

# LÄHTESEISUKOHAD

Pikk tn 33 ja Pikk tn 52 detailplaneeringu koostamiseks.

## 1. Detailplaneeringu ala

Detailplaneeringu alana mõistetakse Värskas alevikus Pikk tn 33, katastritunnus 93401:005:0332 ja Pikk tn 52, katastritunnus 73201:001:0654 ja osaliselt 18178 Värskas-Ulitina tee, katastritunnus 93401:005:0274 u 6,4 ha suurust maa-ala.



## 2. Detailplaneeringu koostamise alus, nimetus ja vajadus

Koostamise aluseks on Setomaa Vallavolikogu 30.01.2020 otsus nr 1  
Planeeringu nimetus: Pikk tn 33 ja Pikk tn 52 detailplaneering. Detailplaneeringu koostatakse elamukruntide moodustamiseks, ehitusõiguste määramiseks, maa sihtotstarbe muutmiseks. Kavandatava tegevusega soovitakse moodustada elamukrundid ja autokaravanide parkla ning säilitada võimalikult palju kõrghaljastust. Kavandatava tegevusega soovitakse muuta kehtivat Värskas valla üldplaneeringut, kus planeeritav maa-ala on puhke- ja virgestusmaa juhtotstarbega, maaüksuste katastrijärgne sihtotstarve on sotsiaalmaa alaliigiga üldkasutatav maa Pikk 33 maaüksusel ja ühiskondlike ehitiste maa alaliigiga Pikk tn 52 maaüksusel.

## 3. Lähtematerjalid ja arvestamisele kuuluvad planeeringud

### 3.1 Olemasolev maakasutus ja omand

Setomaa Vallavalitsuse andmete järgi on seisuga märts 2020 a maaüksuse andmed järgmised:

Pikk tn 33 katastritunnus - 93401:005:0332

Kinnistusregistri kood	- 1290838
Omanik	- AS Värskas Vesid
Pindala kokku	- 16885 m <sup>2</sup>
Maakasutuse sihtotstarve	- üldkasutatav maa 100%
Pikk tn 52 katastritunnus	- 73201:001:0654
Kinnistusregistri kood	- 1290838
Omanik	- AS Värskas Vesid
Pindala kokku	- 44231 m <sup>2</sup>
Maakasutuse sihtotstarve	- ühiskondlike ehitiste maa 100%
18178 Värskas-Ulitina tee katastritunnus	- 93401:005:0274
Kinnistusregistri kood	- 7155550
Omanik	- Eesti Vabariik
Pindala kokku	- 29181 m <sup>2</sup>
Maakasutuse sihtotstarve	- transpordimaa 100%

Piirnevad maakasutused planeeringual:

<i>nimi</i>	<i>katastritunnus</i>	<i>sihtotstarve</i>
Pikk tn 31	93401:005:0129	elamumaa 100 %
Lõuna-Laane	93401:005:0050	Maatulundusmaa 100%
Pikk tn 52a	73201:001:0655	Ühiskondlike ehitiste maa 100%
Pikk tn 54	93401:005:0047	Maatulundusmaa 100%
Pikk tn 56	93401:005:0204	Ühiskondlike ehitiste maa 100%
Pikk tn 37	73201:001:0656	Ühiskondlike ehitiste maa 100%
Pikk tn 37a	73201:001:0657	Ühiskondlike ehitiste maa 100%
Pikk tn 35	93401:005:0099	Ühiskondlike ehitiste maa 100%
Pikk tn 35a	93401:005:0054	Maatulundusmaa 100%
Laane	93401:005:0198	Maatulundusmaa 100%

### 3.2 Geodeetiline alusplaan ja uuringud

Detailplaneeringu koostamiseks on vajalik geodeetiline mõõdistus. Detailplaneeringu aluskaardiks on geodeetiline alusplaan täpsusastmega m 1:2000, kus on esitatud andmed koostaja kohta (ettevõtja nimi, litsentsi nr, töö nr) ja mõõdistamise aeg. Geodeetiline alusplaan peab katma planeeringualale lisaks ka maanteeala, et saaks kajastada tee laiust, vaatekoridori ja mahasõitu. Alusplaan koostada EH2000 kõrgussüsteemis.

NB! Kaldapiirangu vööndite määramisel on aluseks Maa-ameti kaardirakenduse põhikaart.

### **3.3 Üldplaneering.**

Üldplaneeringuna kehtib Värskas Vallavolikogu 21.07.2006.a määrusega nr 20 kehtestatud Värskas valla üldplaneering, millega saab tutvuda aadressil <https://setomaa.kovtp.ee/kehtivad-uldplaneeringud>

Maakasutuse juhtfunktsioon kehtiva Värskas valla üldplaneeringu alusel - puhke- ja virgestusmaa juhtotstarbega (PP)

Väljavõtte üldplaneeringu seletuskirjast:

*Puhke ja virgestusmaa ( PP )*

*Tingimused detailplaneeringu koostamiseks:*

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

#### **Kehtivad teemaplaneeringud.**

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

### **4. Insenervõrkude kavandamine**

---

#### **Informatsiooni tehnovõrkude kohta taotleda:**

4.1. Elekter – Eelktrilevi OÜ

4.2. Vesi -kavandada liitumine ÜVK-ga (OÜ Setomaa Haldus)

4.3. Kanalisatsioon- kavandada liitumine ÜVK-ga (OÜ Setomaa Haldus)

Planeeringu koostaja peab tegema koostööd projekteerijaga, kes koostab alal vee- ja kanalisatsiooni projekti (Jaan Vene jaanvene@gmail.com)

4.5. Detailplaneeringu koosseisus anda tehnovõrkude valdajate nõudel maksimaalsed vajalikud võimsusnäitajad krundi kohta.

4.6. Planeeringuala läbib riigimaantee (18178 Värskas -Ulitina tee), planeeringuga uusi mahasõite riigimaanteelt mitte kavandada. Planeeringu koostamisel arvestada Maanteeameti 23.12.2019 väljastatud seisukohtadega kirjaga nr 15-2/19/55575-2

### **5. Detailplaneeringu ülesanded**

---

#### **5.1. Detailplaneeringuga lahendada või määrata:**

5.1.1. planeeringuala kruntideks jaotamine;

5.1.2. krundi hoonestusala määramine;

5.1.3. kundi ehitusõiguse määramine, hoonete max ja min nõuded;

5.1.4. ehituslikud tingimused ja arhitektuurilised nõuded ehitisele tulenevad ”Setomaa kultuuripärand” teemaplaneeringus (26.01.2012 Värskas Vallavolikogu otsus nr 3);

5.1.5 juurdepääsutee asukoha määramine ja parkimine;

5.1.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted;

5.1.7. kuja määramine;

5.1.8. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad;

5.1.9. veevarustus (sh. tuletõrje veevarustus), kanalisatsioon, sademevesi ja drenaaž,

5.1.10. Elektri- ja soojavarustus;

- 5.1.11. kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine;
- 5.1.12. vajadusel müra-, vibratsiooni-, saasteriski ja muude keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine;
- 5.1.13. servituutide seadmine ja kavandatava tee avalikult kasutatavaks teeks määramise vajaduse märkimine;
- 5.1.14. hinnata selle elluviimisega kaasnevaid asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid.
- 5.1.15. Planeeringu elluviimise kava.

## 6. Piirangud planeeringualal

6.1. 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. Tuleb lähtuda, et kalda ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. Kallasraja laius Õrsava järvel on 4 m.

6.2. Pikk tn 52 katastriüksusel on registreeritud II kategooria kaitsealuse liigi harilik käokuld leiukoht. Säilitada tuleb liigile sobiv elupaik ja vältida puistute majandamist, mis võib elupaiga seisundit oluliselt kahjustada.

## 7. Koostöö ja kaasamine planeeringu koostamisel

Üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisele kohaldatakse üldplaneeringu koostamisele ette nähtud menetlust. Koostööle ja kaasamisele kohaldatakse detailplaneeringu koostamisele ette nähtud nõudeid (PlanS § 142 lg 2) PlanS § 9 kohaselt on planeerimismenetlus avalik ning planeerimisalase tegevuse korraldajal tuleb avalikkust planeerimismenetlusest arusaadavalt teavitada, menetluse piisavalt kaasata ning korraldada planeeringu koostamise käigus planeeringu tutvustamiseks avalikke väljapanekuid ja avalikke arutelusid. PlanS § 142 lõike 4 alusel on valdkonna eest vastutaval ministril õigus määrata täiendavaid isikuid ja asutusi, kellega tuleb teha koostööd või keda tuleb koostamisse kaasata.

Koostöö tegijad	kaasatavad
Rahandusministeerium	Pikk 31 omanikud
Kaitseministeerium	Lõuna-Laane omanik
Keskkonnaamet	Pikk 54 omanik
Maanteeamet	Pikk 37 omanik
Päästeamet	Pikk 37a omanik
Elektrilevi OÜ	Pikk 56 omanik
Politsei- ja Piirivalveamet	Pikk 35a omanik
Maa-amet	Pikk 35 omanik
	Laane katastriüksuse omanik

Kui planeeringulahenduse koostamise käigus ilmneb, et planeeringu lahendus puudutab mõnda teist valitsusasutust, organisatsiooni, elanikke esindavat mittetulundusühingut või sihtasutust, tehnovõrkude ja -rajatiste valdajat, siis asutakse nendega koostööd tegema või kaasatakse puudutatu koheselt planeeringu koostamisse. Samuti kaasatakse koostamisse kõiki füüsilisi ja juriidilisi isikuid, kes avaldavad soovi olla kaasatud.

## 8. Detailplaneeringu vormistamine ja esitamine

### 8.1 Vormistamine

Planeering koosneb planeerimise tulemusena valminud seletuskirjast ja joonisest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku. Planeeringu koostamisel lähtuda PlanS § 8-12 sätestatud planeerimise põhimõtetega.

8.1. Planeeringu seletuskirjas esitatakse:

8.1.1. Planeeringuala kirjeldus ja üldandmed (asukoht, suurus, maa kasutamise sihtotstarve, senised kokkulepped, planeeringualal olevad või sellele ulatuvad kitsendused, olemasolevat olukorda iseloomustavad muud andmed (hoonestus, rajatise, haljastus jm.);

8.1.2. planeeri ja planeeringu koostamises osaleva muu eriteadmistega isiku andmed (nimi, pädevust tõendav dokument) ning planeeringu koostamise korraldaja andmed;

8.1.3. planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused;

8.1.4. planeeringu koostamise eesmärk ja planeeringulahenduse kirjeldus eesmärkide saavutamiseks, sealhulgas vastavus üldplaneeringule;

8.1.5. planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused ning planeeringulahenduse sobivus antud alale;

8.1.6. planeeringuga määratavad maakasutus- ja ehitustingimused tervikliku ruumilahenduse saavutamiseks;

8.1.7. planeeringu elluviimise võimalused, elluviimiseks vajalikud tegevused ja nende järjekord;

8.1.8. planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamise tulemuste arvesse võtmise kirjeldus ning vajadusel seiremeetmed;

8.1.9. andmed kasutatud uuringute, allikate ja muu sellise kohta;

8.1.10. muu vajalik teave.

8.2. Planeeringu jooniste digitaalsed kihid koostada L-EST97 koordinaatsüsteemis ja EH2000 kõrgussüsteemis.

8.2.1. Planeeringu jooniste digitaalsete kihtide hulgas tuleb eristada planeeringulahenduse kehtestatud kihid alusandmetest ja teistest esitlemiseks vajalikest kihtidest.

8.2.3. Detailplaneeringuga määrata krundi hoonestusala, piiritledes krundi osa, kuhu võib püstitada ehitusõigusega lubatud hooned ja rajatise. Näidata säilitatav/rajatav hoonestus.

8.2.4. Hoonetele esitatavad ehituslikud nõuded esitada planeeringu põhijoonisel ja seletuskirjas. Joonisel esitada ehitusõigus planeeritava krundi peal tabelina. Seletuskirjas määrata ehitamise aegsed tingimused.

8.2.5. määrata krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed ja katastriüksuse sihtotstarve;

8.2.6. määrata kavandatavate hoonete suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal;

8.2.7. määrata kavandatavate hoonete suurim lubatud ehitisealune pind;

8.2.8. määrata kavandatavate hoonete lubatud maksimaalne kõrgus meetrites.

8.2.9. Määrata ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused.

8.2.10. Planeeringuga lahendada ala tuletõrje veevajadus arvestades EVS 812-6:2012 Ehitiste tuleohutus osa 6: „Tuletõrje veevarustus“ tingimustega.

8.2.11. Planeeringu jooniste esitluskujud koostada mõõtkavas M 1:500. Joonistele märgitakse planeeringu nimetus, joonise nimetus, mõõtkava, koostamise kuupäev, planeeringu koostamise korraldaja, planeeri ja asjakohasel juhul planeeringu koostamises osaleva muu eriteadmistega isiku nimi.

8.2.12. Tehnovõrkude joonisel näidata olemasolevad ja planeeritavate hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste võimalik asukoht vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele, vajalikud liiniservituudid ja kaitsevööndid. Üksnes piisava loetavuse korral võib tehnovõrgud kanda planeeringu põhijoonisele.

8.2.13. Detailplaneeringu koostamisega seotud dokumendid vormistada planeeringu lisana.

### 8.3 Planeeringu ajakava:

Planeeringu orienteeruva ajakava koostamise aluseks on planeerimisseadus, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus ning haldusmenetluse seadus. Üldplaneeringut muutva detailplaneeringu ajakava on koostatud võimalikult parima koostöö korral erinevate osapooltega. Ajakava on esialgne ja sellesse võib tulla muudatusi, mis sõltuvad üldplaneeringut muutva detailplaneeringu menetlustoimingute kestvusest. Ajakava on väljatöötatud PlanS toodud menetluse põhjal ning arvestatud on maksimaalse lubatud ajaga.

Koostamise etapp	Eeldatav aeg
KSH eelhindangu koostamine	November 2019
Detailplaneeringu algatamine	Jaauar 2020
Lähteseisukohtade koostamine ja seisukoha küsimine (PlanS § 81, § 142 lg 6, KeHJS § 33lg 6)	Märts-aprill 2020
Lähteseisukohtadele laekunud ettepanekute läbivaatamine, muudatuste tegemine ja avalikustamine valla veebilehel	aprill 2020
Planeerija leidmine	Jaauar -veebuar 2020
Planeeringu eskiisi koostamine ja korraldaja poolne materjalide ülevaatamine	Aprill-mai 2020
Planeeringu eskiisi avalik väljapanek, avalik arutelu, tulemustega arvestamine, materjalide korrigeerimine (PanS § 82, 83, 84)	Mai-juuni 2020
Planeeringu esitamine kooskõlastamiseks ja arvamuste andmiseks ja nende alusel materjalide korrigeerimine (PlanS 85)	Juuli-september 2020
Planeeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine (PlanS § 86)	November 2020
Avaliku arutelu korraldamine (PlanS §87, 88)	Jaauar 2021
Avalikul väljapanekul ja avalikul arutelul laekunud arvamuste läbi töötamine, materjalide korrigeerimine(PlanS § 89)	Jaauar-märts 2021
Planeeringu esitamine heakskiitmiseks valdkonna eest vastutavale ministrile (PlanS § 89)	Aprill 2021
Planeeringu kehtestamine (PlanS § 91)	Mai 2021

### 8.4 Setomaa Vallavalitsus kooskõlastab detailplaneeringu järgmiste valitsusasutustega:

- 8.4.1 Päästeamet;
- 8.4.2.Keskkonnaamet;
- 8.4.3.Rahandusministeerium;
- 8.4.4. Maanteeamet;
- 8.4.5.Kaitseministeerium;
- 8.4.6.Politsei- ja Piirivalveamet;

#### 8.4.7. Maa-amet

Tehnovõrkude valdajatega vastavalt väljastatavatele tingimustele:

#### 8.4.8 Elektrilevi OÜ;

#### 8.4.9.OÜ Setomaa Haldus

#### 8.4.10.Elisa Eesti AS

9. Planeering esitada Setomaa Vallavalitsusele ühes eksemplaris paber kandjal vastuvõtmise ja avaliku väljapaneku korraldamiseks. Peale avaliku väljapaneku käigus tehtud ettepanekute sisseviimist (vajadusel) esitada planeering kahes või enamas (vastavalt tellija ja planeerija kokkuleppele) identses eksemplaris paber kandjal ja arvutivälisel andmekandjal ning digitaalselt allkirjastatud planeeringu materjalid digikonteineris mis peale planeeringu kehtestamist jäävad Setomaa Vallavalitsuse arhiivi.

9.1. Detailplaneeringu eelnõu esitatakse enne avaliku väljapaneku korraldamist, kooskõlastamist ja arvamuse küsimist, vastuvõtmist ning kehtestamist Setomaa Vallavalitsusele tutvumiseks ja vajadusel korrektureid tegemiseks elektrooniliselt e-postiga.

9.2. Planeering esitatakse allkirjastatult.

9.3. Detailplaneeringu eelnõu esitatakse avaliku väljapaneku korraldamiseks elektrooniliselt ühes digikonteineris ning kahes eksemplaris paber kandjal.

9.4. Kooskõlastamiseks esitatakse planeering elektrooniliselt ühes digikonteineris.

9.5. Vastuvõtmiseks ja avaliku väljapaneku korraldamiseks esitatakse planeeringu seletuskiri ja nõutud joonised kahes eksemplaris paber kandjal ning elektrooniliselt koos tehnovõrkude valdajate arvamusega ning muu planeeringu koostamise dokumentatsiooniga.

9.6. Kehtestamiseks esitatakse planeering elektrooniliselt (joonised dwg/dgn/shp ja pdf formaadis, seletuskiri doc ja pdf formaadis, faili nimed sisuga kooskõlas) ning paber kandjal kahes eksemplaris. Kehtestamiseks esitamisel peab planeering vastama riigihalduse ministri 17.10.2019 määruses nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ sätestatud nõuetele. Eraldi köitena/kaustana esitatakse lisamaterjal, mille koosseisus peavad olema detailplaneeringu menetlusdokumendid: kirjad, koosolekute protokollid, kuulutused, kohaliku omavalitsuse poolt väljastatud aktid, koostatud uuringud/hinnangud, väljastatud tehnilised tingimused, kooskõlastused, esitatud arvamused, illustreeriv materjal jms. Lisade kausta komplekteerimisel peavad faili nimed vastama sisukorrale ja olema ajalisel järjekorras.

9.7. Üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu puhul esitatakse muutmissettepanekut sisaldav üldplaneeringu andmekiht, joonis ja/või seletuskiri.

Lähteseisukohad koostas:

Erika Joonas

Majandus- ja arendusosakonna juhataja