



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-6-2026

**VÕRU MAAKOND, SETOMAA VALD, VÄRSKA ALEVIK
VÄRSKA ALEVIKUS PIKK TN 37, 37B JA 37C
DETAILPLANEERING**

Planeeringu algataja:

Setomaa Vallavalitsus

Planeeringu koostamisest huvitatud isik:

UJ Varad OÜ

Detailplaneeringu koostas:

Paabor Projekt OÜ

Koostaja:

Marlen Paabor

magistrikraad maastikuarhitektuuris

Diplomi nr MB007187

/allkirjastatud digitaalselt/

Kontrollis:

Gerly Toomeoja

Volitatud maastikuarhitekt (tase 7)

kutsetunnistuse nr 220626

/allkirjastatud digitaalselt/

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 Olemasolev olukord	6
6.3 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	12
6.4 Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused	13
7. PLANEERINGULAHENDUS	14
7.1. Krundi hoonestusala määramine	14
7.2 Krundi ehitusõiguse määramine	15
7.3 Arhitektuursed ja kujunduslikud tingimused	16
7.4 Liiklus- ja parkimiskorraldus	18
7.5 Ehitistevahelised kujud	20
7.6 Tehnovõrkude lahendus	20
7.7 Haljastuse ja heakorra põhimõtted	23
7.8 Keskkonnatingimuste seadmine	24
7.9 Planeeringulahendusega kaasnevad mõjud	25
7.10 Servituutide seadmise vajaduse määramine	26
7.11 Planeeringu rakendamise võimalused, planeeringu elluviimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	26
8. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE	28

Detailplaneeringu koosseis

- | | |
|---|----------|
| • Detailplaneeringu seletuskiri | |
| • Joonis 1 – Situatsiooniskeem | M 1:5000 |
| • Joonis 2 – Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed | M 1:2000 |
| • Joonis 3 – Tugiplaan | M 1:500 |
| • Joonis 4 – Põhijoonis | M 1:500 |
| • Joonis 5 – Tehnovõrkude joonis | M 1:500 |

SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu koostamise alus

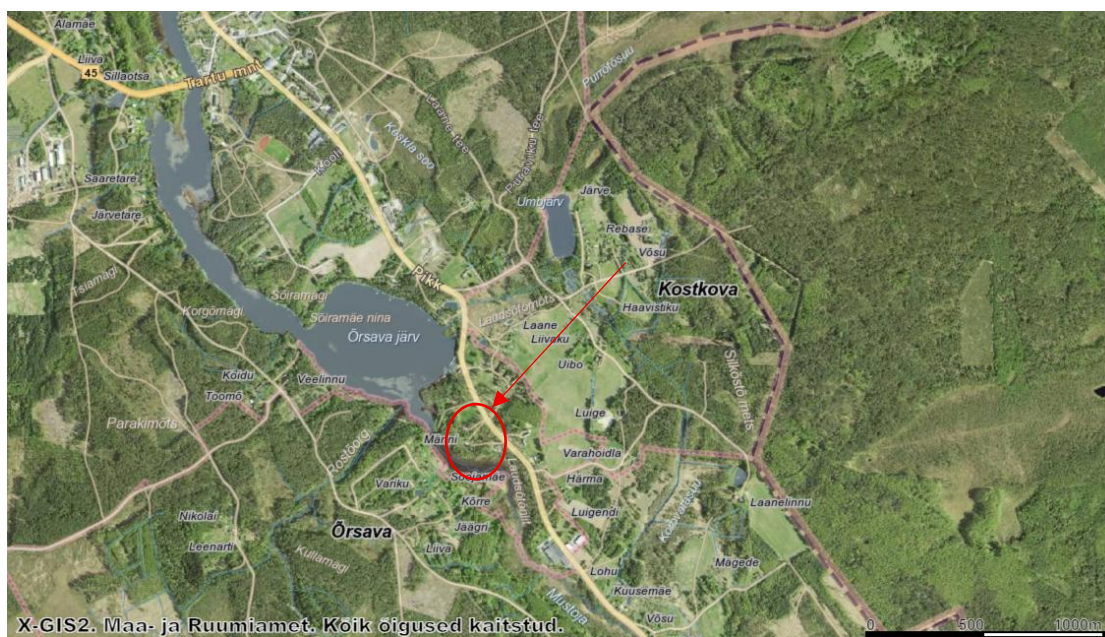
- Setomaa Vallavalitsuse 14.05.2026 korraldus nr 231 Värskas alevikus Pikk tn 37, 37b ja 37c detailplaneeringu algatamise ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta.

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

Planeeringu ala hõlmab Setomaa vallas Värskas alevikus Pikk tn 37 (73201:001:1911), 37b (73201:001:1616) ja 37c (73201:001:1912) maaüksused. Planeeritava ala pindala on 2,1639 ha.

Täpsem asukoht on esitatud joonisel nr 1 „Situatsiooniskeem“.

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



3. Planeeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks muuta katastriüksuste sihtotstarbeid, määrata hoonestusõigus ning lahendada tehnovõrkudega varustatus ning määrata avalikule teele juurdepääsutee võimalik asukoht, määrata ehitustingimused, ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused, määrata haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.

Planeeritakse rekonstrueerida Pikk tn 37 söökla ja rajada sinna majutushoone. Lisaks rajada olemasolevate maa-aluste keldrite peale samuti maapealne korrus majutuse pakkumiseks. Pikk tn 37c planeeritakse rajada 1 üksikelamu koos abihoonetega ning Pikk tn 37b planeeritakse rajada matkajatele puhkeala koos matkamajaga, kus saab peatust või kogunemist teha, ning mis teenindab piirkonna puhke- ja turismikasutust.

4. Lähtematerjalid ja arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Setomaa Vallavalitsuse 14.05.2026 korraldus nr 231 „Värška alevikus Pikk tn 37, 37b ja 37c 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, projekteerimisnormid 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 A&O Maamõõdubüroo OÜ poolt märtsis 2025.a. Töö nr. 83/25. 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 äri maa-ala juhtotstarbega alal ning jääb Põhjalaagri miljööväärtusliku ala koosseisu. Üldplaneering lubab äri maa-alale kavandada elamumaad ja juhul, kui ei põhjustata olulist negatiivset ruumilist mõju äri maa-alale. Samuti lubab üldplaneering äri-maa-alale kavandada üldkasutatavat maad, kui see toetab äri-maa-ala eesmärgipärast kasutamist (ÜP seletuskiri tabel 1 lk 17).

Põhjalaagri miljööväärtuslikul alal on üldplaneeringus antud järeavad soovitusel, mida käesolevas detailplaneeringus jälgitakse:

- Vältida liialt kõrgete ehitiste rajamist alale ja selle lähiümbrusesse.
- Vaadete säilitamiseks hoonetele ja Õrsava järvele hoida alal kasvav mets alusmetsata.
- Soovitav on säilitada olemasolev teedevõrgustik, uued teed sobitada vajadusel olemasolevasse võrgustikku.
- Olemasolevad väärtuslikud hooned tuleb säilitada.
- Üldiselt ei ole hoonete laiendamist ette nähtud. Vajadusel, mis peab olema hästi põhjendatud ning suunatud avalikkuse heaolule. Hoone laiendamine on mõeldav, kuid seda tuleb teostada hoone proportsioone jälgides ja säilitades.
- Välisviimistluses vältida sünteetilisi materjale (nt plastvooder, kiviimitatsiooniga plekk-katus, plastaknad jms). Välisviimistluses kasutada traditsioonilisi ja naturaalseid materjale. Alal domineerivad vertikaalse laudvoodriga hooned, on aga ka mõned krohvitud hooned ja üksik horisontaalse laudvoodriga hoone.
- Katusematerjalina sobivad puitsindel või -laast, samuti savikivi, valtsplekk. Mõeldavad on ka bituumensindel, bitumeeritud laineline katuseplaat. Katusekalle vahemikus 40 - 50°.
- Akende uuendamisel lähtuda nende algsest ruudujaotusest ja asetusest fassaadil.
- Üldiselt ei ole piirdeid ette nähtud

- Säilitada olemasolev kõrghaljastus maksimaalselt.

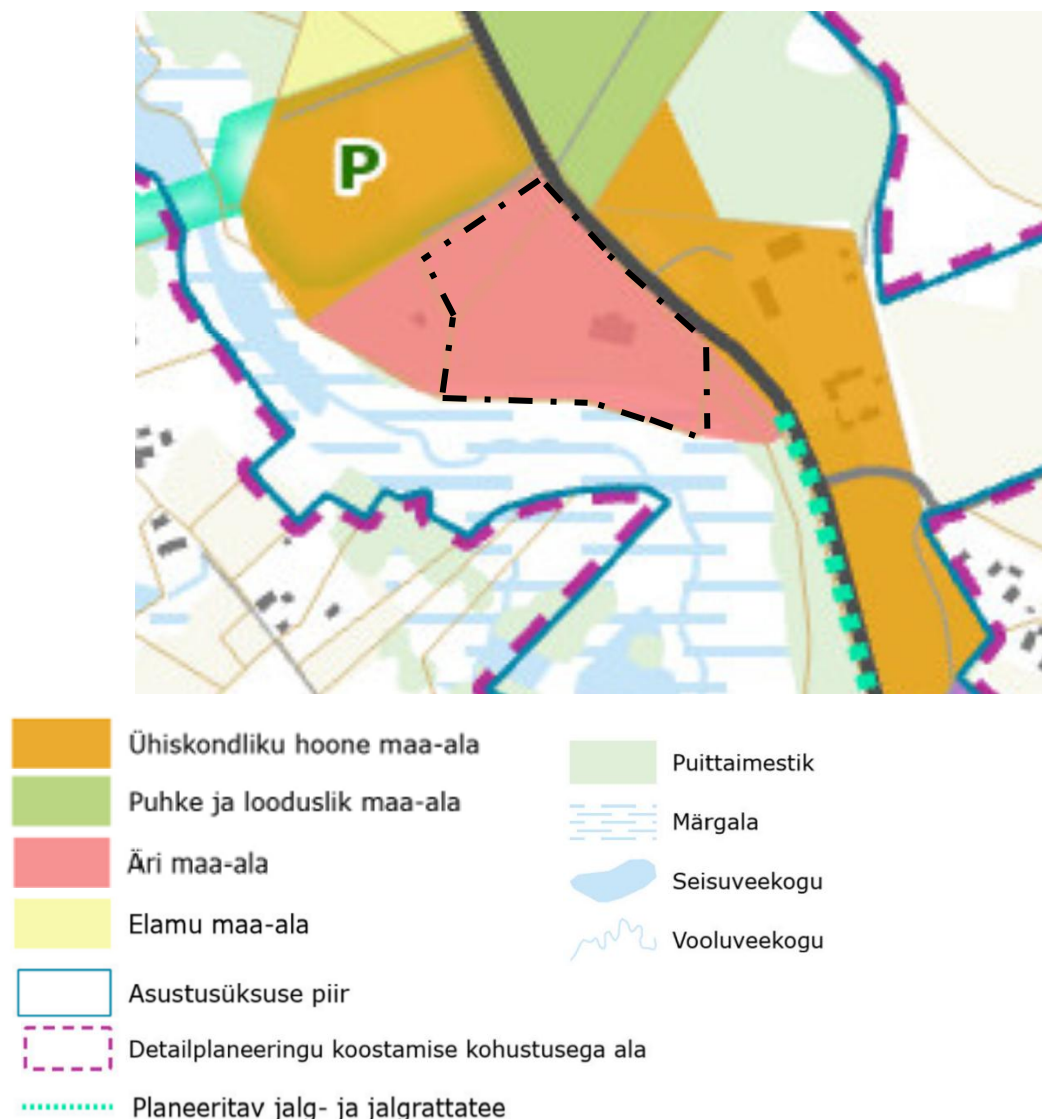
Üldplaneeringuga kavandatud ärimaadele on elamute, ühiskondlike hoonete alade ja puhkealade vahetusse lähedusse lubada vaid selliseid äri- ja tootmistegevusi, millega kaasnevad häiringud inimeste tervisele ja heaolule on väheolulised. Keskkonnahäiringuid põhjustavate tegevuste lubamise üle otsustamine peab toimuma kaalutusotsuse alusel, et tagada tasakaal erinevate huvide ja õiguste vahel.

Üksikelamu kavandamisel on lähtutud üldplaneeringus Värskas aleviku eluhoonetele määratud piirkondlikest ehitustingimustest ning need on detailplaneeringus täpsustatud vastavalt planeeringulahendusele.

Detailplaneering aitab ellu viia Setomaa valla üldplaneeringu eesmärgi, eelistades kasutusest välja langenud hoonete ja alade taasaktiveerimist uute alade kasutuselevõtule, säilitades Põhjalaagri miljöövärtusliku ala ajaloolise ruumistruktuuri ning luues eeldused piirkonna turismi- ja ettevõtlusfunktsiooni arenguks. Samuti toetab planeering kvaliteetse elukeskkonna kujundamist ning olemasolevate kultuuripärandiliste väärtuste säilitamist.

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 lõunaosas Õrsava järve ning Mustoja läheduses. Planeeritav ala koosneb Pikk tn 37 (*katastritunnus 73201:001:1911, pindala 10157 m², sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa 100%*), Pikk tn 37c (*katastritunnus 73201:001:1912, pindala 7414 m², sihtotstarve äri maa 100%*) ja Pikk tn 37b (*katastritunnus 73201:001:1616, pindala 4068 m², sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa 100%*) katastriüksustest.

Põhja suunalt piirneb planeeringuala transpordimaaga, kus asub 18178 Värskas - Ulitina tee (liikluspinda nimi Pikk tänav) ning üle tee asub ühiskondlike ehitiste maa katastriüksus, kus tegutseb Seto talumuuseum. Lõuna suunal piirneb planeeringuala Mustojaga, mis jääb veekogude maa sihtotstarbega katastriüksusele. Lääne suunal piirneb planeeringuala ühiskondlike ehitiste maa katastriüksusega, kus asub Põhjalaagri ambulants, mis tänasel päeval on rekonstrueeritud (vt foto 4) ning kasutatakse elamuna. Planeeringuala vahetus läheduses asub ka Värskas laululava.

Juurdepääs planeeringualale on tagatud riigiteelt 18178 Värskas-Ulitina tee (liikluspind Pikk tänav).

Planeeringuala üldiseloomustus: maapind on reljeefne langedes lõunaosas järsult Mustoja suunas. Suures osas on planeeringuala kaetud parkmetsaga, kus kasvavad nii leht- kui ka oksaspuud. Pikk tn 37 katastriüksusel asub Põhjalaagri aegne söökla, mis on tänapäevase ilme saanud nõukogude ajal kui seda hakati kasutama õpetajate seminari ja suvelaagrite sööklana (vt fotod 2 ja 5). Söökla hoone asub osaliselt nõlva sees ning maapinna kõrguste vahe on üle 3 m. Põhjalaagri ajal rajati söökla kõrvale ka kartulikelder (hoonest lääne pool) ja jääkelder (hoonest ida pool) mis olid kaevatud ojakaldasse (vt fotod 6 ja 7). Pikk tn 37c osas on ala hoonestamata ja seal asub parkmets. Pikk tn 37b katastriüksusel asub Põhjalaagri aegne väljakäik (vt foto 12), ning Põhjalaagri ajal on seal asunud ka J. Kuperjanovi meeskonna barakk, mis on hävinud.

Foto 1. Vaade planeeringualale (Maa- ja Ruumiamet mai 2024)



Foto 2. Vaade planeeringualale (mai 2026)*Foto 3. Vaade planeeringualale (mai 2026)*

Foto 4. Vaade planeeringuala naaberkinnistule, kus on asunud ambulants (mai 2026)



Foto 5. Vaade Põhjalaagri aegsele sööklale (Foto: Ahto Raudoja erakogu)



Foto 6. Vaade viinakeldrile (juuli 2026)*Foto 7. Vaade kartulikeldrile (juuli 2026)**Foto 8. Vaade sööklale (juuli 2026)*

Foto 9. Vaade sööklale idast (juuli 2026)



Foto 10. Vaade sööklale läänest (juuli 2026)



Foto 11. Vaade sööklale lõunast (juuli 2026)*Foto 12. Vaade väljakäigule (mai 2026)*

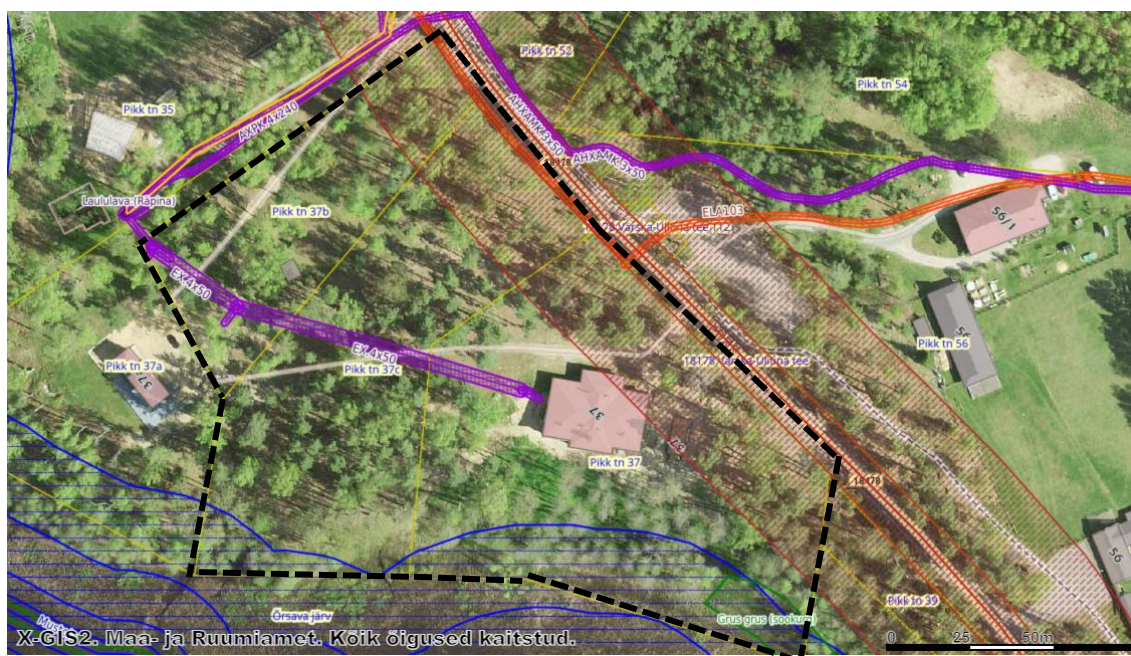
Planeeringuala ei paikne riikliku kaitse all oleva kinnismälestise territooriumil ega kaitsevööndis ning planeeringualal ei asu muinsuskaitseaduse alusel kaitstavaid ehitismälestisi. Samas jääb planeeringuala Maa- ja Ruumiameti pärandkultuuri andmekogus registreeritud pärandkultuuriobjekti „Petseri Põhjalaagri ratsarügemendi laagriala“ alale. Kuigi

pärandkultuuriobjekt ei ole õiguslikult kaitstav mälestis, on tegemist piirkonna ajaloolist identiteeti kandva kultuuripärandiga, mille väärtustega detailplaneeringu koostamisel arvestatakse. Projekteerimisel on soovitatav säilitada ja eksponeerida võimalusel olemasolevaid ajaloolisi ehitusdetalle ning vältida lahendusi, mis vähendavad Põhjalaagri ajaloolise kompleksi loetavust maastikus.

Planeeringualale ulatuvad kitsendused (vt skeem 3):

- Riigitee kaitsevöönd **30 m** (18178 Värskas - Ulitina tee)
- Elektri madalpingekaablite kaitsevööndid **1 m**
- Elektri õhuliini kaitsevöönd **2 m**
- Sidekaabli kaitsevöönd **1 m**
- Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevöönd **2 m**
- Mustoja kalda piiranguvöönd **50 m**
- Piirivöönd

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



6.3 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub hoonestatud piirkonnas Värskas aleviku lõunaosas. Kontaktvööndis asuvad peamiselt ühiskondlike hoonete maa katastriüksused ja maatulundusmaad. Leidub ka üksikuid ärimaid, elumumaid ning üldkasutatavaid alasid. Olulisemad objektid kontaktvööndis on Värskas laululava ja Seto talumuuseum ning Õrsava järve matkarada. Planeeringuala kontaktvööndi ülevaade on kajastatud joonisel 2.

Ala paikneb puhke- ja turismi otstarbelise ala sees, mistõttu on tegemist ruumiliselt loogilise asukohaga majutusvõimaluste pakkumiseks piirkonnas ning matkajate puhkemaja rajamiseks. Lisaks asuvad planeeringuala lähialal (200 m raadiuses) mitmed olemasolevad elamud, mis loovad selge ruumilise eelhäälestuse elamufunktsioonile, samas kui kool, lasteaiad, perearstikeskus ja apteek tagavad igapäevateenuste kättesaadavuse jalgsikäigu kaugusel.

6.4 Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused

Vastavalt planeerimisseaduse § 124 lõikele 2 on detailplaneeringu eesmärk üldplaneeringu elluviimine ning planeeringualale tervikliku ruumilahenduse loomine. Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on lähtutud Setomaa valla üldplaneeringust, selle maakasutuse põhimõtetest ning Põhjalaagri miljööväärtuslikule alale seatud tingimustest.

Planeeringuala paikneb Värskas alevikus lõunaosas piirkonnas, kus on ajalooliselt paiknenud Põhjalaagri kompleks ning kus ka tänapäeval on säilinud avaliku kasutusega puhke-, kultuuri- ja turismifunktsioonid. Planeeringuala vahetus läheduses asuvad Seto Talumuuseum, Värskas laululava, Õrsava järve matkarada, mistõttu on majutus- ja puhkeotstarbelise kasutuse kavandamine antud asukohas ruumiliselt põhjendatud ning toetab piirkonna väljakujunenud funktsionaalset kasutust.

Detailplaneeringu lahendus on kooskõlas Setomaa valla üldplaneeringu ruumilise arengu eesmärkidega. Planeeringuga soodustatakse olemasoleva ehitatud keskkonna säilitamist ja kvaliteetse elukeskkonna kujundamist, rekonstrueerides kasutusest välja langenud Põhjalaagri aegse sööklahoone ning andes sellele uue majutusfunktsiooni. Samuti võetakse kasutusele olemasolevad maa-alused keldrid ning säilitatakse miljööväärtuslikule alale iseloomulik ruumistruktuur ja kõrghaljastus. Lahendus lähtub üldplaneeringu põhimõtetest eelistada kasutusest välja langenud alade ja hoonete taasaktiveerimist uute alade hõivamisele ning võimaldab olemasolevat keskkonda väärtustavat ja jätkusuutlikku arengut. Lisaks loob detailplaneering eeldused piirkonna turismi- ja puhkemajanduse arenguks, toetades mitmekesise ettevõtluskeskkonna kujunemist ning parandades piirkonna puhkevõimalusi nii kohalikele elanikele kui ka külastajatele.

Planeeringulahenduse koostamisel on peetud oluliseks olemasoleva ajaloolise keskkonna säilitamist ning kasutusest välja langenud Põhjalaagri hoonete taaslustamist. Detailplaneeringuga nähakse ette olemasoleva sööklahoone rekonstrueerimine majutushooneks ning olemasolevate maa-aluste keldrite kasutuselevõtmine majutusfunktsiooni laiendamiseks, lisaks rekonstrueeritakse ka Põhjalaagri aegne välikäimla samas arhitektuurses stiilis ning funktsioonilt. Selline lahendus võimaldab säilitada piirkonna ajalooliselt kujunenud hoonestusstruktuuri, vähendab vajadust uute ehitusmahtude rajamiseks ning toetab olemasoleva ehitatud keskkonna kestlikku taaskasutust.

Planeeringuala asub Põhjalaagri miljööväärtuslikul alal, mistõttu on lahenduse väljatöötamisel arvestatud üldplaneeringus sätestatud põhimõtetega. Säilitatakse olemasolev väärtuslik hoonestus ning maksimaalses ulatuses olemasolev kõrghaljastus. Uued ehitised on kavandatud olemasolevasse hoonestusstruktuuri sobituvate mahtudena ning nende arhitektuurile ja välisviimistlusele määratakse tingimused, mis tagavad miljööväärtusliku ala iseloomu säilimise. Samuti kasutatakse olemasolevat juurdepääsuvõrku.

Detailplaneeringuga määratakse krundi kasutamise sihtotstarvetena majutushoone maa, üksikelamu maa ning kultuuri- ja puhkerajatise maa. Kavandatud sihtotstarbed moodustavad funktsionaalselt ühtse terviku ning toetavad piirkonna turismi-, puhke- ja ettevõtlusfunktsiooni. Üksikelamu kavandamine ei tähenda uue elamupiirkonna rajamist ega olemasoleva asustusstruktuuri olulist muutmist, vaid tegemist on üksiku eluhoonega, mis paikneb olemasoleva hoonestuse läheduses ning sobitub Värskas aleviku väljakujunenud ruumilise struktuuriga. Planeeringuga ei kavandata maaüksuste jagamist ega soovita rajada uut tihedat elamupiirkonda.

Pikk tn 37b kinnistule kavandatud matkamaja ja puhkeala täiendavad piirkonna olemasolevat turismitaristut ning loovad paremaid võimalusi Õrsava järve, Seto Talumuuseumi, Värskas

laululava ja teiste läheduses paiknevate puhkerajatiste kasutamiseks. Planeeringulahendus aitab pikendada piirkonnas viibimise aega ning toetab kohaliku ettevõtluse arengut kooskõlas Setomaa valla üldplaneeringu eesmärgiga arendada valda tuntud turismi- ja kuurortpiirkonnana.

Planeeringulahendus järgib planeerimisseaduse §-s 8 sätestatud ruumilise planeerimise põhimõtteid, kuna väärtustab olemasolevat ehitatud keskkonda, loob kvaliteetse ruumilahenduse ning tasakaalustab avalikke ja erahuve. Kasutuseta hoonetele antakse uus funktsioon, säilitatakse piirkonna ajalooline identiteet ning korrastatakse avaliku ruumi kvaliteeti. Lahendus ei too piirkonda uut domineerivat maakasutust ega põhjusta olulist negatiivset ruumilist mõju ümbritsevale keskkonnale, vaid täiendab olemasolevat funktsionaalset struktuuri ning tugevdab Värskas aleviku kui puhke- ja turismikeskuse rolli.

Kokkuvõttes on detailplaneeringuga kavandatud lahendus kooskõlas Setomaa valla üldplaneeringu põhimõtete ja arengusuundadega. Planeering toetab olemasoleva Põhjalaagri ajaloolise kompleksi säilitamist ja taaskasutamist, arendab piirkonna turismi- ja puhkemajandust ning loob eeldused kvaliteetse ja miljööväärtuslikku keskkonda hoidva ruumilise lahenduse elluviimiseks.

7. Planeeringulahendus

Planeeringuga muudetakse Pikk tn 37, 37b ja 37c katastriüksuste sihtotstarbeid ja määratakse kruntidele ehitusõigus. Pikk tn 37 katastriüksusele määratakse sihtotstarbeks ärimaa ning krundi kasutamise sihtotstarbeks majutushoone maa, Pikk tn 37c katastriüksusele määratakse sihtotstarbeks elumumaa ning krundi kasutamise sihtotstarbeks üksikelamu maa ja Pikk tn 37b katastriüksusele määratakse sihtotstarbeks üldkasutatav maa ning krundi kasutamise sihtotstarbeks kultuuri- ja puhkerajatise maa. Olemasolevad sõiduteed rekonstrueeritakse ning laiendatakse. Planeeringulahendus lähtub eesmärgist säilitada Põhjalaagri ajalooline ruumistruktuur, rekonstrueerida olemasolevad ajaloolise taustaga hooned ning anda kasutusest välja langenud hoonetele uus funktsioon, säilitades piirkonna miljööväärtuse ja ajaloolise iseloomu. Planeeringulahendus ei põhine uue hoonestusstruktuuri loomisel, vaid ajaloolise Põhjalaagri kompleksi säilitamisel ja edasiarendamisel.

7.1. Krundi hoonestusala määramine

Detailplaneeringuga on katastriüksustele määratud hoonestusalad. Hoonestusala on ala, kuhu on lubatud ehitusloakohustuslikke kui ka ehitusloakohustuseta hoonete rajamine. Hoonestusalad on näidatud joonisel 4 „Põhijoonis“. Hoonestusalast välja on lubatud rajada hoonete sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajalikke tehnovõrke ja tehnorajatisi, parkimisalasid, juurdepääsuteid ja haljastust. Detailplaneeringuga määratud hoonestusalade paiknemisel on arvestatud ala reljeefi ja olemasolevat hoonestruktuuri. Hoonestusalad on määratud olemasolevate hoonete paiknemist arvestades ning Pikk tn 37c puhul nii, et oleks võimalik vabamalt valida hoonete asukohti sõltuvalt olemasoleva kõrghaljastuse asukohast ja seisundist. Seega Pikk tn 37c hoonestusala siseselt tuleb leida parim koht hoonete paigutamiseks sõltuvalt olemasoleva kõrghaljastuse paiknemisest ja seisukorrast, nii et olemasolevat kõrghaljastust peaks minimaalselt likvideerima.

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 ehitisealune 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	Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus (põhihoone/abihoone)
1	Majutushoone maa (ÄM) 100% // Ärimaa 100%	3	750 m ²	14 m / 8 m
2	Üksikelamu maa (EP) 100% // Elamumaa 100%	3	250 m ²	12 m / 6 m
3	Kultuuri- ja puhkerajatise maa (PK) 100% // Üldkasutatav maa 100%	2	100 m ²	6 m

Planeeringuga on lubatud krundil Pos 1 (Pikk tn 37) rekonstrueerida olemasolev söökla ja keldrid, uusi hooneid ei ole lubatud rajada. Olemasolev söökla asub reljeefsel maastikul ning osaliselt nõlva sees ning maapinna kõrguste vahe on hoone esifassadil ja tagafassaadil üle 3 m (vt fotod 9 ja 10). Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määruse nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“, on ehitise kõrgus ehitise suurim vertikaalmõõde ehitist vahetult ümbritsevast maapinnast või katendist ehitise kõrgeima tarindi kõrgeima punktini, võtmata arvesse kohalikke väiksemaid süvendeid ja kõrgendusi. Hoone kõrguse määramisel on arvestatud nimetatud määruises toodud selgitusega, sh hoone põhjaküljel (esifassaadil) on lubatud hoone kõrguseks kuni 10 m ning hoone tagafassaadil kuni 14 m. Ajaloolise foto põhjal võib eeldada et Põhjjalaagri aegse söökla harjakõrgus võis olla hoone põhjaküljel (esifassaadil) umbes 9,3 - 9,6 m, seega määratud kõrgus kuni 10 m esifassaadil on kooskõlas ajaloolise foto proportsioonidega ning võimaldab rajada täisväärtusliku katusealuse majutuskorruse ilma hoone välispiirete muutmiseta.

Planeeringuga on lubatud krundile Pos 2 (Pikk tn 37c) rajada hooneid, mille maksimaalne ehitisealune pind on krundi kohta 250 m². Lubatud suurim ehitisealune pind näitab kõikide hoonete suurimat lubatud pinda, st selle alla lähevad kõik ehitusloakohustuslikud ja ehitusloakohustuseta hooned (sh ka alla 20 m² ja alla 60 m² pindalaga mitteehitusloa kohustuslikud ehitised). Täpne lahendus rajatavate hoonete asukohtade ja suuruste kohta määratakse ehitusprojekteerimise käigus.

Detailplaneeringuga on määratud krundil Pos 3 (Pikk tn 37b) hoonete suurimaks lubatud arvuks krundi kohta 2 (rekonstrueeritav välikäimla ja planeeritud matkamaja). Pos 2 hoone kõrguse määramisel on arvestatud eelpool nimetatud määruses toodud selgitusega, sh hoone põhjaküljel (esifassaadil) on lubatud hoone kõrguseks kuni 10 m ning hoone tagafassaadil kuni 12 m (antud asukohas on umbes 2 m suurune kõrguste erinevus).

Suurimat lubatud sügavust detailplaneeringuga ei määrata.

Joonisel 4 näidatud planeeritud hoonete asukohad on illustratiivse tähendusega ning need täpsustakse projekteerimise staadiumis hoonetusala ulatuses.

7.3 Arhitektuursed ja kujunduslikud tingimused

Ehitistele määratakse järgnevad arhitektuursed ja kujunduslikud tingimused:

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

Tabel 2. Arhitektuursed nõuded hoonetele

Pos nr	Pos 1	Pos 2	Pos 3
Hoone lubatud välisviimistluse materjal	looduslikud (puit, krohv, maakivi, kivi)		
Lubatud katusekalded	25 - 50°		
Lubatud katuse tüüp	Kelpkatus, viilkatus		
Maksimaalne hoone korruselisus	3 põhihoonel, 2 abihoonel	2 põhihoonel, 1 abihoonel	1

Arhitektuursed tingimused on välja toodud joonisel 4 „Põhijoonis“ tabelis 2 „Arhitektuursed nõuded hoonetele“. Arhitektuurseid tingimusi määrates on arvesse võetud sobivust kontaktvööndisse, olemasolevate hoonete arhitektuurseid näitajaid ning hoonete kasutusviisi.

Üldised arhitektuursed tingimused

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 mõjuks võõrkehana piirkonna üldpildis). Soovituslik on kasutada 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. Akende uuendamisel lähtuda nende algsest ruudujaotusest ja asetusest fassaadil. Välisviimistluses vältida sünteetilisi materjale (nt plastvooder, kiviimitatsiooniga plekk-katus, plastaknad jms). Katusematerjalina on soovituslik kasutada puitsindel või -laast, samuti savikivi või valtsplekki. Lubatud on ka bituumensindel, bitumeeritud laineline katuseplaat. Katusekattmaterjalid ja hoonete fassaadide viimistlusmaterjalid peavad sobima hoone arhitektuurse lahendusega ja välisilmega. Katuse tüübina on lubatud kasutada kelpkatust ja viilkatust. Katusekattmaterjalid ja viimistlusmaterjalid peavad sobima hoonete arhitektuurilahendusega ja välisilmega.

Hooned peavad sobima ümbritseva keskkonnaga. Hoonete arhitektuur peab olema planeeritavasse keskkonda sobiv, heatasemeline ja ümbritsevat elukeskkonda väärtustav.

Soovituslikud arhitektuursed ja kujunduslikud tingimused Pikk tn 37 söökla rekonstrueerimisel

Pikk tn 37 katastriüksusel paikneva endise Põhjalaagri sööklahoone rekonstrueerimisel tuleb lähtuda eesmärgist säilitada ja väärtustada hoone ajaloolist arhitektuurset iseloomu ning sobivust Põhjalaagri miljööväärtuslikku alasse.

Hoone rekonstrueerimisel on soovituslik rajada üks katusealune korrus majutusruumidega, üks põhikorrus avalike funktsioonidega (saalid, toitlustus-, puhke- ja teenindusruumid) ning olemasolev osaliselt maa-alune korrus tehnilisteks ja abiruumideks. Katusealune korrus tuleb lahendada selliselt, et see jääks hoone arhitektuuris allutatuks põhikorrusele. Kasutada tuleb katuseaknaid ja lubatud on ka päikesepaneelid. Ajaloolisest hoonest inspireeritud lahendusega ei sobitu tornid ja muud väljaulatuvad osad (va korstnad).

Hoone olemasolevad välispiirded ja põhimahud on soovitatav säilitada. Vajaduse korral võib rajada juurdeehitisi, kui need on arhitektuurselt allutatud olemasolevale hoonele, paiknevad eelistatult hoone tagafassaadil ning ei muuda ajaloolise tänavafassaadi üldilmet. Juurdeehitus peab jälgima hoone proportsioone, katusekuju ja materjalikasutust.

Arvestades hoone ajaloolist väärtust ja paiknemist Põhjalaagri miljööväärtuslikul alal, tuleb rekonstrueerimisel eelistada lahendusi, mis tõlgendavad kaasaegselt Põhjalaagri aegset arhitektuuri. Ajaloolise hoone otsene kopeerimine ei ole eesmärk, kuid uus arhitektuur peab olema algsest hoonest selgelt inspireeritud ning säilitama selle iseloomulikud mahulised proportsioonid, katusevormi ja arhitektuurse vääriluse.

Soovitatav on kasutada järgmisi lahendusi:

- ajaloolisest hoonest inspireeritud proportsioonid;
- kõrge kaldega kelpkatus;
- laiad räästad;
- looduslik kivisokkel;
- vertikaalne või ajaloolisele hoonele iseloomulik horisontaalne puitlaudis;
- puitaknad või puitaluiniiumaknad kitsaste jaotustega;
- katuseaknad tuleb kujundada võimalikult tagasihoidlikult, samuti kui soovitakse rajada päiksepaneeli ja korstnaid.

Arvestades hoone paiknemist reljeefsel nõlval on tagafassaadil lubatud rajada rõdu, terrass, varikatused ja/või klaasitud või osaliselt avatud puhkealad, tingimusel, et need moodustavad hoone arhitektuuriga tervikliku lahenduse ning ei domineeri ajaloolise põhimahu üle.

Soovituslikud arhitektuursed ja kujunduslikud tingimused Pikk tn 37b katastriüksusel

Pikk tn 37b katastriüksusel on planeeritud rekonstrueerida olemasolev välikäimla ning rajada matkamaja. Välikäimla tuleb rekonstrueerida sarnases arhitektuurses stiilis ning selle funktsioon säilib. Rekonstrueerimise käigus rajatakse hoonesse tänapäevane toalett koos kätepesuvõimalusega ning valgustus.

Kavandatud matkajate peatuspunkt (matkamaja) tuleb lahendada lihtsa ja tagasihoidliku puitarhitektuurina, mis sobitub Põhjalaagri miljööväärtusliku ala ajaloolise hoonestusega. Soovitatav on kavandada avatud või osaliselt avatud paviljonina, mille arhitektuurne lahendus

lähtub piirkonnale iseloomulikest ehitusvõtetest ja materjalidest. Eelistada tuleb kelpkatust, puidust kandekonstruktsioone ning looduslähedasi viimistlusmaterjale ja värvitoone.

Matkamaja peab moodustama olemasoleva rekonstrueeritava Põhjalaagri aegse välikäimlaga tervikliku arhitektuurse ansambli. Olemasoleva välikäimla rekonstrueerimisel tuleb säilitada selle iseloomulik arhitektuurne ilme, mahuline lahendus ja võimalikult suures ulatuses algupäraseid arhitektuursed detailid. Vajaduse korral võib kasutada kaasaegseid konstruktsioonilisi ja tehnilisi lahendusi, tingimusel et need ei muuda oluliselt hoone välisilmet.

Skeem 4. Näide võimalikust matkamaja välisilmest (vaade AI poolt genereeritud)



Piirded

Detailplaneeringuga ei soovitata rajada piirdeaedu. Äärmise vajaduse korral on lubatud madalad kuni 1 m kõrgused läbipaistvad puitaiad.



7.4 Liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeritav ala külgneb riigiteega nr 18178 Värskas-Ulitina tee km 1,89-2,07. Riigitee aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus on 389 sõidukit. Kiirusepiirang planeeringualaga piirnevas riigitee 18178 Värskas-Ulitina tee osas on 50 km/h. Riigitee kaitsevööndi ulatus on 30 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.

Juurdepääs planeeringualale on tagatud riigiteelt 18178 Värskas-Ulitina tee km 2,006 ristumiskohalt (Pikk tn 37 kinnistu), kust viib tee Pikk tn 37c kinnistule ning läbi selle ka Pikk

tn 37a (katastritunnus 73201:001:0657) kinnistule. Pikk tn 37b kinnistule pääseb Pikk tn 35 kinnistul asuvalt riigitee km 1,883 ristumiskohalt läbi Pikk tn 37a kinnistu.

Planeeritud on 18178 Värskas-Ulitina tee km 2,006 ristumiskoha rekonstrueerimine. Riigitee ristumiskoha parameetrid tuleb kavandada vastavalt Transpordiameti tüüpjoonisele II. Planeeringualalt riigiteele liikujatele peab olema tagatud normide kohane nähtavus. Nähtavuskolmnurga alal (vt joonis 4) ei ole lubatud turvalisuse tagamiseks rajada haljastust. Riigitee ristumiskoha rekonstrueerimiseks tuleb taotleda Transpordiameti käest EhS § 99 lg 3 alusel ristumiskoha ehitamise nõuded.

Planeeringuala läbivad sõiduteed on käesoleval hetkel alla 3 m laiusega ning on suures osas pinnasteed. Liikluskorralduse kasvatust tulenevalt tuleb krundidel Pos 1 ja Pos 2 asuv sõidutee rekonstrueerida ja laiendada. Juurdepääsutee soovituslikud laius on minimaalselt 4,2 m.

Planeeringualal asub riigitee km 2,013 „Seto talumuuseum“ bussipeatus, mille ootealana on seni kasutatud Pikk tn 37 kinnistu mahasõitu. Tulenevalt sellest, et planeeringuga kavandatakse Pikk tn 37 kinnistul asuva hoone rekonstrueerimist majutuasutuseks, tuleb kavandada peatusele uus asukoht riigitee km 2,06 (vt asukohta joonis 4). Bussipeatuse võib kavandada bussi peatumisega sõidurajal ning ootealaga. Bussipeatusest majutuasutusele ning olemasolevate jalakäijate ja jalgratturite teedega ühendamiseks tuleb rajada Pikk tn 37 krundile kõnniteed. Lisaks on planeeritud rajada uus ülekäigukoht riigitee ca km 2,025.

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 ehituslikke võtteid. 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 parkimisnormatiivile. Pikk tn 37 parkimiskohtade arv leitakse projekteerimisel vastavalt rekonstrueeritud sööklahoone brutopinnale (70 m² brutopinna kohta 1 parkimiskoht). Pikk tn 37b ja 37c katastriüksustele on planeeritud rajada ca 3 parkimiskohta. Matkamaja on kavandatud eelkõige puhke- ja peatuskohaks matkajatele ning teistele kergliiklejatele, mistõttu ei ole selle juurde vajalik rajada ulatuslikku parkimisala. Väikesemahuline parkimine tagab võimaluse teenindavale transpordile, hooldustöödele ning üksikutele külastajatele, säilitades samal ajal ala looduslähedase iseloomu ja ajaloolise miljöö.

Parkimiskohtade rajamisel tuleb arvestada olemasoleva kõrghaljastusega ning rajada need ilma suuremahulise kõrghaljastuse likvideerimiseta.

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 tuleohutuskuja 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 tulepüsivusklass tuleb määrata ehitusprojektis.

7.6 Tehnovõrkude lahendus

7.6.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeringuala läbivad ühisveevärgi- ja -kanalisatsioonitorustikud, mis kuuluvad piirkonna vee-ettevõtjale AS Emajõe Veevärk. Vee-ettevõtja väljastas detailplaneeringu koostamiseks ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumise tehnilised tingimused (26.06.2026 nr TT-26-00206).

Veevarustus

Detailplaneeringuga on ette nähtud alates olemasolevatest AS Emajõe Veevärk ühisveevärgi torustikest kuni planeeritavate kinnistuteni uued veetorustikud. Igale planeeritavale kinnistule on nähtud ette eraldi veevarustuse liitumispunkt. Pikk tn 37 kinnistul kasutatakse olemasolevat liitumispunkti. 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. Igale katastriüksusele on nähtud ette eraldi reoveekanalisatsiooni liitumispunkt. Pikk tn 37 kinnistul kasutatakse olemasolevat liitumispunkti. Tööprojekti koostamiseks taotleda tehnilised tingimused täiendavalt.

Sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveekanalisatsioonitorustikku on keelatud!

Kõigile olemasolevatele ja planeeritud ühisveevärgi ja -kanalisatsioonirajatistele on ette nähtud isikliku kasutusõiguse seadmine AS Emajõe Veevärk kasuks. Olemasolevatele ja planeeritavatele vee- ja kanalisatsioonirajatistele tuleb tagada puudest, valgustuspostidest, äärekividest ja muudest tänavakonstruktsioonidest nõuetekohased (standardile vastavad) kujud. 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. Selline pinnaseehitus on sademevee pinnasesse juhtimiseks soodne ning võimaldab vee hajutatud infiltratsiooni. 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 sügaval paiknevat põhjaveetaset, vett läbilaskvat pinnakatet ja katastriüksuste suurusi ning haljastuse osakaalu on sademevee krundisisene immutamine planeeringualal tehniliselt teostatav ning keskkonnariskide 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. Sademevee ärajuhtimine tuleb lahendada projekteerimise staadiumis.

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*).

7.6.3 Tuletõrje veevarustus

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. Sama määruse järgi peab olema tagatud 10 l/s veevooluhulk kolme tunni jooksul.

Tuletõrjeveevarustuse tagamine on võimalik planeeringuala vahetus läheduses olemasolevast tuletõrje veevõtukohast Pikk tn 52 katastriüksusel (EHR kood 900001664). Tuletõrje veevõtukoht vastab EVS 812-6:2012+A1+A2 standardis väljatoodud nõuetele. Olemasolev tuletõrje veevõtukoht on võimeline tagama nõutud tuletõrje veevõtuhulka. Tuletõrje veevõtukoht on Pos 1 hoone (söökla) asukohast mööda teed mõõdetuna ca 160 m kaugusel, Pos 2 planeeritud hoone soovituslikust asukohast mööda teed mõõdetuna ca 190 m kaugusel ja Pos 3 hoonestest mööda teed mõõdetuna ca 90 m kaugusel.

Planeeringuala läheduses paikneva tuletõrje veevõtukohta asukoht on näidatud joonisel 5.

Planeeritud hooned on I kasutusviisiga (eluhoone) ja II kasutusviisiga (majutushoone). Hoonete vaheliste kujade ning tulepüsivusklassi info on kajastatud peatükis 7.5.

7.6.4 Elektrivarustus

Detailplaneeringu alal asuvad Elektrilevi OÜ-le kuuluvad elektri madalpinge õhuliin ja madalpingekaablid. Elektrilevi OÜ on väljastanud elektrivõrguga liitumiseks tehnilised tingimused nr 516633.

Pikk tn 37 liitumine elektrivõrguga on võimalik Laululava:(Räpina) fiidri F3 õhuliini mastil M5 asuvast olemasolevast liitumiskilbist LK168644. Pikk tn 37 olemasolev peakaitse 3x16A leping on peatatud. Elektritoide liitumiskilbist on ette nähtud objektideni maakaabliga.

Pikk tn 37c liitumine elektrivõrguga on võimalik Pikk tn 37c kinnistul asuva alajaama Laululava:(Räpina) fiidri F3 õhuliini mastist M4, kuhu paigaldatakse liitumiskilp. Elektritoide liitumiskilbist on ette nähtud objektideni maakaabliga.

Pikk tn 37b liitumine elektrivõrguga on võimalik Pikk tn 37b kinnistul asuva alajaama Laululava:(Räpina) fiidri F3 õhuliini mastist M2, kuhu paigaldatakse liitumiskilp. Elektritoide liitumiskilbist on ette nähtud objektideni maakaabliga.

Liitumiskilpide ja madalpingekaablite soovituslikud asukohad on näidatud joonisel 5 „Tehnovõrkude joonis“ ning nende konkreetne asukoht määratakse ehitusprojekteerimisel. Elektrimaakaablitele kehtib kaitsevöönd 1 m maakaabli teljest mõlemale poole. Teisi kommunikatsioone ei ole lubatud planeerida elektrikaablite kaitsetsoonidesse. Elektrilevi OÜ tehnoarajatiste maakasutusõigused tuleb tagada servituudialana. Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ liitumiskilbid.

7.6.5 Soojusvarustus

Hoonete soojavarustus lahendatakse lokaalselt. Lubatud kütteallikad on maaküte, elektriküte, õhk-õhk ja õhk-vesi soojuspumbad, tahkeküte ja päikesepaneelid. Maasoojuspumba puhul on lubatud vaid vertikaalsed energiaallikad (soojuspuurauk ehk energiakaev), et olemasolevat kõrghaljastust oleks võimalik suures osas säilitada. Soojuspuurauk peab asetsema hoonest vähemalt 3 m kaugusel ja selle täpne asukoht määratakse hoone projekti käigus.

Keelatud on kasutada looduskeskkonda saastavaid kütteliike. Täpsem soojavarustus lahendada hoone projekteerimise käigus. Hoonete rajamisel peab silmas pidama energiatõhususe nõudeid (Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrus nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“). Hoone energiasäästlikus aitab kokku hoida küttekulusid ja säästa looduskeskkonda.

7.6.6 Sidevarustus

Planeeringuala vahetus läheduses 18178 Värskas-Ulitina tee ääres asub ELASA sidekanalisatsioon. Vastavalt ELASA poolt väljastatud tehnilistele tingimustele on võimalik sidekanalisatsiooniga liituda ELASA ELASA sidekaevu 103K40 paigaldatavast kaablimuhvist 103YM03.

Planeeringualale sideühenduse loomiseks on seega kaks võimalust. Võimalik on lahendada mobiilside baasil ning lisaks on võimalik liituda ka ELASA sidekanalisatsiooniga. Tööde teostamine ELASA sidevõrgus võib toimuda vaid ELASA volitatud esindaja, AS Connecto Eesti, juuresolekul. Tööde teostamine Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse sidevõrgu liinirajatiste kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult AS Connecto Eesti järelevalvajaga.

Vastavalt ELASA poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr: TT5720 tuleb sideühenduse loomiseks (vt lisade kaust):

- Rajada sidetrass (multitoru 14/10 ja kaabel min Ø6mm) ELASA sidekaevuni 103K40.
- Sidekaevus 103K40 on kaablil 103L01YH02 kaablivaru 32m.
- Katkestada sidekaevus kaabel 103L01YH02 muhvi paigaldamiseks. Muhvi tähis 103YM03.
- Sidekaevu paigaldab muhvi AS Connecto Eesti (muhvi kliendi kulu).

- Planeeritavast sidekatkestusest teavitada kaablil teenust tarbivaid sideoperaatoreid. Teavitab AS Connecto Eesti.
- Sidekaevu 103K40 jätta kaablivaru 2x15m+15m.
- Paigaldatud muhv 103YM03 jääb kuuluma ELASA'le.
- Piiritluspunkt on sidekaevu 103K40 paigaldatud kaablimuhv 103YM03.
- Rohkem kui ühe sideühenduse rajamiseks tuleb paigaldada kliendikaev või kapp koos muhviga, kus saab teha hargnemise.
- Kaabli ühendamiseks muhvi 103YM03 tuleb teenust pakkuval sideoperaatoril tellida ELASA'lt klienditellimus KLT. Kaabli ühendamise muhvi teostab AS Connecto Eesti. Kiudude keevitamine teostada vastava kiudude jaotusskeemile (väljastatakse koos KLT tööga). ELASA sidevõrguga seonduva sidetrassi teostusjoonis või kulgemise skeem edastada ELASA'le koos KLT tööga andmebaasi EEDI vahendusel (eedi.elasa.ee).

Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse (ELASA) elektroonilise sidevõrgu säilimiseks on vajalik ehitusprojektis ette näha järgmised punktid:

- Liinirajatise kaitsevööndis on liinirajatise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada liinirajatist (Elektroonilise side seadus, peatükk 11);
- Liinirajatise kaitsevööndis töötamisel on pinnase töötlemisel keelatud mehhanismide/masinate kasutamine ja kõik tööd tuleb teostada käsitööna;
- Ehitusprojekt esitada kooskõlastamiseks Eesti Lairiba Arenduse SA võrguhalduse infosüsteemi (ELVI) kaudu;
- Ehitusloakohustusega tehnoarajatise ehitamine kaitsevööndis on lubatud ainult vastavalt kooskõlastatud ehitusprojektile KOV poolt väljastatud ehitusloa alusel;
- Majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrusele nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ vastava tegutsemisluba EstWin liinirajatise kaitsevööndis tegutsemiseks on vajalik taotleda järgmiste tööde tegemiseks:
 - mullatööde tegemine sügavamal kui 0,3 meetrit ja küntaval maal sügavamal kui 0,45 meetrit;
 - mis tahes mäe-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis-, üleujutus-, niisutus- ja maaparandustööd;
 - puude istutamine ja langetamine;
 - vees paikneva liinirajatise kaitsevööndis süvendustööde tegemine, veesõiduki ankurdamine ning heidetud ankru, kettide, logide, traalide ja võrkudega liikumine, veesõidukite liiklustähiste ja poide paigaldamine ning jää lõhkamine ja varumine;
 - pinnases paikneva liinirajatise kaitsevööndis löökmehhanismidega töötamine, pinnase tihendamine või tasandamine, transpordivahenditele ja mehhanismidele läbisõidukohtade rajamine;
 - muu infrastruktuuri avarii kõrvaldamine.

7.7 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

7.7.1 Haljastuse põhimõtted

Planeeringualal asub parkmets (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. Vaadete säilitamiseks hoonetele ja Õrsava järvele tuleb hoida alal kasvav mets alusmetsata. Säilitada tuleb kõik olemasolev terve ja elujõuline (liigile omase kasvukuju ja tunnustega) kõrghaljastus. Lubatud on likvideerida hoonetele ja rajatistele ehituseks ette jäävaid üksikud puud ning puhastada metsaalune võsast ja väheväärtuslikust kõrghaljastusest.

7.7.2 Vertikaalplaneerimine

Maapinna vertikaalplaneerimise lahendus antakse hoone ehitusprojektis. 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 järelevalvesüsteeme (kaamerad, turvafirma vms).

7.8 Keskkonnatingimuste seadmine

Planeeringuala piirneb lõuna suunal Mustojaga. Keskkonnakaitse abinõuetena planeeritaval alal tuleb tagada tehnosüsteemide väljaehitamine ja nende funktsioneerimise tagamine. Ehitustööde ajal peab jälgima looduskaitseadusest ja veeseadusest tulenevaid nõudeid.

Planeeringuala lõunaosas asub Mustoja kalda piiranguvöönd. Kalda piiranguvööndis tuleb looduskaitseaduse § 37 lõikes 3 nimetatud keelatud tegevustest hoiduda vastavalt seaduses sätestatud korrale.

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. 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 järelehoolduse 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

Planeeringuga võetakse kasutusele kasutusest välja langenud Põhjalaagri aegsed hooned ning luuakse eeldused nende taaskasutamiseks majutus- ja puhkemajanduse eesmärgil. See võimaldab olemasolevat ehitatud keskkonda kasutada senisest efektiivsemalt ning loob võimalused ettevõtluse arendamiseks piirkonnas. Planeeringuga kavandatav majutushoone ning matkajatele suunatud puhkeala täiendavad Värskas aleviku olemasolevat turismitaristut ning suurendavad piirkonna atraktiivsust külastajatele. Majutusvõimaluste suurenemine soodustab külastajate pikemat viibimist piirkonnas, mille kaudu suureneb nõudlus ka kohalike teenuste, toitlustusasutuste ning teiste ettevõtjate pakutavate teenuste järele. Samuti loob planeering eeldused uute töökohtade tekkimiseks majutus- ja teenindussektoris.

Planeeringuga ei kavandata selliseid tegevusi, mis võiksid avaldada negatiivset mõju piirkonna olemasolevale ettevõtluskeskkonnale või takistada naaberkinnistute sihtotstarbelist kasutamist. Planeeringulahendus on kooskõlas Setomaa valla üldplaneeringu eesmärgiga toetada ettevõtluse arengut ning kasutada eelistatult olemasolevaid hooned ja väljaehitatud taristut.

Kultuurilised mõjud

Planeeringuala paikneb Setomaa valla üldplaneeringus määratud Põhjalaagri miljööväärtuslikul alal ning Maa- ja Ruumiameti pärandkultuuri andmekogus registreeritud pärandkultuuriobjekti „Petseri Põhjalaagri ratsarügemendi laagriala“ alal. Kuigi tegemist ei ole riikliku kaitse all oleva kinnismälestisega, kannab piirkond olulist ajaloolist ja kultuurilist väärtust ning on osa Värskas ajaloolisest identiteedist. Planeeringulahendus lähtub olemasoleva ruumilise struktuuri säilitamise põhimõttest. Rekonstrueeritakse ajaloolise taustaga sööklahoone ja Põhjalaagri aegne välikäimla ning kasutatakse majutusfunktsiooni laiendamiseks olemasolevaid maa-aluseid keldreid. Sellega säilitatakse ajaloolise Põhjalaagri loetavus maastikus ning vähendatakse kasutusest hoonete edasist lagunemist.

Lisaks muinsus- ja pärandkultuuriliste väärtuste hoidmisele toetab planeering piirkonna kultuurilist identiteeti laiemalt. Kavandatav lahendus täiendab olemasolevat puhke- ja turismikeskkonda ning tugevdab seoseid Seto Talumuuseumi, Värskas laululava, Örsava järve matkaraja ja teiste piirkonna kultuuri- ning puhkeobjektidega. Planeering aitab säilitada ja väärtustada Värskas kui ajaloolise puhke- ja kuurortpiirkonna kuvandit ning loob paremad võimalused piirkonna kultuuripärandi tutvustamiseks kohalikele elanikele ja külastajatele.

Sotsiaalsed mõjud

Planeeringulahendusega kaasnevad mõjud sotsiaalsele keskkonnale on hinnanguliselt positiivsed. Planeering parandab piirkonna kasutusvõimalusi nii kohalikele elanikele kui ka külastajatele. Kasutusest hoonetele antakse uus funktsioon ning korrastatakse seni vähese kasutusega maa-ala, mille tulemusel paraneb piirkonna üldine heakord ja avaliku ruumi kvaliteet. Majutushoone, matkamaja ning puhkeala rajamine suurendavad piirkonna puhke- ja vaba aja veetmise võimalusi ning toetavad aktiivset liikumist ja loodusturismi. Planeeringuala paikneb jalgsikäigu kaugusel Värskas keskuse teenustest ning olemasolevatest puhke- ja kultuuriobjektidest, mistõttu on kavandatud kasutus hästi seotud olemasoleva asustusstruktuuri ja teenuste võrgustikuga.

Üksikelamu rajamine ei põhjusta piirkonna asustusstruktuuris olulisi muutusi ega kujunda uut elumupiirkonda. Tegemist on üksiku eluhoonega olemasoleva hoonestuse läheduses, mis sobitub väljakujunenud asustusmustrisse ning ei põhjusta olulist täiendavat koormust piirkonna sotsiaalsele taristule.

Planeeringuga ei kaasne olulisi negatiivseid mõjusid elanike tervisele, ohutusele ega elukeskkonna kvaliteedile. 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

Planeeringulahendusega kaasnevad mõjud looduskeskkonnale on hinnanguliselt väheolulised ning valdavalt positiivsed. Planeeringuga eelistatakse olemasolevate hoonete rekonstrueerimist ja kasutusest välja langenud rajatiste taaskasutamist uute hoonestusalade hõivamise asemel. Selline lahendus aitab vähendada uute maa-alade kasutuselevõttu ning toetab säästlikku ruumikasutust. Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud olemasoleva reljeefi, kõrghaljastuse ning Põhjalaagri miljööväärtusliku ala iseloomuga. Uute hoonete paiknemisel on lähtutud olemasolevast hoonestusstruktuurist ning kõrghaljastus säilitatakse võimalikult suures ulatuses. Planeeringuga ei kavandata keskkonda oluliselt saastavat tootmistegevust ega muid olulisi keskkonnahäiringuid põhjustavaid tegevusi. Sademevee ärajuhtimine, veevarustus, reovee käitlemine ning jäätmekäitus lahendatakse kehtivate õigusaktide ja tehniliste nõuete kohaselt, mistõttu ei ole ette näha olulist negatiivset mõju pinna- ega põhjaveele.

Planeeringuala paikneb Mustoja läheduses ning lahenduse koostamisel on arvestatud kehtivate kitsendustega. Planeeringulahenduse elluviimisel ei ole ette näha olulist negatiivset mõju kaitstavatele loodusväärtustele, maastikupildile ega piirkonna ökoloogilisele tasakaalule.

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 elektriablitele 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 naabermaaiüksuste 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 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. Riigitee 18178 Värskas-Ulitina ristmiku ümberehitamine ning selle eest tasumine on detailplaneeringust huvitatud isiku kohustus. Bussipeatuse ümber tõstmine ning ooteala rajamisel tuleb teha koostööd Transpordiametiga.

Planeering viiakse ellu ühes etapis.