



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-16-2022

VÕRU MAAKOND, SETOMAA VALD, VÄRSKA ALEVIK
PIKK TN 33 JA PIKK TN 52
DETAILPLANEERING
II OSA - POS 1

Planeeringu algataja:	Setomaa Vallavolikogu
Planeeringu tellija:	Setomaa Vallavalitsus
Planeeringu koostamisest huvitatud isik:	Värska Originaal AS
Detailplaneeringu koostas:	PAABOR PROJEKT OÜ
Koostaja:	Marlen Paabor (magistrikraad maastikuarhitektuuris) <i>/allkirjastatud digitaalselt/</i>
Kontrollis:	Gerly Toomeoja (Volitatud maastikuarhitekt, tase 7) <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.....	4
4. LÄHTEMATERJALID JA ARVESTAMISELE KUULUVAD DOKUMENDID.....	4
5. GEODEETILINE ALUSPLAAN.....	5
6. PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS	5
6.1 Üldplaneeringust tulenevad tingimused.....	5
6.2 Olemasolev olukord.....	7
6.3 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	9
6.4 Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused	12
7. PLANEERINGULAHENDUS	13
7.1. Krundi hoonestusala määramine	13
7.2 Krundi ehitusõiguse määramine	14
7.3 Arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused.....	15
7.4 Ehituskeeluvööndis tegutsemine.....	16
7.5 Liiklus- ja parkimiskorraldus	16
7.6 Ehitistevahelised kujud.....	17
7.7 Tehnovõrkude lahendus.....	17
7.8 Haljastuse ja heakorra põhimõtted	18
7.9 Keskkonnakaitse tingimuste seadmine	19
7.10 Planeeringulahenduse elluviimisega kaasnevad asjakohased mõjud	19
7.11 Servituutide seadmise vajaduse määramine.....	20
7.12 Planeeringu rakendamise võimalused planeeringu elluviimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	21
8. KOOSKÕLASTUSED JA KAASAMINE	22

Detailplaneeringu koosseis

- Detailplaneeringu seletuskiri
- Joonis 1 – Situatsiooniskeem M 1:5000
- Joonis 2 – Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed M 1:2000
- Joonis 3 – Tugijoonis M 1:2000
- Joonis 4 – Põhijoonis koos tehnovõrkudega M 1:1000

SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu koostamise alus

- Huvitatud isiku, AS Värskas Vesi (nüüdseks Värskas Originaal AS), poolt esitatud taotlus Setomaa Vallavalitsusele Pikk tn 33 ja Pikk tn 52 katastrüksustele detailplaneeringu koostamise algatamiseks.
- Setomaa Vallavolikogu 30. jaanuari 2020.a otsus nr 1 Pikk tn 33 ja Pikk tn 52 detailplaneeringu koostamise algatamise kohta ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta.
- Setomaa Vallavolikogu 31. märtsi 2022.a otsus nr 5 Pikk tn 33 ja Pikk tn 52 detailplaneeringu osalise kehtestamise kohta.

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

Planeeringuala asub Võru maakonnas Setomaa vallas Värskas alevikus (*skeem 1*).

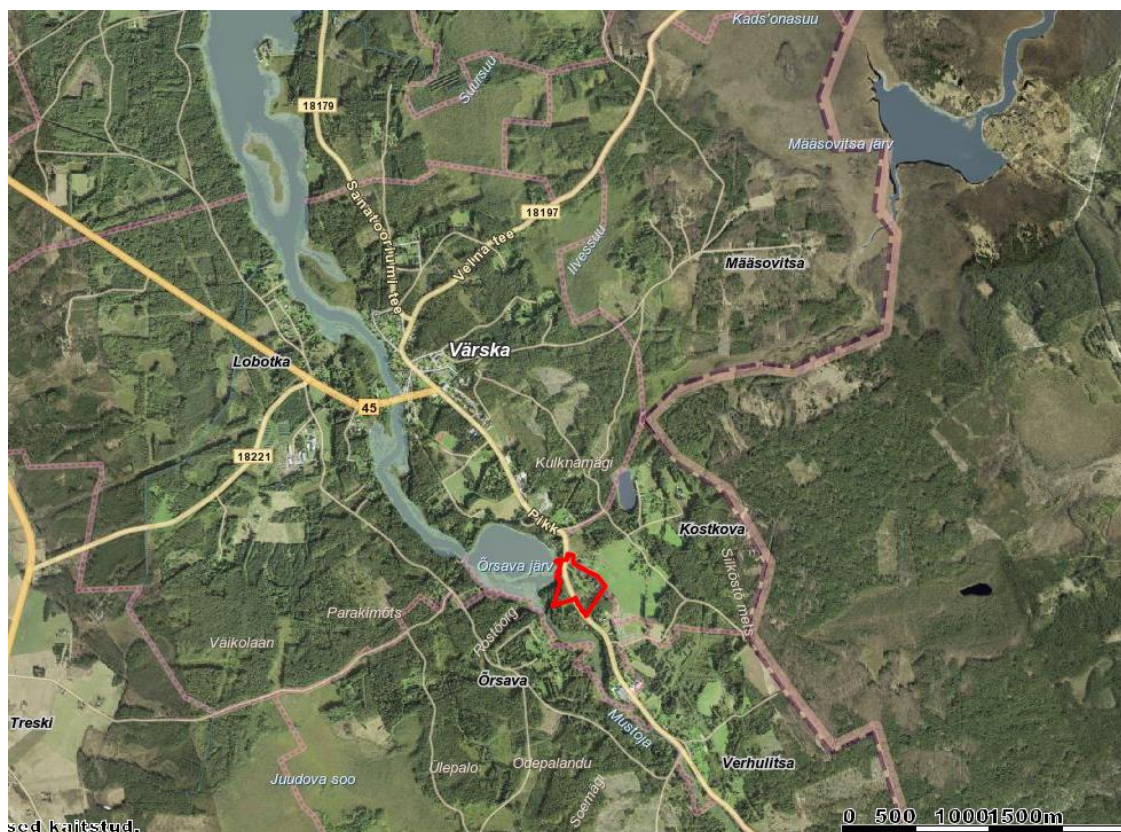
Planeeringuala paikneb maa-alal, millel on nii ajalooliselt kui ka muinsuskaitsealaselt märkimisväärne väärtus. Täpsemalt asub nii juba kehtestatud kui ka tänaseks veel kehtestamata (Pos 1) planeeringu osa Eesti Kaitseväe Petseri Põhjalaagri aladel (edaspidi nimetatud ka kui Põhjalaager). Põhjalaager oli kaitseväe suvine väljaõppekeskus, kus harjutasid ratsaväelased ja suurtükiväelased üle Eesti (vt fotosid täpsemalt lk 11-12). Tegemist oli ainulaadse militaar kompleksiga Eesti aladel. Põhjalaagri kompleksi muudab muinsuskaitsealaselt ainulaadseks ka asjaolu, et arvestatav osa kompleksi kuulunud ehitistest on paremal või halvemal määral säilinud. Võttes arvesse asjaolu, et nii Setomaa vald kui ka kohalikud elanikud/ühingud on teinud laiemalt märkimisväärseid pingutusi selleks, et taastada ja säilitada Põhjalaagri seotud ehitisi (kui militaarajaloolist väärtust) ja üldmuljelt ning soovivad pakkuda perspektiivis avalikkusele võimalust sellega tutvuda (edendada turismi), teenib antud eesmärki ka käesolev planeeringulahendus.

Setomaa Vallavolikogu detailplaneeringu algatamise otsusega määratud algne planeeringuala oli ca 6,4 ha ning hõlmas maaüksusi Pikk tn 33 (kt 93401:005:0332), Pikk tn 52 (kt 73201:001:0654) ja osaliselt 18178 Värskas-Ulitina maanteed (kt 93401:005:0274). Detailplaneeringu koostamise käigus ilmnes vajadus planeeringuala laiendada, et alasse oleks hõlmatud ka Põhjalaagi aegsete barakkide alune maa. Barakid paiknevad Pikk tn 52a (kt 73201:001:0655) maaüksusel. Planeeringuala laiendamise vajaduse tingis kooskõlastamise staadiumis Muinsuskaitseameti 15.12.2020.a. menetluskomisjoni otsus edastada muuhulgas soovitus haarata detailplaneeringu alasse ajaloolised barakid ning kaaluda neile soovitud majutus või muu teenindus/äriefunktsiooni andmist, mis oleks kooskõlas ka barakkide algupärase funktsiooniga, võimalikuks peeti ka kaaluda barakkide kasutust elukondlike hoonetena. Tulenevalt eelpool toodust laiendati planeeringuala selliselt, et see hõlmaks ka Pikk tn 52a maaüksust. Laiendatud planeeringuala suuruseks on ca 7,4.

Detailplaneeringu alal on positsioonides 2-10 kehtestatud Pikk tn 33 ja Pikk tn 52 detailplaneering (Setomaa Vallavalitsuse 31.03.2022 otsus nr 5) ning käesolev planeeringu osa II käsitleb hetkel vaid kehtestamata jäänud osa Pos 1. II osa koostamisel on Pos 1 planeeringuala korrigeeritud planeeringulahenduse täielikuks kajastamiseks. Planeeringuala piiri on laiendatud Laane kinnisasjale ümber tiigi ja matkaraja, et oleks võimalik situatsioonile kompaktse lahenduse andmine.

Täpsem asukoht on esitatud joonisel nr 1 „Situatsiooniskeem“.

Skeem 1. Detailplaneeringu asukoha skeem. (Aluskaart: Maa-amet)



3. Planeeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu alal on suures osas (Pos2 - Pos10) kehtestatud juba Pikk tn 33 ja Pikk tn 52 detailplaneering (Setomaa Vallavalitsuse 31.03.2022 otsus nr 5) ning käesolev planeeringu osa käsitleb hetkel vaid kehtestamata jäänud osa Pos 1.

Käesoleval planeeringu osal on mitu eesmärki. Üheks ja kitsamaks planeeringu osa koostamise eesmärgiks on Pikk tn 33 arendamine atraktiivseks puhkealaks, koos vajalikke ehitiste ja rajatistega, millel on mitmeid funktsioone. Lisaks määratakse kruntidele selleks ehitusõigused ja maakasutuse sihtotstarbed. Kavandatava tegevusega soovitakse muuta kehtivat Setomaa valla üldplaneeringut, kus planeeritav maa-ala on puhke ja looduslik maa-ala ja osaliselt elamu maa-ala juhtotstarbega. Puhke ja looduslik maa-ala osa jääb avaliku kasutusse ja selle üldplaneeringujärgset juhtotstarvet ei muudeta. Muudetakse aga elamu maa-ala juhtotstarve äri maa-alaks.

Teiseks planeeringu osa eesmärgiks (sama eesmärki kandis detailplaneering ka tervikuna) on, nagu ka eelnevalt on viidatud, võimaldada Põhjalaagri, kui olulise militaarobjekti juurde kuuluvate ehitiste taastamist. Konkreetne planeeringu osa võimaldab taastada ajaloolise sadamaala (paadisild) ning supelranna ala, koos viimaste juurde kuuluvate ehitistega. Eelnev teenib olulist avalikku huvi.

4. Lähtematerjalid ja arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Setomaa Vallavolikogu 30. jaanuari 2020.a otsus nr 1 „Pikk tn 33 ja Pikk tn 52 detailplaneeringu koostamise algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“.
- Lähteseisukohad Pikk tn 33 ja Pikk tn 52 detailplaneeringu koostamiseks (väljastatud Setomaa Vallavalitsuse poolt märts 2020.a.)
- Setomaa valla üldplaneering (Setomaa Vallavolikogu 24.11.2022 otsus nr 28).
- Põlva maakonnaplaneering 2030+ (Põlva maavanema 18.08.2017 korraldus nr. 1-1/17/676).
- Setomaa valla jäätmehoolduseeskiri (Setomaa Vallavolikogu 30.04.2020 määrus nr 9).

- Keskkonnaameti kiri 13.12.2021 nr 7-13/21/13239-5.
- Eestis kehtivad õigusaktid, projekteerimismid ja Eesti standardid (Planeerimisseadus; Veeseadus; Looduskaitseadus, Ehitusseadustik, Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“; Siseministri 30.03.2017.a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“; EVS 843:2016 „Linnatänavad“; EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“; EVS 812-6:2012+A1+A2 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“, Siseministri määrus 18.02.2021 nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“).
- Maa-ameti kaardimaterjal.

5. Geodeetiline alusplaan

Geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500 on koostatud A&O Maamõõdubüroo poolt aprillis 2020. a, töö nr. 119/20; märtsis 2021.a, töö nr 106/21; septembris 2021.a, töö nr 325/21. Koordinaadid riiklikus L-EST97 süsteemis ja kõrgused EH2000 süsteemis.

6. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs

6.1 Üldplaneeringust tulenevad tingimused

Kehtestatud Setomaa valla üldplaneeringu (Setomaa Vallavolikogu 24.11.2022 otsus nr 28) kohaselt on planeeringuala Pos 1 maakasutuse juhtfunktsiooniks määratud puhke ja looduslik maa-ala ja elamu maa-ala juhtotstarve. Lisaks on planeeringuala üldplaneeringu kohaselt miljööväärne ala, pärandkultuuri objekt ja planeeringuala jääb väärtusliku maastiku alale.

Väljavõtte Setomaa valla üldplaneeringu seletuskirjast:

Puhke ja looduslik maa-ala

Puhke ja looduslikul maa-alal on lubatud puhkamisele suunatud loodusliku või poolloodusliku ilmega puhke-, kultuuri- ning spordirajatised ning neid teenindavad ehitised. Lisaks võivad seal paikneda puhkefunktsiooniga seotud tervise- ja matkarajad, külaplatsid ning veekogud koos kaldaalaga.

Tingimused:

1. *Kavandada mugavad ja läbimõeldud juurdepääsud ning parkimislahendused erinevatele liikumisvahenditele (nt buss, jalgratas, sõiduauto). Eelistada lahendusi, mis toetavad kergliiklejate ja ühistranspordi kasutajate mugavust.*
2. *Avalikud juurdepääsud tuleb tagada maakasutuse joonisel kajastatud supelrandadele.*

SUUNISED EHTUSTINGIMUSTE VÄLJASTAMISEKS	
Krundi min suurus	Üldplaneeringuga ei määrata, sest tegu on asukoha- ning objektipõhise näitajaga.
Hoonete max arv	Määratakse kavandatava objekti otstarbe ning piirkonnale iseloomulike näitajate põhjal.
Max ehitisealune pind	
Hoonete max kõrgus	Alale on lubatud ehitada piirkonda sobiva arhitektuurse lahendusega hooneid ning rajatisi.
Haljastuse ja avaliku ruumi tingimused	Kavandada kvaliteetne ja hästi toimiv avalik ruum: haljastus, väikevormid, vaated jm väliruumi elemendid. Looduslike kooslusi on oluline säilitada nende väärtuse tõttu maastiku mitmekesisuse, elurikkuse ning puhkeväärtuste hoidmisel. Raiete kavandamisel tagada alal puhkeväärtuse säilimine, tagades väärtusliku kõrghaljastuse või metsa säilimiseks vajalikud elutingimused.

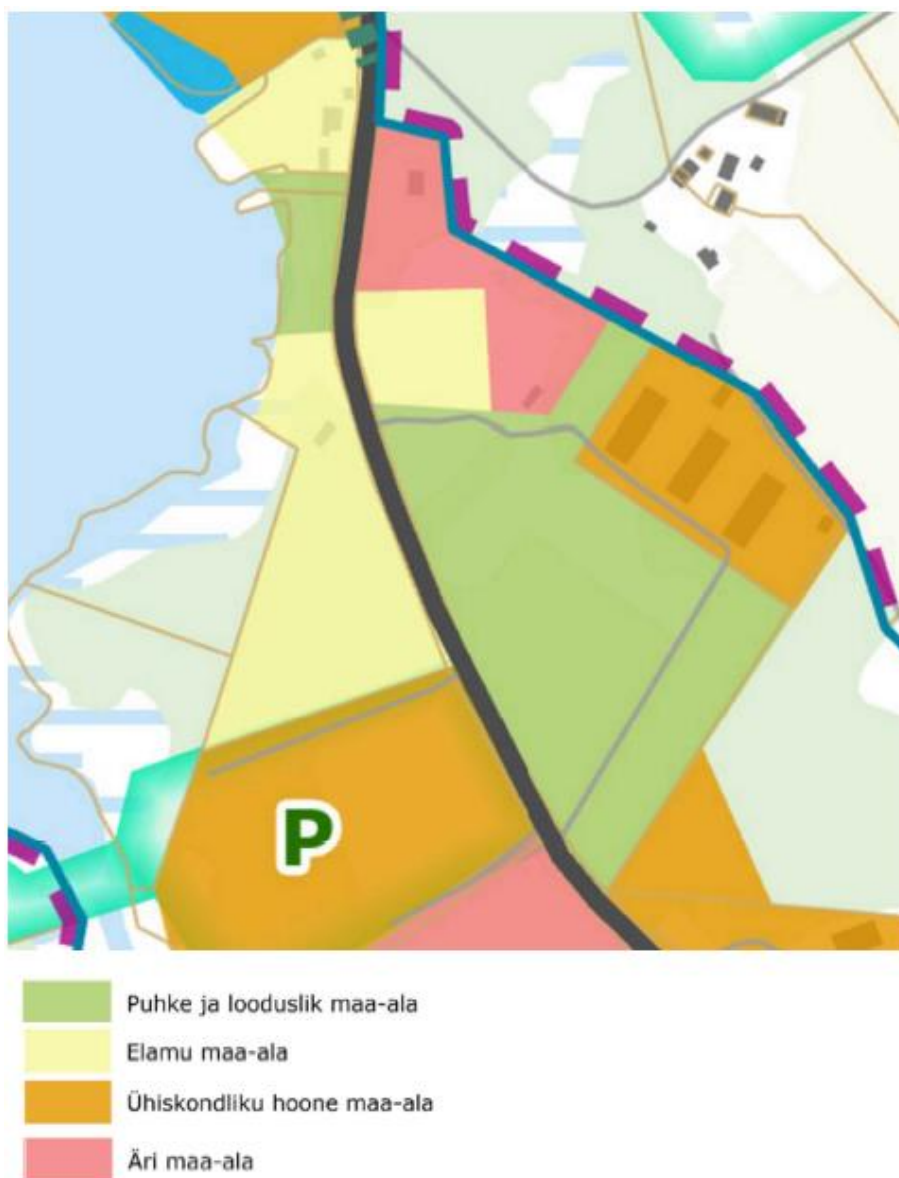
Lisaks on määratud Pos 1 alale elamu maa-ala juhtotstarve.

Elamu maa-ala on erinevat tüüpi elamute: üksikelamu, kaksikelamu, suvila või aiamaja ja kahe või mitme korteriga elamu (sh ridaelamu) ehitamiseks ette nähtud maa-ala, kuhu võib täiendavalt kavandada elamute vahelisse välisruumi mahuliselt sobituvaid elamuid teenindavaid ehitisi.

Tingimused:

- 1. Maalisse piirkonda ei kavandata üldjuhul uusi suuremahulisi tihedama asustuse koondumiskohti, kuna maalises piirkonnas peab säilima hajusalt paiknev asustus.*
- 2. Elamuehitusel on eelistatud esmajärjekorras vanade talukohtade kasutusele võtmine.*
- 3. Laiendatavate või uute elamualade planeerimisel tuleb tagada hästi toimiv juurdepääs, sotsiaalne taristu ja tehnovõrkudega varustus. 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.*
- 4. Krundistruktuur peab järgima väljakujunenud olukorda ja teede paiknemist. Moodustatavad krundid peavad olema mõistliku kuju ja jaotusega. Mitte planeerida pikki ja kitsaid või teravnurkadega krunte.*
- 5. Täiendavalt on lubatud muud piirkonda sobivad otstarbed, mille eesmärk on toetada piirkondlikku majandustegevust või mitmekesistada elamu maa-ala. Lisanduva otstarbega kaasnevad mõjud ei tohi põhjustada olulist ruumilist mõju kavandatavast alast väljapoole ning rajatava hoone kubatuur peab lähtuma piirkonna elamute mahtudest nii ehitisealuse pinna kui ka kõrguse poolest.*
- 6. Korterehamu kavandamisel peab planeeritavale krundile mahtuma hoonet teenindav parkimine, mänguväljak, haljasala jm vajalikud objektid ja rajatised.*
- 7. Uue korterehamu kavandamisel tuleb jätta piisav kaugus naabrusesse jääva olemasoleva üksikelamu või kahe korteriga elamu vahele, et tagada privaatsus.*
- 8. Juurdepääsu kavandamisel eelistada lahendust, mis maksimaalselt kasutab olemasolevaid teid ja taristut. Uue taristu kavandamisel arvestada selle ruumivajadusega;*
- 9. Parkimine lahendada omal kinnistul planeeritava objekti parkimisvajadusest lähtuvalt.*

Skeem 2. Väljavõte Setomaa valla üldplaneeringust



Üldplaneeringu seletuskirjas lk 17 toodud tabeli kohaselt võib elamu maa-alale kavandada ärimaad, kui ei põhjusta olulist negatiivset ruumilist mõju elamu maa-alale ning samuti võib kavandada ärimaad puhke ja looduslik maa-ala juhtotstarbega alale kui lahendus toetab puhkeotstarve maa-ala eesmärgipärast kasutamist. Detailplaneeringu koostamise eesmärgist lähtuvalt ei ole käesolev detailplaneeringu osa II Setomaa valla üldplaneeringut muudev detailplaneering.

6.2 Olemasolev olukord

Juurdepäas Pikk tn 33-le toimub 18178 Värskä-Ulitina asfaltkattega riigimaanteelt, mille kaitsevöönd (10 m) ulatub planeeringualale.

Ehitisregistri andmetel asuvad Pikk tn 33 katastriüksusel:

1. saun (ehitisregistri kood 110019612, ehitisealune pind 178,3 m², kõrgus 5 m)
2. puurkaev nr 1 (ehitisregistri kood 221354833, ehitisealune pind 15,5 m², kõrgus 2,8 m, absoluutne kõrgus 3,1 m)

Foto 1. Olemasolevad hooned Pikk tn 33 katastriüksusel



Olemasolevad hooned on juba rekonstrueeritud. Ehitisteatis sauna rekonstrueerimiseks on esitatud 02.07.2019. Puurkaevu hoone andmete esitamise teatis on esitatud 24.11.2020. Kasutusteatisi väljastatud pole. Ehituskeeluvööndi vähendamiseks on Pikk tn 33 ja Pikk tn 52 detailplaneeringu raames saadud Keskkonnaametilt juba nõusolek (kiri 13.12.2021 nr 7-13/21/13239-5), seega puudub vajadus käesoleva detailplaneeringu II osa raames seda uuesti taotleda.

Lisaks asub Pikk tn 33 katastriüksusel osaliselt tiik (osaliselt jääb Laane katastriüksusele), mis on peamiseks põhjuseks, miks Pikk tn 33 ja 52 detailplaneering vaid osaliselt kehtestati. Kohaliku omavalitsuse, huvitatud isiku ning puudutatud isikute vahel on olnud vaidlus küsimuse üle, kas kõneks olev tiik on rajatud õiguspäraselt. Setomaa vald on teostanud tiigi õiguspärasuse ja lubatavuse küsimuses järelevalvemenetluse ning andnud huvitatud isikule võimaluse tiigi seadustamiseks. Eelnevat põhjusel, et järelevalvemenetluse käigus sai selgeks, et tiigi kaldad kujutavad endast kaldakindlustusrajatise, mille eesmärgiks on kaitsta järvest tulenevate mõjude eest nii olemasolevat puurkaevu hoonet (juurdepääsu võimaldamine ning vundamendi vajumise vältimine) kui ka saunamaja (vundamendi vajumise vältimine). Lisaks on saanud selgeks, et tiigikaldad kujutavad endast juurdepääsu tulevasele paadisillale ning kujutavad endast seega ka tulevase sadamarajatise (juurdepääs paadisillale). Ehituskeeluvööndis on LKS § 38 lg 5 alusel lubatud püstitada kaldakindlustusrajatist ja sadamaehitisi.

Foto 2. Pikk tn 33 ja Laane katastriüksusel asuv tiik.



Tiigi ääres asub ka olemasolev lehtla, mis rajati kaldakindlustusrajatisega (tiigiga) samaaegselt. Nimetud lehtla on planeeritud likvideerida sellest asukohast.

Planeeritaval maa-alal asuvad töökorras tehnovõrgud (sideehitised, elektriliinid ning vee- ja kanalisatsioonitorustikud). Pikk 33 katastriüksusel asub ka kasutuses olev puurkaev, millest tarnitakse toorvett Väraska Originaal AS tootmisesse. Puurkaevu veehaarde sanitaarkaitseala on Keskkonnaameti 29.06.2020 otsusega 1-3/20/653 vähendatud 10-le meetrile.

Planeeringuala reljeef on künklik ja kaetud pooles osas võsast puhastatud metsase alaga ja pooles osas avatud maastikuga (Õrsava järve äärne osa). Domineerivateks puuliikideks on harilik mänd ja kask. Planeeringualalt avanevad ilusad vaated Õrsava järvele. Õrsava järve ääres kulgeb Setomaa valla halduses olev Õrsava matkarada, mis on aktiivses kasutuses. Matkaraja asukoht on kajastatud joonisel 3 „Tugijoonis“.

Kehtivatest piirangutest ja kitsendustest ulatuvad planeeringualale Õrsava järve kalda veekaitsevöönd 10 m, ehituskeeluvöönd 50 m ja kalda piiranguvöönd 100 m. Järve kaldal metsamaal ulatub ehituskeeluvöönd kalda piiranguvööndi piirini, st 100 m põhikaardile kantud veepiirist. Kallasraja laius Õrsava järvel on 4 m.

6.3 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala kontaktvööndi ehituslikud seosed ja maakasutused on kajastatud joonisel 2. Planeeringualaga piirnevad elamumaa, maatulundusmaa ja ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega katastriüksused. Planeeringuala jääb Väraska aleviku tiheasustusosalale.

Alal on väga väärtuslik miljö alaloolises tähenduses, kuna kogu Pikk tn 33 ja 52 detailplaneeringu alal ja selle kontaktvööndis paiknevad mitmed Põhjalaagri säilinud hooned. Põhjalaager ehk Eesti Kaitseväe Petseri Põhjalaager rajati Õrsava järve kallastele 1920. aastate teises pooles. See oli kaitseväe suvine väljaõppekeskus, kus harjutasid ratsaväelased ja suurtükiväelased üle Eesti. Kõik laagrihooned ehitasiid sõdurid ise. Lisaks on planeeringualal ajalooliselt asunud ka supelrand koos paadisillaga. Pikk tn 33 katastriüksusel on veel näha ajaloolise paadisilla otsa (olemasolev rajatis). Mitmed hooned on nüüdseks hävinud, kuid sõduritele koduks olnud barakid ja mõned elumajad on säilinud. Säilinud hoonetel on suur ajalooline väärtus.

Põhjalaagri hoonestusest on säilinud Pikk tn 33 ja 52 detailplaneeringu alal järgmised hooned:

- intendandi ladu (Pikk 33 katastriüksusel)
- ratsarügemendi ohvitseride elumaja (Pikk tn 52 katastriüksuse põhjaosas)
- ratsarügemendi sepikoda (Pikk tn 52 katastriüksuse keskel)
- meeskonna barakid (Pikk tn 52a katastriüksusel)

Planeeringuala idaosas, Pikk tn 52a katastriüksusel, asuvad Põhjalaagi aegsed barakid, mis olid algupäraselt kasutuses majutushoonetena. Barakid on praegu Pikalt tänavalt vaadeldavad ning osaliselt kehtestatud Pikk tn 33 ja 52 detailplaneering (I osa) näeb ette kaugvaadete säilimise ajaloolistele hoonetele. Olemasolevad hooned on ehitatud algselt erinevatel otstarvetel ja seetõttu on ka hoonete arhitektuur erinev.

Foto 3. Ajalooline vaade planeeringualale ja kontaktvööndile 20. saj. esimesest poolest.

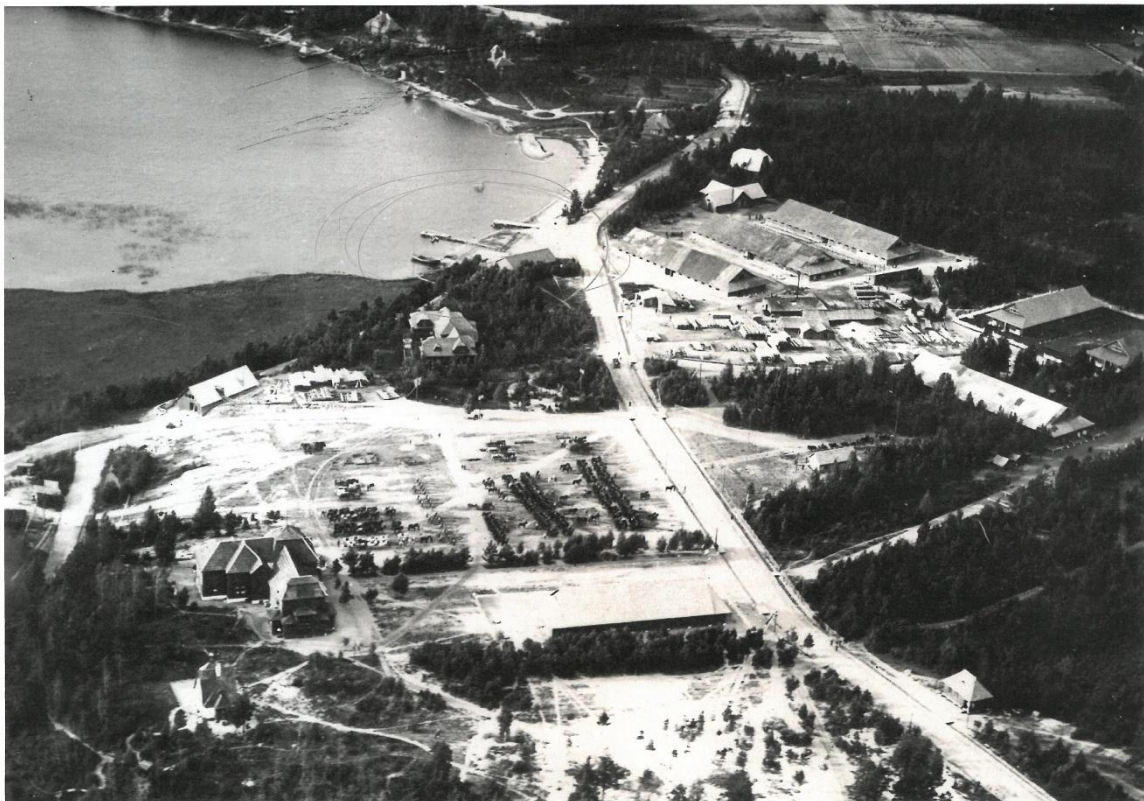
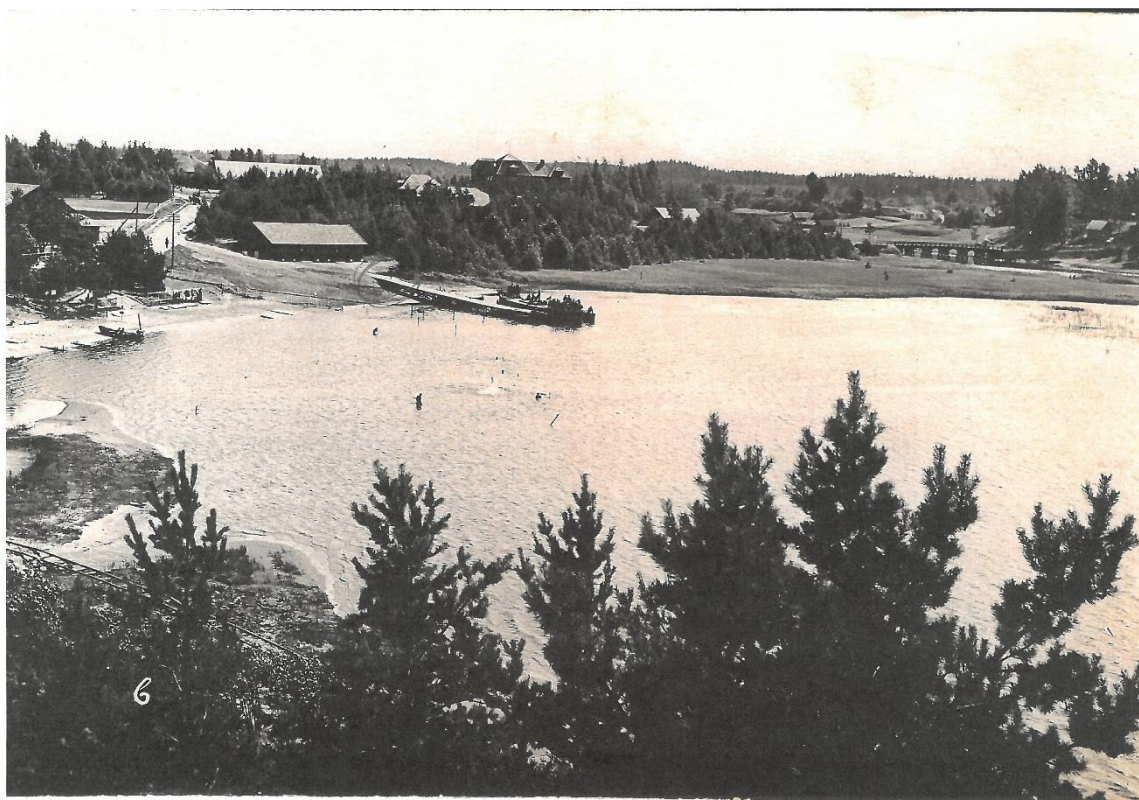


Foto 4. Pikk tn 33 katastriüksusel asunud ajalooline supelrand.



Foto 5. Pikk tn 33 katastriüksusel asunud ajalooline supelrand koos paadisillaga



Osaliselt kehtestatud Pikk tn 33 ja 52 detailplaneeringuga on planeeringualale juba määratud ehitusõigis järgnevatele kruntidele nimetatud hoonete ja rajatiste rajamiseks:

- Pos 2 krundile on lubatud rajada 1 üksikelamu ja kuni 2 abihoonet.
- Pos 3 krundile on lubatud rajada 1 üksikelamu ja kuni 2 abihoonet.
- Pos 4 krundil on lubatud olemasolev hoone rekonstrueerida ja/või laiendada kuni 33% ja rajada sinna 6-korteriga korterelamu, sh 60 % korteriomanditest on planeeritud rajada majutusteenuse pakkumise eesmärgil (Airbnb-stiilis). Lisaks on lubatud rajada kuni 2 abihoonet (nt kuur ja grillmaja) krundi lõuna osasse.
- Pos 5 krundile on lubatud rajada 1 üksikelamu ja kuni 2 abihoonet.
- Pos 6 krundile on lubatud rajada 1 üksikelamu ja kuni 2 abihoonet.
- Pos 7 krundil on lubatud olemasolev hoone rekonstrueerida ja/või laiendada kuni 33%. Rekonstrueeritud põhihoone kasutamise otstarbeks saab puhkemaja või külalistemaja. Lisaks on lubatud rajada kuni 2 abihoonet.
- Pos 8a krundil olemasolev hoone, mis on varasemalt kasutuses olnud välikäimlana (hetkel kasutuskõlbmatu), restaureeritakse samas mahus kui kompleksi kuuluv ajalooline hoone.
- Pos 8 krundile lubatud rajada puhkeotstarbelisi vaba aja veetmiseks sobilikke rajatisi 7 tk. Plaanitud on rajada näiteks jalakäijate terviserada (ca 700 m, min lausega 2,5 m) küllastajate tervislike eluviiside toetamiseks – terviseraja äärde on soovituslik paigutada mõningaid välispordi tegemiseks vahendeid, karavanide parkla (ca 40 kohta), võrkpalli mänguväljak, lõkkeplats, mänguväljak väikelastele, telkimisala jne. Supluskohta küllastavatele sõidukiga tulijatele mõeldud parkla on paigutatud krundil Pos 1 sobiliku asukoha puudumise tõttu samuti krundile Pos 8.
- Pos 9 krundil paiknevad kasutusest välja jäänud Põhjalaagi aegsed meeskonna barakid 3 tk. Hooneid on planeeritud kasutada külustuskeskusena, majutuskohana, näitusemajadena või muuks puhke- ja turismimajandust toetavateks hooneteks. Lisaks on määratud krundile Pos 9 abihoonete perspektiivne hoonestusala.
- Pos 10 krundil paikneb olemasolev juurdepääsutee, et oleks tagatud barakkidele ja moodustatavatele uutele kruntidele juurdepääs.

Planeeringuala jääb Värsk aleviku keskusest ca 1,5 km kaugusele. Planeeringualast ca 100 m lõuna pool asub Värsk laululava, ca 100 m kagu suunas on Värsk Talumuuseum ja ca 100 m põhja suunas jääb Värsk külustuskeskus – Reegi maja. Värsk Gümnaasium jääb planeeringualast 1 km kaugusele põhja suunas. Lähim bussipeatus asub Värsk Talumuuseumi juures ja jääb planeeringuala piirist ca 50 m kaugusele lõuna suunas.

6.4 Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused

Detailplaneeringu koostamise põhjenduseks on avalik huvi ja katastriüksuse omaniku soov arendada Õrsava järve äärset ala puhkealana ja sh taastada võimalikult suurel määral ajaloolisi Põhjalaagri aegseid hooneid ja rajatisi. Ala ajaloolise väärtuse säilimise vastu on suur avalik huvi ning kohalikud inimesed on uhked Setomaa kultuuripärandi üle ning soovivad külalistele samuti seda demonstreerida. Rekonstrueeritud on olemasolev majutushoone (saunamaja) (alus: KKA kiri 13.12.2021 nr 7-13/21/13239-5). Käesoleva planeeringu osa kehtestamine võimaldab taastada ajaloolise supelranna ala ning paadisadama.

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud vastuvõetud Setomaa valla üldplaneeringuga, mille kohaselt on lubatud kavandada elamu maa-alale ka ärimaa sihtotstarbega katastriüksuseid ja detailplaneeringu koostamisel jälgitakse üldplaneeringus välja toodud nõudeid. Planeeringuala asub Setomaa valla üldplaneeringu järgselt tiheasustusallas, miljööväärtuslikul alal, väärtuslikul maastikul ning seal asub pärandkultuuri objekt (Põhjalaagri ala), selleks et neid väärtusi rõhutada ja säilitada on planeeritud ala ajaloolise ilme taastamine ning paadisilla ja supelranna avalikku kasutusse määramine. Planeeringuga määratud ehitusõiguse ja arhitektuursete tingimuste puhul on aluseks

võetud üldplaneeringus toodud nõuded, et oleks tagatud rekonstrueeritavate hoonete sobivus ümbritsevasse keskkonda. Pikk tn 33 määratud hoonete arhitektuursete tingimused jälgivad Setomaa üldplaneeringus toodud nõudeid ning sh muudavad ala ilmekamaks ning ligitõmbavamaks andes inspiratsiooni ehk ka teistele Setomaa piirkondade elanikele olemasolevate ajalooliste hoonete renoveerimisel jälgida Setomaa arhitektuurset kultuuripärandit ka juhul kui seda ei ole rangelt nõutud.

7. Planeeringulahendus

Osaliselt kehtestatud Pikk tn 33 ja 52 detailplaneeringu kehtestamise järgselt on juba Pikk tn 33 jagatud kolmeks krundiks. Pos 1-le (Pikk tn 33) on määratud kruntide moodustamise ajal katastriüksuse sihtotstarbeks ärimaa 100% vastavalt olemasoleva hoone (saunamaja) reaalsele kasutusele. Käesoleva planeeringu osaga II täpsustatakse krundi kasutamise sihtotstarbeid ning Pikk tn 33 katastriüksusele on planeeritud järgnevad krundi kasutamise sihtotstarbed: majutushoone maa, supelranna maa, sadama maa. Lisaks antakse käesoleva planeeringu osaga II lahendus heakorrastusele, haljastusele, muudetakse osaliselt matkaraja asukohta, antakse lahendus juurdepääsudele hoonetele ning paadisillale, lahendatakse parkimisvajadus. Lisaks veel määratakse servituutide ja kitsenduste vajadused ning eraõigusliku isiku kinnisasjal asuva kavandatava puhkeala avalikult kasutatavaks alaks määramise vajadus.

7.1. Krundi hoonestusala määramine

Detailplaneeringuga on kruntidele määratud hoonestusala. Hoonestusala on ala kuhu on lubatud ehitusloa kohustuslikud hooned ja need alad on näidatud joonisel 4 „Põhijoonis“. Hoonestusalad on määratud olemasolevate hoonete välispiirete alusel. Kuna hoonestusalad asuvad Õrsava järve ehituskeeluvööndis on tehtud osaliselt kehtestatud Pikk tn 33 ja Pikk tn 52 detailplaneeringu Osa I raames ettepanek Keskkonnaametile ehituskeeluvööndi vähendamiseks nendes asukohtades. Väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud. Hoonestusalast välja on lubatud rajada haljastust, teid, hoonete sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajalike rajatisi (kaldakindlustusrajatis/tiik). Kooskõlas Looduskaitseaduses (LKS) ettenähtud regulatsiooniga on kalda ehituskeeluvööndisse kavandatud (Pos1 ja Pos1a) järgmised rajatised– supelrand (elemendid: riietuskabiin, pingid, mänguväljak, prügikastid), paadisadam (elemendid: paadisild koos juurdepääsuga) ja kaldakindlustusrajatis olemasolevate hoone vundamenti ja puurkaevu kaitsmise eesmärgil, sh on keelatud rajada ehitusloa- ja ehitusteatisekohustuslike hooned väljapoole hoonestusala. Määratud hoonete suurim lubatud arv krundil näitab ehitusloa- ja ehitisteatise kohustuslike hoonete arvu krundil. Olemasolevaid ja planeeritud väikeehitisi (nt riietuskabiinid) ei arvestata hoonete suurima lubatud arvu sisse ja nende maksimaalset arvu ei määrata. Nende ehitamisel ja materjalide valikul lähtuda põhihoone arhitektuurset stiilist ja lahendada harmoneeruvalt ja looduskeskkonna eripära arvestavalt.

7.2 Krundi ehitusõiguse määramine

Krundi ehitusõigusega määratakse:

Tabel 1. Krundi ehitusõiguse määramine

Positsiooni nr	1	1a
Krundi kasutamise sihtotstarve	Majutushoone maa (ÄM) 60% Supelranna maa (PR) 20% Sadama maa (LS) 20%	Looduslik veekogu (VL) 100%
Hoonete/rajatiste suurim lubatud arv maa-alal	2 (olemasolevad hooned) +1 (kaldakindlustus)rajatis	1 (paadisild)
Hoonete või rajatiste suurim lubatud ehitisealne pind	1800 m ² (millest 200 m ² on hooned ja 1600 m ² on rajatis) <i>Lisaks on lubatud laiendada põhihoone mahtu kuni 40%</i>	150 m ²
Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus (põhihoonel // puurkaevu hoonel)	8 m //3,1 m	-

Pos 1 krundil on lubatud olemasolevad hooned rekonstrueerida (puurkaevu hoone) ja laiendada kuni 40% (põhihoone) mahtu. Olemasolev põhihoone maht 722,3 m³, planeeritud hoone maht 987,3 m³. Uusi ehitusloakohustuslikke hooned planeeritud pole. Lisaks on planeeritud Pos 1 krundile supelrand ja seda teenindavad rajatised (elemendid: rietuskabiinid, mänguväljak, pingid, prügikastid) ning Pos 1 ja Pos 1a kruntidele sadama ala koos paadisillaga, millele tuleb rajada ligipääs ja võimalus paadi vette laskmiseks. Lisaks on lubatud rajada Örsava järve kaldale kaldakindlustusrajatis (joonisel 4 märgitud tähisega C), mille eesmärk on olemasoleva põhihoone vundamenti ja puurkaevu hoone kaitsmine. Kalda kindlustamiseks võetakse pinnas samalt kinnistu soiselt pinnalt, et vältida järvelt tuleva lainetuse kahjulikku mõju kaldale. Kaldakindlustusrajatis pakub võimalust pääseda juurde ka paadisillale seega võib lugeda tiigi tugevdatud äärt ka juurdepääsuna. Nimetatud supelranna ja sadama ala rajatiste konkreetset arvu ei määratleta ja hoonestusala neile ei määrata. Ehitusloakohustuslikud on planeeritud rajatistest paadisild ja kaldakindlustusrajatis. Detailplaneeringuga määratakse paadisillale maksimaalseks suurimaks lubatud ehitisealuseks pinnaks 150 m² ja kaldakindlustusrajatisele 1600 m². Pos 1 krundil asuv lehtla tuleb likvideerida kuna see on rajatud ehituskeeluvööndisse ja veekaitsevööndisse.

NB! Pos 1a krunt on tekkinud piiride muutmise tulemusel - algselt oli kogu osaliselt kehtestamisest välja jäänud osa Pikk 33 katastriüksus. Nüüd on katastriüksuse piire korrigeerinud ja moodustunud on ka Pos 1a, mis jääb Örsava järve katastriüksusele (73201:001:0960).

Joonistel näidatud ehitiste ja rajatiste asukohad on illustratiivsed – asukohad täpsustuvad projekteerimise või ehitustegevuse käigus.

7.3 Arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

Hoonete arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramisel on lähtutud vastuvõetud Setomaa üldplaneeringus seatud tingimustest.

Tabel 2. Hoonetele määratavad arhitektuursed tingimused

Hoonete lubatud välisviimistluse materjalid	Puit, maakivi
Hoonete lubatud välisviimistluse toonid	pruun, roheline, rootsi punane, valge, hall
Hoonete lubatud katusekalded	40 - 50°
Hoonete lubatud katusetüüp	Viilkatus, abihoonel ka lamekatus
Maksimaalne hoonete korruselisus	põhihoonel 1 – 2, puurkaevu hoonel 1

Arhitektuursed nõuded hoonetele on kajastatud joonisel 4 tabelis 2.

Setomaa valla üldplaneering määrab üldise soovitusena kõikidel miljööväärtuslikel aladel:

- Ehitustegevuse kavandamisel tuleb miljööväärtuslikul alal lähtuda maksimaalselt ajalooliselt väljakujunenud arhitektuuri- ja ehitustraditsioonidest (hoonestusviis, ehitusmaterjal, katusekalle, fassaadi viimistlus, arhitektuursed detailid, piirded jms), sh järgida ajaloolist hoonete paigutust, mahtusid, arvu jm. Säilitada piirkonna iseloomulikud hooned ja rajatised, teede- ja radade võrgustik, väärtuslikud maastikulised elemendid, loodusobjektid ja kõrghaljastus.
- Võimalusel lammutada miljööväärtuslikku keskkonda mittesobivad ehitised, sh juurdeehitused.
- Miljööväärtusega hoonestusalaga vahetult piirneval alal peab uute hoonete kavandamisel arvestama sujuvat üleminekut ja sobivust miljööväärtusega hoonestusalade mahtudele.

Setomaa valla üldplaneering määrab Põhjalaagi alale järgnevad ehituslikud ja arhitektuursed tingimused, mida edasisel projekteerimisel ning ehitustegevusel tuleb arvesse võtta:

- Vältida liialt kõrgete ehitiste rajamist alale ja selle lähiümbrusesse.
- 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 plekkkatus, 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. Soovi korral taastada madalad (kõrgusega ca 0,4 m) puitaiad meeskonna barakkide vahel.

Ehitise kasutamise sihtotstarbed

Ehitise kasutamise otstarbe määramise aluseks on võetud „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ majandus ja –taristuministri 02. juuni 2015.a määrusega nr 51, mille alusel on lubatud ehitada elamu, kooli vms abihoone (kood 12744), või muu lühiajalise majutuse hoone (kood 12129) ning puurkaev (kood 22228).

7.4 Ehituskeeluvööndis tegutsemine

Vastavalt Looduskaitseaduse §38 lg 4 erisusele ei laiene ehituskeeluvöönd kalda kindlustusrajatisele, supelranna teenindamiseks vajalikule rajatisele, piirdeaedadele ja maakaabelliinile. Lisaks vastavalt sama seaduse §38 lg 5 erisusele ei laiene ehituskeeluvöönd kehtestatud detailplaneeringuga või kehtestatud üldplaneeringuga kavandatud sadamaehitisele ja veeliiklusrajatisele, tehnovõrgule ja –rajatisele, sillale ja avalikult kasutatavale teele. Looduskaitseaduse §38 lõike 6 kohaselt võib lautrit ja paadisilda kaldale rajada, kui see ei ole vastuolus ranna ja kalda kaitse eesmärkidega. Sellest tulenevalt ei ole tarvis ehituskeeluvööndit vähendada kalda kindlustusrajatise, paadisilla, supelranna rajatiste, tehnovõrkude ja avaliku juurdepääsu rajamiseks.

Ehituskeeluvööndit tuleb aga vähendada olemasolevate hoonete rekonstrueerimise tõttu suuremas mahus kui 33%. Ehituskeeluvööndi vähendamiseks on Pikk tn 33 ja Pikk tn 52 detailplaneeringu raames saadud Keskkonnaametilt juba nõusolek (kiri 13.12.2021 nr 7-13/21/13239-5), seega puudub vajadus käesoleva detailplaneeringu II osa raames seda uuesti taotleda.

Taustaks: Örsava järve idakallas on juba kasutuses matkaraja kasutajate ja mõningate kohalike elanike poolt kalastamise ja ujumise eesmärgil, kuid pole osutunud ülemäära populaarseks kesiste võimaluste tõttu – ala on hetkel täielikult välja arendamata, ning seda pole võimalik kasutada eesmärgipäraselt, milleks on üldplaneeringujärgne puhke ja looduslik maa. Detailplaneeringu realiseerimisel muudetakse Örsava järve kallas külastajatele väärtuslikumaks ja eesmärgipäraselt kasutatavaks puhkealaks ning sealjuures taastatakse ajaloolise väärtusega Põhjajalaagiegne supelrand

7.5 Liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeritav ala külgneb riigiteega nr 18178 Värskas – Ulitina km 1,48-1,94, mille aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus on 2018.a. 208 autot/ööp. Kiirusepiirang planeeringualaga piirnevas riigitee osas 50 km/h. Joonisel 4 „Põhijoonis koos tehnovõrkudega“ kujutatud mahasõidu külgnähtavus vastab juhisele „Ristmike vahekauguse ja nähtavusala määramine“, milles ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Peatee peatumisnähtavust (PN1) ei ole juhendi alusel määratud, kuna liituva tee liikumissagedus on alla 100 sõiduki ööpäevas. Peatee liitumisnähtavus (LN1) on juhendi alusel 80 m ning liituva tee liitumisnähtavus (LN2) on 15 m. *Liitumisnähtavus on vahemaa, mida peab nägema ristmikule saabuv juht teise tee suunas, et oleks võimalik hinnata olukorda, mil ta saab ohutult pöörduda teisele teele või ületada seda, nii et teisel teel liikuv sõiduk ei pea oma kiirust vähendama ja juht liitub peatee liiklusvoogu ilma seda häirimata.*

Juurdepääs planeeringualale toimub samuti 18178 Värskas-Ulitina asfaltkatttega riigimaanteelt olemasoleva mahasõidu kaudu. Pos 1 hoonetele juurdepääsuks jääb olemasolev mahasõit riigiteelt samas asukohas. Uusi mahasõite Värskas-Ulitina maanteelt ei ole detailplaneeringuga ette nähtud.

Juurdepääs määratakse avalikult kasutatavaks. Avaliku kasutatavad teed tagavad tulevikus vaba ligipääsu planeeritud avaliku ja ärilise funktsiooniga ehitistele ja rajatistele kõigil külastajatel.

Liiklus riigiteel võib minimaalselt põhjustada müra. Lähtuvalt hoone asukohast, et tegemist on hajali asustatud piirkonnaga, kus transiit- ja raskeveod puuduvad, saab eeldada analoogide põhjal müra ekvivalenttaseme kindlat jäämist lubatud normide piiridesse. Hoone projekteerimisel tuleb kasutada ehituskonstruksioone ja tooteid, mille akustilised nõuded vastavalt standardites esitatud nõuetele.

Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitusprojekte võib koostada

vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) annab nõuded projektile Transpordiamet.

Nähtavuskolmnurga alal (vt joonis 4) ei ole lubatud turvalisuse tagamiseks rajada haljastust.

Parkimine lahendatakse parkimisala näol vastavalt teede ja tänavate standardis EVS 843:2016 „Linnatänavad“ väljatoodud parkimismatemaatilisele. Parkimiskohade arv leitakse projekteerimise staadiumis valemiga $P=A \times n$, kus A on suletud brutopind ning n on parkimismatemaatiline. Valemil alusel on maksimaalne saunamaja küllastajate parkimiskohtade arv 5,7 ehk 6 kohta (kus $A = 400 \text{ m}^2$ ja $n=1/70$). Nii saunamaja kui ka supelranda küllastavatele sõidukiga tulijatele mõeldud parkla tuleb krundil Pos 1 sobiliku asukoha puudumise tõttu rajada osaliselt kehtestatud Pikk tn 33 ja 52 detailplaneeringu alusel moodustatavale krundile Pos 8. Turvalise liikluse tagamiseks tuleb rajada ka nõuetele vastav teeületuskoht riigiteelt 18178 Värskas – Ulitina. Teeületuskoha väljaehitamise osas annab nõuded Transpordiamet.

Planeeringuala krundi Pos 1 läbib Setomaa vallale kuuluv Õrsava matkarada, mis on avalikus kasutuses (vt joonis 3 ja 4). Planeeringulahenduse realiseerimisel tuleb säilitada Õrsava matkarada ja tagada avaliku kasutuse lubamine ka tulevikus. Õrsava matkarajale ja planeeritud supelrannale määratakse avalik juurdepääs ja selleks seatakse Setomaa vallavalitsusega avalikult kasutatavale alale realservituut valla kasuks.

7.6 Ehitistevahelised kujud

Planeeritud hoonestusaladele ehitamisel tuleb arvestada ehitiste kasutusest tulenevate tulepüsisivusklasside ja hoonete- vaheliste kujadega vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Ehitistevaheline tuleohutuskuja peab olema vastavalt väljatoodud määrusele 8 m. Päästetööde tegemiseks peab päästemeeskonnale olema tagatud piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.

Hoone tulepüsisivusklass tuleb määrata ehitusprojektis.

7.7 Tehnovõrkude lahendus

Joonisel 3 ja 4 näidatud olemasolevad tehnovõrgud töötavad ja nende asukohti ei planeerita ümber. Planeeritud kruntide sisse jäävatele tehnorajatistele on soovituslik seada notariaalsed isiklikud kasutusõigused määramiseks õigused ja kohustused kinnistu omaniku ja tehnovõrgu omaniku vahel, kui kehtivaid tehnovõrgu talumise lepinguid ei ole.

7.7.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Krundil Pos 1 asuvatel hoonetel on olemasolevad vee- ja kanalisatsioonühendused ning neid ei muudeta.

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

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

7.7.2 Sademevesi

Hoonete projekteerimise käigus lahendada vertikaalplaneerimise abil sademevee immutamise ja või juhtimise olemasolevasse tiiki/kaldakindlustusrajatisse. 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.

7.7.3 Tuletõrje veevarustus

Tuletõrjevee saamise võimalus planeeringualal on võimalik tagada Pikk tn 52 rajatud tuletõrje veehoidlast. Lisaks on planeeringualast põhja pool asuval Pikk tn 29 katastriüksusel teine tuletõrje veevõtukoht (tiik). Olemasolev veevõtukoht Pikk tn 52 katastriüksusel on näidatud joonistel 2, 3 ja 4. Veevõtukohas on kaks veevõtumahutit kumbki suurusega 54 m³. Siseministri 18.02.2021 määruse nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ §-i 7 lg 1 alusel on vajalik tagada vooluhulk 10 l/s. Sama määruse §-i 7 lg 4 alusel peab olema veevooluhulk tagatud kolme tunni jooksul ehk tarvis on 108 m³ tuletõrjevett, mis on olemasolevast mahutiga tagatud. Sellest tulenevalt uusi tuletõrje veevõtukohti ei planeerita.

7.7.4 Elektrivarustus

Kruntidel Pos 1 on olemasolev elektriühendus, mis säilitatakse.

Elektrimaakaablitele kehtib kaitsevöönd 1 m maakaabli teljest mõlemale poole. Teisi kommunikatsioone ei ole lubatud planeerida elektrikaablite kaitsetsoonidesse.

7.7.5 Soojusvarustus

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

7.7.6 Sidevarustus

Kuna põhihoone (saun) ei vaja igapäevast kiiret internetiühendust on võimalik sidevarustus lahendada mobiilside kaudu.

7.8 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

7.8.1 Haljastuse põhimõtted

Planeeringuala on suures osas kaetud puhastatud metsa alaga. Domineerivateks puuliikideks on harilik mänd ja kask. Üldiseks haljastuse põhimõtteks on hoida alal kasvav mets alusmetsata et säilitada valgusrikas metsaala. Lubatud on likvideerida minimaalses mahus kõrghaljastust. Likiveerimisel ning tuleb säilitada vaated läbi puistu Õrsava järvele.

7.8.2 Haljastuslahendus

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

Vastavalt Setomaa üldplaneeringule tuleb puhke ja loodusliku maa-alal kavandada kvaliteetne ja hästi toimiv avalik ruum: haljastus, väikevormid, vaated jm väliruumi elemendid. Looduslikke kooslusi on oluline säilitada nende väärtuse tõttu maastiku mitmekesisuse, elurikkuse ning puhkeväärtuste hoidmisel. Raiete kavandamisel tagada alal puhkeväärtuse säilimine, tagades väärtusliku kõrghaljastuse või metsa säilimiseks vajalikud elutingimused.

Krundisisene haljastus lahendatakse ehitusprojekti käigus.

Krundi haljastuse planeerimisel tuleb arvestada järgnevaga:

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

7.8.3 Vertikaalplaneerimine

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

7.8.4 Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

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

- 1) Võimalusel välisvalgustuse rajamine hoovis
- 2) Kvaliteetsete ja vastupidavate välisvalgustite kasutamine
- 3) Kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, klaasid)

7.9 Keskkonnakaitse tingimuste seadmine

Keskkonnakaitse abinõuena planeeritaval alal tuleb tehnosüsteemid nõuetele vastavalt välja ehitada ja nende korrektne funktsioneerimine tagada.

7.9.1 Jäätmehooldus

Krundi peab paigaldama kinnised konteinerid olmeprügi jaoks. Soovitatavalt tuleks konteiner paigutada nõnda, et sellele oleks ligipääs prügiveoautol ning, et see jääks külastajate vaateväljast kaugemale. Konteinerit on võimalik varjata näiteks haljastuse abil. Täpne konteineri asukoht määrata ehitusprojekti käigus. Jäätmete kogumine ja äravedu tuleb lahendada vastavalt Setomaa valla jäätmehoolduseeskirjas väljatoodule. Setomaa valla jäätmehoolduseeskiri on kohustuslik kõigile füüsilistele ja juriidilistele isikutele, kes elavad, viibivad või tegutsevad Setomaa valla haldusterritooriumil. Jäätmehoolduseeskirja eesmärgiks on säilitada Setomaa vallas puhas ja terviklik elukeskkond, vähendada jäätmete koguseid nende tekkekohas ning soodustada jäätmete taaskasutamist. Krundi valdajal on kohustus tagada tekkivate olmejäätmete äravedu, mida võib teostada vastavat õigust omav ettevõtte. Keelatud on jäätmete ladustamine või ladestamine selleks mitteettenähtud kohta.

7.10 Planeeringulahenduse elluviimisega kaasnevad asjakohased mõjud

Detailplaneeringuga ei kavandata „Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse“ §6 lg 1 ja 2 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi ega muud olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastamist.

Majanduslikud mõjud

Positiivsed mõjud on turistide lisandumise näol, kes tarbivad kohalike teenuseid ja tooteid. Lisaks soodustatakse antud tegevusega osaliselt väikeettevõtlust Pikk tn 33 kinnistul, mis omakorda on

kohalikule omavalitsusele positiivse mõjuga. Rajatavad hooned tõstavad piirkonna kinnisvara keskmist väärtust ning tõstavad miljööväärtuslike alade väärust elukeskkonnana kohalike elanike silmis.

Negatiivsed majanduslikud mõjud puuduvad.

Kultuurilised mõjud

Planeeringualal puuduvad praegusel hetkel muinsuskaitsealused mälestised või nende kaitsevööndid, mistõttu ei ole alust eeldada, et olemasolevate hoonete rekonstrueerimisel ja uute rajatiste (supelrand ja paadisild) rajamisel oleks otsene negatiivne mõju kultuuripärandile. Detailplaneeringuga on määratud piirkonda sobilikud arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks arvestades Setomaa valla üldplaneeringus toodud nõudeid ja miljööväärtuslike alade arendamise põhimõtteid, mis ühtlasi tõstab miljööväärtuslike alade väärust kohalike elanike silmis. Käesolev planeeringu osa II aitab ajaloolise Põhjjalaagri ala ainulaadsust säilitada, mis omab miljöölist ja kõrget ajaloolist väärtust ning seeläbi omab positiivset kultuurilist mõju piirkonnas.

Sotsiaalsed mõjud

Detailplaneeringuga kavandatakse planeeringuala muutmist atraktiivsemaks puhkeotstarbeliseks vaba aja veetmise paigaks nii kohalikele kui ka turistidele, mis avaldab sotsiaalsele keskkonnale positiivset mõju. Planeeritud ajaloolise supelranna ja paadisilla taastamisega luuakse kohalikele elanikele juurde võimalusi vaba aja veetmiseks ja puhkamiseks. Supelrand on kavandatud avalikku kasutusse. Negatiivne mõju lähiümbruse elanikele võib avalduda eelkõige ehitusperioodil põhiliselt suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

Looduskeskkonnale avalduvad mõjud

Detailplaneeringu lahenduse realiseerimisega kaasnevad mõjud ei ole ulatuslikud, kuna lähipiirkonnas on juba kujunenud hoonestatud ja inimtegevuse poolt mõjutatud keskkond. Planeeringualal ei asu Natura 2000 ala.

Kavandatud tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga. Kavandatava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket. Ehitiste valmimise järgselt negatiivsed mõjud vähenevad oluliselt. Olemasolevate hoonete rekonstrueerimine ei põhjusta eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks pikaajaline keskkonnaseisundi kahjustumine, sealhulgas vee, pinnase, õhusaastatuse, olulise jäätmetekke või mürataseme suurenemine. Planeeritava tegevusega kaasneb vähene liikluskoormuse, mürataseme ja õhusaaste suurenemine. Oodata ei ole aga ülenormatiivsete tasemete esinemist. Planeeringu on ka võimalikult suures osas kõrghaljastuse säilitamine ning ala heakorrastamine. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline oluline negatiivne mõju looduskeskkonnale puudub.

7.11 Servituutide seadmise vajaduse määramine

Servituutide seadmise vajadusi kirjeldab tabel 4. Tehnovõrkude servituudid ja/või isikliku kasutusõiguse notariaalsed lepingud sõlmitakse tehnovõrkude projekteerimise järgselt projekti realiseerimise staadiumis. Pos 1 krundil paiknevale juurdepääsuteele kuni supelrannani ja supelranna alale seatakse reaalservituut Setomaa valla kasuks ja seeläbi määratakse antud ala avalikult kasutatavaks. Servituudi või avalikku kasutusse määramise vajaduse alad on kujutatud joonisel 4 ning on illustreeriva tähendusega planeeritud juurdepääsutee osas. Servituudialade konkreetsete asukohad täpsustatakse projekteerimise staadiumis.

Tabel 4

Teeniv kinnisasi/isik	Valitsev kinnisasi/isik	Servituut /kasutusvaldus
Pos 1, Laane	Setomaa vald	Õrsava matkaraja juurdepääsu servituut kõigile isikutele, matkaraja avaliku kasutuse tagamiseks
Pos 1, Pos 1a	Setomaa vald	Juurdepääsuservituut avalikult kasutatavale supelrannale

7.12 Planeeringu rakendamise võimalused planeeringu elluviimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid ega kahjustada ka avalikku huvi. Kinnistu igakordsel omanikul tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi ega kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik.

Planeeringuga seatud ehitusõigused annavad võimaluse krundi valdajale realiseerida detailplaneering. Krundi omanik on kohustatud ehitised välja ehitama ehitusprojekti ja ehitusloa alusel. Projekteerimise käigus tuleb täpsustada hoonete arhitektuurne lahendus, juurdepääsutee, haljastuslahendus ning planeeritud rajatiste täpne paiknemine krundil. Sh tuleb krundile Pos 1 ja Pos 1a leida sobilikud asukohad paadisillale ja supelranna rajatistele (pingid, riietuskabiin, prügikastid). Detailplaneeringu kehtestamise järgselt tuleb Pos 1 asuv lehtla olemasolevast asukohast teisaldada või likvideerida. Kõik Pikk tn 33 ja Pikk tn 52 detailplaneeringu II osa elluviimisega seotud tööd (ehitusprojektide tellimine, ehitiste välja ehitamine jne) ja nende eest tasumine lepatakse kokku Setomaa valla ja detailplaneeringust huvitatud isiku vahel sõlmitavas halduslepingus.

Planeeringu elluviimiseks peavad kõik planeeringualal koostatavad ehitusprojektid olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele, projekteerimisnormidele ja heale projekteerimistavale. Hoonetele ei väljastata enne kasutuslubasid, kui on seatud servituudid Setomaa vallaga krundile avalikult kasutatavate alade määramiseks. Hoonetele ei väljastata enne kasutuslubasid, kui on välja ehitatud hoonete toimimiseks vajalikud tehnovõrgud ning neile ka nõutud servituudid või isikliku kasutusõiguse alad seatud

8. Kooskõlastused ja kaasamine

Jrk nr	Kooskõlastuse andnud asutus / kaasatav (nimi)	Kooskõlastuse kuupäev ja nr	Kooskõlastamisel tehtud märkused või seatud tingimused