



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

Detailplaneeringu nr: DP-4-2020

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

Planeeringu algataja:	Setomaa Vallavolikogu
Planeeringu tellija:	Setomaa Vallavalitsus
Planeeringu koostamisest huvitatud isik:	AS Värskä Vesi
Detailplaneeringu koostaja:	Paabor Projekt OÜ Marlen Paabor, MSc (magistrikraad maastikuarhitektuuris)

SISUKORD

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS	3
2. PLANEERITAVA ALA SUURUS JA ANDMED PLANEERINGUALA MAA-ALA KOHTA	3
3. PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	3
4. LÄHTEMATERJALID JA ARVESTAMISELE KUULUVAD DOKUMENDID	3
5. GEODEETILINE ALUSPLAAN	4
6. PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS	4
6.1 Üldplaneeringust tulenevad tingimused	4
6.2 Üldplaneeringu teemaplaneeringust „Setomaa kultuuripärand“ tulenevad tingimused	6
6.3 Olemasolev olukord	6
6.4 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	7
6.5 Üldplaneeringu põhilahenduse muutmise põhjendus	7
7. PLANEERINGULAHENDUS	8
7.1 Krundi hoonestusala määramine	8
7.2 Krundi ehitusõiguse määramine	9
7.3 Arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused	11
7.4 Ehituskeeluvööndi vähendamise taotlemine	13
7.5 Liiklus- ja parkimiskorraldus	13
7.6 Ehitistevahelised kujad	14
7.7 Tehnovõrkude lahendus	15
7.8 Haljastuse ja heakorra põhimõtted	16
7.9 Keskkonnatingimuste seadmine	17
7.10 Planeeringulahendusega kaasnevad mõjud	18
7.11 Servituutide seadmise vajaduse määramine	19
7.12 Planeeringu rakendamise võimalused planeeringu elluviimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	20
8. KOOSKÕLASTUSED JA KAASAMINE	22

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

LISAD (vt lisade kausta)

SELETUSKIRI

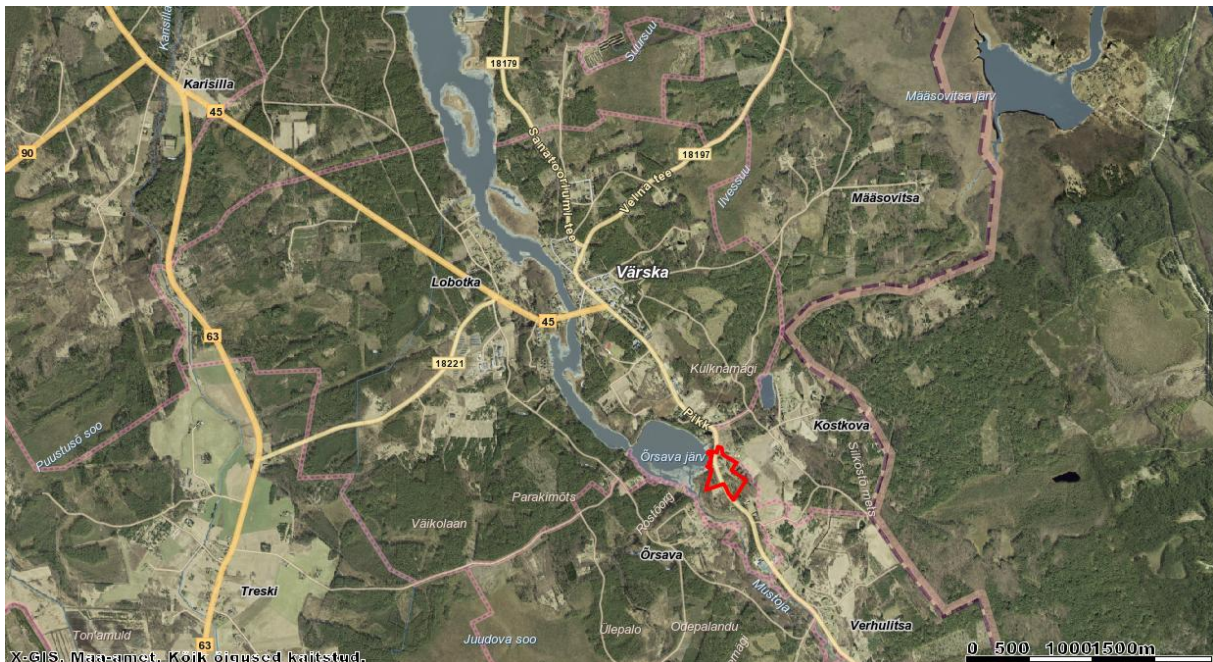
1. Detailplaneeringu koostamise alus

- Huvitatud isiku, AS Värskä Vesi, poolt esitatud taotlus Setomaa Vallavalitsusele Pikk tn 33 ja Pikk tn 52 katastrüksustele 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 Värskä 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 Värskä-Ulitina tee (katastritunnus 93401:005:0274) katastrüksusi. Täpsem asukoht on esitatud joonisel nr 1 „Situatsiooniskeem“.

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



3. Planeeringu koostamise eesmärk

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 Värskä valla üldplaneeringut, kus planeeritav maa-ala on puhke- ja virgestusmaa juhtotstarbega, maauksuste katastrijärgne sihtotstarve on sotsiaalmaa alaliigiga üldkasutatav maa Pikk 33 maaüksusel ja ühiskondlike ehitiste maa alaliigiga Pikk tn 52 maaüksusel.

4. Lähtematerjalid ja arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Setomaa Vallavolikogu 30. jaanuari 2020.a otsus nr 1 „Pikk tn 33 ja Pikk tn 52 detailplaneeringu koostamise algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“.
- Lähteseisukohad Pikk tn 33 ja Pikk tn 52 detailplaneeringu koostamiseks (väljastatud Setomaa Vallavalitsuse poolt märts 2020.a.
- Värskä valla üldplaneering (Värskä Vallavolikogu 21. juuli 2006. a otsus nr 20).
- Põlva maakonnaplaneering 2030+ (Põlva maavanema 18.08.2017 korraldus nr. 1-1/17/676).

- Värskaa valla üldplaneeringut täpsustav teemaplaneering „Setomaa kultuuripärand“
- Setomaa valla jäätmehoolduseeskiri (Setomaa Vallavolikogu 30.04.2020 määrus nr 9).
- Eestis kehtivad õigusaktid, projekteerimismõõdud 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

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

Väljavõtte Värskaa valla üldplaneeringu seletuskirjast (*ÜP lk 28*):

Puhke ja virgestusmaa (PP)

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

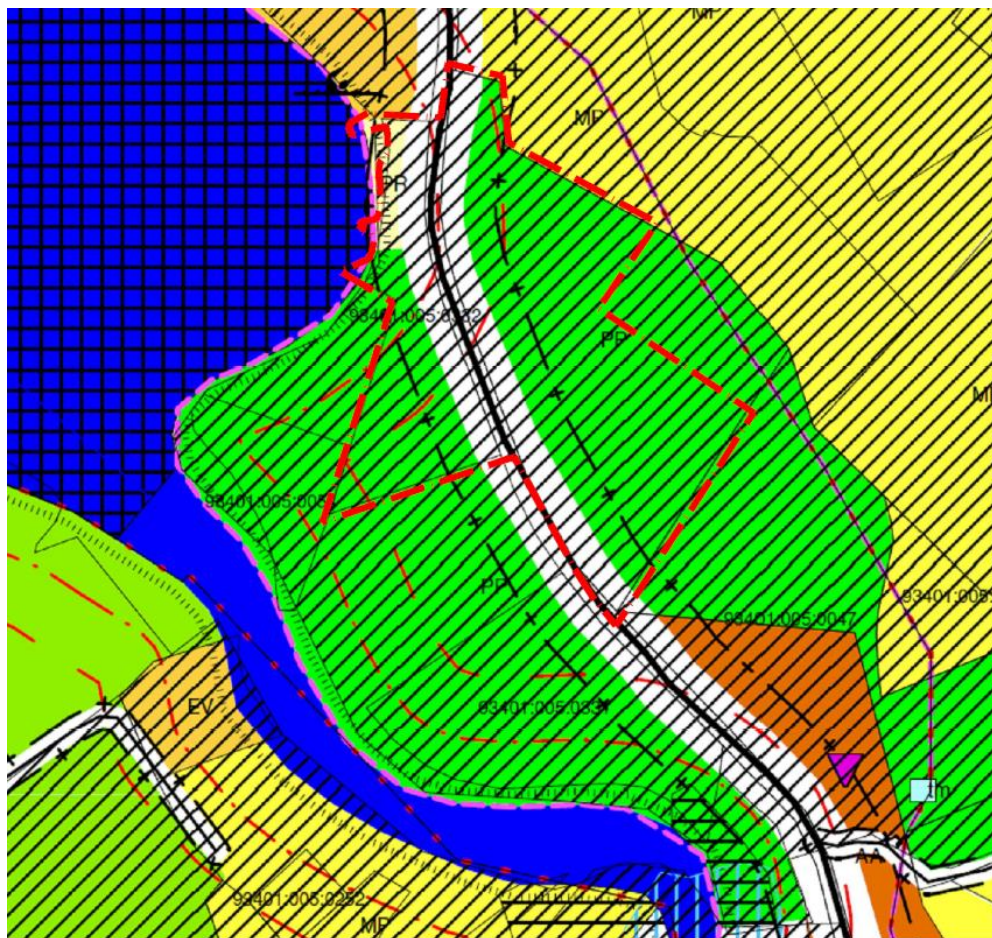
Tingimused detailplaneeringu koostamiseks:

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

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

Lisaks on üldplaneeringus kajastatud lk 31 miljööväärtuslike alade arendamistingimused, mida tuleb koostatava detailplaneeringu koostamisel arvestada.

Skeem 2. Väljavõte Värskas valla üldplaneeringust



— — — — — Planeeringuala



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

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

Teemaplaneeringu peatükis 3.1 määratud üldised põhimõtted ja peatükis 3.4.3 konkreetsed planeerimis- ja hoonestamispõhimõtted. Käesoleva detailplaneeringu ehitusõiguse ja arhitektuursete tingimuste määramisel arvestatakse teemaplaneeringus määratud hoonestamispõhimõtete ja haljastuse ning piirete rajamise põhimõtetega.

6.3 Olemasolev olukord

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

Planeeringualal ja detailplaneeringu ala piirist ida pool paiknevad Põhjalaagri säilinud hooned. Olemasolevad hooned on ehitatud algselt erinevatel otstarvetel ja seetõttu on ka hoonete arhitektuur väga erinev. Planeeritaval maa-alal asuvad sideehitised ja elektriliinid. Pikk 33 katastriüksusel asub kasutuses olev puurkaev. Lisaks asub Pikk tn 52 katastriüksusel kasutusest väljas olev ja tamponeerimata puurkaev, mida on võimalik vajadusel kasutusele võtta.

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)

Planeeringuala reljeef on künklik ja suuremas osas metsaga kaetud. Domineerivateks puuliikideks on harilik mänd ja kask. Planeeringualalt avanevad ilusad vaated Õrsava järvele.

Planeeringuala lääneosas Õrsava järve ääres asub Setomaa valla halduses olev Õrsava matkarada, mis on aktiivses kasutuses. Matkaraja asukoht on kajastatud joonisel 2 „Tugijoonis“.

Kehtivatest piirangutest ja kitsendustest ulatuvad planeeringualale Õrsava järve kalda veekaitsevöönd 10 m, ehituskeeluvöönd 50 m ja kalda piiranguvöönd 100 m. Järve kaldal metsamaal ulatub ehituskeeluvöönd kalda piiranguvööndi piirini, st 100 m põhikaardile kantud veepiirist. Kallasraja laius Õrsava järvel on 4 m. Pikk tn 32 katastriüksusel paikneva puurkaevu veehaarde sanitaarkaitseala on Keskkonnaameti 29.06.2020 otsusega 1-3/20/653 vähendatud 10 meetrile. Pikk

tn 52 katastriüksuse kasutusest väljas oleva puurkaevul ei ole sanitaarkaitseala, kuna ööpäevane veetarbe hulk on alla 10 m³/d ja seda ei kasutata inimese vajaduseks. Tulenevalt veetarbe hulgast ja kasutajate arvust ei ole moodustatud sanitaarkaitseala Veeseaduse § 148 lg 2 alusel. Sanitaarkaitseala asemel on puurkaevul Veeseaduse § 154 kohane hooldusala ulatusega 10 m. Pikk tn 52 katastriüksusel on registreeritud II kategooria kaitsealuse liigi harilik käokuld leiukoht. Vastavalt Looduskaitseaduse § 53 lg 1-le on II kaitsekategooria liigi isendi täpse elupaiga asukoha avalikustamine massiteabevahendites keelatud. II kaitsekategooria liigi isendi paiknemine on näidatud ainult ametialaseks kasutuseks mõeldud joonistel: Joonis 2-AK ja Joonis 3-AK.

6.4 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala kontaktvööndi ehituslikud seosed ja maakasutused on kajastatud joonisel 6. Planeeringualaga piirnevad elamumaa, maatulundusmaa ja ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega katastriüksused. Planeeringuala jääb väljaehitatud hoonetega tiheasustuspiirkonda piirnedes põhja, ida ja lõuna suunalt juba hoonestatud kinnistutega. Planeeringuala idaosas, Pikk tn 52a katastriüksusel, asuvad Põhjajala aegsed barakid, mis olid algupäraselt kasutuses majutushoonetena. Käesoleva detailplaneeringu koostamisel arvestatakse barakkidega, aga Pikk tn 52a katastriüksust majanduslikel põhjustel planeeringusse ei kaasata. Barakkide vaadeldavus Pikalt tänavalt on tagatud praegu ning olemasolevaid vaateid detailplaneeringuga ei kavatseta likvideerida ajalooliste barakkide kaugvaadete säilimise nimel.

Planeeringuala jääb Värskale aleviku keskusest ca 400 m kaugusele. Planeeringualast ca 100 m lõuna pool asub Värskale laululava ja ca 200 m kagu suunas on Värskale Talumuuseum.

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

6.5 Üldplaneeringu põhilahenduse muutmise põhjendus

Planeeringulahenduse puhul lähtutakse eelkõige Põlva maakonnaplaneeringust 2030+. Asustusstruktuuri ja asustuse suunamise eesmärkidest. Maakonnaplaneeringus on välja toodud: „Asustuse arengu suunamise üldine huvi on, et asustuse areng ei tooks kaasa asjatuid kulusid uue tehnilise ja sotsiaalse taristu rajamisel ja eksploatatsioonil, kuid soodustaks mitmekesise ja kvaliteetse elukeskkonna säilimist. Sellise arengu saavutamiseks on tarvis suurendada olemasoleva kompaktse asustusega piirkondade ruumilist ja funktsionaalset sidusust, leida uus rakendus kasutusest välja langenud hoonetele ja nende lähialadele ning säilitada väljakujunenud asustumustreid hajaasustuses“.

Detailplaneeringu realiseerimisel aidatakse kaasa Põlva maakonnaplaneeringu 2030+ eesmärkidele. Samuti vastab detailplaneering osaliselt Värskale valla üldplaneeringule, mille alusel on nähtud ette üldkasutatavate puhke- ning virgestusaladena kasutada Värskale alevikus Õrsava järve ümbrust, mis planeeringualale ka osaliselt kavandatud on (va Pos 2, Pos 3, Pos 5 ja Pos 6). Kogu planeeringualast üle poole, 51%, jääb puhke- ning virgestusalaks.

Detailplaneeringu positiivsed mõjud: ümbrus heakorrastatakse ja muudetakse ohutuks, kuna hoonete lagunemine peatub; piirkonda rajatakse puhkajaid ja turiste teenindavaid ehitisi ja maastikku sobivaid rajatiseid mis ei riku ala üldilmet, luuakse pikniku- ja ajaveetmiskoht krundile Pos 8, rajatakse matkarada ja karavanide parkla. Planeeringuala on sobiv koht puhkeotstarbeliseks turismi-, matka- ja väljasõidukoha jaoks tulenevalt Õrsava järve lähedusest ja vaadetest järvele. Lisaks on selles asukohas elamute rajamine atraktiivne ja piirkonna elanike arvu kasvule positiivse mõjuga. Krundidel Pos 1, Pos 4, Pos 7 ja Pos 8 olemasolevate ajalooliste hoonete rekonstrueerimisel säilitatakse Setomaa arhitektuurinäiteid ja selle asemel, et hooned laguneksid, saavad need uue hingamise ja kasutuse.

Planeeringuga tehakse ettepanek Värskale valla üldplaneeringu joonistel maakasutuse ja ehituskeeluvööndi muutmiseks. Muudatusettepanek on kujutatud joonisel 5.

7. Planeeringulahendus

Detailplaneeringuga jagatakse Pikk tn 33 kolmeks üksikelumumaa krundi kasutamise sihtotstarbega katastriüksuseks, millest ühel on krundi kasutamise sihtotstarve ka osaliselt ärimaa. Pikk tn 52 katatsriüksus jagatakse kaheks üksikelumumaa, kaheks majutushoone maa, millest ühel on krundi kasutamise sihtotstarve ka osaliselt korterelumumaa ja üheks üldkasutatava maa sihtotstarbega katastriüksuseks. Lisaks antakse detailplaneeringuga lahendus heakorrastusele, haljastusele, juurdepääsuteedele, parkimisele ning määratakse servituutide ja kitsenduste vajadused.

7.1. Krundi hoonestusala määramine

Detailplaneeringuga on moodustatud krunditele määratud hoonestusala. Hoonestusala on ala kuhu on lubatud hoonete rajamine, alad on näidatud joonisel 3 „Põhijoonis“. Hoonestusala planeerimisel on arvestatud vajalike tuleohutuskujadega, liikluskorraldusega, Õrsava järve ehituskeeluvööndi, II kategooria kaitsealuse taimeliigi ja maantee kaitsevööndi paikemisega.

Hoonestusalade suurus võimaldab vabalt valida sobivaid hoonete asukohti järgides teemaplaneeringus „Setomaa kultuuripärand“ p.3.4.3 sätestatud planeerimis- ja hoonestamispehõhimõtteid. Väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud. Vältida tuleb abihoonete juhuslikku ja plaanipäratut ehitust, mis rikub ala ilmet. Enne hoonetele ehitusloa või ehitisteatise väljastamist hindab Setomaa Vallavalitsus hoonete sobivust antud asukohas, et oleks tagatud planeeringuala arhitektuurne terviklikkus. Hoonestusalast välja on lubatud rajada vaid haljastust, teid ja hoonete sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajalike 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 (kasvahoone, lehtla) järgi, peavad ka need paiknema hoonestusala piirides. Nimetatud väikeehitisi ei arvestata hoonete suurima lubatud arvu sekka ja nende maksimaalset arvu ei määrata. Väikeehitiste ehitamisel ja materjalide valikul lähtuda põhihoone arhitektuursest stiilist ja detailplaneeringus määratud hoonestusalast, lahendada harmoneeruvalt ja looduskeskkonna eripära arvestavalt.

7.2 Krundi ehitusõiguse määramine

Krundi ehitusõigusega määratakse:

Tabel 1

Positsiooni nr	1	2	3	5	6	4	7	8
Krundi kasutamise sihtotstarve	Üksikelamumaa (EP)70% Majutushoone maa (ÄM) 30%	Üksikelamu- maa (EP)100%				Majutushoone maa (ÄM) 60% Korterelamu maa (EK) 40%	Majutushoone maa (ÄM) 100%	Turismi-, matka- ja väljasõidukoha maa (PT) 100%
Hoonete/rajatiste suurim lubatud arv maa-alal	Säilib olemasolev hoonete arv + 3 rajatist supluskohta	3 (1 põhihoone + kuni 2 abihoonet)					8 (1 hoone ja 7 rajatist)	
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	400 m ² <i>Lubatud laiendada põhihoone mahtu kuni 40% (ol.ol põhihoone maht 722,3 m³, planeeritud hoone maht 987,3 m³)+150 m² supluskohta rajatiste rajamiseks</i>	400 m ²			400 m ² <i>Lubatud rekonstrueerida ja/või laiendada põhihoone ehitisealust pinda kuni 33% +163 m² abihoonete rajamiseks</i>	400 m ² <i>Lubatud rekonstrueerida ja/või laiendada põhihoone ehitisealust pinda kuni 33% +206 m² abihoonete rajamiseks</i>	3139 m ²	
Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus (põhihoonel // abihoonel)	8 m //5 m				<i>olemasolev 10,7 m, lubatud tõsta kõrgust +0,8 m ehk 11,5 m // 5 m</i>	8 m //5 m	5 m	

- Pos 1 krundil on lubatud olemasolevad hooned rekonstrueerida (abihoone/puurkaevu hoone) ja laiendada kuni 40% (põhihoone). Uusi ehitusloa kohustuslikke hooned planeeritud pole. Lisaks on planeeritud supluskoht ja seda teendindavad rajatised (randumissild, riietuskabiinid, mänguväljak). Sellest tulenevalt on lubatud krundile Pos 1 rajada ka kolm lisanduvat rajatist. Samuti on planeeritud rajada olemasolevast puurkaevust toorveetorustik. Toorveetorustikust juhitakse mineraalvett AS Värskas Vesi tootmistegevusse.
- Pos 2, Pos 3, Pos 5 ja Pos 6 kruntidele on lubatud rajada 1 üksikelamu ja kuni 2 abihoonet.
- Pos 4 krundil on lubatud olemasolev hoone rekonstrueerida ja/või laiendada kuni 33% (ol. ol põhihoone 177,6 m², planeeritud hoone kuni 236,2 m²) ja rajada sinna 6-korteriga korterelamu, sh 60 % korteriomanditest on planeeritud rajada majutusteenuse pakkumise eesmärgil (*Airbnb-stiilis*). Hoone laiendamisel on kolmanda korruse kasutamiseks lubatud maja kõrgust tõsta kuni 0,8 m, kuna kolmanda korruse lagi on liiga madalal. Nimelt on juba praegusel hetkel kolmanda korruse lae kõrgus vaid 2,10 m ning hoone rekonstrueerimise (mille käigus tuleb muuhulgas viia hoone kehtivatele energiatõhususe nõuetele vastavaks) käigus on planeeritud hoone täielik soojustamine, sh ka katuse soojustamine. Soojustuse lisamise järgselt aga ei ole võimalik kolmanda korruse pinda kasutada enam eesmärgipäraselt. Seega miljö ja hoone arhitektuuri säilitamise eesmärgi tagamisel tuleb hoone kõrguse tõstmisel säilitada hoone katusekalle ja proportsioonid. Sellest tulenevalt tuleb koostada rekonstrueerimisprojekt nõnda, et hoone proportsioonid säilivad - lisaks katuse tõstmisele tuleb laiendada ka hoone välisseinade asukohti, et praegune proportsioon ja arhitektuurikeel oleksid sarnased ka tulevikus. Sellist lahendust on kasutatud ka planeeringuala vahetus läheduses asuva Reigi Maja rekonstrueerimisel, kus see andis väga audentse tulemuse. Lisaks on lubatud rajada kuni 2 abihoonet (nt kuur ja grillmaja) kokku maksimaalse lubatud ehitisealuse pinnaga 163 m², selleks on ette nähtud hoonestusala krundi lõunaosas.
- Pos 7 krundil on lubatud olemasolev hoone rekonstrueerida ja/või laiendada kuni 33% (ol. ol põhihoone 146 m², planeeritud hoone kuni 194 m²). Rekonstrueeritud põhihoone kasutamise otstarbeks saab puhkemaja või külalistemaja. Lisaks on lubatud rajada kuni 2 abihoonet kokku maksimaalse lubatud ehitisealuse pinnaga 206 m².
- Pos 8 krundil olemaolev hoone, mis on varasemalt kasutuses olnud välikäimlana (hetkel kasutuskõlbmatu), restaureeritakse samas mahus kui kompleksi kuuluv ajalooline hoone. Lisaks nimetatud hoone rekonstrueerimisele on Pos 8 krundile lubatud rajada puhkeotstarbelisi vaba aja veetmiseks sobilikke rajatiseid 7 tk. Plaanitud on rajada näiteks jalakäijate matkarada (ca 700 m, min laiusega 2,5), karavanide parkla (ca 40 kohta), võrkpalli mänguväljak, lõkkeplats, mänguväljak väikelastele, telkimisala jne. Supluskohta küllastavatele sõidukiga tulijatele mõeldud parkla on paigutatud krundil Pos 1 sobiliku asukoha puudumise tõttu samuti krundile Pos 8.
- Kõik joonistel näidatud ehitiste asukohad on illustratiivsed – täpsed asukohad leitakse hiljem projekteerimise või ehitustegevuse käigus.

Käesoleva detailplaneeringu alusel määratakse 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 Arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

Hoonete arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramisel on lähtutud Värskas valla üldplaneeringus peatükis „Miljööväärtuslikud alad“ (ÜP lk 31-32) ja teemaplaneeringus „Setomaa kultuuripärand“ punktis 3.4.3 seatud tingimustest.

Tabel 2

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

Arhitektuursed nõuded hoonetele on kajastatud ka joonisel 3 tabelis 2.

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

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 tuleb kooskõlastada Setomaa vallavalitsuse ja Muinsuskaitseametiga.

Uute hoonete välisviimistlusel kasutada traditsioonilisi naturaalseid materjale. Eelistatud on vertikaalse laudvoodriga hooned, aga lubatud on ka krohvitud ja/või horisontaalse laudvoodriga hooned. Kasutada tuleb naturaalseid värvitoone (st värvitoon ei tohi olla „mürgine“ ehk liiga intensiivne, et hoone või hoonete kompleks ei mõjaks võõrkehana küla üldpildis). Lubatud on kasutatud erinevaid värve: pruun, roheline, heleroosa, kollane, valge, rootsi punane, hall. Aknaliistud, maja nurgaliistud ja teised maja kaunistavad elemendid värvida teise värvitooniga, et tekiks kontrast, mis tooks need detailid esile. Välisviimistluses vältida sünteetilisi materjale (nt plastvooder, kiviimitatsiooniga plekk-katus, plastaknad jms).

Katusekattematerjalid ja hoonete fassaadide viimistlusmaterjalid peavad sobima hoone 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°.

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



Foto 1. Stiilinäide olemasolevatest hoonetest



Foto 2. Stiilinäide olemasolevatest hoonetest

Piirded

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



Foto 3. Stiilinäide lubatud piirdeaiast



Foto 4. Stiilinäide lubatud piirdeaiast

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

Ehitise kasutamise sihtotstarbed

Ehitise kasutamise otstarbe määramise aluseks on võetud „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ majandus ja –taristuministri 02. juuni 2015.a määrusega nr 51, mille alusel on lubatud ehitada üksikelamu maale üksikelamu (kood 11101) ja abihooned (kood 12744); majutushoone maale hotell,

motell, külalistemaja (kood 12111), puhkeküla või puhkelaagri majutushoone (koos 12121), hostel (kood 12123) ja muu lühiajalise majutuse hoone (kood 12129).

7.4 Ehituskeeluvööndi vähendamise taotlemine

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

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

Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek on näidatud joonisel 3 ja 5. Ehituskeeluvööndi vähendamise piir ühtib krundil Pos 1 olemasolevate hoonete välispiiridega olles minimaalselt veekogu piirist 27 m (abihoone (puurkaevu) puhul) ja 39 m (olemasoleva põhihoone puhul).

7.5 Liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeritav ala külgneb riigiteega nr 18178 Värskas – Ulitina km 1,48-1,94, mille aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus on 2018.a. 208 autot/ööp. Juurdepääs planeeringualale toimub samuti 18178 Värskas-Ulitina asfalkattega riigimaanteelt olemasolevate mahasõitude kaudu. Uusi mahasõite Värskas-Ulitina maanteelt ei ole detailplaneeringuga ette nähtud. Joonisel 4 kujutatud nähtavuskolmnurgad on näidatud peamistele mahasõitudele riigimaanteelt ja vastavad seisundile rahuldav (7 x 120 m). Pos 1 ja Pos 4 hoonetele juurdepääsuks jäävad olemasolevad mahasõidud riigiteelt samas asukohas. Kruntidele Pos 2 ja Pos 3 juurdepääsuks kasutusse võetav tee asub munitsipaalmaal ja selle väljaehitamiseks tuleb arendajal sõlmida Setomaa vallavalitsusega eraldi kokkulepe.

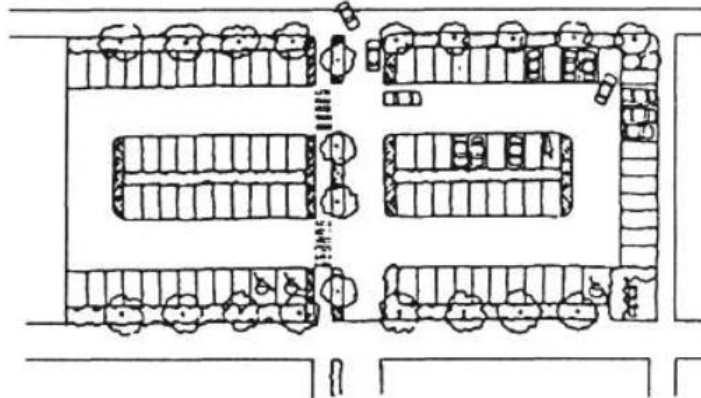
Liiklus riigiteel võib minimaalselt põhjustada müra. Võimalike häiringute leevendusmeetmetena tuleb projekteerimisel kasutada müratõkestavaid aknaid. Nähtavuskolmnurga alal (vt joonis 4) ei ole lubatud turvalisuse tagamiseks rajada haljastust. Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud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

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

Parkimine lahendatakse parkimisala näol vastavalt teede ja tänavate standardis EVS 843:2016 „Linnatänavad“ väljatoodud parkimismormatiivile. Parkimiskohtade minimaalne arv üksikelamu maa sihtotstarbega krundil on standardi järgselt 3, millest osa võivad olla rajatud ka hoonesisiselt. Külaliste parkimine tuleb lahendada krundisisiselt ja selleks jääb igale krundile piisavalt ruumi (näiteks sissesõidutee ääres või suuremat parkimisala rajades).

Parkimiskohtade arv täpsustatakse projekteerimise staadiumis kui on teada suletud brutopind. Majutushoone puhul on vastavalt standardile parkimiskohtade arvuks P=suletud

brutopind*parkimisnormatiiv. Sellest tulenevalt kuna krundil Pos 7 paikneva majutushoone suletud brutopind on EHR-i andmetel ca 146 m² ja parkimisnormatiiv äärelinnas 1/70, siis selle majutushoone parkimiskohtade minimaalne arv on 2,09 kohta ehk ca 2 parkimiskohta. Planeeritud on krundile Pos 7 aga 6 parkimiskohta. Pos 4 asuva kortermaja puhul, arvestatakse standardi järgi parkimiskohti korterite ja neis asuvate tubade arvude alusel. Planeeritud on standardi alusel krundile Pos 4, millel asub kuue korteriga elamu, kokku 6 parkimiskohta. Detailplaneeringus on Pos 8 kavandatud ca 40 kohaline karavanide parkla. Parkla tuleb rajada liigendatuna, et see haakuks miljöösse paremini. Selleks on parkla soovitatav jagada haljastusega kuni 10- 20 kohaga osadeks. Pos 8 kavandatud karavanide parkla konkreetne asukoht, kuju, suurus ja kohtade arv täpsustatakse projekteerimise käigus.



Joonis 9.2 - Näide parkla liigendamisest

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

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

Planeeringuala krunte Pos 1, Pos 2 ja Pos 3 läbib Setomaa vallale kuuluv Õrsava matkarada, mis on avalikus kasutuses (vt joonis 2 ja 3). Planeeringulahenduse realiseerimisel tuleb säilitada Õrsava matkarada ja tagada avaliku kasutuse lubamine ka tulevikus. Tulenevalt eelnevast seatakse kruntide Pos 1, Pos 2 ja Pos 3 juurdepääsuservituut Setomaa valla kasuks. Sellega tagatakse, et kruntide Pos 1, Pos 2 ja Pos 3 igakordsetel omanikel on kohustus lubada matkarada kasutada selle kasutajatel ilma takistusi (nt piirdeaeda) loomata.

Pos 8 kasutatakse Pikk tn 52 katastriüksusega piirnevate katastriüksuste juurdepääsuks, seega kõigile praegu kasutusel olevatele juurdepääsuteedele tuleb seada tulevikus tee kasutamise õiguse tagamise nimel teeservituudid.

7.6 Ehitistevahelised kujud

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

Hoone tulepüsisivusklass tuleb määrata ehitusprojekti.

7.7 Tehnovõrkude lahendus

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

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

7.7.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Veevarustuse ja kanalisatsiooni tagamiseks on ette nähtud Värskas aleviku ühisveevärgi- ja kanalisatsioonisüsteemi laiendamine planeeringualani. Planeeritud tehnovõrkude lahendused on kujutatud joonisel 4 „Tehnovõrkude ja kitsenduste joonis“ ja on põhimõttelised – täpsed torustike asukohad lahendatakse projekteerimise käigus, kui on selgunud 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 teiseldatavaid kuivkäimlaid nõnda, et need oleks võimalikult varjatud asukohas ja ei rikuks olemasolevat rahulikku üldilmet ja miljööd.

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

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

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

7.7.2 Sademevesi

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

7.7.3 Tuletõrje veevarustus

Tuletõrjevee saamise võimalus planeeringualal on krundile Pos 1 planeeritud kuivhüdrantist või tuletõrjehüdrantist. Hüdrandi asukoha valikul tuleb arvestada, et kõik hooned ning rajatised, mille puhul on nõutud välimine kustutusvesi, ei tohi olla kaugemal kui 150 m kasutatavast tuletõrje veevõtukohest. Lähim olemasolev tuletõrje veevõtukoht asub Pikk tn 29 (73201:001:0454) katastriüksusel, mis jääb planeeringualast ca 100 m kaugusele. Tuletõrjevee saamiseks on vajalik rajada lisanduv imbtoruga kuivhüdrant Örsava järve äärde krundile Pos 1 (vt soovituslikku asukohta joonistelt 3 ja 4). Juurdepääsute hüdrantini 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 0,4kV 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 on planeeritud kinnistute piiridele 0,4 kV liitumiskilbid. Liitumiskilbid on planeeritud tarbijate kruntide piiridele, peamiselt mitmekohalistena, teealasse. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Elektritoidete liitumiskilbist hooneteni tuleb rajada maakaabliga. Hoonete elektrivarustuse elektrikaablite asukohad täpsustatakse projekteerimise staadiumis.

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

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

7.7.5 Soojusvarustus

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

7.7.6 Sidevarustus

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

7.8 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

7.8.1 Haljastuse põhimõtted

Värska üldplaneeringul on kujutatud detailplaneeringu ala rohevõrgustiku koridori alana, mis aga on vananenud info. Hiljem on rohevõrgustiku ala korrigeeritud - Põlva maakonnaplaneeringuga 2030+ ning koostatava Setomaa valla üldplaneeringus ei asu planeeringuala rohevõrgustiku koridoris.

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

7.8.2 Haljastuslahendus

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

Krundi haljastuse planeerimisel tuleb arvestada järgnevaga:

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

7.8.3 Vertikaalplaneerimine

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

7.8.4 Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

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

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

7.9 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. Soovitavalt tuleks konteiner paigutada nõnda, et sellele oleks ligipääs prügiveoautol ning, et see jääks elanike vaateväljast kaugemale. Konteinerit on võimalik varjata näiteks haljastuse abil. Täpne konteineri asukoht määrata ehitusprojekti käigus. Jäätmete kogumine ja äravedu tuleb lahendada vastavalt Setomaa valla jäätmehoolduseeskirjas väljatoodule. Setomaa valla jäätmehoolduseeskiri on kohustuslik kõigile füüsilistele ja juriidilistele isikutele, kes elavad, viibivad või tegutsevad Setomaa

valla haldusterritooriumil. Jäätmehoolduseeskirja eesmärgiks on säilitada Setomaa vallas puhas ja terviklik elukeskkond, vähendada jäätmete koguseid nende tekkekohas ning soodustada jäätmete taaskasutamist. Krundi valdajal on kohustus tagada tekkivate olmejäätmete äravedu, mida võib teostada vastavat õigust omav ettevõtte. Keelatud on jäätmete ladustamine või ladestamine selleks mitteettenähtud kohta.

7.9.2 Looduskaitse

Pikk tn 52 katastriüksusel on registreeritud II kategooria kaitsealuse liigi harilik käokuld leiukoht. Ehitustegevusega hõlmatud ala ei ulatu 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 region.

7.10 Planeeringulahendusega 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 Värska 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 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, on mõjud kultuurilisele keskkonnale väga positiivsed. Teemaplaneeringu edasiseks elluviimiseks oli vaja tõsta miljööalade elanike teadlikkust säästvast renoveerimisest ja seto traditsioonilisest arhitektuurist ning leida võimalus miljööväärtuslike alade toetusprogrammi loomiseks riiklikest vahenditest. Käesolev detailplaneering aitab ajaloolise Põhjajalaagri ala ainulaadsust säilitada ja omab seega kõrget ajaloolist väärtust.

Sotsiaalsed mõjud

Detailplaneeringuga kavandatakse detailplaneeringuala muutmist atraktiivsemaks puhkeotstarbeliseks vaba aja veetmise paigaks nii kohalikele kui ka turistidele, mis avaldab sotsiaalsele keskkonnale positiivset mõju. Negatiivne mõju lähiümbruse elanikele võib avalduda

eelkõige ehitusperioodil põhiliselt suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

Looduskeskkonnale avalduvad mõjud

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

Kavandatud tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga. Kavandatava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket. Ehitiste 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 mürataseme suurenemine. Planeeritava tegevusega kaasneb vähene liikluskoormuse, mürataseme ja õhusaaste suurenemine. Oodata ei ole aga ülenormatiivsete tasemete esinemist. Planeeringu on ka võimalikult suures osas kõrghaljastuse säilitamine ning ala heakorrastamine. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju looduskeskkonnale puudub.

7.11 Servituutide seadmise vajaduse määramine

Servituutide seadmise vajadusi kirjeldab tabel 3. Rajatavatele tehnovõrkudele, mis asuvad planeeringualal on vajalik seada isiklik kasutusõigus nende omanikega (Elektrilevi OÜ, Telia Eesti AS, ELA SA, OÜ Setomaa Haldus vms). Tehnovõrkude servituudid ja/või isikliku kasutusõiguse notariaalsed lepingud sõlmitakse tehnovõrkude projekteerimise järgselt projekti realiseerimise staadiumis. Lisaks on planeeritud juurdepääsuteede seada teeservituudid. Servituudialad on kujutatud joonistel 3 ja 4 ning on illustreeriva tähendusega planeeritud juurdepääsuteede osas. Servituudialad täpsustatakse juurdepääsuteede projekteerimise ja rajamise staadiumis.

Tabel 3

Teeniv kinnisasi/isik	Valitsev kinnisasi/isik	Servituut /kasutusvaldus
Pos 8	Pos 5, Pos 6, Pos 7, Lõuna-Laane, Pikk tn 52a	Teeservituut juurdepääsuks
Pos 6	Pos 5	Teeservituut juurdepääsuks
Pikk 35	Pos 2, Pos 3	Teeservituut juurdepääsuks
Pikk tn 35	Elektrilevi OÜ	Tehnovõrgu talumise servituut – elektri madalpingekaabel, keskpinge kaabel Juurdepääsu servituut – Elektri madalpingekaabel, keskpinge kaabel, jaotuskilp, liitumiskilp
Pos 8	Elektrilevi OÜ	Tehnovõrgu talumise servituut – elektri madalpingekaabel, keskpinge kaabel Juurdepääsu servituut – Elektri madalpingekaabel, keskpinge kaabel, jaotuskilp, liitumiskilp
Pos 6	Elektrilevi OÜ	Tehnovõrgu talumise servituut – elektri madalpingekaabel, keskpinge kaabel Juurdepääsu servituut – Elektri madalpingekaabel, keskpinge kaabel, liitumiskilp
Pos 5	Elektrilevi OÜ	Tehnovõrgu talumise servituut – elektri madalpingekaabel, keskpinge kaabel Juurdepääsu servituut – Elektri madalpingekaabel, keskpinge kaabel,
Pos 4	Elektrilevi OÜ	Tehnovõrgu talumise servituut – elektri madalpingekaabel, keskpinge kaabel Juurdepääsu servituut – Elektri madalpingekaabel, keskpinge kaabel,
Pikk tn 35, Pos 4, Pos 5, Pos 6, Pos 8	OÜ Setomaa Haldus	Tehnovõrgu talumise servituut – veetorustik
Pos 1, Pos 2, Pos 3	Setomaa vald	Õrsava matkarada juurdepääs

7.12 Planeeringu rakendamise võimalused planeeringu elluviimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid ega kahjustada ka avalikku huvi. Kinnistu igakordsel omanikul tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi 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 tuleb täpsustada hoonete asukohad, juurdepääsutee ja parkimisalad, haljastuslahendus ning 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, projekteerimismõistetele ja heale projekteerimistavale. Hoonetele ei väljastata enne ehituslubasid, kui on seatud teeservituudid. Hoonetele ei väljastata enne kasutuslubasid, kui on välja ehitatud planeeringujärgsed tehnovõrgud ja tehnorajatised ning neile ka nõutud servituudid või isikliku kasutusõiguse alad seatud. Kruntidele Pos 2 ja Pos 3 juurdepääsuks kasutusse võetav tee asub munitsipaalmaal ja selle väljaehitamiseks tuleb arendajal sõlmida Setomaa vallavalitsusega eraldi kokkulepe.

Planeeringu elluviimise järjekord:

I etapp – Kruntide alusel katastriüksuste moodustamine, Pos 1, Pos 4 ja Pos 7 paiknevate hoonete rekonstrueerimine ja tehnovõrkudega varustamine. II etapp – Pos 2, Pos 3, Pos 5, Pos 6 ja Pos 8 elamute ja rajatiste välja ehitamine sh tehnovõrkude välja ehitamine.

8. Kooskõlastused ja kaasamine

Jrk nr	Kooskõlastuse andnud asutus / kaasatav	Kooskõlastaja nimi	Kooskõlastuse kuupäev ja nr	Kooskõlastamisel tehtud märkused või seatud tingimused
1	Keskkonnaamet	Kaili Viilma, looduskaitse juhtivspetsialist Lõuna regioon	01.12.2020 nr 6-2/20/3828-6	
2	Päästeamet	Margo Lempu	18.12.2020 nr K-ML/70	
4	Maanteeamet	Marek Lind, juhtivspetsialist taristu teenuste osakond	09.12.2020 nr 15-2/20/12553-7	<i>Palume planeeringu elluviimisel arvestada järgnevaga. 1. Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada meile nõusoleku saamiseks. 2. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis palume kaasata meid menetlusse.</i>
5	Rahandusministeerium			
6	Kaitseministeerium	<i>Kooskõlastatuks loetud Planeerimisseaduse §133 lg 2 alusel</i>		
7	Politsei- ja Piirivalveamet	<i>Kooskõlastatuks loetud Planeerimisseaduse §133 lg 2 alusel</i>		
8	Maa-amet			
9	Elektrilevi OÜ	Yulia Kolnes, Elektrilevi OÜ	11.01.2021 nr 8308399160	<i>1. Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. 2. Tehnilised tingimused 366158</i>
10	OÜ Setomaa Haldus	Raul Lepp	27.11.2020	
11	Telia Eesti AS			<i>Ei kavandata liitumisi sidevõrguga.</i>
12	ELA SA			<i>Ei kavandata liitumisi sidevõrguga.</i>
13	Pikk 31 omanikud	Peeter Mändoja	7-5/1724-1	
14	Lõuna-Laane omanik	<i>Arvamusi ei laekunud.</i>		
15	Pikk 54 omanik	<i>Arvamusi ei laekunud.</i>		

16	Pikk 37 omanik	<i>Arvamusi ei laekunud.</i>
17	Pikk 37a omanik	<i>Arvamusi ei laekunud.</i>
18	Pikk 56 omanik	<i>Arvamusi ei laekunud.</i>
19	Pikk 35a omanik	<i>Arvamusi ei laekunud.</i>
20	Pikk 35 omanik	<i>Arvamusi ei laekunud.</i>
21	Laane katastriüksuse omanik	<i>Arvamusi ei laekunud.</i>