



Paabor Projekt OÜ  
Reg nr: 14260182  
Malli tn 3  
Lombi küla, Tartu vald  
Tel: +372 5358 6223  
E-mail: paaborprojekt@gmail.com

Detailplaneeringu nr: DP-7-2025

**VÕRU MAAKOND, SETOMAA VALD, VÄRSKA ALEVIK**  
**VÄRSKA ALEVIKUS LAANE**  
**DETAILPLANEERING**

Planeeringu algataja:	Setomaa Vallavalitsus
Planeeringu koostamisest huvitatud isik:	Setomaa Vallavalitsus
Detailplaneeringu koostas:	Paabor Projekt OÜ
Koostaja:	Marlen Paabor magistrikraad maastikuarhitektuuris Diplomi nr MB007187 <i>/allkirjastatud digitaalselt/</i>
Kontrollis:	Gerly Toomeoja Volitatud maastikuarhitekt (tase 7) kutsetunnistuse nr 220626 <i>/allkirjastatud digitaalselt/</i>

**SISUKORD**

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS .....	3
2. PLANEERITAVA ALA SUURUS JA ANDMED PLANEERINGUALA MAA-ALA KOHTA .....	3
3. PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK .....	3
4. LÄHTEMATERJALID JA ARVESTAMISELE KUULUVAD DOKUMENDID .....	4
5. GEODEETILINE ALUSPLAAN .....	4
6. PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS .....	4
6.1 Üldplaneeringust tulenevad tingimused .....	4
6.2 Olemasolev olukord .....	6
6.3 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed .....	9
6.4 Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused .....	10
7. PLANEERINGULAHENDUS .....	12
7.1. Krundi hoonestusala määramine .....	12
7.2 Krundi ehitusõiguse määramine .....	12
7.3 Arhitektuursed ja kujunduslikud tingimused .....	14
7.4 Liiklus- ja parkimiskorraldus .....	16
7.5 Ehitistevahelised kujud .....	17
7.6 Tehnovõrkude lahendus .....	18
7.7 Haljastuse ja heakorra põhimõtted .....	22
7.8 Keskkonnatingimuste seadmine .....	22
7.9 Planeeringulahendusega kaasnevad mõjud .....	23
7.10 Servituutide seadmise vajaduse määramine .....	24
7.11 Planeeringu rakendamise võimalused, planeeringu elluviimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja .....	24
8. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE .....	26

**Detailplaneeringu koosseis**

• Detailplaneeringu seletuskiri	
• Joonis 1 – Situatsiooniskeem	M 1:5000
• Joonis 2 – Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	M 1:2000
• Joonis 3 – Tugiplaan	M 1:1000
• Joonis 4 – Põhijoonis	M 1:1000
• Joonis 5 – Tehnovõrkude joonis	M 1:1000

## SELETUSKIRI

### 1. Detailplaneeringu koostamise alus

- Setomaa Vallavalitsuse 05.11.2025 korraldus nr 457 Värskas alevikus Laane detailplaneeringu algatamise ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta.

### 2. Planeeritava ala suurus ja andmed planeeringuala maa-ala kohta

Setomaa Vallavolikogu detailplaneeringu algatamise otsusega määratud algne planeeringuala oli ca 2,6 ha ning hõlmas maaüksusi Pikk tn 30 (katastritunnus 93401:003:0069) ja osaliselt Lasteaia tn 2 (Katastritunnus 93401:003:0050), Laane tee 5 (katastritunnus 93401:003:0017) ning Laane tee 9 (katastritunnus 93401:003:0122). Detailplaneeringu koostamise käigus (05.04.2026) esitas Laane tee 9 (katastritunnus 93401:003:0122) arvamus, et soovib Laane tee 9 katastriüksuse välja arvamist planeeringualalt. Detailplaneeringu eskiislahenduses ei olnud Laane tee 9 katastriüksusele midagi planeeritud ning ehitusõigust pole määratud. Tulenevalt eelpool toodust vähendati planeeringuala selliselt, et see ei hõlmaks Laane tee 9 maaüksust. Muudetud planeeritava ala pindala on 2,5 ha.

Täpsem asukoht on esitatud joonisel nr 1 „Situatsiooniskeem“.

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



### 3. Planeeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on planeeringuala kruntideks jaotamine, krundi hoonestusala määramine, krundi ehitusõiguse määramine, detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine, ehitise ehituslike tingimuste määramine, ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine, liikluskorralduse põhimõtete määramine, haljastuse ja heakorralduse põhimõtete määramine, kuja määramine, kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine; müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine, maaparandussüsteemide asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine, servituutide

seadmise ja olemasoleva või kavandatava tee avalikult kasutatavaks teeks määramise vajaduse märkimine.

#### 4. Lähtematerjalid ja arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Setomaa Vallavalitsuse 05.11.2025 korraldus nr 457 „Värskas alevikus Laane detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“ koos lisadega;
- Setomaa valla üldplaneering (Setomaa Vallavolikogu 24.11.2022 otsus nr 28);
- Setomaa valla jäätmehoolduseeskiri (Setomaa Vallavolikogu 30.04.2020 määrus nr 9);
- Setomaa valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kasutamise eeskiri (Setomaa Vallavolikogu 29.04.2025 määrus nr 6);
- Eestis kehtivad õigusaktid, projekterimisnormid ja Eesti standardid (Planeerimisseadus; riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“; 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.

*NB! Kui mistahes käesoleva detailplaneeringu koostamise ajal kehtiv seadus või ministri määrus detailplaneeringu elluviimise hetkel on kehtetuks muutunud või on seda muudetud mõne muu seaduse raames, siis tuleb lähtuda elluviimise hetkel kehtivastest asjakohastest seadustest ja/või nende alusel kehtestatud ministri määrustest.*

#### 5. Geodeetiline alusplaan

Geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500 on koostatud Radiaan OÜ poolt novembris 2025.a. Töö nr. 3250G25. Koordinaadid riiklikus L-Est'97, kõrgused EH2000 süsteemis.

#### 6. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs

##### 6.1 Üldplaneeringust tulenevad tingimused

Vastavalt Setomaa valla üldplaneeringule asub planeeritav ala osaliselt elamu maa-alal, ühiskondliku hoone maa-alal ja osaliselt väljaspool tiheasustusalal, kus maakasutuse juhtotstarvet pole määratud. Maa-alale, kuhu üldplaneeringuga ei ole juhtotstarvet määratud, on perspektiivis võimalik kavandada erinevaid uusi otstarbeid vastavalt omavalitsuse kaalutlusotsusele ning soovitud otstarbega ette nähtud tingimustele ning asukohast tulenevatele kohaspetsiifilistele tingimustele. Üldplaneering lubab ühiskondlike ehitiste maa-alale kavandada elamumaad juhul, kui ei põhjustata olulist negatiivset ruumilist mõju ühiskondliku hoone maa-alale. (ÜP seletuskiri tabel lk 17). Üldplaneeringuga kavandatud elamu maa-aladele on lubatud planeerida üksikelamu, kaksikelamu, suvila või aiamaja ja kahe või mitme korteriga elamu (sh ridaelamu). Laiendatavate või uute elamualade planeerimisel tuleb tagada hästi toimiv juurdepääs, sotsiaalne taristu ja tehnovõrkudega varustatus. Kavandamine peab toimuma võimalikult terviklike, põhjalikult läbikaalutud ruumilise visiooni ja terviklahenduse alusel. Uute elamupiirkondade planeerimisel tuleb arvestada erinevas vanuses elanikele vajaliku sotsiaalse taristu osade, ühistranspordi võimaluste, avaliku ruumi ja kohalike keskuste arenguga.

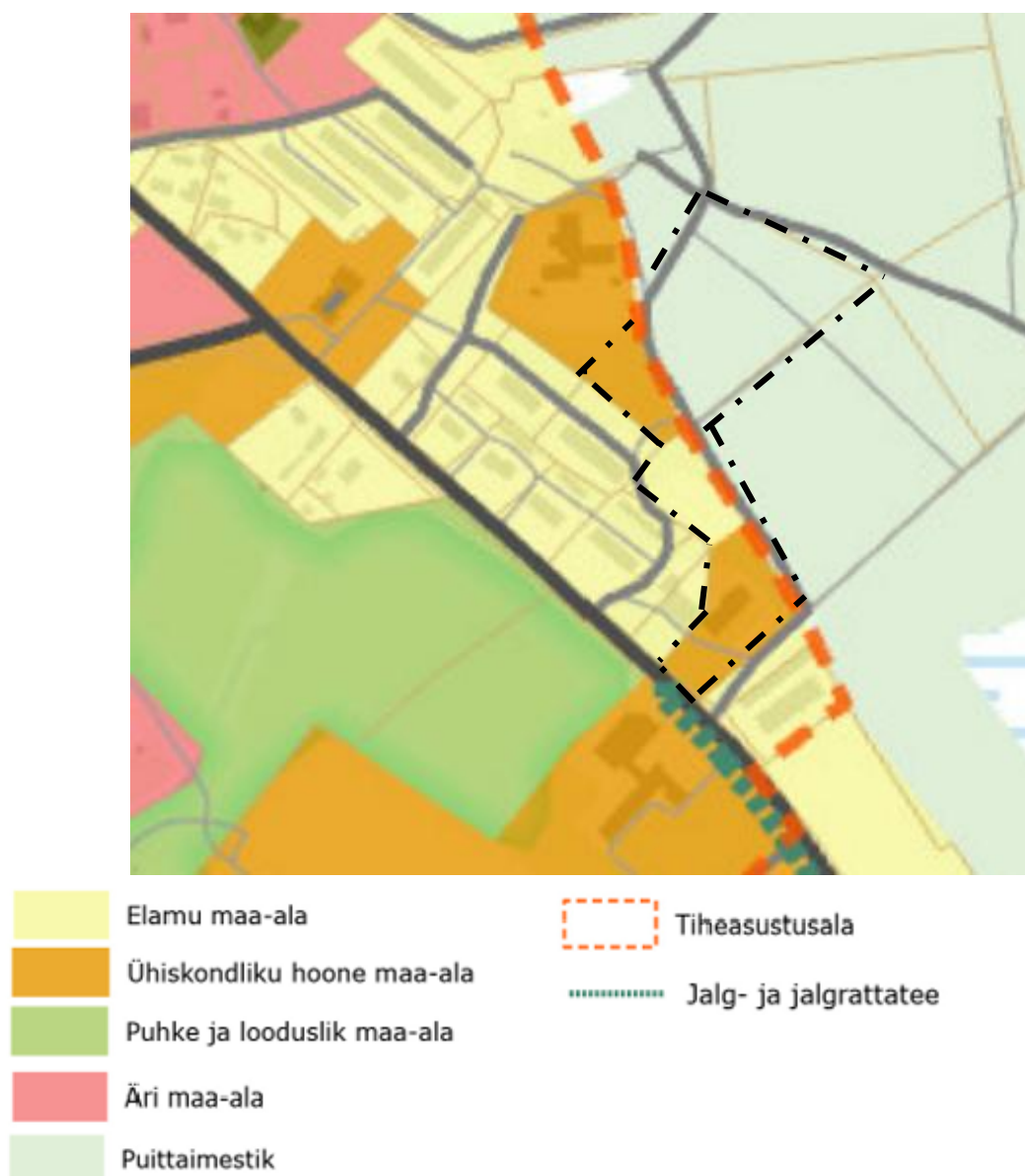
Üldplaneeringu seletuskirja ptk 3.6 toob välja, et maakasutuse juhtotstarvete piirid üldplaneeringu joonisel on tinglikud ja nende ulatust tuleb täpsustada üldplaneeringu

elluviimisel lähtuvalt piirkonna arengust, sh detailplaneeringute või projekteerimistingimuste kaudu. Sellest tulenevalt on detailplaneeringuga täpsustatud planeeringualal elumumaade asukohti vastavalt vajadustele.

Üldplaneeringu seletuskirjas Tabelis 2. on toodud piirkondlikud eluhoonete ehitustingimused, mille alusel on alevikus lubatud elamu tüübid üksikelamu, kaksikelamu, ridaelamu ja korterelamu. Eluhoone maksimaalne kõrgus üksik- ja kaksikelamul on määratud 10 m. Hoonete maksimaalne arv 1 eluhoone ja abihoonete arvu määramisel tuleb lähtuda piirkondlikust olukorrast. Krundi maksimaalne täisehitusprotsent on üksik- ja kaksikelamul kuni 30%, ning minimaalne krundi suurus on üksik- ja kaksikelamul 1200 m<sup>2</sup>. Avaliku teepoolse piirdeaia maksimaalne kõrgus kuni 1,2 m (vajalik osaline läbipaistvus (10%)).

Detailplaneering on kooskõlas kehtiva Setomaa valla üldplaneeringu eesmärkidega.

*Skeem 2. Väljavõte Setomaa valla üldplaneeringust*



## 6.2 Olemasolev olukord

Planeeritav ala asub Setomaa vallas Värskas aleviku keskkuses. Põhja ja ida suunalt piirneb planeeringuala maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksustega, millel asuvad metsad. Kagu suunal piirneb planeeringuala elamumaaga ning lõuna suunal transpordimaa katastriüksusega 18178 Värskas - Ulitina tee (liikluspinnas nimi Pikk tänav). Teisel pool 18178 Värskas - Ulitina teed asub ühiskondlike ehitiste maa (Setomaa gümnaasium) ja maatulundus- ning ärimaad. Edela ja lääne suunalt piirneb planeeringuala elamumaadega kus asuvad korterelamud. Edela suunalt piirneb planeeringuala ühiskondlike ehitiste maaga, kus asub Setomaa lasteaed.

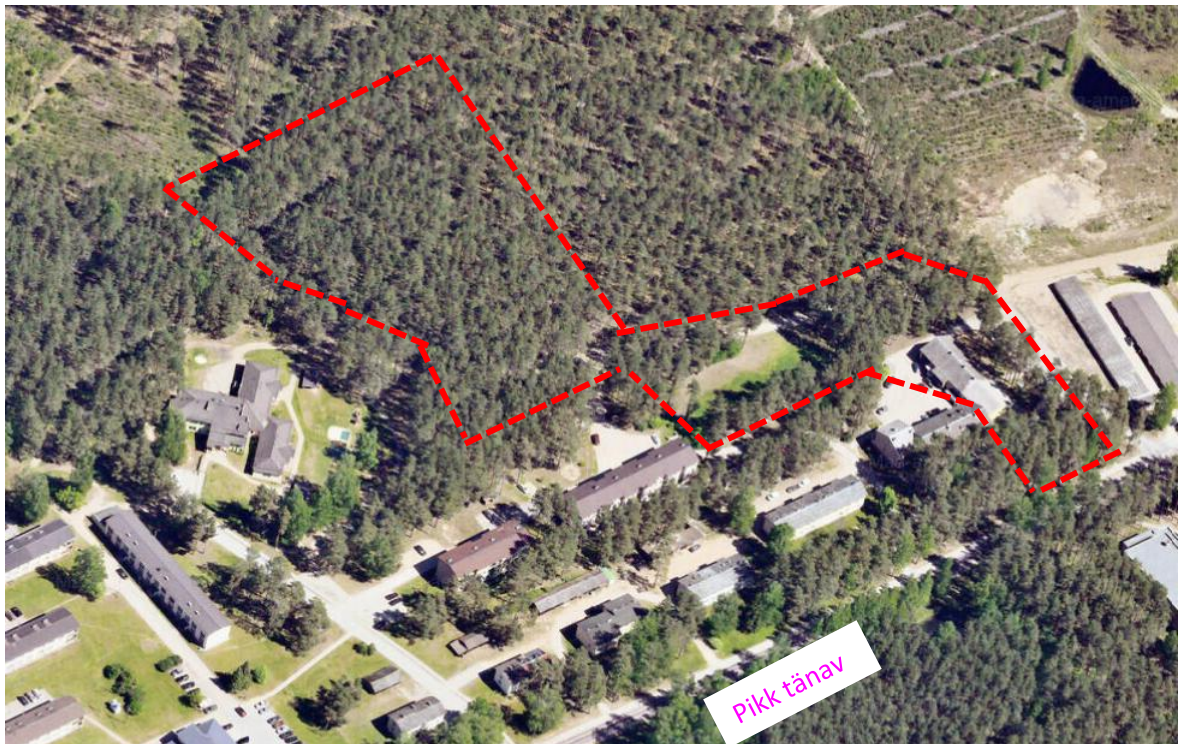
Planeeritav ala koosneb Pikk tn 30 (*katastritunnus 93401:003:0069, pindala 8316 m<sup>2</sup>, sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa 100%*) ja osaliselt Lasteaia tn 2 (*katastritunnus 93401:003:0050, pindala 27 228 m<sup>2</sup>, millest planeeringualasse jääb 15 559 m<sup>2</sup>, sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa 100%*), Laane tee 5 (*katastritunnus 93401:003:0017, pindala 23625 m<sup>2</sup>, sihtotstarve maatulundusmaa 100%*) ning osaliselt Laane tee 9 (*katastritunnus 93401:003:0122, pindala 74828 m<sup>2</sup>, millest planeeringualasse jääb 1606 m<sup>2</sup>, sihtotstarve maatulundusmaa 100%*) katastriüksused.

Juurdepääs planeeringualale on tagatud riigiteelt 18178 Värskas-Ulitina tee (liikluspind Pikk tänav) ja lisaks on võimalik planeeringualale juurde pääseda kohalike teede 9340125 Lasteaia tänav, 9340088 Apteegi - Mäasovitsa tee (liikluspind Laane tee) ning 9340050 Värskas - Mäasovitsa tee (liikluspind Mäasovitsa tee) kaudu.

Planeeringuala üldiseloostus: reljeef langeb kirde-edela suunal, suures osas on ala kaetud metsaga, kus kasvavad peamiselt männid. Lasteaia tn 2 katastriüksusel asub lasteaed (mis jääb planeeringualast kõrvale) ja Pikk tn 30 katastriüksusel asub hoone kus tegutseb perearstikeskus, apteek ja noortekeskus. Ülejäänud osas on planeeringuala hoonestamata ja seal asub mets. Maaüksused on ehitusregistri andmetel hoonestamata. Planeeringuala kasutavad eelkõige piirnevate katastriüksuste omanikud jalutuskäiguks ja juurdepääsuna.



*Foto 1. Vaade planeeringualale (Maa-amet mai 2022)*





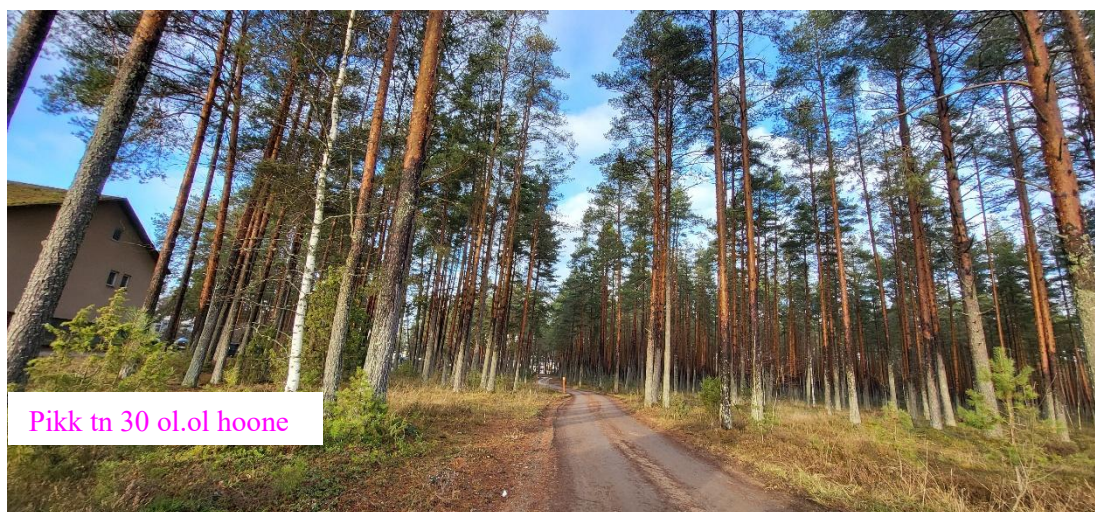
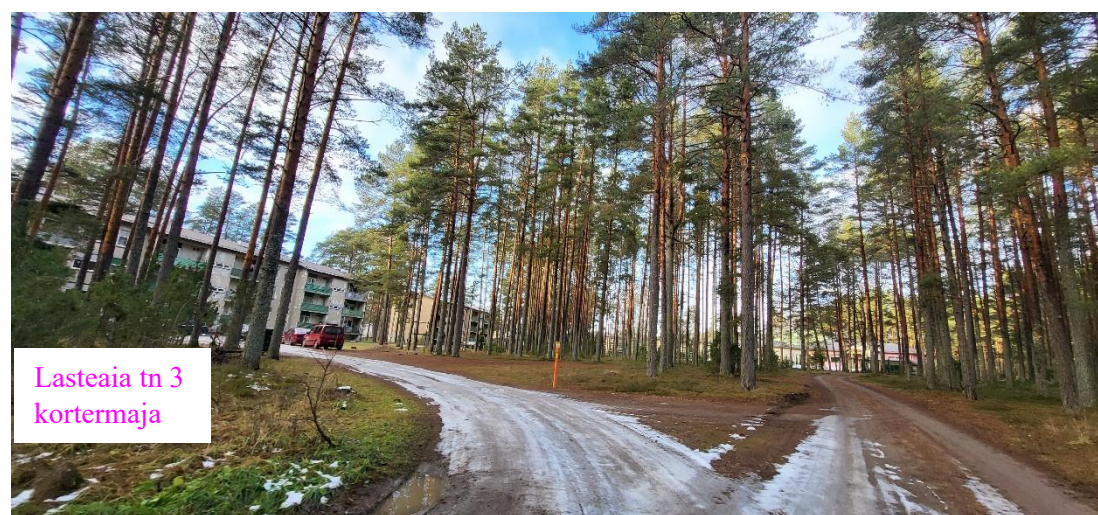
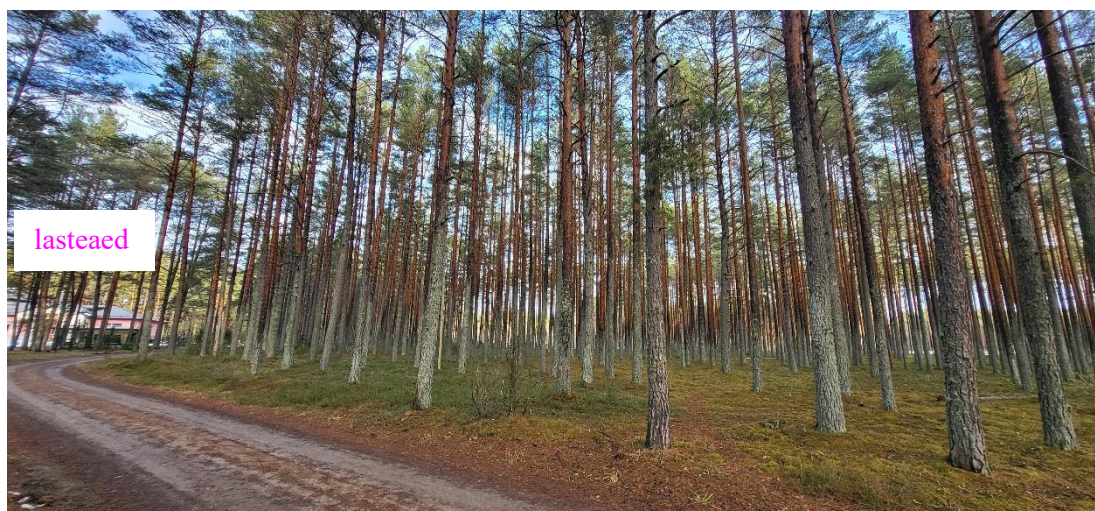
*Foto 2. Vaade planeeringualale (november 2025)**Foto 3. Vaade planeeringualale (november 2025)**Foto 4. Vaade Vaade planeeringualale (november 2025)*



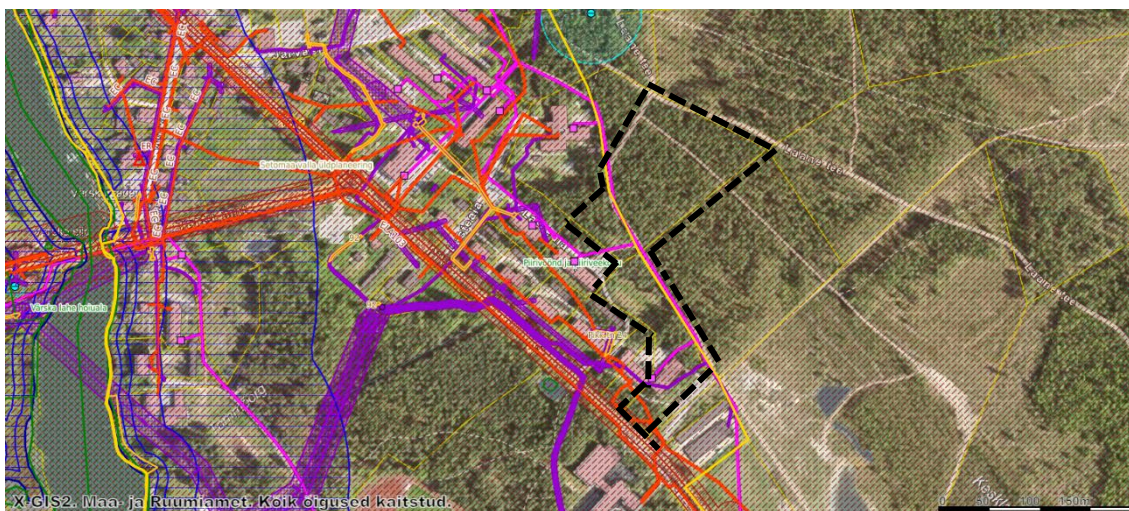
Foto 5. Vaade planeeringualale (november 2025)



Planeeringualale ulatuvad kitsendused (vt skeem 3):

- Riigitee kaitsevöönd **10 m** (18178 Värskas - Ulitina tee)
- Elektri madalpingekaablite kaitsevööndid **1 m**
- Sidekaabli kaitsevöönd **1 m**
- Gaasitorusiku kaitsevöönd **1 m**
- Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevöönd **2 m**
- Piirivöönd ja piiriveekogu kaitsevöönd

Skeem 3. Planeeringualal asuvate kitsenduste asukoht (Maa-amet)



### 6.3 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

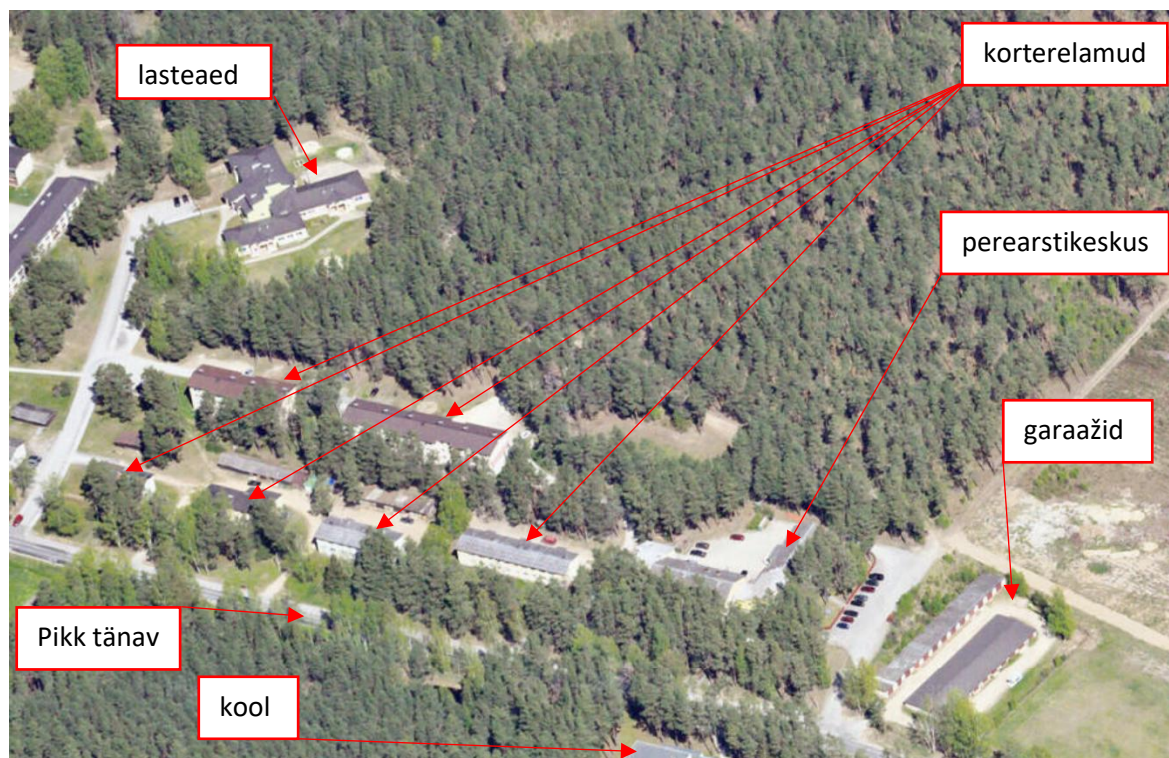
Planeeringuala asub hoonestatud elamumaade piirkonna kõrval. Kontaktvööndis asuvad peamiselt hoonestatud elamumaa katastriüksused (korterelamud) ja maatulundusmaad, lisaks kaks olulist ühiskondliku hoone maad kus asuvad lasteaed ja kool. Planeeringuala kontaktvööndis paiknevate hoonete asukohad ja lisainfo on kajastatud joonisel 2.

Ala paikneb elamute ja ühiskondlike funktsioonide vahelises üleminekuvööndis, mitte tootmisega loodusliku tuumala sees, mistõttu on tegemist ruumiliselt loogilise asukohaga elamuarenduse laiendamiseks. Planeeringuala vahetus läheduses asuvad olemasolevad



korterelamud loovad selge ruumilise eelhäälestuse elamufunktsioonile, samas kui kool, lasteaed, perearstikeskus ja apteek tagavad igapäevateenuste kättesaadavuse jalgsikäigu kaugusel, toetades aleviku keskuse toimimist. Ala põhja- ja idasuunas paiknevad metsad kujundavad visuaalse ja ökoloogilise puhvertsooni, mis pehmendab hoonestuse üleminekut looduslikule keskkonnale ning aitab säilitada piirkonna roheline iseloomu. Selline asend olemasoleva hoonestuse, sotsiaalse taristu ja looduslike alade vahel loob tasakaalustatud ruumilise olukorra, milles elamumaa kavandamine on põhjendatud ja sobiv.

*Foto 6. Kontaktvööndi hoonestus (Maa-amet mai 2023.a)*



#### 6.4 Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused

Vastavalt planeerimisseaduse § 124 lg 2 on detailplaneeringu eesmärk üldplaneeringu elluviimine ning planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine. Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on lähtutud Setomaa valla üldplaneeringust ning selles määratud maakasutuse põhimõtetest, asustuse arengu suunistest ja ehitustingimustest. Detailplaneering täpsustab üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbeid ja nende piire vastavalt üldplaneeringu seletuskirjas toodud põhimõttele, mille kohaselt juhtotstarvete piirid on tinglikud ning neid täpsustatakse detailplaneeringu koostamise käigus, arvestades piirkonna ruumilist arengut.

Planeeringuala paikneb Värskas aleviku keskuse funktsionaalses mõjualas, kus on välja kujunenud elamute ning ühiskondlike funktsioonide koosmõjul toimiv ruumiline struktuur. Planeeringuala vahetus läheduses asuvad lasteaed, gümnaasium, perearstikeskus, apteek ning olemasolevad korterelamud, mis viitab piirkonna selgele rollile aleviku igapäevase elu kandjana. Sellises asukohas elamumaa kavandamine toetab olemasoleva sotsiaalse taristu jätkusuutlikkust ning on kooskõlas üldplaneeringu põhimõttega suunata elamuareng eeskätt väljakujunenud keskustesse ja taristuga varustatud aladele.

Detailplaneeringuga kavandatud lahendus näeb ette kaheksa üksikelamumaa krundi moodustamise. Valitud hoonestustüüp on piirkonna iseloomu arvestades mõõdukas ja

ruumiliselt sobiv. Kuigi üldplaneering võimaldab alevikus ka tihedamat hoonestust (nt ridaelamud või korterelamud), on detailplaneeringus eelistatud madalama tihedusega üksikelamute lahendust, mis tagab sujuva ülemineku olemasolevate korterelamute, ühiskondlike hoonete ja metsase servaala vahel. Selline lahendus vähendab võimalikke ruumilisi konflikte, eelkõige lasteaia ja kooli naabruses, ning säilitab ala rohelise ja rahuliku iseloomu.

Kruntide planeeritud suurused ja lubatud ehitisealune pind (kuni 250 m<sup>2</sup>) jäävad alla üldplaneeringus sätestatud maksimaalse täisehituse määra, mis võimaldab säilitada olulise osa kruntide haljastusest ning toetab piirkonna maastikulise iseloomu püsimist. Planeeringualal olemasolev metsane keskkond loob eeldused kõrghaljastuse osaliseks säilitamiseks nii kruntidel kui ka avalikus ruumis, aidates kaasa visuaalse ja ökoloogilise kvaliteedi säilimisele.

Planeerimisseaduse § 8 kohaselt tuleb planeeringuga luua eeldused kasutajasõbraliku ja turvalise elukeskkonna kujunemiseks ning olemasolevate väärtuste säilitamiseks. Käesolev detailplaneering aitab korrastada seni hoonestamata ja osaliselt kasutusest väljas oleva metsase ala ruumilist struktuuri, määratledes selged krundipiirid, juurdepääsud, tehnovõrkude asukohad ning avaliku kasutusega maa. Planeeringuga moodustatav üldkasutatav maa ning kergliikumisvõimaluste parandamine aitavad säilitada ala senist rolli jalutusallana ning parandavad piirkonna avaliku ruumi kvaliteeti.

Liikluskorralduslikult paikneb planeeringuala heas ligipääsetavuses, olles ühendatud nii riigiteega kui ka kohalike teedega. Planeeringuga nähakse ette olemasolevate teede rekonstrueerimine ja laiendamine, mis võimaldab liikluskoormust hajutada ning tagada ohutu juurdepääs elamukruntidele, kahjustamata lasteaia ja kooli vahetut keskkonda. Selline lahendus vastab üldplaneeringu nõudele tagada uute elamualade hea ühendatus ja toimiv taristu.

Planeeringulahendus ei riku olemasolevaid ruumilisi väärtusi ega tõrju välja piirkonnas juba toimivaid ühiskondlikke funktsioone. Vastupidi, elamufunktsiooni lisandumine toetab kohaliku keskuse elujõulisust, suurendab teenuste kasutajaskonda ning aitab kaasa Värskas aleviku keskuse rolli tugevdamisele. Olemasolevad ja planeeritud tehnovõrgud on kavandatava hoonestusmahuga kooskõlas ning võimaldavad ala nõuetekohast varustamist.

Kokkuvõttes on detailplaneeringuga kavandatud lahendus ruumiliselt tasakaalukas, üldplaneeringu põhimõtteid järgiv ning Värskas aleviku keskuse arengusuundadega kooskõlas, luues eeldused kvaliteetse ja turvalise elukeskkonna kujunemiseks.



## 7. Planeeringulahendus

Planeeringuga moodustatakse 14 krunti, millele kaheksale määratakse elumumaa sihtotstarve (krundi kasutamise sihtotstarve üksikelamu maa), kolmele krundile määratakse sihtotstarbeks transpordimaa sihtotstarve ja ühele üldkasutatava maa sihtotstarve. Lisaks jäävad krundi Pos 11, kus asub perearstikeskus, apteek jms ning krundi Pos 10, kus asub lasteaed, kasutus samaks (muudetakse vaid katastriüksuse piire). Pos 1-8 kruntidele määratakse hoonestusalad ja ehitusõigus üksikelamute ja abihoonete rajamiseks koos hoone toimimiseks vajalike tehnovõrkude ja juurdepääsude võimalike asukohtadega. Transpordimaa sihtotstarbega kruntidel (Pos 12 ja 13) rekonstrueeritakse ning laiendatakse olemasolevad teed. Lisaks moodustatakse üks transpordimaa krunt, kus asub juba olemasolev juurdepääs Lasteaia tn 3 katastriüksusele.

### 7.1. Krundi hoonestusala määramine

Detailplaneeringuga on katastriüksusele määratud hoonestusala. Hoonestusala on ala, kuhu on lubatud ehitusloakohustuslikke kui ka ehitusloakohustuseta hoonete rajamine, hoonestusala on näidatud joonisel 4 „Põhijoonis“. Hoonestusalast välja on lubatud rajada hoonete sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajalikke tehnovõrke ja tehnorajatisi, parkimisala, juurdepääsuteed ja haljastust.

Detailplaneeringuga on kruntidele Pos 1, Pos 2, Pos 3, Pos 4, Pos 5, Pos 6, Pos 7 ja Pos 8 määratud hoonestusalad, mis asuvad katastriüksuse piiridest üldiselt 4 m ja sõiduteedest 10 m kaugusel. Hoonestusalad on määratud üsna suurelt, et oleks võimalik vabamalt valida hoonete asukohti sõltuvalt olemasoleva kõrghaljastuse seisundist. Seega hoonestusala siseselt tuleb leida parim koht hoonete paigutamiseks sõltuvalt olemasoleva kõrghaljastuse paiknemisest ja seisukorrast.

Täpne lahendus rajatavate hoonete asukoha ja suuruse kohta määratakse ehitusprojekteerimise käigus.

### 7.2 Krundi ehitusõiguse määramine

Krundi ehitusõigusega määratakse PlanS § 126 lg 4 kohaselt:

1. krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed;
2. hoonete suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal;
3. hoonete suurim lubatud ehitisealne pind;
4. hoonete lubatud maksimaalne kõrgus;
5. asjakohasel juhul hoonete suurim lubatud sügavus.

Planeeringuga määratud krundi ehitusõigused on toodud joonisel 4 „Põhijoonis“ tabelis 1 „Krundi määratud ehitusõigused“ ja kruntide ehitusõiguse akendes. Ehitusõiguse määramisel on lähtutud Setomaa üldplaneeringust.

Tabel 1. Krundi määratud ehitusõigused

Pos nr	Krundi kasutamise sihtotstarve // katastriüksuse sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal	Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind / (suurim lubatud üksikelamu ehitisalune pind)	Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus (põhihoone/abihoone)
1	Üksikelamumaa (EP) 100% // Elamumaa 100%	3	250 m <sup>2</sup> /(200 m <sup>2</sup> )	10 m / 5 m
2	Üksikelamumaa (EP) 100% // Elamumaa 100%	3	250 m <sup>2</sup> /(200 m <sup>2</sup> )	10 m / 5 m
3	Üksikelamumaa (EP) 100% // Elamumaa 100%	3	250 m <sup>2</sup> /(200 m <sup>2</sup> )	10 m / 5 m
4	Üksikelamumaa (EP) 100% // Elamumaa 100%	3	250 m <sup>2</sup> /(200 m <sup>2</sup> )	10 m / 5 m
5	Üksikelamumaa (EP) 100% // Elamumaa 100%	3	250 m <sup>2</sup> /(200 m <sup>2</sup> )	10 m / 5 m
6	Üksikelamumaa (EP) 100% // Elamumaa 100%	3	250 m <sup>2</sup> /(200 m <sup>2</sup> )	10 m / 5 m
7	Üksikelamumaa (EP) 100% // Elamumaa 100%	3	250 m <sup>2</sup> /(200 m <sup>2</sup> )	10 m / 5 m
8	Üksikelamumaa (EP) 100% // Elamumaa 100%	3	250 m <sup>2</sup> /(200 m <sup>2</sup> )	10 m / 5 m
9	Haljasala maa (HP) 100% // Üldkasutatav maa 100%	-	-	-
10	- // Ühiskondlike ehitiste maa 100%	säilib olemasolev olukord		
11	- // Ühiskondlike ehitiste maa 100%	säilib olemasolev olukord		
12	Tee ja tänava maa (LT) 100% // Transpordimaa 100%	-	-	-

13	Tee ja tänava maa (LT) 100% // Transpordimaa 100%	-	-	-
14	Tee ja tänava maa (LT) 100% // Transpordimaa 100%	-	-	-

Planeeringuga on lubatud rajada hooneid, mille maksimaalne ehitisealune pind on krundi kohta 250 m<sup>2</sup>, sh on määratud ka suurim lubatud üksikelamu ehitisalune pind mis on 200 m<sup>2</sup>. Lubatud suurim ehitisealune pind näitab kõikide hoonete suurimat lubatud pinda, st selle alla lähevad kõik ehitusloakohustuslikud ja ehitusloakohustuseta hooned (sh ka alla 20 m<sup>2</sup> ja alla 60 m<sup>2</sup> pindalaga mitteehitusloa kohustuslikud ehitised). Täpne lahendus rajatavate hoonete asukohtade ja suuruste kohta määratakse ehitusprojekteerimise käigus.

Detailplaneeringuga on määratud hoonestusõigusega krundil hoonete suurimaks lubatud arvuks 3 (1 põhihoone ja kuni 2 abihoonet) krundi kohta, mis sisaldab nii ehitusloakohustuslike kui ka ehitusloakohustuseta hoonete arvu. Soovituslik on rajada üks põhihoone ja kruntide pindala arvestades üks ehitusteatis kohustusega abihoone (ehitisealuse pinnaga kuni 50 m<sup>2</sup>). Ehitusteatis kohustusega abihoone asemel võib olla ka kaks ehitusloa ja -teatis kohustuseta abihoonet (ehitisealuse pinnaga kuni 20 m<sup>2</sup>) või varikatust.

Suurimat lubatud sügavust detailplaneeringuga ei määrata. Kui soovitakse rajada keldrikorruseid, siis maa-aluse korruse kavandamisel tuleb ehitusprojekti koostamisel lähtuda ehitusgeoloogilistest tingimustest (eelprojektis piisab kui anda ülevaade maa-ameti geoloogiliste kaartide või puurkaevude passide põhjal või selgitada välja, kas piirkonda on keldreid ehitatud; põhiprojekt peab sisaldama eksperthinnangut).

Joonisel 4 näidatud planeeritud elamute asukohad on illustratiivse tähendusega ning need täpsustakse projekteerimise staadiumis hoonestusala ulatuses.

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 planeeringualale järgnevate otstarvetega hooneid: üksikelamu (kood 11101) ning abihoone (kood 12744).

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek määrata katastriüksuste lähiaadressid Laane tee järgi.

### 7.3 Arhitektuursed ja kujunduslikud tingimused

Ehitistele määratakse järgnevad arhitektuursed ja kujunduslikud tingimused:

1. Hoone lubatud välisviimistluse materjalid
2. Lubatud katusekalded
3. Lubatud katuse tüüp
4. Maksimaalne hoonete korruselisus



Tabel 2. Arhitektuursed nõuded hoonetele

Pos nr	Pos 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8
Hoone lubatud välisviimistluse materjal	kaasaegsed, looduslikud (puit, kivi, krohv)
Lubatud katusekalded**	10 - 45°
Maksimaalne hoone korruselisus	2 üksikelamul, 1 abihoonel

\*\*Katusekalded 0-10° on lubatud abihoonetele ja elamu mittedomineeriva osana

Transpordimaadele ja üldkasutatavale alale arhitektuurseid tingimusi ei määrata. Arhitektuursed tingimused on välja toodud joonisel 4 „Põhijoonis“ tabelis 2 „Arhitektuursed nõuded hoonetele“. Arhitektuurseid tingimusi määrares on arvesse võetud sobivust kontaktvööndisse ja tänapäevaseid arhitektuurisuundi. Arhitektuursete tingimuste määramisel on arvesse võetud sobivust kontaktvööndisse ning tänapäevaseid arhitektuurisuundi. Tingimusi ei ole kitsamalt piiritletud, kuna kontaktvööndis puuduvad üksikelamud, mille järgi arhitektuurilist stiili kindlaks teha, ning liiga täpselt määratletud nõuded võivad tulevikus piirata kvaliteetse ja meeldiva hoonestuse rajamist.

Katuse tüüpe ja katusekattematerjale detailplaneeringuga ei määrata. Seda seetõttu, et kaasaegne arhitektuur ja ehitusmaterjalid on ajas muutuvad (näiteks on üha populaarsemad päikesepaneelide funktsiooniga katusekatted, mis võivad peagi olla laialdaselt kasutusel). Selleks, et oleks tulevikus võimalik kaasaegseid hooned rajada ei ole mõistlik väga täpselt määrata katuse ja välisviimistluse materjale. Hoone tonaalsus peab sobima lähipiirkonda sh ei tohi rajada väga eristuva ja silmatorkava (erksa) tooniga üksikelamuid.

Hooned peavad sobima ümbritseva keskkonnaga. Hoonete arhitektuur peab olema planeeritavasse keskkonda sobiv, heatasemeline ja ümbritsevat elukeskkonda väärtustav. Katusekattematerjalid ja viimistlusmaterjalid peavad sobima hoonete arhitektuurilahendusega ja välisilmega.

Hoone projekti eskiislahendus tuleb kooskõlastada Setomaa Vallavalitsusega.

### Piirded

Lubatud on rajada piirdeid, et luua turvaline keskkond. Piirdeaia rajamisel järgida naaberkruntide piirdeaia kõrgusjoont. Avaliku teepoolse piirdeaia maksimaalne lubatud kõrgus on 1,2 m. Lisaks on vajalik tagada osaline läbipaistvus (10%). Läbipaistmatute piirdeaedade rajamine on keelatud. Rajatavad piirded peavad tüübilt, värvitoonilt ja välisviimistluselt sobima rajatava hoonestusega. Piirded kavandatakse ja täpne lahendus määratakse ehitusprojekteerimise käigus. Tänaväärsed hekid ei tohi olla kõrgemad kui piirdeaiaid.

### Haljasala

Krundile Pos 9 on planeeritud katastriüksuse sihtotstarbeks üldkasutatav maa ja ala on planeeritud kasutada avalike haljasalana. Krundi kasutamise sihtotstarbeks on määratud parkmetsa ala.

Peamised nõuded ala kujundamisel:

- Rajatakse looduslähedane metsaalune jalutus- ja puhkeala, säilitades maksimaalselt olemasoleva kõrghaljastuse;
- Rajada looduslik jalutustee, mis kulgeb maastikku järgides, paiguti rajatakse puhkekohti (pingid) ja näiteks põneva elemendina suuremate puude vahele slackline taskaalulint.



Foto 7. Näide slacklinest (Allikas: <https://new.ksd-images.lt/display?path=aikido/cache/37accf239d4dbd0cc4e7ffc46cc803c9.jpeg&h=742&op=fit&w=816>).

#### 7.4 Liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeringualale on tagatud riigiteelt 18178 Värsk-Ulitina tee (liikluspind Pikk tänav) ja lisaks on võimalik planeeringualale juurde pääseda kohalike teede 9340125 Lasteaia tänav, 9340088 Apteegi - Määsovitza tee (liikluspind Laane tee) ning 9340050 Värsk - Määsovitza tee (liikluspind Määsovitza tee) kaudu. Planeeritud on juurdepääsud moodustavatele elamumaa kruntidele Pos 1 – Pos 8 olemasolevatelt avalikelt teedelt.

Planeeritav ala külgneb riigiteega nr 18178 Värsk-Ulitina tee. Riigitee 2023.a keskmine ööpäevane liiklussagedus on 864 sõidukit. Riigitee kaitsevööndi ulatus on EhS § 71 lg 3 alusel 10 m. Riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3.

Detailplaneeringuga moodustatakse kolm transpordimaa krunti (Pos 12, Pos 13 ja Pos 14), millele määratakse transpordimaa sihtotstarve. Transpordimaa sihtotstarbega kruntidel (Pos 12 ja 13) rekonstrueeritakse ja laiendatakse olemasolevad teed ning paigaldatakse tänavavalgustus. Lisaks moodustatakse üks transpordimaa krunt, kus asub juba olemasolev juurdepääsutee Lasteaia tn 3 katastriüksusele.

Kiirusepiirang planeeringualaga piirnevas riigitee 18178 Värsk-Ulitina tee osas on 50 km/h. Munitsipaalomandis olevatel teedel on kiirusepiirang 30 km/h.

Planeeritud on rajada üks lisanduv juurdepääs riigitee nr 18178 Värsk-Ulitina tee ja Pikk tänav 24 ja 26 katastriüksustel asuvalt Lasteaia tänav ristmikult (km 0,297), et hajutada liiklust. Olemasoleva ristumiskoha ning juurdepääsutee parameetrid ei võimalda ohutut ning sujuvat kahesuunalist liiklust - seega vajalik on riigitee ristumiskoha rekonstrueerimine. Riigitee ristumiskoha parameetrid tuleb kavandada vastavalt Transpordiameti tüüpjoonisele II. Lasteaia

tänavalt riigiteele liikujatele peab olema tagatud normide kohane nähtavus. riigitee ristumiskoha rekonstrueerimiseks tuleb taotleda Transpordiameti käest EhS § 99 lg 3 alusel ristumiskoha ehitamise nõuded.

Planeeringuala läbivad sõiduteed on käesoleval hetkel vaid ca 3,5 m laiusega ning suures osas pole need tolmuvaba kattega. Sellest tulenevalt tuleb planeeringuala läbivat sõiduteid rekonstrueerida ja laiendada ning turvalisuse tagamise eesmärgil paigaldada tänavavalgustus. Teede soovituslikud laiused on 4,2-4,5 m, et tagada aeglased liikumiskiirused elamuala sees.

Liiklus riigiteel võib minimaalselt põhjustada müra.

Projekteerimisel tuleb tagada:

- hoonete fassaadidel: Keskkonnaministri 16. detsembri 2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 toodud II kategooria liikluse müra sihtväärtused (päeval 55 dB, öösel 50 dB). III kategooria liikluse müra sihtväärtused (päeval 60 dB, öösel 50 dB).
- siseruumides: Sotsiaalministri määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ määratud müratasemete väärtused siseruumides.

Võimalike siseruumides olevate häiringute leevendusmeetmetena tuleb kasutada müratõkestavaid aknaid. Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Ristumiskoha rekonstrueerimise puhul tuleb taotleda EhS § 99 lg 3 alusel Transpordiametilt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel või kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis tuleb kaasata Transpordiamet menetlusse.

Parkimine tuleb lahendada krundisiseselt parkimisala näol vastavalt teede ja tänavate standardis EVS 843:2016 „Linnatänavad“ väljatoodud parkimismäärustele. Kruntide Pos 1 - Pos 8 puhul tuleb lahendada parkimine krundisiseselt parkimisala näol. Parkimiskohtade arv krundil on planeeritud 3 kohta.

## 7.5 Ehitistevahelised kujud

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonete vaheliste kujudega vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Hoonetevaheline tuleohutusküla peab olema vastavalt väljatoodud määruse §22 lg 2-le kaheksa meetrit. Päästetööde tegemiseks peab päästemeeskonnale olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.

Kui sõidukite parkimine on välisseinale lähemal kui 4 meetrit, tuleb välisseinas kasutada materjale, mis iseseisvalt ei põle ning seina üldpinnast ei tohi avatäidete pindala olla üle 25 % ja seda 4 meetri ulatuses külgsuunas ja 5 meetri ulatuses vertikaalsuunas.

Hoone tulepüsisusklass tuleb määrata ehitusprojekti.



## 7.6 Tehnovõrkude lahendus

### 7.6.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeringuala vahetus läheduses asuvad ühisveevärgi- ja -kanalisatsioonitorustikud, mis kuuluvad piirkonna vee-ettevõtjale AS Emajõe Veevärk. Vee-ettevõtja väljastas detailplaneeringu koostamiseks ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumise tehnilised tingimused (31.12.2025 nr TT-25-00195).

#### Veevarustus

Detailplaneeringuga on ette nähtud alates olemasolevatest AS Emajõe Veevärk ühisveevärgi torustikest kuni planeeritavate kinnistuteni uued veetorustikud. Planeeritud veetorustik ühendatakse olemasoleva veetorustikuga kahes kohas nii, et tekiks ringvõrk. Ühenduskohad olemasolevate veetorudega on planeeritud Pikk tn 26 ja Määsovitsa tee 1a katastriüksustele. Igale planeeritavale kinnistule on nähtud ette eraldi veevarustuse liitumispunkt. Liitumispunktiks on toru ja kinnistu piiri ristumiskoht. Kinnistu ühendustorustikule, kinnistu piirist ca 0,3-1,0 m väljapoole näha ette maakraan. Liitumispunktide ja veetorustike planeeritud asukohad on näidatud joonisel 5. Tööprojekti koostamiseks taotleda tehnilised tingimused täiendavalt.

#### Kanalisatsioon

Planeeritavate kinnistute reovee ärajuhtimiseks on planeeritud uus reoveekanalisatsioonitorustik alates planeeritavatest kinnistutest kuni AS Emajõe Veevärk ühiskanalisatsioonitorustikuni. Ühenduskoht olemasoleva isevoelse reoveekanalisatsioonitoruga on planeeritud Pikk tn 24 katastriüksusel asuvast kaevust. Igale planeeritud kinnistule on planeeritud eraldi reoveekanalisatsiooni liitumispunkt. Liitumispunktiks on toru ja kinnistu piiri ristumiskoht. Juhul kui projekteerimisel selgub kõrguslikult, et ei ole võimalik kogu detailplaneeringualalt reovett isevoolselt ära juhtida (esialgsed arvutused näitavad, et osaliselt soojustatud kanalisatsioonitorustikuga on võimalik kogu planeeringuala reovesi isevoolselt ära juhtida), siis tuleb planeeritava ala reovee ärajuhtimiseks ette näha reoveekanalisatsioonipumpla (näiteks krundi Pos 9 nurka). Üksiku kinnistu korral näha ette reoveepumpla kinnistu peale (sel juhul hakkab reoveepumpla kuuluma kinnistu omanikule). Tööprojekti koostamiseks taotleda tehnilised tingimused täiendavalt.

Sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveekanalisatsioonitorustikku on keelatud!

Kõigile planeeritud ühisveevärgi ja -kanalisatsioonirajatistele on ette nähtud isikliku kasutusõiguse seadmine AS Emajõe Veevärk kasuks. Teede ja haljasalade projekteerimisel tuleb jälgida, et olemasolevad ning planeeritavad vee- ja kanalisatsioonirajatised ei jääks planeeritavate puude, põõsaste, valgustuspostide või muude elementide alla, mis võib rikkuda rajatiste seisukorda või takistada nende hooldust. Olemasolevatele ja planeeritavatele vee- ja kanalisatsioonirajatistele tuleb tagada puudest, valgustuspostidest, äärekividest ja muudest tänavakonstruktsioonidest nõuetekohased (standardile vastavad) kujad. Detailplaneeringu ala liitumisel ühisveevärgi ja/või -kanalisatsiooniga lähtutakse kohaliku omavalitsuse ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumise ja kasutamise eeskirjast ning Konkurentsiameti poolt kooskõlastatud liitumistasude arvutamise metoodikast. Kõik vajalikud kulutused, mis on vaja teha detailplaneeringuala kinnistute veega varustamiseks ja reovee ärajuhtimiseks ning puhastamiseks tasub Liituja (detailplaneeringust huvitatud isik või arendaja) AS-ile Emajõe Veevärk liitumistasuna.

### 7.6.2 Sademevesi

Planeeringuala pinnakatte moodustavad Kvaternaari setted, mille ülemises osas esinevad valdavalt kruusased ja liivased pinnased. Puurkaevu PRK0011203 geoloogilise läbilõike andmetel ulatub vett hästi läbilaskev savika kruusa kiht ligikaudu 16 m sügavuseni, mille all lasuvad Devoni ladestu liivakivid ja aleuoliidid. Selline pinnaseehitus on sademevee pinnasesse juhtimiseks soodne ning võimaldab vee hajutatud infiltratsiooni. Piirkonna põhjavee staatiline tase on ligikaudu 7 m sügavusel maapinnast, mis tagab ulatusliku aeratsioonivööndi ning vastab sademevee immutamisele esitatavatele tavapärastele projekteerimistingimustele. Piirkond kuulub Kesk-Devoni põhjaveekogumi alasse, mille koguseline ja keemiline seisund on hinnatud heaks.

Planeeringualal esinevad keskmiselt ja nõrgalt leetunud mullad, mis on kujunenud liivastel ja kruusastel lähtepinnastel ning mille vee läbilaskvus on keskmine kuni hea. Mullastikus ei esine ulatuslikke liigniiskeid ega gleistunud alasid, mis viitaksid kõrgele põhjaveetasemele või infiltratsiooni piirangutele.

Arvestades:

- vett hästi läbilaskvate kruus- ja liivpinnaste esinemist maapinna lähedal;
- põhjaveetaseme paiknemist ligikaudu 7 m sügavusel;
- piisava paksusega looduslikku filtratsioonikihti;
- piirkonna põhjaveekogumi head seisundit.

on sademevee immutamine krundi piires geoloogiliste ja hüdrogeoloogiliste tingimuste alusel võimalik ning põhjendatud lahendus.

Projekteerimisel on soovitatav kasutada sademeveelahendusi, mille peamine eesmärk on pikendada sademevee äravoolu aega. Sademevee lahendustes on soovituslik eelistada hajutatud immutussüsteeme (vett läbi laskvad katendid (näiteks murukiviga parkimisala), immutusala, vihmapeenrad, imbväljakud või immutuskastid). Sademevee lahenduse projekteerimisel on soovituslik jälgida juhendis „Looduslähedased sademeveesüsteemid: Eesti kliimasse sobivad sademeveelahendused“ toodut (*koostajad Balti Keskkonnafoorum, Eesti Maaülikool ja Viimsi Vallavalitsus*). Immutusrajatiste projekteerimisel tuleb tagada vähemalt 1,5 m paksune filtratsioonikiht immutuspõhja ja põhjaveetaseme vahel ning vajadusel täpsustada pinnase infiltratsiooniomadused ehitusprojekti staadiumis.

Arvestades sügaval paiknevat põhjaveetaset ja vett läbilaskvat pinnakatet, on sademevee krundisisene immutamine planeeringualal tehniliselt teostatav ning keskkonnamõjude seisukohalt sobiv lahendus. Silmas tuleb pidada, et sademeveed tuleks suunata ehitatavatest hoonetest ja teedest eemale ja immutada oma krundi piirides. Krundilt tulevat sademe- ja lumesulamis vett ei tohi juhtida naaberkruntidele ega maanteele.

### 7.6.3 Tuletõrje veevarustus

Tuletõrjeveevarustuse tagamine on osaliselt võimalik planeeringuala vahetus läheduses olemasolevast tuletõrje veevõtukohest Pikk tänav 13 katastriüksusel. Planeeringuala läheduses paikneva tuletõrje veevõtukohta asukoht on näidatud joonisel 3, 4 ja 5.

Siseministri 18.02.2021 määruse nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ § 6 alusel peab veevõtukoht paiknema ehitise sissepääsust ja tuleohutuspäigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 meetri kaugusel, seega Pos 4, Pos 5, Pos 6. Pos 7 ja Pos 8 tuletõrje veevajaduse tarbeks rajatakse krundile Pos 9 nõuetekohane veevõtukoht (vt asukohta joonistel 4 ja 5). Kui veevõtukoht asub hoonele lähemal kui 30 m tuleb kasutada ehituslikke võtteid tule

takistamiseks vähemalt veevõtukoha poolse hoone külje ulatuses (puudutab peamiselt Pos 3 üksikelanut). Täpsem lahendus leitakse projekteerimisel kui on konkreetne veevõtumahuti rajatud.

Planeeritud on rajada planeeringualale üks ühiselt kasutatav tuletõrje veevõtumahuti koos kuivhüdrandiga krundile Pos 9. Planeeritav veevõtukoht peab olema sõiduteest kuni 2,5 m kaugusel ning sellele tuleb tagada ööpäevaringne juurdepääsu võimalus. Veevõtukoha täpne asukoht tuleb leida projekteerimise käigus. Tuletõrje veevõtukoha rajamiseks tuleb arvesse võtta Siseministri määruses 18.02.2021 nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ välja toodud nõuetele ja standardis EVS 812-6:2012+A1+A2 ptk 7.1.2 toodut.

Siseministri määruse § 7 lõike 6 alusel loetakse I kasutusviisiga ja sellega võrdsustatud hoonel veevõtukoha veeallikas piisavaks veekoguseks vähemalt 30 m<sup>3</sup> (st veevõtukoha kasutatav veekogus peab olema 30 m<sup>3</sup> (kuna väljavoolu toru ei asu mahuti põhjas vaid kõrgemal, peab paigaldatav mahuti olema suurema mahuga (ca 36 m<sup>3</sup>)). Kehtiva määruse järgselt on sõltuvalt kasutusviisist vajalik tagada veevooluhulk 10 l/s. Tuletõrje veevõtukoha rajamise kohustus on detailplaneeringust huvitatud isikul või arendusala igakordse omanikul. *Nb! Tuletõrje veevõtukoht tuleb rajada detailplaneeringust huvitatud isiku või arendusala igakordse omaniku poolt enne esimesele üksikelanule kasutusloa väljastamist.*

#### **7.6.4 Elektrivarustus**

Planeeringuala elektrivarustuse tagamiseks on planeeritud krundile Pos 9 uus komplektalajaam. Uue alajaama toide on planeeritud 10 kV maakaabelliinidega Värskas katlamaja:(Räpina) ja AJ16504:(Räpina) alajaamadest. Planeeringu koosseisus kavandatakse riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb rajada kinnisel meetodil.

Elektriliin AJ16504:(Räpina) alajaamani on kavandatud rajada riigitee alusele maale jalakäijate ja jalgratturite tee ja sõidutee vahelisele alale, paigutades elektriliini sidekaablist ca 1 m kaugusele, antud asukoht on sobilik, kuna seal on juba tehnovõrkudest tulenevad kitsendused ja puudub kõrghaljastus. Täpsemat asukohta on näha joonisel 5.

Liitumised uutele objektidele tuleb rajada komplektalajaamast 0,4 kV maakaabelliiniga. Objektide elektrivarustuseks on planeeritud kinnistute piiridele 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid on planeeritud tarbijate kruntide piiridele ühe- ja kahekohalisena teealasse. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Liitumispunktide, keskpingeelektrikaabli, madalpingekaabli ja komplektalajaama soovituslikud asukohad on näidatud joonisel 5 „Tehnovõrkude joonis“ ning nende konkreetne asukoht määratakse ehitusprojekteerimisel. Elektritoide liitumiskilbist hooneni on nähtud ette samuti maakaabliga. Elektrimaakaablitele kehtib kaitsevöönd 1 m maakaabli teljest mõlemale poole. Teisi kommunikatsioone ei ole lubatud planeerida elektrikaablite kaitsetsoonidesse. Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigused tuleb tagada servituudialana. Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu.





## 7.7 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

### 7.7.1 Haljastuse põhimõtted

Planeeringualal asub mets (vt fotod eespool). Planeeringualal asuvat kõrghaljastust tuleb nii suures osas kui võimalik säilitada. Põhieesmärk haljastamisel peaks olema säilitada maksimaalselt elujõulised puud. Iga krunt peab olema esteetiline ja heakorrastatud.

Kruntide haljastuse planeerimisel arvestada järgmisi tingimusi:

- elamute vaheline haljastus ja maastikuarhitektuur on võrdväärselt olulised hoonete ja taristute kavandamisega;
- haljastuses kasutada eelistatult kodumaiseid liike ja looduspõhiseid lahendusi, lisaks puudele ja murule ka põõsaid-puhmaid;
- säilitada tuleb olemasolev terve ja elujõuline (liigile omase kasvukuju ja tunnustega) kõrghaljastus. Lubatud on likvideerida hoonetele ja rajatistele ehituseks ette jäävaid puud ning puhastada metsaalune võsast ja väheväärtuslikust kõrghaljastusest (sh on lubatud likvideerida ohtlikud (või näiteks hoonele/parklale/terrassile liiga lähedal asuvad) ja haiged puud);
- liiklusest tulenevate häiringute leevendamiseks ja meeldivama üldmulje loomiseks säilitada ja mitmekesiselt haljastada tee poole jäävad alad;
- puittaimestiku istutades arvestada maa-aluse tehnovõrkude paiknemisega ning ristmikel nähtavuse tagamisega.

### 7.7.2 Vertikaalplaneerimine

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

### 7.7.3 Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Turvalise ja kvaliteetse elukeskkonna kujundamisel tuleb arvestada ruumilise lahenduse mõjuga inimeste turvatundele ja avaliku ruumi kasutatavusele. Kuritegevuse riske on võimalik vähendada läbimõeldud planeeringu-, arhitektuuri- ja välisruumilahenduste kaudu, mis tagavad hea nähtavuse, loomuliku järelevalve, piisava valgustatuse ning selgelt tajutava ja hooldatud ruumistruktuuri.

Käesoleva detailplaneeringuga seatakse edasiseks projekteerimiseks järgmised kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused:

- Sõidukite parkimine hoone läheduses;
- Välisvalgustuse rajamine hoone parkimisalal ja hoonete vahetus läheduses;
- Kasutada kvaliteetset ja vastupidavat välisvalgustust;
- Kasutada kvaliteetseid ehitusmaterjale (uksed, aknad, lukud, klaasid);
- Kasutada järelvalvesüsteeme (kaamerad, turvafirma vms).

## 7.8 Keskkonnatingimuste seadmine

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

### **7.8.1 Keskkonnakaitse nõuete tagamine**

Ehituse ajal peab ehitaja olema äärmiselt tähelepanelik ümbritseva keskkonna suhtes, et vähendada ja leevendada tööde võimalikku negatiivset mõju. Kõik ehitustööde käigus tekkivad jäätmed (pinnas, ehituspraht jms) tuleb utiliseerida legaalsel viisil selleks ettenähtud kohta.

Võimalusel kasutada müra summutavaid ja järske valjusid lööke mitteteketavaid ehitusmasinaid ja –seadmeid, et mitte häirida inimesi ning loomade ja lindude elutegevust. Säilitatavad puud tuleb masinate töötsoonis kaitsta.

Ei ole lubatud ladustada ehitusmaterjale, ehitusprahti ja väljakaevatavat materjali selliselt, et see tekitab ebamugavusi piirkonna elanikele või reostab loodust. Vajadusel tuleb kasutada spetsiaalseid abivahendeid. Ehitustöödel tuleb järgida asjakohaseid standardeid, nõudeid ja töömeetodeid eesmärgiga vältida ehitusmaterjalide levikut taimkattes ja pinnasesse. Ehitusplatsil peab olema varustus reostuse eemaldamiseks ja olmejäätmete kogumiskoht.

### **7.8.2 Jäätmehooldus**

Setomaa valla jäätmehoolduseeskiri kehtestab nõuded jäätmehoolduse korraldamiseks, korraldatud jäätmeveo rakendamise korra, nõuded jäätmete liigiti kogumiseks, ehitus- ja lammutusprahi ning tervishoiu- ja veterinaarteenuse osutamisel tekkivate jäätmete käitlemise korra, järelevalve korralduse ning jäätmekäitluskohtade järeelhoolduse nõuded Setomaa valla haldusterritooriumil. Eeskirja nõuded on täitmiseks kõigile Setomaa vallas tegutsevatel juriidilistele ja füüsilistele isikutele. Hoone projektis tuleb jäätmete ladustamine ja sorteerimine lahendada krundi piires ja näidata asendiplaanil. Katastriüksuse valdajal on kohustus tagada tekkivate olmejäätmete äravedu, mida võib teostada vastavat õigust omav ettevõtte. Keelatud on jäätmete ladustamine või ladestamine selleks mitteettenähtud kohta.

### **7.8.3 Valgusreostus**

Detailplaneeringuga määratakse järgnevad meetmed valgusreostuse vähendamiseks: lubatud ei ole valgustuse suunamine ülespoole ("taevasse"). Hoonete välisvalgustus tuleb planeerida selliselt, et see ei häiriks teedel liiklejaid (ei pimestaks) ja naabruses elavaid inimesi.

## **7.9 Planeeringulahendusega kaasnevad mõjud**

Detailplaneeringuga ei kavandata keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lg 1 ja 2 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi ega muud sellist ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi oluline kahjustumine, sealhulgas vee, pinnase või õhu saastamine. Kavandatav tegevus on olemuselt väikesemahuline elamuarendus väljakujunenud asulakeskkonnas ning mõjud avalduvad peamiselt kohalikul tasandil.

### Majanduslikud mõjud

Ulatuslikud majanduslikud mõjud puuduvad. Planeeringu elluviimine toob kaasa piiratud mahus investeeringuid ehitusse ja tehnovõrkudesse ning suurendab mõõdukalt kohaliku omavalitsuse maksutulu elanike lisandumise kaudu. Elamufunktsiooni lisandumine toetab kaudselt alevikus tegutsevate teenuste ja sotsiaalse taristu jätkusuutlikkust, kuid ei põhjusta olulisi struktuurseid muutusi kohaliku majanduse toimimises.

### Kultuurilised mõjud

Planeeringualal ega selle kõrval ei paikne teadaolevalt muinsuskaitsealuseid mälestisi ega nende kaitsevööndeid. Kavandatav hoonestus on kooskõlas Värskas aleviku väljakujunenud asustusstruktuuri ja üldplaneeringuga määratud arengusuundadega. Detailplaneeringus

seatavad arhitektuurilised ja hoonestustingimused tagavad, et uued hooned sobituvad piirkonna mõõtkavasse ja miljöösse. Sellest tulenevalt võib eeldada, et negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

#### Sotsiaalsed mõjud

Peamine positiivne sotsiaalne mõju seisneb uute elanike lisandumises aleviku keskuse piirkonda, mis toetab olemasolevate teenuste (lasteaed, kool, perearstikeskus, apteek) kasutatavust ja jätkusuutlikkust. Elamuarenduse suunamine olemasoleva taristuga varustatud alale aitab kaasa asula sisesele tihendamisele, mitte hajusale laienemisele. Planeeringuga korrastatakse seni hoonestamata metsane ala, rajatakse selged juurdepääsud, tolmuvaba kattega sõiduteed ja kergliikumisvõimalused, mis parandab piirkonna kasutajasõbralikkust ja turvalisust.

Negatiivsed sotsiaalsed mõjud võivad avalduda ajutiselt ehitusperioodil, eeskätt suurenenud müra, vibratsiooni ja ehitustehnika liikumise näol. Need mõjud on ajutised ja leevendatavad töökorralduslike meetmetega. Pikaajalist olulist negatiivset mõju sotsiaalsele keskkonnale ei kaasne.

#### Mõju looduskeskkonnale

Planeeringuala on osaliselt metsane, kuid paikneb väljakujunenud asulakeskkonnas ning on juba inimtegevuse mõjualas. Detailplaneeringu elluviimisel eemaldatakse osa kõrghaljastusest, kuid madal hoonestustihedus ja kruntide suhteliselt suur pindala võimaldavad säilitada olulise osa olemasolevast haljastusest. Planeeringualast põhja ja ida suunda jääv metsane ala säilib roheline puhversoonina, mis aitab pehmenendada hoonestuse üleminekut looduslikule keskkonnale. Planeeringuga ei kavandata tegevusi, millega kaasneks olulisel määral soojuse, kiirguse, lõhna või muude häiringute teke. Hoonete valmimise järgselt on keskkonnamõjud väikesed. Vähene valgusreostus võib kaasneda hoonete välisvalgustusest, kuid see on tavapärane asulakeskkonnas ning leevendatav valgustite suunamise ja valikuga. Kavandatav tegevus toob kaasa vähese liikluskoormuse, mürataseme ja õhusaaste suurenemise, kuid eeldatavalt ei saavutata ülenormatiivseid tasemeid. Mõjud piirduvad peamiselt planeeringuala ja selle vahetu ümbrusega. Planeeringulahenduses on arvestatud ala roheline iseloomuga ning säilitatakse sidus haljasstruktuur, mis võimaldab väikeloomade liikumist läbi ala. Üldkasutatava maa kavandamine ja haljastuse säilitamine toimivad kohaliku tasandi roheline puhveralana ning toetavad piirkonna ökoloogilise tasakaalu püsimist.

Tuginedes eeltoodule võib järeldada, et detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne pikaajalist ega ulatuslikku negatiivset mõju looduskeskkonnale.

### **7.10 Servituutide seadmise vajaduse määramine**

Servituutide seadmise vajadus on tehnovõrkudele. Servituutide/isiklike kasutusõiguste alade võimalikud asukohad on näidatud joonisel 5. Servituudid tuleb seada nii elektri kaablitele Elektrilevi OÜ kasuks, kui ka vee- ja kanalisatsioonitorustike liitumispunktideni AS Emajõe veevõrk kasuks.

### **7.11 Planeeringu rakendamise võimalused, planeeringu elluviimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja**

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid ega kahjustada ka avalikku huvi. Katastriüksuse igakordsel omanikul tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise



võimalusi. Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik.

Planeeringuga seatud ehitusõigused peab realiseerima detailplaneeringust huvitatud isik või katastriüksuse igakordne omanik. Krundi omanik on kohustatud ehitised välja ehitama ehitusprojekti ja ehitusloa alusel. Tehnovõrgud rajatakse koostöös nende haldajatega (side, vesi ja kanalisatsioon, elekter). Projekteerimise käigus tuleb täpsustada hoonete ja parklate asukohad ja mahud, haljastuslahendus ning tehnovõrkude täpne paiknemine. Ehitusprojekti koostamise korraldab ja tasub krundi omanik. Planeeringu elluviimiseks peavad kõik planeeringualal koostatavad ehitusprojektid olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele, projekteerimismistavale ja heale projekteerimistavale.

Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) tuleb taotleda nõuded projektile Transpordiametilt. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel või kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis tuleb kaasata Transpordiametit menetlusse. 18178 Värskas-Ulitina tee ja Lasteaia tänava ristmikult (km 0,297) ümberehitamine/rekonstrueerimine koos laiendamisega ning nende eest tasumine on detailplaneeringust huvitatud isiku kohustus.

Planeering viiakse ellu kahes etapis. Esimesena moodustatakse krundid ja rekonstrueeritakse ning laiendatakse sõiduteed koos tänavavalgustuse paigaldamisega, sh rekonstrueeritakse 18178 Värskas-Ulitina tee ja Lasteaia tänava ristmik. Seejärel või paralleelselt rajatakse tehnovõrgud, sh ka liitumispunktid planeeritud kruntideni Pos 1-8 ning tuletõrje veevõtukoht. Tuletõrje veevõtukoht tuleb rajada detailplaneeringust huvitatud isiku või arendusala igakordse omaniku poolt enne esimesele üksikelmule kasutusloa väljastamist. Teises etapis korraldatakse üldkasutatav parkmetsa ala ja lisatakse sinna elemente (näiteks slackline, pingid) ning rajatakse kruntidele Pos 1-8 hooned, krundisisesed tehnovõrgud ja haljastus.