused on välja toodud ka joonisel 3 tabelis 2. Ehitatavad hooned peavad sobima ümbritseva keskkonnaga, st hoonete projekteerimisel tuleb arvestada lähipiirkonnas olemasolevate hoonete mastaapidega, ehitiste asetusega, ning arhitektuuriga. Hoonete arhitektuur peab olema planeeritavas keskkonda sobiv ja arvestama teemaplaneeringus „Setomaa kultuuripärand“ välja toodud hoonestamise põhimõtteid.

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.

Juurdeehitiste puhul tuleb ehitada uus osa maja tagumise fassaadi külge või madalama osana olemasoleva ehitise pikenduseks. Juurdeehitised peavad üldiselt olema sama katusekaldega, nagu on hoonel. Juhul, kui pakutav arhitektuurne lahendus on kooskõlas hoonega ja ala üldilmega, on lubatud juurdeehitisele teine katusekalle kui hoone põhiosal. Majade ümberehitused ja fassaadide muudatused 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 küla üldpildis). Lubatud on kasutatud erinevaid värve: pruun, roheline, heleroosa, kollane, valge, 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).



Foto 1. Stiilinäide olemasolevatest hoonetest



Foto 2. Stiilinäide olemasolevatest hoonetest

Katusekattematerjalid ja viimistlusmaterjalid peavad sobima hoone arhitektuurilahendusega 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°.

Piirded

Teemaplaneeringu 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

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).

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 mahasõitude kaudu. Uusi mahasõite Värskas-Ulitina maanteelt ei ole detailplaneeringuga ette nähtud. Joonisel 5 kujutatud nähtavuskolmnurgad on näidatud peamistele mahasõitudele riigimaanteelt ja on seisundile rahuldav (7 x 120 m) vastavad. Pos 1 ja Pos 4 hoonetele juurdepääsuks jäävad olemasolevad mahasõidud riigiteelt samas asukohas.

Liiklus riigiteel võib minimaalselt põhjustada müra ja tolmu levikut. Võimalike häiringute leevendusmeetmetena võib kasutada rohelist puhvertsooni, mis leevendaks müra ja tolmu levikut ümbritsevasse keskkonda. Näiteks võib rajada madalat põõsasistutusi, kuna need toimivad müra ja tolmu tõkestajana. Nähtavuskolmnurga alal (vt joonis 5) 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 lahendada planeeritud kruntidel parkimisala näol vastavalt teede ja tänavate standardis EVS 843:2016 „Linnatänavad“ väljatoodud parkimisnormatiivile. Parkimiskohtade minimaalne arv üksikelamu maa sihtotstarbega krundil on standardi järgselt 3, millest osa võivad olla rajatud ka hoonesisiselt. Külaliste parkimine tuleb lahendada krundisiselt ja selleks jääb piisavalt suur sissesõidutee ja parkimisala.

Majutushoone puhul on vastavalt standardile parkimiskohtade arvuks $P = \text{suletud brutopind} \times \text{parkimisnormatiiv}$. Kuna suletud brutopind on 400 m² ja parkimisnormatiiv äärelinnas 1/70, siis majutushoone parkimiskohtade minimaalne arv on 5,7 kohta ehk ca 6 parkimiskohta. Pos 7 kavandatud karavanide parkla suurus ja kohtade arv täpsustatakse projekteerimise käigus. Käesolevas detailplaneeringus on kavandatud ca 40 kohaline karavanide parkla.

Hoonetele juurdepääsuteede paiknemine määratakse iga hoone ehitusprojekti käigus, kui selguvad hoonete konkreetse asukohad.

Planeeringuala krunte Pos 1, Pos 2 ja Pos 3 läbib Õrsava matkarada, mis on avalikus kasutuses (vt joonis 2 ja 3). Planeeringulahenduse realiseerimisel tuleb säilitada Õrsava matkarada ja tagada avaliku kasutuse lubamine ka tulevikus. Tulenevalt eelnevast on kruntide Pos 1, Pos 2 ja Pos 3 igakordsete omanike kohustus lubada matkarada kasutada selle kasutajatel ilma takistusi (nt piirdeaeda) loomata.

7.6 Ehitistevahelised kujud

Planeeritud hoonestusaladele ehitamisel tuleb arvestada tulepüsivusklasside 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.

Hoone tulepüsivusklass tuleb määrata ehitusprojekti.

7.7 Tehnovõrkude lahendus

Joonisel 4 toodud 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 ka 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 joonis“ ja on põhimõttelised – täpsed torustike asukohad leitakse projekteerimise käigus, kui on selgunud konkreetseid hoonete asukohad. Antud planeeringuga on ette nähtud igale krundile oma liitumispunkti rajamine. Pos 8 krundi puhul leitakse liitumispunkti asukoht projekteerimise käigus kui selgub kas ja kuhu rajatakse puhkeala kasutajatele tualetid. Praegusel hetkel on kasutusel sellel krundil kuivkäimad koos tühjendatava mahutiga, mis peagi aga rekonstrueerimist vajavad. Pos 8 krundile on lubatud paigaldada ka hooajalisi teisaldatavaid 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-ettevõtelt 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 5 „Maakasutus ja kitsendused“. Kaitsevööndisse ei ole lubatud rajada ehitisi.

Pos 1 krundil asetsev suurkaev ei ole seotud planeeringualal paiknevatele ja rajatavatele hoonetele veevarustuse tagamiseks vaid sealt hangib tootmistegevuseks toorvett/mineraalvett AS Värska Vesi.

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.

7.7.3 Tuletõrje veevarustus

Tuletõrjevee saamise võimalus planeeringualal on krundile Pos 1 rajatavast tuletõrjeveehüdrandist, mis vastab EVS 812-6:2012+A1+A2 standardis väljatoodud kaugusele (150 m) ja täidab nõudeid ka üle maantee Pikk tn 52 kinnistule planeeritavatele kruntidele rajatavate hoonete tuletõrjevee jaoks. Tuletõrjevee ammutamiseks rajatakse imbtoruga kuivhüdrant Õrsava järve äärde (vt asukohta joonis 4). Juurdepääsutee hüdrandini peab olema vähemalt 3,5 m lai ja tuletõrje veevõtukoht peab vastama standardis EVS 812-6:2012+A1+A2 välja toodud nõuetele.

7.7.4 Elektrivarustus

Detailplaneeringuga moodustavate kruntide elektrivarustuseks on planeeritud ühendused lähipiirkonnas 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 ja Pos 8) elektrivarustuseks planeerida kinnistute piiridele 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid on planeeritud tarbijate kruntide piiridele mitmekohalistena teealasse. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Elektritoide liitumiskilbist hooneteni tuleb rajada maakaabliga. Majaühenduse elektrikaablite asukohad täpsustatakse projekteerimise staadiumis.

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

Juhul kui elektrivajadus kinnistul on harv ja väga väike, siis pole elektriliitumine ja elektrimaakaabli rajamine nõutud, kuna see pole keskkonnakaitselistel ja majanduslikel kaalutlustelt otstarbekas. Sel juhul on lubatud lahendada vähese ja/või harva elektrivajaduse puhul hoone elektrivarustus generaatori abil.

7.7.5 Soojusvarustus

Hoonete soojavarustus lahendatakse lokaalselt. Lubatud kütteallikad on elektriküte, maaküte, õhk- ja õhk-vesi soojuspumbad ning tahkeküte. 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 rajatavate ehitististele võimalik tulevikus soovi korral ELA SA tehniliste tingimuste alusel (vt lisade kaust) sidevarustusega liituda. Sidevõrguga liitumiseks peab jälgima tehnilistes tingimustes väljatoodud nõudeid ja koostama tööprojekti sideühenduste rajamiseks.

7.8 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

7.8.1 Haljastuse põhimõtted

Planeeringuala on suures osas kaetud metsaga ja jääb üldplaneeringukohase rohevõrgustiku koridori alale. Domineerivateks puuliikideks on harilik mänd ja kask. Värska valla üldplaneeringu kohaselt tuleb uute ehitusalade planeerimisel silmas pidada, et ei häiritaks roheline võrgustiku toimimist. Asustuse kavandamisel ei tohi purustada roheline võrgustiku koridore ega tuumala terviklikkust.

7.8.2 Haljastuslahendus

Soovitav on säilitada kõrghaljastus nii suures osas kui võimalik. Vaadete säilitamiseks hoonetele ja Örsava järvele tuleb hoida alal kasvav mets alusmetsata. Uut kõrghaljastust ei ole detailplaneeringuga ette nähtud. Kõrghaljastusest on lubatud likvideerida hoonete rajamisele ette jäävad puud hooviala kujundamisel. Krundisisene haljastus hoovi osas lahendatakse ehitusprojekti käigus. Soovi korral võib krundi haljastamiseks tellida haljastusprojekti või konsulteerida spetsialistiga.

Krundi haljastuse planeerimisel tuleb arvestada järgnevaga:

- Krunn peab olema esteetiline ja heakorrastatud.
- Säilitada tuleb haljastustraditsioon ja kõrghaljastus
- Haljastuse rajamisel planeeringualal peab arvestama taimeliikide sobivusega ümbritsevasse keskkonda ja mullastikku.
- Haljastamisel on soovitatav kasutada nii heitlehiseid kui ka igihaljaid puid ja põõsaid, mis tagavad roheline terve aasta vältel.
- Kõrghaljastuse rajamisel peab silmas pidama, et kõrghaljastus ei tohi paikneda tehnovõrkude peal ja nende kaitsevööndis. (Kõrghaljastuseks on puittaimed, mille puu tüve läbimõõt 1,3 m kõrgusel on vähemalt 0.08 m)
- Kõrghaljastuse istutamisel hoonete ja tehnovõrkude lähedale tuleb arvestada puu suurima võralaiusega ja juurepalli maksimaalse suurusega.

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 Keskkonnatingimuste seadmine

Keskkonnakaitse abinõuetena planeeritaval alal tuleb tagada tehnosüsteemide väljaehitamine ja nende funktsioneerimise tagamine.

7.9.1 Jäätmehooldus

Planeeritavatele kruntidele peab igale ühele eraldi paigaldama kinnised konteinerid olmeprügi jaoks. Soovitatavalt 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 Õrsava 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 Looduskaitseadusega. Objektide kaitset korraldab Keskkonnaameti Lõuna regioon.

7.10 Servituutide seadmise vajaduse määramine

Servituutide seadmise vajadusi kirjeldab tabel 3. Olemasolevatele ja rajatavatele tehnovõrkudele, mis asuvad planeeringualal ja kontakivööndis, on vajalik seada isiklik kasutusõigus nende omanikega (nt Elektrilevi OÜ, Telia Eesti AS, ELA SA, OÜ Setomaa Haldus) kui sellekohased lepingud praegu puuduvad. Kui antud tehnovõrgud on rajatud enne 1. aprill 1999.a siis kehtib neile tulumiskohustus ja isiklikku kasutusõigust ega servituuti seadma ei pea. Lisaks on olemasolevatele juurdepääsuteedele tarvis seda teeservituudid.

Tabel 3

Teeniv kinnisasi/isik	Valitsev kinnisasi/isik	Servituut /kasutusvaldus
Pos 8	Pos 5, Pos 6, Pos 7	Teeservituut juurdepääsuks
Pikk tn 35	Elektrilevi OÜ	Tehnovõrgu talumise servituut – elektri madalpingekaabel Juurdepääsu servituut – Elektri madalpingekaabel, jaotuskilp, liitumiskilp
Pos 8	Elektrilevi OÜ	Tehnovõrgu talumise servituut – elektri madalpingekaabel Juurdepääsu servituut – Elektri madalpingekaabel, jaotuskilp, liitumiskilp
Pos 6	Elektrilevi OÜ	Tehnovõrgu talumise servituut – elektri madalpingekaabel Juurdepääsu servituut – Elektri madalpingekaabel, liitumiskilp
Pikk tn 35, Pos 4, Pos 5, Pos 6, Pos 8	OÜ Setomaa Haldus	Tehnovõrgu talumise servituut – veetorustik

7.11 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 või 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 lahendatakse täpsemalt hoonete asukohad, juurdepääsutee ja parkimisalad, haljastuslahendus ja tehnovõrkude täpne paiknemine krundil. Ehitusprojekti koostamise korraldab ja tasub krundi omanik.

Kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega rajab omanik vastavalt hoone täpsele paigutusele hoonestusalas ühendused tehnovõrkudega.

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 tehnoarajatised ning neile ka nõutud servituudid või isikliku kasutusõiguse alad seatud.

Planeeringu elluviimise järjekord:

I etapp – katastrüüksuste moodustamine, Pos 1, Pos 4 ja Pos 7 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.

8. Detailplaneeringu koosseis

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

Lisad (vt lisade kausta)

9. Kooskõlastused ja kaasamine

Jrk nr	Kooskõlastuse andnud asutus / kaasatav	Kooskõlastaja nimi	Kooskõlastuse kuupäev ja nr	Kooskõlastamisel tehtud märkused või seatud tingimused
1	Keskkonnaamet			
2	Päästeamet			
4	Maanteeamet			
5	Rahandusministeerium			
6	Kaitseministeerium			
7	Politsei- ja Piirivalveamet			
8	Maa-amet			
9	Elektrilevi OÜ			
10	OÜ Setomaa Haldus			
11	Telia Eesti AS			
12	ELA SA			
13	Pikk 31 omanikud			
14	Lõuna-Laane omanik			
15	Pikk 54 omanik			
16	Pikk 37 omanik			
17	Pikk 37a omanik			
18	Pikk 56 omanik			
19	Pikk 35a omanik			
20	Pikk 35 omanik			
21	Laane katastriüksuse omanik			