

Koostamise korraldaja: Setomaa Vallavalitsus
Pikk tn 12, Värska alevik, Setomaa vald, Võru maakond

Kontaktisik: Erika Joonas
telefon: 57450133
e-post: erika.joonas@setomaa.ee

Huvitatud isik: Coop Põlva Tarbijate Ühistu, registrikood 10051286.
Kesk tn 10 Põlva, Põlva vald Põlvamaa 63308

Kontaktisik: Kristo Anderson
telefon: 5111644
e-post: kristo@cooppolva.ee

COOP KAUPLUSE DETAILPLANEERING

Järvesuu tn. 2, 2a, 4 ja 6,
Värska alevik, Võru maakond

Koostas: Pille Pärn



01.11.2022, PÕLVA

AS RESAND Tuglase tn. 6 Põlva 63308 tel/fax 79 94 071 ; resand@resand.ee
MTR nr. 10134173

SISUKORD

SELETUSKIRI

- 1 Detailplaneeringu koostamise alused ja eesmärk
- 2 Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja dokumendid
- 3 Olemasoleva olukorra iseloomustus
- 3.1 Planeeringu asukoht ja iseloomustus
- 3.2 Vastavus üldplaneeringule
- 3.3 Kehtivad piirangud
- 4 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed
- 5 Planeeringu lahendus
- 5.1 Planeeritava ala kruntide moodustamine
- 5.2 Kruntide ehitusõiguse määramine
- 5.3 Krundi hoonestusala piiritlemine
- 5.4 Arhitektuurinõuded ehitistele
- 5.5 Teed, liiklus- ja parkimiskorraldus
- 5.6 Haljastuse ja heakorra põhimõtted
- 5.7 Vertikaalplaneerimise põhimõtted
- 5.8 Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded
- 6 Tehnovõrkude ja – rajatiste asukohad
- 6.1 Veevarustus- ja tuletõrje veevarustus
- 6.2 Kanalisatsioon ja sademevesi
- 6.3 Elektrivarustus ja välisvalgustus
- 6.4 Soojavarustus
- 6.5 Sidevarustus
- 6.6 Servituutide vajaduse määramine
- 7 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks
- 8 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused
- 9 Planeeringu elluviimise tegevuskava
- 10 **KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE**

GRAAFILINE OSA

DP-01-00	Situatsiooniskeem	
DP-02-00	Olemasolev olukord geodeetilisel alusel	M 1:5000
DP-03-00	Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	M 1:5000
DP-04-00	Planeeringu põhijoonis	M 1:500
DP-05-00	Tehnovõrkude koondplaan	M 1:500
DP-06-00	Kinnistute vahetamise ettepanek	M 1:500

Planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon

1 Detailplaneeringu koostamise alused ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Setomaa Vallavalitsuse 03.11.2021 nr. 504 korraldus – COOP kaupluse detailplaneeringu algatamine Värsk alevikus.

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik on Coop Põlva Tarbijate Ühistu, registrikood 10051286.

Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Setomaa Vallavalitsus.

Detailplaneeringu eesmärgiks on planeeringualale ehitusõiguse määramine ca 900 m² suuruse kaubandushoone rajamiseks, turuplatsi ja parkla rajamine. Planeeritava alale jäävate kinnistute pindala on 4429 m², planeeringu koostamise käigus on selgunud vajadus planeeringuala laiendada ida suunas ning kaasata planeeringualasse ka Vaikuse 7 kinnistu nurk koos seal asuva tuletõrjeeve mahutiga- planeeringuga hõlmatud ala suuruseks on ca 9300 m², planeeringuala ulatus on näidatud joonisel DP-01-00 Situatsiooniskeem.

2 Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja dokumendid

- Setomaa Vallavalitsuse 03.11.2021 nr. 504 korraldus – COOP kaupluse detailplaneeringu algatamine Värsk alevikus.
- Coop kaupluse detailplaneeringu KSH mitteamalgatamine Setomaa Vallavalitsuse korraldus 26.01.2022 nr 28.
- Värsk valla üldplaneering - kehtestatud Värsk Vallavolikogu 21.07.2006 määrusega nr 20
- Setomaa valla arengukava 2020-2029 – Vastu võetud Setomaa Vallavolikogu poolt 27.08.2020 nr 12.
- Teemaplaneering „Setomaa kultuuripärand“ – kehtestatud 26.01.2012 Värsk Vallavolikogu otsusega nr 3.
- „Setomaa ettevõtluskeskkonna teemaplaneering“ – kehtestatud Värsk vallavolikogu otsusega 25.02.2016 nr. 10
- Värsk valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2015-2027 - Vastu võetud Värsk Vallavolikogu poolt 12.02.2015 nr 8
- Võru maakonnaplaneering 2030+. Võru Maavalitsus, OÜ Hendrikson&Ko, 2018.

3 Olemasoleva olukorra iseloomustus

3.1 Planeeringu asukoht ja iseloomustus

Töoga hõlmatud ala asub Võru maakonnas, Setomaa vallas, Värsk aleviku keskosas Järvesuu tänava ääres. Planeeringualaga on hõlmatud 4 kinnistut, mille andmed on antud all-olevas tabelis 1. Planeeringuala piirneb lõunast ja idast Järvesuu tänavaga, põhja poolt Vaikuse 3 ja Vaikuse 5 ärimaa sihtotstarbega kinnistutega ning lääne poolt Pikk 2 ja Pikk 4 ärimaa sihtotstarbega kinnistutega; edelaküljes asub aleviku bussijaam. Ala asukoht on näidatud situatsiooniskeemil DP-01-00 ning olemasolev olukord on kajastatud joonisel DP-02-00.

Töö nr: 2123
 Töö nimetus: COOP kaupluse detailplaneering
 DP hõlmatud aadressid: Järvesuu tn. 2, 2a, 4 ja 6, Värskä alevik, Võru maakond
 Koostaja ärinimi: Resand AS
 Töö väljaandmise aeg: veebruar, 2022 a
 Detailplaneering

Tabel 1. Olemasolevate kinnistute sihtotstarbed on järgmised:

Katastriüksuse nimi	Tunnus	Sihtotstarve
Järvesuu tn 2	93401:003:0037	Ärimaa 100%
Järvesuu tn 2a	93401:003:0071	Ärimaa 100%
Järvesuu tn 4	93401:003:0087	Üldkasutatav maa 100%
Järvesuu tn 6	93401:003:0085	Elamumaa 100%

Järvesuu 2 ja 2a kinnistutel asub hetkel toimiv Coop kauplusehoone; Järvesuu tn 6 kinnistul asuvad kasutusest väljas olevad elamu ja abihoone. Ehitisregistris olevad andmed on tõesed ja kajastavad tegelikku olukorda. Järvesuu 4 kinnistu on kaetud betoonkiviga ning kasutusel parkimis- ja turuplatsina.

Planeeritaval maa-alal asuvad järgmised hooned ja rajatised:

Krundi aadress	Ehitise rajatise nimetus /	EHR kood	Peamine kasutamise otstarve	EHR Seisund/ tegelik olukord
Järvesuu tn 2	Elamu	120261854	11101 - Üksikelamu	Lammutatud/ Lammutatud
	Garaaž kauplus /	110025265	12744 - Elamu, kooli vms abihoone	Kasutusel / Kasutusel
	Bussijaama- ja turuplats	220711744	24219 - Muu nimetamata rajatis	Ehitusluba antud / Kasutusel
Järvesuu tn 2a	Kauplus	120261783	12311 - Kaubandushoone	Kasutusel / Kasutusel
	Bussijaama- ja turuplats	220711744	24219 - Muu nimetamata rajatis	Ehitusluba antud / Kasutusel
Järvesuu tn 4	Bussijaama- ja turuplats	220711744	24219 - Muu nimetamata rajatis	Ehitusluba antud / Kasutusel
Järvesuu tn 6	Elamu	120257596	11101 - Üksikelamu	Kasutusel
	Kuur- Saun- Laut	120257597	12744 - Elamu, kooli vms abihoone	Kasutusel

Kogu planeeringuala on suhteliselt ühtlase reljeefiga - absoluutkõrgused jäävad vahemikku 38.5-39.5m.

Haljastus planeeringualal on isetekkeline ja väheväärtuslik. Leidub üksikuid puid, Järvesuu 6 kinnistul ka viljapuid ning põõsaid ja võsa.

Juurdepääs planeeringualale toimub mööda Järvesuu tänavat (kat. nr. 93401:003:0105).

Töö nr: 2123
Töö nimetus: COOP kaupluse detailplaneering
DP hõlmatud aadressid: Järvesuu tn. 2, 2a, 4 ja 6, Värskas alevik, Võru maakond
Koostaja ärinimi: Resand AS
Töö väljaandmise aeg: veebruar, 2022 a
Detailplaneering



Foto 1. Olemasolev elumaja Järvesuu 6 kinnistul. Vaade kagust



Foto 2. Olemasolev elumaja Järvesuu 6 kinnistul. Vaade edelast

Töö nr: 2123
Töö nimetus: COOP kaupluse detailplaneering
DP hõlmatud aadressid: Järvesuu tn. 2, 2a, 4 ja 6, Värskas alevik, Võru maakond
Koostaja ärinimi: Resand AS
Töö väljaandmise aeg: veebruar, 2022 a
Detailplaneering



Foto 3. Olemasolev Coop kauplus Järvesuu 2a kinnistul. Vaade kagust.



Foto 4. Olemasolev turuplats Järvesuu 4 kinnistul. Vaade lõunast.

3.2 Vastavus üldplaneeringule

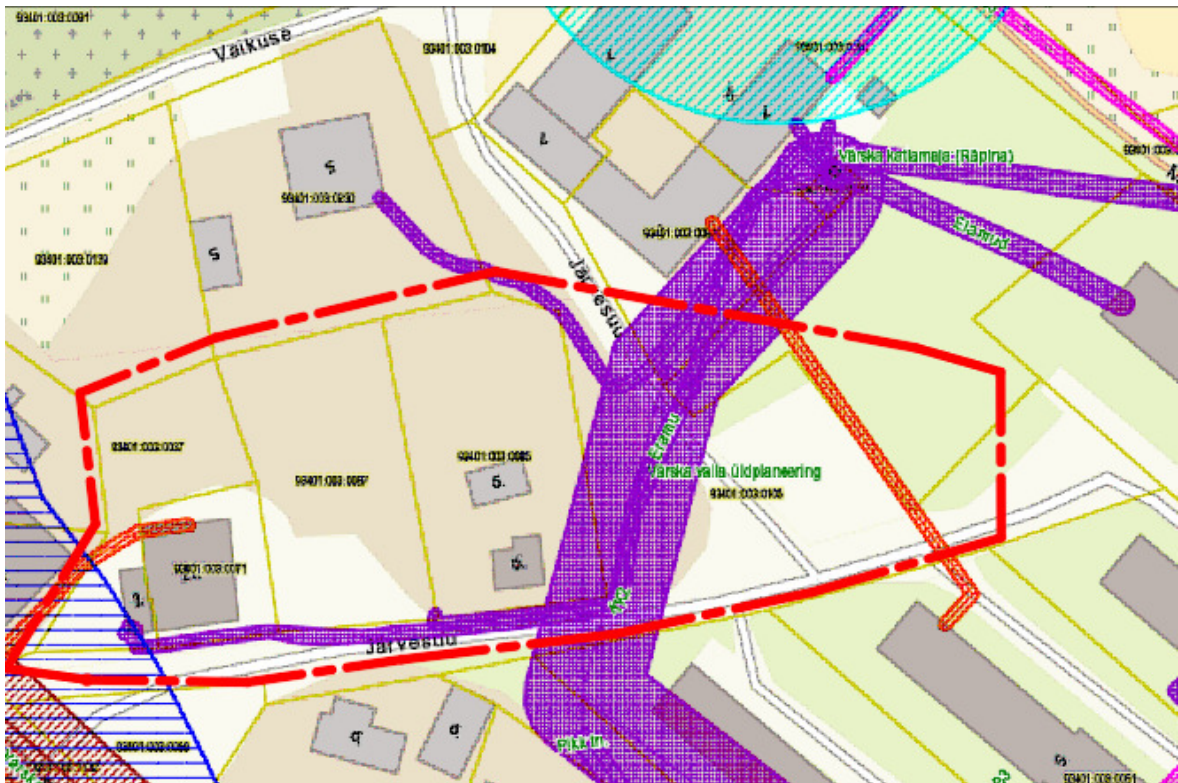
Vastavalt Värskas Vallavolikogu poolt kehtestatud 21.07.2006 määrusega nr 20 - Värskas valla üldplaneeringule asub detailplaneeringu ala kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maal (B) ning on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga.

3.3 Kehtivad piirangud

Olemasolevatest tehnovõrkudest ja – rajatistest on planeeringualal asuvatel kinnistutel olemas liitumised ühisveevõrgi ja kanalisatsiooniga, gaasivarustus, elektriliitumised ning sidevarustus. Kinnistule ulatub elektrihüliini Saatse VQS 1-20 kV (Keskpingeliin) kaitsevöönd ja sidekaabli kaitsevöönd. Planeeringualale ulatub edelanurgas vähesel määral Pihkva järve ranna piiranguvöönd (ulatus näidatud joonisel DP-03-00).

Vastavates vööndites tegutsemisel tuleb lähtuda kehtivatest seadusest, määrustest ja eeskirjadest.

Planeeringualal ega lähialal ei paikne kultuurimälestisi, kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt ja ökoloogiliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada.



Väljavõte Maa-ameti kitsenduste kaardilt.

4 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Värsk aleviku keskosas, kus olulisemateks maakasutuse funktsioonideks on elamumaa ja ärimaa funktsioonid. Planeeringualast edelast asub aleviku bussijaam. Juurdepääs planeeringualale toimub mööda Pikalt tänavalt algavat Järvesuu tänavat. Pikk tänav on kogu alevikku läbiv põhiline ühendustee, mis põhja suundudes viib välja Värsk sanatooriumi juurde ning kagusse suundudes läheb üle 18178 Värsk-Ulitina teeks.

Planeeringuala asub üldplaneeringu järgselt äri maa-alal, planeeringualast põhja pool teisel pool Vaikuse tänavat asub Värsk kalmistu koos kirikuga. Kirdesuunas paikneb Värsk päästekomando ja jäätmejaam, lõuna-, kagu - ja idaküljes asuvad elamumaa juhtfunktsiooniga maa-alad.

Arvestades olemasolevat situatsiooni on käesoleva planeeringuga planeeritud hoonestus keskkonda sobilik – uuest kauplusehoonest lääne poole tekib organiseeritud ala turuplatsile ja parkimiseks.

Planeeringuala funktsionaalsed seosed on ära toodud joonisel DP-03-00.

Planeeringuala piirinaabrid:

Lähiaadress	Tunnus	Katastriüksuse sihtotstarve
Järvesuu tänav	93401:003:0105	Transpordimaa 100%
Vaikuse tn 5	93401:003:0230	Ärimaa 100%
Vaikuse tn 3	93401:003:0139	Ärimaa 100%
Pikk tn 2	93401:003:0150	Ärimaa 100%
Pikk tn 4	93401:003:0236	Ärimaa 100%
Vaikuse tn 7	93401:003:0090	Ärimaa 80, jäätmeoidla maa 20%

5 Planeeringu lahendus

Planeeringu lahendusega korrastatakse kruntide struktuur, määratakse ehitusõigus ja lahendatakse juurdepääsud, parkimisvõimalused ning heakorra- ja haljastustingimused. Näidatakse planeeringuala sisse jäävad likvideerimisele kuuluvad kasutuseta ja/või kavandatavale kauplusehoonele ette jäävad hooned ja rajatised.

5.1 Planeeritava ala kruntide moodustamine

Planeeringualal asub 4 krunti - Järvesuu 2, Järvesuu 2a, Järvesuu 4 ja Järvesuu 6. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek maade vahetuseks munitsipaal- (Setomaa vald) ja eraomandis (Coop Põlva Tarbijate Ühistu) olevate kinnistute vahel. Omavahel vahetatakse võrdsete pindaladega maa-alad. Ettepaneku sisu on vahetada Coop Põlvale kuuluvad kinnistud (Järvesuu 2 ja Järvesuu 2a) Setomaa vallale kuuluva kinnistuga (Järvesuu 4). Peale vahetust on võimalik moodustada kaks kinnistut:

POS 1 – Setomaa vallale kuuluv krunt (moodustatud Järvesuu 2 ja Järvesuu 2a kinnistust, lisaks osaliselt Järvesuu 4 kinnistust, et vahetamise tulemusena ei väheneks omavalituse maa-ala pindala). Aadressi ettepanek – Järvesuu 2.

POS 2 - Coop Põlva Tarbijate Ühistu kuuluv krunt (moodustatud Järvesuu 4 ja Järvesuu 6 kinnistust). Aadressi ettepanek – Järvesuu 4.

Töö nr: 2123
 Töö nimetus: COOP kaupluse detailplaneering
 DP hõlmatud aadressid: Järvesuu tn. 2, 2a, 4 ja 6, Värskas alevik, Võru maakond
 Koostaja ärinimi: Resand AS
 Töö väljaandmise aeg: veebruar, 2022 a
 Detailplaneering

Antud maade vahetamise toiminguga luuakse selgelt piiritletud alad nii kavandatud kauplusehoonele koos parkimisalaga ning aleviku turuplatsile.

Kavandatud kruntide pindalad, sihtotstarbed ja maakasutuse koondtabel on antud põhijoonisel DP-04-00 ja ka kruntida vahetamise joonisel DP-06-00.

5.2 Kruntide ehitusõiguse määramine

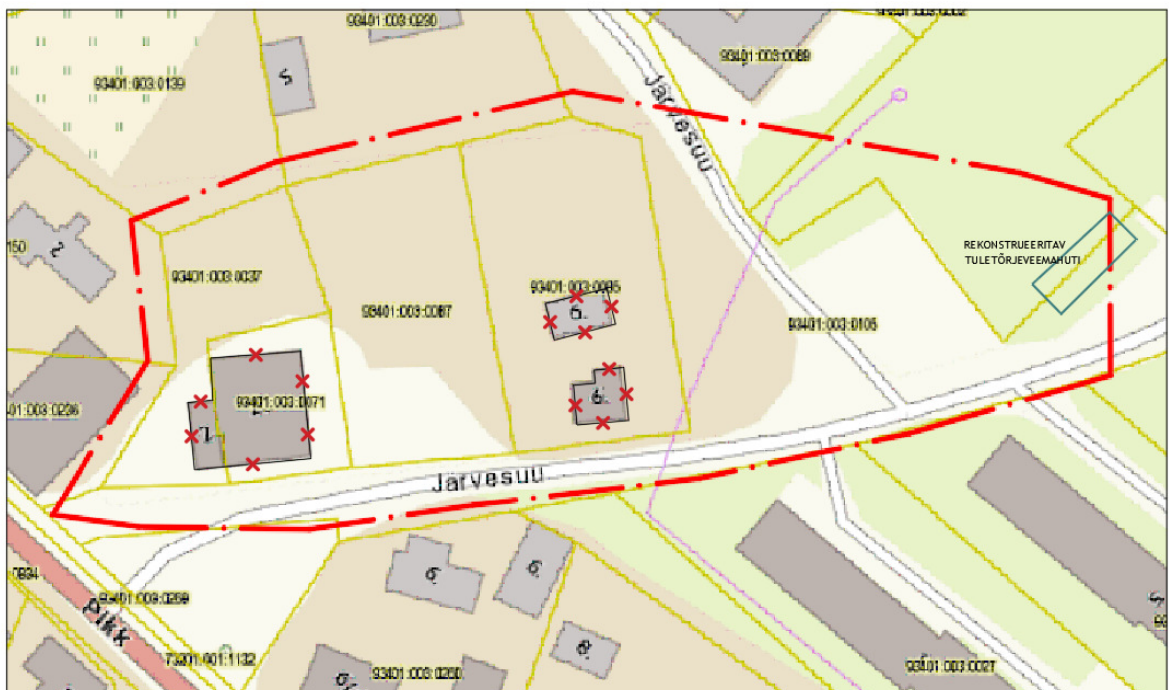
Ehitusõigus on seatud hoonestatavale POS 2 kinnistule. POS 1 kinnistule ehitusõigust ei seata - turuplats jääb avalikuks kasutamiseks. Kauplemine toimub kauplejate mobiilsetel müügiletitudel ja telkidest - autodelt.




Planeeringuala ehitusõigus on näidatud põhijoonisel.

Ehitusõigusega on määratud:

- Krundi pindala
- Krundi ja katastriüksuse kasutamise sihtotstarve
- Suurim lubatud hoonete arv
- Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind
- Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus
- Minimaalne tulepüsisivusklass
- Minimaalne vajalik parkimisvajadus autodele /jalgratastele.

Allpool oleval skeemil on näidatud planeeringulahendusega kaasnevad muutused olemasolevate hoonete rajatiste osas.



-  PLANEERITAV MAA-ALA
-  OL. OLEV KINNISTU PIIR
-  LAMMUTATAVAD HOONED PLANEERINGUALAL

5.3 Krundi hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud krundi hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hoone. Väljapoole hoonestusala võivad ulatuda sissepääsu trepid ja konsoolsed varikatused kuni 2m ulatuses. Kavandatud hoonestusala piiritlemine ja sidumine krundi piiridega on näidatud detailplaneeringu põhijoonisel (vt. joonis DP-04-00)

5.4 Arhitektuurinõuded ehitistele

Detailplaneeringuga määratud arhitektuurilised tingimused on toodud ära põhijoonisel DP-04-00. Hoone kõrguse ja mahu planeerimisel on arvestatud piirkonna olemasolevate kõrgustega ning planeeritava kauplusehoone vajadustega.

Arvestades planeeringuala lähinaabruses domineerivate katusetüüpide ja – kalletega, on lubatud katusetüübiks lamekatvus või madalakaldeline kald- või viilkatus, soovitatav katusekalle 0-30°.

Kauplusehoone tuleb projekteerida ja ehitada hea ehitustava ja üldtuntud ehituslike põhimõtete järgi, Hoone peab sobima ümbritsevasse keskkonda. Hoone projekteerimisel tuleb lähtuda tingimusest, et selle arhitektuur peab toetama kasutusotstarvet ning olema kõrgetasemeline ja kaasaegne ning ohutu inimestele, varale ja keskkonnale.

Viimistlusmaterjalide valikul kasutada vastupidavaid, kvaliteetseid ning aleviku keskkonda sobivaid materjale. Välis-viimistlusena ei tohi kasutada imiteerivaid materjale.

Hoone täpne +/- 0.00 määratakse ehitise projekteerimise käigus.

5.5 Teed, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringuala lõuna- ja idapiir külgneb Järvesuu tänavaga, mida mööda jääb toimuma ligipääs. Planeeritud kaupluse külastajate sõidukite juurdepääs on kavandatud mööda Järvesuu tänava keskosast algavat sissesõiduteed, kust pääseb kaupluse-esisele parkimisalale. Teenindavale transpordile kaupluse kaubaga varustamiseks luuakse juurdepääs planeeringuala idakülje keskosasse.

Kaupluse juurdepääs turuplatsile on planeeritud Järvesuu tänavalt lammutatava kauplusehoone kagunurga juurest.

Planeeritud kaupluse ja turuplatsi külastajatele on sõidukite juurdepääs kavandatud Järvesuu tänavalt planeeringuala lõunaküljelt. Planeeringualale kauplusehoone esisele alale on planeeritud parkimisala 23 parkimiskohaga, samuti luuakse parkimisvõimalus Järvesuu tänava äärde. Parkimiskorralduse lahendamisel tuleb lähtuda standardis EVS 843:2016 „Linnatänavad“ toodud parkimisnormatiividest, millest tulenevalt tuleb tagada normile vastav parkimiskohtade arv ning parkimiskohad puuetega inimeste sõidukile.

Parkla rajamisel tuleb arvestada ka elektriauto laadimistaristu loomisega. Uute mitteelamute puhul tuleb juhtmetaristuga varustada vähemalt viiendik parkimiskohtadest ning paigaldada tuleb vähemalt üks laadimispunkt. Planeeringu põhijoonisel on ette nähtud kaks elektriauto laadimiskohta.

Kauplust teenindava transpordi juurdepääs on planeeritud planeeringuala idaküljelt.

Ladustamiseks, liiklemiseks ja parkimiseks ettenähtud alad samuti turuplats katta kõvakattega (asfalt ja betoonkivi). Hoonestusest ja kõvakattest vabaks jääv ala tuleb haljastada.

Allolevas tabelis on näidatud minimaalne / planeeritud parkimiskohtade vajadus. Lõplik parkimisalade paiknemine, kohtade arv ja parkimiskorraldus täpsustatakse edasise projekteerimise käigus.

Tabel 2. Sõiduautode parkimiskohtade vajadus krundil

Krundi POS nr / Aadressi ettepanek	Hoone kasutamise otstarve	Max. suletud brutopind	Sõiduautode parkimisnormatiiv - EVS 843:2016 (1p/k suletud m ² brutopinna kohta)	Normatiivne (EVS) / planeeritud parkimiskohtade arv
POS 2 / Järvesuu 4	Supermarket, kauplused	900m ²	1/50	18 / 25

Tabel 3. Jalgrataste parkimiskohtade vajadus krundil

Krundi POS nr / Aadressi ettepanek	Hoone kasutamise otstarve	Max. suletud brutopind	Parkimiskohtade vajadus (1p/k suletud m ² brutopinna kohta)	Normatiivne (EVS) / planeeritud parkimiskohtade arv
POS 2 / Järvesuu 4	Supermarket, kauplused	900m ²	1/150	6 / 9

Planeeringuala liiklusskeem ning juurdepääsud planeeringualale on näidatud põhijoonisel DP-04-00. Kõik planeeringuga kavandatud liikluslahendused jäävad planeeringuala sisse.

5.6 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Likvideerimisele kuuluv haljastus on näidatud planeeringu põhijoonisel DP-04-00. Likvideeritakse endiselt Järvesuu 6 kinnistul kasvavad kauplusehoonele ette jäävad viljapuud ja põõsad, samuti kuulub likvideerimisele ol.olev võrkaed.

Planeeritud turuplatsi (POS 1) põhjapoolsel osal kasvavad lehtpuud säilitatakse.

5.7 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Planeeringuala täpne vertikaalplaneerimine lahendatakse koos kauplusehoone ehitusprojektiga. DP põhijoonisel ja tehnoorkude koondplaanil on näidatud põhimõtteline vertikaalplaneerimise lahendus. Planeeritava hoone parkimisplatsi sademevesi kogutakse kokku restkaevudega ja suunatakse läbi liiva-õlipüüduuri sademevee immutusalale / immutuskassettidesse. Samasse suunatakse ka hoone katuselt kokku kogutav sademevesi – katuselt kogutakse sadevesi kokku sisemise vee äravoolusüsteemiga. Turuplatsi sademeveed suunatakse turuplatsist kinnistu põhjapoolsele muru-alale, samuti kasutatakse osaliselt murukivi, läbi mille saab sademevesi pinnasesse imbuda. Vertikaalplaneerimisel tuleb arvestada olemasoleva olukorraga ja naaberkruntide maapinna kõrgustega - sademevete suunamine naaberkinnistutele on keelatud.

5.8 Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonete vaheliste kujadega, lähtudes Siseministri määrusest 30.03.2017 nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

Minimaalne hoonete vaheline kuja peab olema 8 m. Juhul, kui hoonete vahelise kuja laius on alla 8m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Ehitise tuleohutusest lähtuvalt on planeeritav kaubandushoone IV kasutusviisiga hoone. Hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP-3, täpne tulepüsivusklass määratakse edasise projekteerimise käigus.

6 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

Olemasolev planeeringualal paiknev kauplusehoone on varustatud elektri, vee- ja reovee kanalisatsioonitorustikuga, gaasiga ning telekommunikatsioonikaabliga.

6.1 Veevarustus- ja tuletõrje veevarustus

Veevarustus

Olemasolev olukord - Olemasoleva planeeringualal paikneva kaupluse veevarustus on tagatud Vaikuse tänava poolt tuleva ühisveevärgi torustiku kaudu.

Planeeritud lahendus - Planeeritud kaubandushoone veevarustus lahendatakse vastavalt Setomaa Haldus OÜ poolt väljastatud tingimustele – 08.02.2022 Setomaa Halduse poolt saadetud kiri.

Planeeringualal ja selle piiridel on näidatud kaks võimalikku liitumispunkti ühisveevärgiga liitumiseks, plaanil märgitud MK-1 (planeeringuala loodenurgas Järvesuu 2 kinnistul) ja MK2 (Järvesuu tänaval).

Tuletõrje veevarustus

Olemasolev olukord - Värska aleviks on olemas looduslikud tuletõrje veevõtukohtad Värska sadamas (kaugus planeeritavast hoonest ca 300m) ja koolimaja juures (asub planeeringualast kagu suunas ca 550m). Alevikus olevad hüdrandid asuvad planeeringualast eemal, ning ei taga hetkel ka nõutud vooluhulka.

Planeeritud lahendus

Tuletõrje veevarustuse tagamisel tuleb lähtuda Eesti Standardist EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“.

Kavandatud kaubandushoone kasutusviis on IV ja lubatud minimaalne tulepüsivusklass on TP-3 ning tuletõkkeseksiooni piirpindala kuni 800m².

Vastavalt EVS 812-6:2012+A1:2013 on IV kasutusviisiga ehitise kuni 8 korrust (põlemiskoormus 600-1200 MJ/m²) mille tuletõkkeseksiooni piirpindala on kuni 800 m², ühe tulekahju normvooluhulk 20 l/s ja arvestuslik tulekahju kestvus 3 tundi. Tuginedes sellele on vajalik kustutusvee hulk 216 m³.

Planeeringualal (Vaikuse tn 7 kinnistu lõunanurgas) asub hetkel kasutusest väljas olev maa-alune betoonist tuletõrjeveemahuti – maht 250 m³. Detailplaneeringuga nähakse ette ol.olev tuletõrjeveemahuti rekonstrueerida ning mahuti juurde rajada kuivhüdrant/ veevõtukaev.

Kui ol.oleva mahuti rekonstrueerimine pole võimalik, tuleb paigaldada maa-alused tuletõrjeveemahutid min 216m³ - nt. 4x54m³, mis on ühendatud veevõtukaevu või hüdrandiga.

Kinnised (suletud anumad) tuletõrjeveehoidlad peavad olema varustatud lisaks veevõtukaevule:

- õhutusarmatuuriga (soovitavalt DN 100), mis võimaldab veevõtukohta tühjendamist / täitmist tulekahju kustutamiseks ettenähtud veevooluhulgal;

Töö nr: 2123
Töö nimetus: COOP kaupluse detailplaneering
DP hõlmatud aadressid: Järvesuu tn. 2, 2a, 4 ja 6, Värsk alevik, Võru maakond
Koostaja ärinimi: Resand AS
Töö väljaandmise aeg: veebruar, 2022 a
Detailplaneering

- veevõtukoha täitmisarmatuuriga, mis koosneb:
- 100 mm täitetorustikust;
- 2 x 80 mm torust DN 80 üleminekuliitmikega, seejuures:
80 mm torud peavad olema varustatud tagasilöögiklappidega;
täitmisarmatuur peab olema kasutatav igal aastaajal ja igasuguste ilmastikutingimuste korral;
täitmisarmatuur peab vastama survetaluusele PN 10;
- hooldusluugiga.

Tehisliku veevõtukoha tühjenemise korral peab selle täitmine olema tagatud 72 h jooksul.

6.2 Kanalisatsioon ja sademevesi

Kanalisatsioon

Olemasolev olukord - Planeeringualal asuv kauplusehoone on kanalisatsiooniga varustatud Vaikuse tänaval asuva ühiskanalisatsioonitorustiku kaudu.

Planeeritud lahendus - Planeeritud kaubandushoone kanaliseerimine lahendatakse vastavalt Setomaa Haldus OÜ poolt väljastatud tingimustele. Planeeringualal on näidatud liitumispunkt kanalisatsiooniga liitumiseks, plaanil märgitud K-1 (Järvesuu 2 kinnistul).

Sademevesi

Olemasolev olukord - Sademeveed ei ole Värsk alevikus kanaliseeritud. Osaliselt kasutatakse kraave, enamasti imbub sademevesi pinnasesse omal kinnistul.

Planeeritud lahendus - Sademevee juhtimine naaberkruntidele, reoveekanalisatsioonitorustikku ja riigitee alusele maaüksusele on keelatud. Planeeritava hoone parkimisplatsi sademevesi kogutakse kokku restkaevudega ja suunatakse läbi liiva-õlipüüduuri sademevee immutusala / immutuskassetitesse. Samasse suunatakse ka hoone katusele kokku kogutav sademevesi. Turuplatsi sademeveed suunatakse turuplatsist kinnistu põhjapoolsele muru-alale, samuti kasutatakse osaliselt murukivi, läbi mille saab sademevesi pinnasesse imbuda. Vertikaalplaneerimise lahendus on näidatud DP põhijoonisel ja tehnovõrkude koondplaanil.

6.3 Elektrivarustus ja välisvalgustus

Olemasolev olukord - Kruuntidel on olemasolevad elektriliitumised. Planeeringuala läbib kagunurgas Elektrilevi OÜ-le kuuluv keskpinge õhuliin ja Järvesuu tänava ääres asuvad Elektrilevi OÜ-le kuuluv maakaabelliinid, mis varustavad planeeringualal olevat kauplusehoonet (3x380V, peakaitse 100A) ja Järvesuu 6 kinnistul paiknevat elamut (3x380V, peakaitse 16A). Uue kauplusehoone (POS 2) peakaitse suuruseks on planeeritud 160 A, turuplatsile nähakse ette kauplejatele võimalus elektri tarbimiseks.

Järvesuu tänava ääres asuvad metallpostidel tänavavalgustid kuuluvad säilitamisele. Kinnistute omanikud sõlmivad vajadusel tarbimisvõimsuse muutudes võrguvaldajaga uue liitumislepingu.

Planeeritud lahendus – Planeeritud elektrivarustus lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatavatele tehnilistele tingimustele peale kinnistute vahetamise tehingut kauplusehoone projekteerimise käigus.

Lisaks on planeeritud päikesepaneelide paigaldus hoone katusele elektrienergia tootmiseks. Päikesepaneelidega toodetava elektri võimsuseks on arvestatud maksimaalselt 70 kW.

Järvesuu tänava ääres asuvad metallpostidel tänavavalgustid säilivad ol.olevates asukohtades, lisatakse on ette nähtud valgustusmastid kaupluseesise parkimisplatsi serva ja laadimisala juurde.

6.4 Soojavarustus

Olemasolev olukord - Soojavarustus põhineb Värsk alevikus lokaalsetel lahendustel, traditsioonilised kaugküttesüsteemid puuduvad. Olemasoleva kauplusehoone kütmiseks kasutatakse gaasi ja elektrikütet.

Planeeritud lahendus – Kauplusehoone soojavarustus lahendatakse lokaalse küttesüsteemina kas gaasikatla või soojuspumba baasil.

6.5 Sidevarustus

Olemasolev olukord - Planeeringualal paikneb Telia AS-ile kuuluv sidekanalisatsioon, mis varustab sidega Järvesuu 2 / 2a kinnistul asuvat kauplusehoonet.

Planeeritud lahendus – Planeeritud kauplusehoone sidevarustusega ühendamine lahendatakse vastavalt Telia AS poolt väljastatud tehnilistele tingimustele peale kinnistute vahetamist kauplusehoone projekteerimise käigus.

Planeeringu tehnovõrkude joonisel on näidatud üks võimalik sidega varustamise võimalus.

Edasisel projekteerimisel on oluline jälgida et müra tekitavad seadmed / seadmete välisosad paigaldataks eluhoonetest võimalikult kaugele.

6.6 Servituutide vajaduse määramine

Tabelis 4 on ära toodud detailplaneeringuga määratletud servituudi vajadusega objektid. Servituudi vajadusega alad on näidatud tehnovõrkude joonisel.

Tabel 4. Servituutide vajadus.

Teeniv kinnisasi	Servituut	Valitsev kinnisasi
POS 1	Planeeritud veetorustiku ja reovee kanalisatsioonitorustik; Servituudi ulatus 2+2 m trassist, ulatus ca 110m ²	POS 2
POS 1	Reaalservituut kinnistu nr 459938 igakordse omaniku kasuks. Tähtajatult ja tasuta servituut gaasipaigaldise valdamiseks, valitsemiseks ja käsutamiseks.	Pikk tn 4, Värsk

7 Keskkonningimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Setomaa Vallavalitsus on algatanud Coop kaupluse detailplaneeringu koostamise ja jätnud algatamata 26.01.2022 korraldusega nr 28 kõnealuse dokumendi keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 35 lõike 6 alusel.

KSH jäeti algatamata kuna Coop kaupluse detailplaneeringuga ei kavandata KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi ega muud olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamist, sh vee, pinnase, õhu saastamist. Vastavalt KeHJS § 6 lõikele 2³ võib KeHJS lõigetes 2 ja 2¹ sätestatud eelhinnangu jätta andmata, kui kavandatud tegevus jääb väljapoole lõike 2¹ reguleerimisala ja lõike 4 alusel kehtestatud määruse reguleerimisala.

Planeeringuala on kehtiva üldplaneeringu järgi äri-maa ala, planeeringuga kavandatav tegevus on sama iseloomuga nagu hetkel planeeringualal toimub ning detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne olulist keskkonnamõju ega vahetut või kaudset mõju inimese tervisele ja heaolule ning ümbritsevale keskkonnale.

Detailplaneeringuga on kavandatud kaubandusettevõtte, mille territooriumil ja ruumides on lubatud kõrgemad müratasemed, kui puhke- ja elamualadel. Planeeritud hoone välispiirete projekteerimisel tuleb arvestada, et müra normtasemed ruumides peavad vastama Sotsiaalministri 04.03.2002. a määrusele nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ ja Eesti Standardis 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ esitatud normtasemetele. Üle normatiivse ventilatsiooniseadmete müra väliskeskkonda suunamine pole lubatud. Ventilatsiooni väljaviikude projekteerimisel tuleb arvestada, et need ei tohi olla suunatud olemasolevate elamute suunas, samuti peab jälgima et muud müratekitavad seadmed paigutataks elamutest võimalikult kaugemale.

Planeeringualal asuvate lammutatavate hoonete / rajatiste lammutamisel tuleb lähtuda Setomaa valla jäätmehoolduseeskirjast nr, vastu võetud 30.04.2020. Kõik tekkivad jäätmed tuleb koguda liigiti, jäätmed tuleb üle anda jäätmeluba omavale või jäätmeregistris registreeritud jäätmekäitlejale, nõuetekohaselt taaskasutada või kõrvaldada. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele.

Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Jäätmete kogumise korraldab vastava krundi valdaja. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat tegevuslitsentsi omav ettevõtte. Olmejäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse. Konteinerite võimalik asukoht on toodud põhijoonisel DP-04-00. Prügikonteinerite arv ning paiknemine täpsustatakse hoone projekteerimise faasis. Olmejäätmed tuleb paigutada sorteeritud jäätmetest eraldi.

Kõvakattega pindadelt ja katuselt ärajuhitud sademevesi peab vastama Keskkonnaministri määrusele nr 61, vastu võetud 08.11.2019 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ kehtestatud nõuetele. Kauplusehoone esiselt parkimisalalt kokku kogutav sademevesi tuleb vajadusel puhastada õli-liivapüüduriga.

8 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste planeerimisel on lähtutud Eesti Standardist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur“.

Kuritegevuse ennetamise ja kuriteoohu vähendamise eesmärgil tuleb:

- kinnistule paigaldada välisvalgustid ja sissepääsud valgustada;
- jälgitavus (sh videovalve);
- tagada planeerimis- ja kujunduslike võtetega ala võimalikult suur nähtavus ja jälgitavus, minimeerida pimedad halva nähtavusega kohad;
- konkreetseid ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.
- valdusele sissepääsu piiramine;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, prügikastid, jms);
- üldkasutatavate alade korrashoid

9 Planeeringu elluviimise tegevuskava

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

Planeeringuala ehitusõigused realiseerib kavandatud kinnistu igakordne omanik.

Detailplaneeringu realiseerimise ehitusetapid:

- Planeeringujärgne kruntide moodustamine;
- Olemasolevate hoonete/rajatiste lammutamine Järvesuu 6 kinnistul; Lammutustööd Järvesuu 2 ja 2a kinnistul (praegune kauplusehoone) võib teostada peale uue kauplusehoone valmimist.
- Planeeritud hoone ja tehnovõrkude (kuni liitumispunktideni) ning -rajatiste rajamine;
- Püsikattega juurdepääsuteede, kõnniteede ja parkimisalade rajamine;
- Haljastuse rajamine.

Ühendused tehnovõrkudega projekteerib, rajab ja rahastab kinnistu igakordne omanik kokkuleppel tehnovõrke valdavate ettevõtetega.

Planeeringu elluviimisega kaasnevad võimalikud kahjud kolmandatele isikutele hüvitab krundi igakordne valdaja. Selleks tuleb tagada, et rajatav hoone ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

Koostas:
Pille Pärn

01.11.2022