



# Väraska alevikus Tartu mnt 2 detailplaneering

Seletuskiri ja joonised

Töö nr 2935/17

Tartu 2018

**Jaana Veskimeister**  
Planeerija-Projektijuht  
Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7 (nr 105737)

# SISUKORD

<b>A – SELETUSKIRI .....</b>	<b>5</b>
<b>1. SISSEJUHATUS .....</b>	<b>5</b>
<b>2. OLEMASOLEV OLUKORD JA ANALÜÜS.....</b>	<b>5</b>
2.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus .....	5
2.2. Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele .....	7
<b>3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK.....</b>	<b>9</b>
3.1. Üldplaneeringu muutmise ettepanek.....	9
3.2. Planeeringuala kruntideks jaotamine .....	10
3.3. Krundi hoonestusala .....	11
3.4. Krundi ehitusõigus .....	11
3.5. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad .....	11
3.5.1. Tuleohutuse tagamine.....	12
3.6. Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus.....	12
3.7. Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused .....	13
3.8. Haljastus ja heakord .....	14
3.9. Kuritegevuse riske vähendavad tingimused .....	14
3.10. Keskkonnatingimuste seadmine .....	14
3.11. Servituudi seadmise vajadus .....	16
3.12. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja .....	17
3.13. Planeeringu elluviimine .....	17
<b>B – KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSKÖLASTAMISEL JA KOOSKÖLASTUSED.....</b>	<b>19</b>
<b>C – JOONISED .....</b>	<b>21</b>

1. Olemasolev olukord	M 1 : 500
2. Põhijoonis	M 1 : 500

# A – SELETUSKIRI

## 1. SISSEJUHATUS

Planeeringu koostamise algatamise eesmärgiks on ehitusõiguse määramine Petserimaa vabadussõja monumendi rajamiseks ja kogu kinnistu kujundamiseks atraktiivseks avalikuks kasutamiseks.

Planeeringu lähtedokumendiks on Värskas Vallavolikogu 21.09.2017 otsus nr 29 *Tartu mnt 2 detailplaneeringu koostamise algatamine*.

Planeeringu koostamisel on aluskaardina kasutatud Elker RMT OÜ (litsentsid nr 210 MA-k ja 382 MA) poolt detsembris 2017 koostatud digitaalselt mõõdistatud maa-ala geodeetilist alusplaani (töö nr setomaa-1/18-GA). Geodeetilise alusplaani koordinaadid on L-est 97 süsteemis, kõrgused BK77 süsteemis, mõõtkava M 1:500.

Lahenduse koostamisel on arvestatud järgmiste projektidega:

- Tugimaantee 45 Tartu – Räpina – Värskas km 78,2-85,529 asuva Mikitamäe-Värskas lõigu rekonstrueerimise tehniline projekt (Roadplan OÜ, töö nr 2015-01/2);
- R&U Maastikubüroo OÜ poolt koostatud Petserimaa vabadussamba eskiislahendus (töö nr MP-201702).

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus, kooskõlastused ja teised dokumendid asuvad lisade kaustas.

## 2. OLEMASOLEV OLUKORD JA ANALÜÜS

### 2.1. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Planeeringualaks on Värskas alevikus Tartu mnt 2 // Värskas bussijaam katastriüksus (kt 93401:003:0146). Planeeritava katastriüksuse suurus on 6 332 m<sup>2</sup> ja olemasolev sihtotstarve on transpordimaa.

Planeeringuala asub Värskas alevikus tugimaantee nr 45 Tartu – Räpina - Värskas (Tartu maantee) ja kõrvalmaantee nr 18178 Värskas - Ulitina (Pikk tänav) ristmiku vahetus läheduses.

Ala paiknemist vaata skeemil 1.



**Skeem 1.** Väljavõte Maa-ameti kaardirakendusest. Planeeringuala on markeeritud punase joonega.

Planeeringuala piirneb järgmiste maaüksustega: põhjas 45 Tartu-Räpina-Värskatee (93401:001:0551, transpordimaa), kirdes 45 Tartu-Räpina-Värskatee T2 (93401:003:0134, transpordimaa), kagus Pikkn tn 9 (93401:003:0270, elamumaa), lõunasse Silla tn 6 (93401:003:0130, maatulundusmaa 95% ja ärimaa 5%), edelas Silla tn 3a (93401:003:0221, elamumaa) ja läänes Silla tn 1 (93401:003:0200, ärimaa) ning Silla tn 1a // Värskatee reoveepumpla (93401:003:0133, jäätmehooldusmaa).

Planeeringualaks olev katastriüksus on hoonestamata. Ala on tuntud seal asuva kiige järgi kui kiigeplats. Ürituste tarbeks on platsil ka puidust istepingid.

Ala on heakorrastatud, kus tihedam kõrghaljastus kasvab edela- ja lääneosas. Kagu- ja idaosa on regulaarse niitmisega hooldatud haljasala. Planeeringualaga piirnevate teede ääres kasvab samuti kõrghaljastus,

Liigiliselt domineerivad kased, harilikud männid ja mustad lepad. Tasasel alal ja nõlval kasvavad harilikud tammed, kased, harilikud ebatsuuga, lehised jt. Istutatud on juurde keskmise kasvuga lehtpõõsaid, näiteks harilik lodjapuu, suur läätspuu, ginnala vaher, jaapani sirel jt nii üksikpõõsastena kui ka hekina tänava äärde<sup>1</sup>.

Planeeringualal puuduvad kõnniteed. Küll on inimeste liikumisteede järgi tallatud jalgrada piki kinnistu kagupiiri. Maapinna reljeef on tasane langedes ühtlaselt edela suunas. Kõrguste vahemik on ca 36,50-32,00 m/abs. Kalded on kinnistu keskelt edela suunas liikudes alguses üle 10% ja sügavamal oru suunas 5-10%.

Planeeringuala haljastust ja reljeefi arvestades on monumendi alaks sobiv ida- ning puhkealaks lääne pool.

<sup>1</sup> Liikide info pärineb Petserimaa vabadussamba eskiislahenduse projektist

Planeeringualal asuvad ja sellele ulatuvad järgmised kitsendused:

- Tugimaantee nr 45 Tartu – Räpina – Värskas (Tartu mnt) kaitsevöönd 50 m äärmise sõiduraja välimisest servast<sup>2</sup>;
- Kõrvalmaantee nr 18178 Värskas – Ulitina (Pikk tn) kaitsevöönd 50 m äärmise sõiduraja välimisest servast<sup>3</sup>;
- Peipsi järve (Värskas lahe) kalda 200 m piiranguvöönd<sup>4</sup>;
- Elektri maakaabelliini kaitsevöönd 1 m mõlemale poole liini<sup>5</sup>;
- Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste torustike kaitsevöönd 2 m mõlemal pool torustiku telgjoonest<sup>6</sup>.

Metsamaal *metsaseaduse* § 3 lg 2 tähenduses ulatub ehituskeeluvöönd piiranguvööndi piirini <sup>7</sup>, st planeeringuala metsaga kaetud alal loetakse ehituskeeluvöönd piiranguvööndini, millises ulatuses tuleb arvestada ehituskeeluvööndile seatud kitsendustega. Joonisel on metsamaa näidatud põhikaardi ja geodeetilise alusplaani alusel. *Looduskaitseaduse* § 38 lg 4 p 1<sup>1</sup> kohaselt ei laiene aga ehituskeeluvöönd tiheasustusala ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele. Kuna planeeringuala asub tiheasustusalal ja veekogu suunal jääb mitmeid olemasolevaid hooneid ning rajatisi, lähtutakse ehitusala ja tiigi kavandamisel eelnimetatud *looduskaitseaduses* sätestatud erisusest.

Planeeringualal ei esine loodusvarasid, kaitstavaid loodusobjekte, EELISE andmetel kaitsealuste liikide elupaiku ega kultuurimälestisi. Vahetus läheduses puuduvad Natura 2000 alad ning muud *looduskaitseaduse* alusel kaitstavad objektid. Lähim Natura 2000 ala on ca 100 m kaugusel läänesuunal olev Värskas lahe hoiuala (reg.kood KLO2000174).

Olemasolev olukord on kajastatud joonisel nr 1.

## 2.2. VASTAVUS STRATEEGILISTELE PLANEERIMISDOKUMENTIDELE

Detailplaneeringu alal planeeritava tegevusega seotud asjakohased strateegilised planeerimisdokumendid on *Värskas valla üldplaneering* (2006, üldplaneeringu ülevaatamise tulemused 2014) ja Põlva maakonnaplaneering (2017) <sup>8</sup>.

*Värskas valla üldplaneeringu* kohaselt, vt skeem 2, on planeeringuala juhtotstarbeks kavandatud liiklust korraldava ja teenindavad ehitise maa (LE) (Värskas uus bussijaam).

<sup>2</sup> Värskas valla üldplaneeringu (2006) alusel

<sup>3</sup> Värskas valla üldplaneeringu (2006) alusel

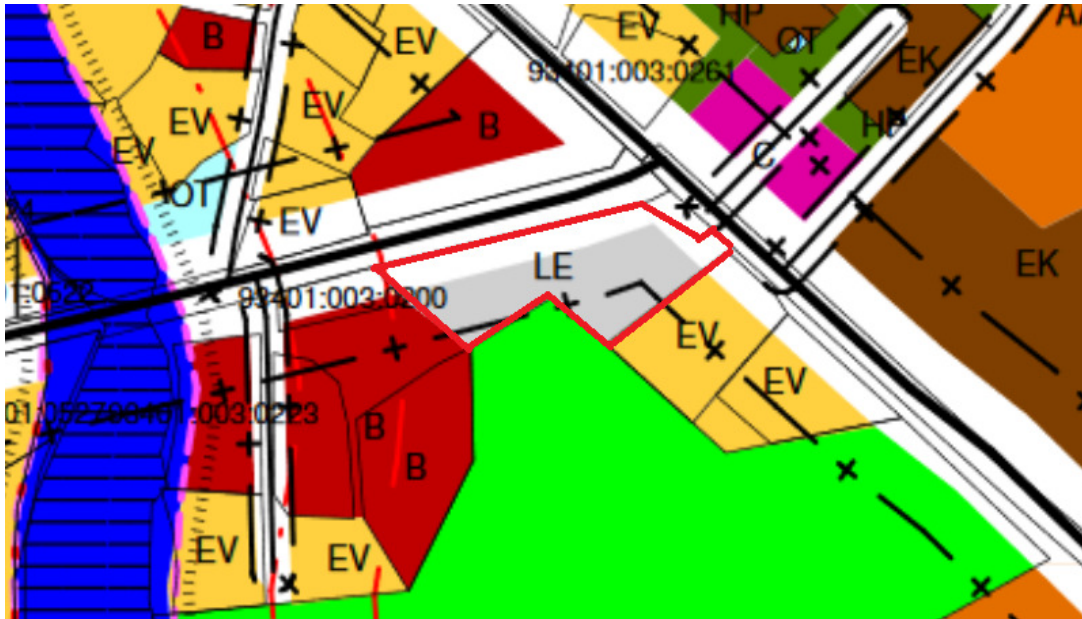
<sup>4</sup> Looduskaitseadus § 37 lg 1 p 1

<sup>5</sup> Majandus- ja taristuministri määrus 25.06.2015 nr 73 *Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded* § 10

<sup>6</sup> Keskkonnaministri määrus 16.12.2005 nr 76 *Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus* § 2

<sup>7</sup> Looduskaitseadus § 38 lg 2

<sup>8</sup> Maakonnaplaneering koostati ja kehtestati enne haldusterritoriaalset reformi, mil Värskas vald jäi Põlvamaa koosseisu. Reformi tulemusel moodustus Setomaa vald (liideti endised Meremäe, Mikitamäe ja Värskas vallad ning Misso valla Luhamaa nulk), mis jääb Võru maakonda



**Skeem 2.** Väljavõte Värskaleviku valla üldplaneeringu kaartidist 2. Planeeringuala on tähistatud punase kontuuriga.

Planeeringuala ei jää üldplaneeringu kohaselt miljööväärtuslikule ega rohevõrgustiku alale. Küll jääb planeeringuala Setumaa (Värskale – Örsava – Lutepää, Rääptsova – Ulitina piirkond, Mustoja mõhnastik ja Matsuri ümbrus) väärtuslikule maastikule (maakondliku tähtsusega II tähtsusklassi maastik), vt skeem 3.



**Skeem 3.** Väljavõte Värskaleviku valla üldplaneeringu kaartidist 3 Värskaleviku valla rohevõrgustik. Roosaga on tähistatud väärtuslik maastik. Planeeringuala on tähistatud punase ovaaliga.

Maakonnaplaneeringuga on sätestatud Põlvamaa ruumilise arengu põhimõtted ja suundumused (asustusstruktuur ja asustuse suunamine, ruumiliste väärtuste võrgustikud ja arengut suunavad keskkonnatingimused, tehnilised võrgustikud). Keskkonnatingimuste seadmisel kaasajastab maakonnaplaneering 2005. a kehtestatud maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu *Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused* rohelise võrgustiku piire ja kasutustingimusi ning väärtuslike maastike kasutustingimusi.

Samaselt üldplaneeringuga ei jää maakonnaplaneeringu kohaselt planeeringuala roheline võrgustiku alale, kuid jääb väärtusliku maastiku koosseisu.

Väärtuslike maastike säilimiseks ja väärtuste suurendamiseks on maakonnaplaneeringus ette nähtud kaasajastatud tingimused, millest allpool on välja toodud asjakohasemad:

- Uute hoonete ja rajatiste kavandamise puhul tuleb säilitada olemasolevad väärtused ning sobitada uued elemendid kooskõlas olemasolevatega. Maa sihtotstarbe muutmisel tuleb arvestada, et säiliks olemasolev maastiku muster;
- Säilitada vaated väärtuslikele maastiku elementidele, eriti avalikult kasutatavate teede ääres;
- Uute rajatiste ja joonehitiste kavandamisel tuleb tagada olemasolevate väärtuste säilimine ning maastikuarhitektuuriline sobivus väärtusliku maastiku ajaloolis-kultuurilise taustaga.

Maakonnaplaneering näeb planeeringualaga piirneva Tartu mnt ääres ette Võõpsu-Värskaa kergliiklustee, mis Mikitamäe ja Värskaa vahelises lõigus on kavandatud teises järgus. Arvestades prioriteetsuse taset (teine), on vajalik tee kavandamine käesolevas planeeringus. Kergliiklustee lahendus on antud vastavalt Roadplan OÜ tööle nr 2015-01/2.

Planeeritud lahenduse koostamisel on arvestatud strateegilistes planeerimisdokumentides toodud põhimõtteid väärtuslike maastike planeerimisel ja ala analüüsi tulemusi. Planeeritud lahendus on toodud peatükis 3.

## 3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISE ETTEPANEK

### 3.1. ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK

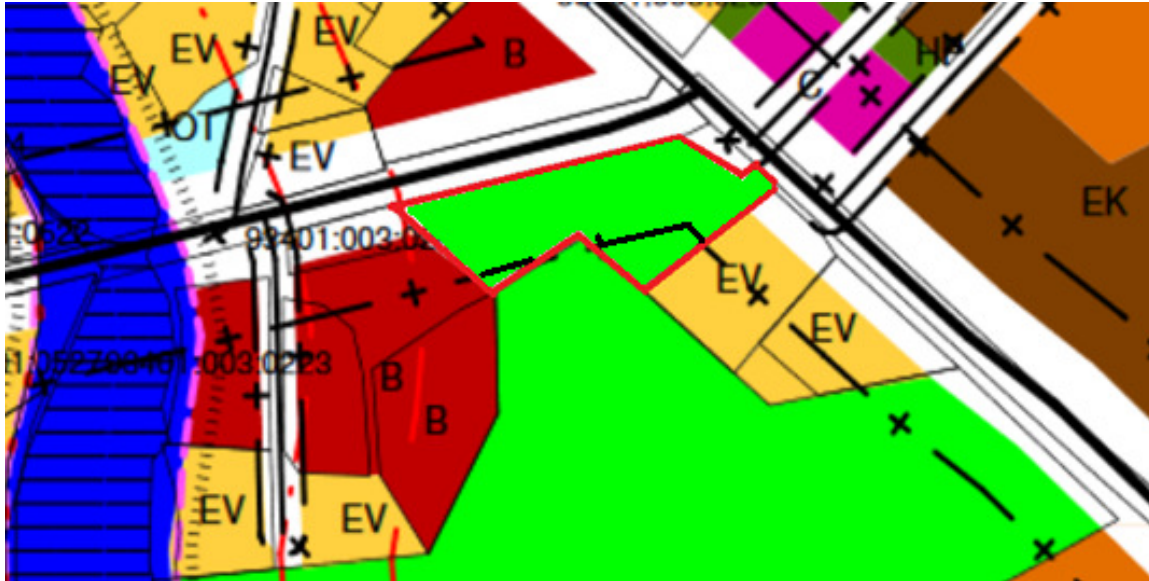
Üldplaneeringu kohaselt jääb planeeringuala kavandatud liiklust korraldava ja teenindavad ehitise maale (LE) (vt skeem 2 lk 6). Ala on reserveeritud Värskaa uue bussijaama rajamiseks.

Üldplaneeringuga kavandati planeeringualale Värskaa bussijaama uus asukoht, kuna olemasolev bussijaam asus üldplaneeringu koostamise ajal tagastamisele kuuluval maal ja omanik ei soovinud selle maa-ala edasist kasutamist bussijaamana. Üldplaneeringu ülevaatamise käigus (2014) asus vald seisukohale, et toimivat bussijaama asukohta Järvesuu tn 1 maaüksusel ei ole vaja muuta, vaid korrastada. Käesoleva detailplaneeringu koostamise ajaks on bussijaama alune maa valla omandis ning rajatud on korrapärase liikluse ja parkimisega ala.

Detailplaneeringu lahendusega tehakse ettepanek muuta üldplaneeringut graafiliselt skeemil 4 näidatud ulatuses ja näha planeeringualal ette avaliku kasutusega haljasala maa<sup>9</sup>/üldkasutatav maa<sup>10</sup>, kuhu rajada Petserimaa vabadussõja monument.

<sup>9</sup> Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013 alusel

<sup>10</sup> VV 23.10.2008 määruse nr 155 *Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord* alusel



**Skeem 4.** Väljavõte Värsk alevi üldplaneeringu kaardist 2 koos muudatustepanekuga. Planeeringuala on tähistatud punase kontuuriga.

Petserimaa vabadussõja monumendi asukohavalik tehti Petserimaa mälestusmärgi komitee poolt. Komitee kaalus monumendi püstitamist mitme asukoha vahel (Meremäe, Petseri Põhjalaager Reegi maja juures, Lõunalaager). Asukohavaliku tegemisel leiti, et parim koht oleks Värsk alevik kui Setomaa keskus. Koos monumendi rajamisega oleks võimalik luua ka esindusväljak, mis oleks esindusväljakuks ka tervele Setomaa vallale. Esindusväljak annaks võimaluse väärikalt meenutada Eesti Vabariigi ja Setomaa ajaloolisi tähtsündmusi (03.01 Vabadussõja relvarahu, 02.02 Tartu rahulepingu sõlmimine, 24.02 Eesti Vabariigi aastapäev, 25.03 märtsiküüditamine, 14.06 juuniküüditamine, 23.06 Võidupüha, 08.09 ja 11.11 Kaitseliidu asutamine, 28.11 Vabadussõja alguse tähtpäev). Esindusväljakul oleks võimalik korraldada 23.06. Võidutule üleandmist ning mälestada 1941 Värsk Põhjalaagrist viidud Eesti ohvitseride mätrisaatust.

Sobivaks asukohaks leiti olevat n-õ kiigeplatsi, mis asub vahetult vallamaja (Pikk tn 12) ja aleviku keskuse läheduses. Ala on mitmest suunast vaadeldav ja jääb aleviku tuiksoonele.

Üldplaneeringu muutmise positiivse mõjuna saab välja tuua, et planeeringuala puhul on tegemist juba traditsioonilise platsiga, kus toimuvad elanike kogunemised ja avalikud üritused. Koos monumendi püstitamisega on plaanis rajada avalik park ja väljak, st ala säilib üldkasutatava maana ning tagatud on kultuuritraditsioonide jätkumine, sh mitmekesistamine.

## 3.2. PLANEERINGUALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE

Planeeringualale jääva katastriüksuse piire ei muudeta. Tartu mnt 2 // Värsk bussijaam on katastrisse kantud pindalaga 6 332 m<sup>2</sup>.



### 3.3. KRUNDI HOONESTUSALA

Planeeringulahendusega ei nähta ette hoonete püstitamist, mistõttu on hoonestusala asendatud joonisel nr 2 ehitusalaga. Ehitusala (krundi osa, kuhu võib püstitada ehitusõigusega lubatud avaliku huviga rajatise) piiritlemisel on lähtutud, et see jääks väljapoole tehnoorkude kaitsevööndit ja maapinna kõrgemale ning lagedamale alale.

Ehitusala jääb osaliselt riigimaanteede kaitsevöönditesse. Planeeringuga taotletakse *ehitusseadustiku* § 70 lg 3 alusel Maanteeameti nõusolekut ehitusala määramiseks ka teede kaitsevööndi alasse. Ehitusala on antud oluliselt suurem kui avaliku huviga rajatise lubatud ehitisealune pind, kuna see võimaldab vabamalt valida monumendi paiknemist koos kompositsioonilise lahendusega. Ehitusalasse võib rajada kujunduselemente, jalgteid ja istutada puid ning põõsaid.

Ehitusala ja selle sidumine katastriüksuse piiridega on nähtav joonisel nr 2.

### 3.4. KRUNDI EHITUSÕIGUS

Krundi ehitusõigus on toodud joonisel nr 2 tabelis.

Planeeritud krundi kasutamise sihtotstarve on haljasala maa<sup>11</sup>, sellele vastav katastriüksuse sihtotstarve on üldkasutatav maa<sup>12</sup>.

Ehitusõigusega lubatud avaliku huviga rajatis (monument) tuleb püstitada ehitusala piirides. Monumendi kompositsioonelemendid ja rajatised (nt pingid, platsid, väljak, valgustid, jalgeed jmt) võivad paikneda ka väljaspool ehitusala.

Planeeringuala kõige madalamale ja niiskemale alale on kavandatud puhkeala koos tiigi (tiik ühenduses olemasoleva kraaviga) ja väikevormidega (nt kiik, pingid, prügikastid jmt).

Joonisel nr 2 on näidatud võimalik illustratiivne tiigi ja monumendi (koos võimaliku kompositsioonilise lahendusega) asukoht. Tiigi ja monumendi täpne asukoht määratakse projekteerimise käigus. Projekteerimise käigus tuleb välja selgitada tiigi veepeegli pindala ja eemaldatava pinnase kogus (vt ka ptk 3.10) ning anda terviklahendus kraavituse toimimiseks.

### 3.5. TEHNOVÕRKUDE JA RAJATISTE ASUKOHAD

Detailplaneeringu ala läbivad elektri maakaabelliin ja vee- ning kanalisatsioonitrassid. Monumendi valgustamiseks on vajalik elektriühendus ja vajalik on sademevete juhtimine võimaliku väljaku, platside ja kõnniteede alal. Osaliselt on vajalik ümber tõsta ka veetrass. Tehnoorkude põhimõtteline lahendus on kajastatud joonisel nr 2. Lahendus täpsustatakse projekteerimise käigus.

Elektriühenduse lahendus on antud OÜ Elektrilevi tehniliste tingimuste nr 306486 alusel. Planeeritud lahendus on põhimõtteline, mida täpsustatakse projekteerimise käigus.

<sup>11</sup> Planeeritud krundi kasutamise sihtotstarve on määratud vastavalt ruumilise planeerimise leppemärkidele 2013

<sup>12</sup> VV 23.10.2008 määruse nr 155 *Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord* alusel

Elektriühendus on ette nähtud Värskas I 10/0,4 kV alajaamast maakaabelliiniga 45 Tartu-Räpina-Värskas tee katastriüksusel projekteeritud kergliiklusteega samas sihis. Planeeritud maakaabelliini trassi pikendamise vajadusel järgida kergliiklustee asukohta (liigub Tartu mnt 2 // Värskas bussijaam katastriüksusele). Elektrivarustuseks on planeeritud kergliiklustee äärde 0,4 kV liitumiskilp ja jaotuskilp. Projekteerimisel täpsustada kilpide asukoht arvestusega, et see peab olema alati vabalt teenindatav. Elektritoide liitumiskilbist objektini näha ette maakaabliga.

Monumendi rajamisele ette jääv veetrass tõsta ümber võimalikult kinnistu piirile arvestades samas elektri kõrgepingekaabliga. Ühendused olemasolevast torustikud, sh täpsed asukohad lahendada projekteerimise käigus.

Sademevee immutamine ja/või juhtimine on võimalik lahendada planeeringualal. Kõvakattega aladelt saab sademevee suunata ja immutada kõrvalasuvale murualale või suunata katastriüksuse läänepiiril asuvasse kraavi või planeeritud tiiki. Sademevee juhtimine naaberkatastriüksustele on keelatud.

Vertikaalplaneerimine ja sademevee käsitlemise täpne lahendus antakse projekteerimise käigus tulenevalt kujundusprojektist.

### 3.5.1. TULEOHUTUSE TAGAMINE

Planeeringualale hooneid kavandatud ei ole. Alale rajatakse avaliku huviga rajatis (monument), mis on mittepõlevatest materjalidest. Haljasalale kavandavad rajatised võivad olla ka põlevast materjalist (nt puitpingid jmt).

Monument ja haljasala on planeeritud asukohas, mis tagab päästesündmuse tekke korral päästetehnikaga ohutu juurdepääsu alaga piirnevate teedelt (Tartu mnt-lt ja Pikk tn-lt). Ala ei ole ette nähtud piirata ja inimestel on võimalik päästesündmuse korral hajuda ümberkaudsetele aladele (valdavalt avalik tänavaruum).

Välise tuletõrjevee saab vajadusel ca 240 m kaugusel asuvast Pikk tn 13 kinnistul paiknevast tuletõrje veevõtukohest. Projekteerimisel tuleb lähtuda kehtivatest õigusaktidest.

## 3.6. JUURDEPÄÄSUTEDE ASUKOHAD JA LIIKLUS- NING PARKIMISKORRALDUS

Tulenevalt planeeringu koostamise eesmärgist puudub vajadus rajada planeeringualale mootorsõidukite alaline juurdepääs ja parkimiskohad. Monumendi juurde liigutakse ainult jalgsi. Lähim avalik parkla asub planeeringualast ca 30 m kaugusel idasuunal Pikk tn 12 kinnistul. Parkla ja planeeringuala vahel on olemasolevalt olemas ülekäigurada.

Monumendi ja selle ümbruse ehitamise ajal tuleb vajadusel rajada ajutine juurdepääs Pikk tn poolt.

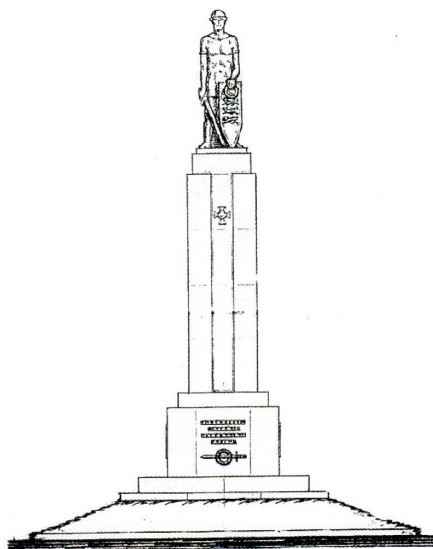
Kujundusprojektis käsitleda monumendi ümbruse hooldust ja lahendusi (nt hooldustranspordi võimalik vajadus kasutada planeeritud teid ja kõvakattelise ala). Vajadusel näha ette kõvakatteliste alade rajamine konstruktsiooniga, mis võimaldab väiksema hooldussõidukiga peale mineku.

Vastavalt Roadplan OÜ tööle nr 2015-01/2 on planeeritud kergliiklustee Tartu mnt äärde Pikk tn-ni. Kergliiklustee laius on ette nähtud 3 m. Jalgteede võrgustik monumendi juurde ja pargialale lahendatakse nimetatud kergliiklusteel.

Joonisel nr 2 on näidatud kergliiklustee asukoht ja illustreeriv jalgteede haljasalal. Täpne haljasala teedevõrk selgub projekteerimise käigus.

### 3.7. EHITISTE ARHITEKTUURILISED JA KUJUNDUSLIKUD NING EHITUSLIKUD TINGIMUSED

1931. a tehti esimene katse vabadussamba püstitamiseks. 1938. a kuulutati välja konkurss, mille raames osutus valituks Roman Haavamägi pakutud mälestussamba projekt (vt skeem 4 ja lisade kaust). Petserimaa vabadussamba eskiislahenduse koostamisel on aluseks nimetatud projekt. Projekteeritud mõõtmed on esitatud skeemil 5<sup>13</sup>.



**Üldkõrgus: h=7...7,5 m**

Sõdurikuju kõrgus h=2-2,5 m

Postamendi tahuka mõõdud: 1,0 x 1,0 m

h= 2,2...2,3 m

Aluse tahuka mõõdud: 1,4 x 1,4 x 1,0 m

h= 1,0 m

Aluse mõõdud 10,0 x 10,0 m

**Skeem 5.** Vabadussamba monumendi mõõtmed

Olulisemad arhitektuurinõuded monumendi kohta:

- Üldkõrgus: kuni 8,5 m maapinnast (maapinna orienteeruv kõrgus monumendi asukohas on 36.00 m/abs, maapinna täpne kõrgus selgub projekteerimise käigus);
- Alus: astmeline (ruudukujulised tahukad);
- Postament: astmeline (ruudukujulised tahukad);
- Kuju: sõdur;
- Materjalid: erinevad kiviliigid, pronks, metall, puit.

<sup>13</sup> Väljavõte Petserimaa vabadussamba eskiislahenduse projektist

Monumendi täpsed mõõtmed ja välisviimistluse lahenduse esitab skulptor tööprojekti käigus. Samuti täpsustatakse monumendi ümbruse kujunduslahendus projekteerimise käigus. Kujunduses tuleb lisaks teedele ja platsidele ette näha ka kaks lipumasti ja väljak.

### 3.8. HALJASTUS JA HEAKORD

Planeeringuala läänepoolsemal liigniiskel alal, kus kasvab kõrghaljastus, on ette nähtud säilitada võimalikult looduslik keskkond eesmärgiga rajada sinna puhkeala koos tiigi ja väikevormidega (nt kiik, istepingid, prügikastid, lillepostamendid jmt). Nimetatud alal on ette nähtud puude hooldusraie ja võsa eemaldamine. Võimalusel säilitada eelkõige noored dekoratiivsed mustad lepad ja valikuliselt noored harilikud tammed.

Nii Tartu mnt kui Pikk tn äärne kõrghaljastus on planeeritud likvideerida, et tagatud oleks vaated monumendile, ristmiku nähtavuskaugused ja vajalik külgnähtavus. Väljaspool planeeringuala on ette nähtud likvideerida Pikk tn 9 kinnistu piiril kasvav hekk, mis tuleb asendada uuega koostöös kinnistu omanikuga (uus hekk vm piire).

Monumendi ümbruses on soovitatav säilitada dekoratiivsed harilikud tammed ja kased, võimalusel säilitada ka üksikpuudena lehis ja harilik tamm.

Monumendi ümbrusesse kavandada erinevaid puude-, põõsaste- ja püsikute liike, mis oleksid dekoratiivsed erinevatel aastaegadel. Taimestiku (liigiline koosseis) valikul arvestada minimaalse hooldusega, kujundusel sealjuures mugava hooldusega (nt taimedel vahelt murupindade niitmine jmt). Tagatud peavad olema vaated monumendile erinevatest suundadest, eelkõige Tartu mnt-lt ning Tartu mnt ja Pikk tn ristmikult.

Kõvakattelised pinnad (platsid, väljak, jalgteed jmt) kavandada monumendiga sobivas kompositsioonis (nii asukohalt kui materjalilt). Jalgteed siduda loogiliselt inimeste liikumissundi arvestades (seosed nii piirnevate avalike tänavatega kui mõjualas oleva keskkonnaga). Olemasolev jalgteed alates väljakust on ette nähtud säilitada ja korrastada.

Haljastus- ja kujunduslahendus tuleb anda tööprojekti mahus. Projekteerimisel näha ette välisvalgustuse ning pinkide, prügikastide ja muude väikevormide asukohad.

Haljastuse kavandamisel arvestada tehnovõrkude- ja rajatiste asukohtadega.

### 3.9. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD TINGIMUSED

Kuritegevuse riskide vähendamist reguleerib standard EVS 809-1:2002. Projekteerimisel näha ette monumendi ja jalgteede valgustatus (soovitatav on kasutada n-õ sooja valgust). Kujunduses kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (valgustid, pingid, prügikastid). Territoorium hoida alati korras ja teostada kiired parandustööd.

### 3.10. KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE

Eeldatavalt ei kavandata detailplaneeringuga objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Kavandatud tegevus ei põhjusta eeldatavalt negatiivset keskkonnamõju kui järgitakse detailplaneeringus ette nähtut. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal, on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga.

Planeeringulahendusega on ette nähtud tiigi rajamine, mille täpne asukoht, veepeegli pindala ja eemaldavata pinna kogus selgub projekteerimise käigus. Juhul, kui rajatakse veekogu, mille veepeegli pindala on üks hektar või suurem või kui eemaldatava pinnase kogus on vähemalt 10 000 kuupmeetrit, tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang<sup>14</sup>. Eeldatav tiigi veepeegli pindala on ca 600 m<sup>2</sup> ja eemaldatava pinnase kogus alla 10 000 m<sup>3</sup>.

Ehitustegevused tuleb käsitleta val maa-alal korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele. Ehitustegevuse ajal on võimalik mõningane vibratsioon ja tolm ning tavalisest suuremas koguses jäätmete teke.

Planeeringualaga piirnevate teede liikluskoormused on suhteliselt väikesed: 2016. a Maanteeameti liiklusloenduse andmetel vahemikus 684...779 sõidukit ööpäevas (sh 4 % raskeliiklust), asulasisene kiiruspiirang on tavapärane 50 km/h. Toodud parameetritega teede puhul piirdub mürahäiringu ala ca 10 m tsooniga teest. Piirkonnas ei ole ette näha ka märkimisväärset liikluskoormuste kasvu.

Planeeringuga ei kavandata suure müratundlikkusega objekte, alast kujundatakse linnakeskuse avaliku kasutusega ala. Seega võib öelda, et võimalikud liiklusega kaasnevad mõjud (sh müra, vibratsioon ning õhusaaste) ei kujune ala kasutamisel probleemiks.

Tee omanik (Maanteeamet) on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud võimalikest häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

Planeeringuala jääb Peipsi järve (Värskas lahe) kalda piiranguvööndisse. Planeeringuala edela- ja läänepoolisel alal kasvab mets. *Looduskaitseseeduse*<sup>15</sup> alusel ulatub metsamaal ehituskeeluvöönd piiranguvööndi piirini.

Kuna praktikas esineb ehituskeeluvööndi määratlemisel paju vaidlusi, on järgnevalt välja toodud olulisemad seadusandlusest tulenevad asjaolud, millega tuleb ehituskeeluvööndi määratlemisel arvestada:<sup>16</sup>

#### Metsamaa määratlemine

*Looduskaitseseeduse* § 38 lg 2 sätestab, et rannal ja järve või jõe kaldal metsamaal *metsaseaduse* § 3 lg 2 tähenduses ulatub ehituskeeluvöönd ranna või kalda piiranguvööndi piirini.

Praktikas esineb juhtumeid, kus piiranguvööndis asuva metsa sees on lagendikke, mets paikneb ribana või laiguti. Sel juhul rakendub ehituskeeld vaid metsaga kaetud alale, mitte lagendikele või muu kõlvikuna tähistatud alale. Ka tiheasustusalal metsaalal laieneb ehituskeeluvöönd ranna või kalda piiranguvööndini. Metsamaa defineerimisel lähtume Keskkonnaministeeriumi juhistest, mille kohaselt metsamaa olemasolu on reeglina tuvastatav põhikaardi või katastriplaani alusel. Keerukamatel juhtudel või vaidluste puhul (nt katastriplaani on vananenud) tuleb metsamaa olemasolu tuvastada kohapeal lähtuvalt *metsaseaduses* antud metsamaa definitsioonist (*metsaseadus* § 3 lg 2 - metsamaa on

<sup>14</sup> VV 29.08.2005 määruse nr 224 *Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu* § 11 p 7<sup>1</sup>

<sup>15</sup> *Looduskaitseseedus* § 38 lg 2

<sup>16</sup> Ehituskeeluvööndi vähendamise taotluste menetlemine praktikas Harjumaa näitel. Valtna, E. Keskkonnaamet. 21.03.2013.

[http://keskkonnaamet.ee/public/Ehituskeeluvööndi\\_infopaev\\_Elle\\_Valtna.pdf](http://keskkonnaamet.ee/public/Ehituskeeluvööndi_infopaev_Elle_Valtna.pdf)

maatükk, millel kasvavad puittaimed kõrgusega üle 1,3 m ning puuvõrade liitusega vähemalt 30%).

Eesti põhikaardi kui ka *metsaseaduse* § 3 lg 2 p 2 järgi jääb Tartu mnt 2 // Värskas bussijaam katastriüksus osaliselt metsamaale (vt joonised 1 ja 2).

*Looduskaitseaduse* § 38 lg 4 p 1<sup>1</sup> kohaselt ei laiene aga ehituskeeluvöönd tiheasustusalala ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele. Kuna planeeringuala asub tiheasustusalal ja veekogu suunal jääb mitmeid olemasolevaid hooneid ning rajatisi, sh kraavid ja tiik, on ehitusala ning tiigi kavandamisel lähtunud eelnimetatud *looduskaitseaduses* sätestatud erisusest. Nii monumendi, selle kompositsioonelementide kui tiigi rajamiseks, mis võivad jääda metsamaale piiranguvööndisse, puudub vajadus ehituskeeluvööndi vähendamiseks.

*Looduskaitseaduse* § 37 lg 2 kohaselt on ranna ja kalda piiranguvööndis asuvate metsade kaitse eesmärk vee ja pinnase kaitsmine ja puhketingimuste säilitamine. Ranna piiranguvööndis on keelatud lageraie. Planeeringulahendus näeb ette piiranguvööndis kasvava metsa säilitamise võimalikult loodusliku keskkonnana ja rajada sinna puhkeala. Nimetatud alal on ette nähtud puude hooldusraie ja võsa eemaldamine ning ala kõige madalamas ja niiskemas osas olemasoleva kraavi laiendamine tiigi rajamiseks.

*Looduskaitseaduse* § 37 lg 3 p 6 kohaselt on piiranguvööndis keelatud mootorsõidukiga sõitmine väljaspool selleks määratud teid. Planeeringulahendus ei näe ette piiranguvööndis mootorsõidukiga liiklemist, v.a hooldustööde tegemise vajadusel. Selleks on ette nähtud kasutada planeeritud kõnniteed ja kõvakattelist ala.

Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2010/31/EL hoonete energiatõhususe kohta (Euroopa Parlament, 19.05.2010), ütleb, et pärast 31.12.2020 peavad kõik uusehitised olema liginullenergiahooned. Energiatõhususe nõuded on toodud *ehitusseadustikus* ja majandus- ja taristuministri 03.06.2015 määruses nr 55 *Hoone energiatõhususe miinimumnõuded*<sup>1</sup>. Projekteerimisel tuleb tähelepanu pöörata energia säästmisele ja võimalusel lokaalsele tootmisele. Planeeringu eesmärki silmas pidades on võimalik alternatiivse energiaallikana kasutada päikesepaneele välisvalgustusel.

Olmejäätmete kogumine tuleb lahendada vastavalt *jäätmeseadusele* ja valla jäätmehoolduseeskirjale. Arvestades, et tegemist on elanike kogunemise ja avalike ürituste kohaga, sh ka puhkealaga, tuleb ette näha piisavalt prügikaste sobivates asukohtades.

### 3.11. SERVITUUDI SEADMISE VAJADUS

Olemasoleva elektri maakaabelliini osas kehtib isiklik kasutusõigus võrguvaldaja kasuks kaitsevööndi ulatuses. Ette on nähtud seada isiklik kasutusõigus planeeritud elektri maakaabelliinile võrguvaldaja kasuks. Elektriühenduse kavandamiseks on vajalik seada servituut katastriüksusele 45 Tartu-Räpina-Värskas tee Tartu mnt 2 // Värskas bussijaam katastriüksuse kasuks. Servituudialadeks (nii olemasolev kui planeeritud) on kaitsevööndite ulatused.

*Elektripaigaldiste kaitsevööndid*<sup>17</sup>: Maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 m kaugusel

<sup>17</sup> Majandus- ja taristuministri määrus 25.06.2015 nr 73 *Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded* § 10

paiknevad mõttelised vertikaaltasandid. Alajaamade ja jaotusseadmete ümber ulatub kaitsevöönd 2 m kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest.

Vee- ja kanalisatsioonitorustike kaitsevööndid<sup>18</sup>:

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste survetorustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on alla 250 mm siseläbimõõduga torustikul 2 m ja maa-aluste vabavoolsete torustike puhul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele samuti 2 m.

### 3.12. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et püstitatavad rajatised ei kahjustaks naaberkinnistute kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus.

Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab kinnistu igakordne omanik, kelle poolt kahju põhjustanud tegevus lähtus.

### 3.13. PLANEERINGU ELLUVIIMINE

Kehtestatud detailplaneering on aluseks tööprojekti, sh kujundusprojekti koostamisel. Planeeringualal edaspidi koostatav(ad) projekt(id) peab/peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele, heale projekteerimistavale ja *ehitusseadustikule*. Soovitav on teha koostööd meeskonnal, kuhu kuuluvad vähemalt skulptor ja maastikuarhitekt.

Planeeringulahendus viiakse ellu vastavalt kohaliku omavalitsuse eelarvele või muude rahaliste vahendite olemasolu korral.

Planeeringulahendust võib ellu viia etapiviisiliselt. Esmalt rajatakse monument ja selle ümbrus (sh jalakäijate teed monumendi juurde). Puhkeala võib rajada ka hilisemalt. Olenemata elluviimise etapi mahust peab iga vastav etapp tagama jalakäijate ohutu liikumise ja vahepealsel perioodil peab olema ala heakorrastatud. Monumendi rajamisega koos tuleb likvideerida ka nähtavust piiravad takistused (puu, põõsas hekk või muu liiklusele ohtlik rajatis).

Olemasolevate likvideeritavate torustike asendused tuleb teha enne nende likvideerimist. Tehnovõrkude ümberehituse ja ümbertöstmisega seotud kulud kannab kohalik omavalitsus.

Pikk tn 9 kinnistu piiril asendatava heki vm uue piirde rajamise kulud kannab kohalik omavalitsus.

Enne ehituslubade väljastamist on vajalik teha servituutide kanded kinnistusraamatusse (kui need on vajalikud).

<sup>18</sup> Keskkonnaministri määrus 16.12.2005 nr 76 *Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus*

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

Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel, tuleb menetlusse kaasata Maanteeamet juhul, kui kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis.



## B – KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSKÕLASTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED

- Kaitseministeeriumi kaitseinvesteeringute osakonna juhataja asetäitja Katri Raudsepp, kooskõlastuskiri 28.03.2018 nr 12-1/18/483. Kooskõlastuskiri paikneb lisade kaustas
- Elektrilevi OÜ kooskõlastus 30.03.2018 nr 39933630279, kooskõlastaja Tatjana Borševitskaja. Kooskõlastatud tingimustel: tööjoonised kooskõlastada täiendavalt; tehnilised tingimused 306486. Kooskõlastuskiri koos digitaalallkirja kinnituslehega paikneb lisade kaustas
- Maanteeamet, planeeringute menetlemise talituse juhtivspetsialist Tiit Harjak, kooskõlastuskiri 06.04.2018 nr 15-2/18/5468-4. kooskõlastatud elluviimise nõuetega. Nõuded on lahendusse lisatud 13.04.2018. Kooskõlastuskiri paikneb lisade kaustas
- Päästeameti Lõuna päästkeskuse ohutusjärelvalve büroo nõunik Margo Lempu, Kooskõlastatud digitaalselt 17.04.2018 põhijoonis ja seletuskiri. Kooskõlastus on märgitud planeeringu digitaalses konteineris, resolutsiooniga kooskõlastus number K-ML/17. Kooskõlastuse digitaalallkirja kinnitusleht paikneb lisade kaustas

## C – JOONISED

- |                       |           |
|-----------------------|-----------|
| 1. Olemasolev olukord | M 1 : 500 |
| 2. Põhijoonis         | M 1 : 500 |