

# DETAILPLANEERING

---

**Asukoht:** Väike-Rõsna küla, Väraska vald, Põlvamaa  
**Töö nr:** DP15001  
**Staatuse:** Detailplaneering  
**Kuupäev:** 07/2015

## Väraska mineraalvee detailplaneering

**Koostamise korraldaja:** **Väraska Vallavalitsus**  
Address: Pikk 12, Väraska alevik, 64001 Põlvamaa  
Telefon: +372 796 4733  
E-post: vald@verska.ee

**Huvitatud isik:** **Verska Mineraalvee OÜ**  
Address: Väike-Rõsna küla, Väraska vald, 64001  
Põlvamaa  
Telefon: +372 799 5252  
E-post: varska@varska.ee

**Koostaja:** **Helen Jors**  
Address: Vanemuise 63-12, Tartu  
Telefon: +372 52 47 153  
E-post: helen@setoline.ee

## EESSÕNA

Käesolev detailplaneering on dokument, millega nähakse ette lähiaastate ehitustegevus ja maakasutus planeeritaval alal. Planeeringu koostamise aluseks on kohaliku omavalitsuse otsus, piirkonna planeerimisele asumise kohta ja lähteseisukohtadest, mis annavad esialgsed suunitlused dokumendi koostamisel. Lisaks sellele on planeeringu koostamisel lähtutud Eesti Vabariigis kehtivatest õigusaktidest, normidest ja planeerimise heast tavast.

Planeerimisdokumendi koostamise protsessi on kaasatud erinevate elualade spetsialiste, et tagada objektiivne tulevikuvision käesoleva ala ja piirkonna arengute osas. Asumit võib tinglikult võrrelda inimese organismiga, kus paljude samaaegselt kulgevate protsesside kulgemist on ühel inimesel äärmiselt raske mõista.

Käesolev dokument jaguneb tinglikult viieks osaks:

**A. Olemasoleva olukorra iseloomustus**

Planeeringuala iseloomustav osa, kus käsitletakse eksisteerivaid objekte ja seoseid ümbritseva keskkonnaga.

**B. Planeeringulahendus**

Dokumendi osa, mis kuulub kohaliku omavalitsuse otsusega kehtestamisele. Selles osas on kirjeldatud planeerimise eesmärgede § 9 seatud eesmärkide täitmine.

**C. Planeeringujoonised**

Planeeringu visuaalne osa, mis kuulub kohaliku omavalitsuse otsusega kehtestamisele. Selles osas on kirjeldatud planeerimise eesmärgede § 9 seatud eesmärkide täitmine kartograafilisel kujul.

**D. Planeerimisdokumendi lisad**

Planeerimisprotsessi iseloomustavad dokumendid, kirjavahetus ja koosolekute protokollid.

**E. Planeeringu majanduslikud hoovad**

Planeeringu elluviimisega kaasnevate investeeringute vajadus.

Meeldivat lugemist!

## SISU KOKKUVÕTE

Planeeritav ala hõlmab Uue-Mineraalvee kinnistu (93401:001:0223), Mineraalvee kinnistu (93401:002:0390) ja selle lähiala Väike-Rõsna külas, Värskas vallas.

Uue-Mineraalvee kinnistu: pindala: 18912 m<sup>2</sup>;  
maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa;  
katastriüksuse tunnus: 93401:001:0223;

Mineraalvee kinnistu: pindala: 2073 m<sup>2</sup>;  
maakasutuse sihtotstarve: tootmismaa;  
katastriüksuse tunnus: 93401:002:0390;

Planeeritava ala pindala kokku on ligikaudu 2,1 ha ja hõlmab lähiala sellises mahus, et tulevikus oleks tagatud kinnistu varustamine juurdepääsu ja vajalike insenerivõrkudega.

Planeeringu aluseks on Värskas Vallavalitsuse korraldus 31.03.2015 nr 76.

Planeeringu eesmärk on: kruntide liitmine;  
tootmishoone laiendamine;  
puurkaevu rajamine;  
juurdepääsutee ja parkla rajamine;  
senise maakasutuse sihtotstarbe muutmine.

Planeeringuga tehakse ettepanek muuta krundi kasutamise sihtotstarve tootmismaaks.

Uue-Mineraalvee kinnistul puudub olemasolev hoonestus. Detailplaneeringu alale on planeeritud ehitada Mineraalvee kinnistul asuva tootmishoone laiendus, puurkaev ja parkla.

Planeeringu käigus arvestatakse järgmiste planeeringute ja dokumentidega:

- Põlva maakonnaplaneering;
- Värskas valla üldplaneering (kehtestatud Värskas Vallavolikogu 21.07.2006 määrusega nr 20);
- Värskas valla ehitusmäärus (kinnitatud Värskas Vallavolikogu 26.01.2006a. määrusega nr 1);
- Eesti Vabariigi Planeerimisseadus (vastu võetud 13.11.2002. a, jõustunud 01.01.2003);
- Põlva maakonnaplaneeringu teemaplaneering "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused".

Detailplaneeringu koostamisel on kasutatud alusplaanina A&O Maamõõdubüroo AS poolt koostatud geodeetiliste mõõdistuste tööd nr 46/15.

## SISUKORD

EESSÕNA.....	2
SISU KOKKUVÕTE.....	3
SISUKORD.....	4
A. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.....	1
A.1. Planeeringuala funktsionaalsed seosed ümbrusega.....	1
A.2. Detailplaneeringu alusmaterjalid.....	2
A.3. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid.....	2
A.4. Tellija, huvitatud isiku ja koostaja andmed.....	3
A.5. Planeeritava ala skemaatiline asukoht.....	4
B. PLANEERIMISETTEPANEK.....	1
B.1. Planeeritava maa-ala ehitusõigused.....	1
B.2. Planeeritud kruntide aadresside ettepanek.....	1
B.3. Kruntide arhitektuurinõuded.....	1
B.4. Krundi hoonestusala piiritlemine.....	2
B.5. Tänavate maa-alade, parkimise ja liikluskorralduse määramine.....	2
B.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtete määramine.....	3
B.7. Kujade ja servituudi vajaduse määramine.....	3
B.8. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha määramine.....	3
B. 8.1. Elektrivarustus ja tänavavalgustus.....	4
B. 8.2. Sidevarustus.....	4
B. 8.3. Veevarustus, kanalisatsioon ja sademevesi.....	4
B. 8.4. Soojavarustus.....	4
B.9. Keskkonnatingimused.....	5
B.10. Roheline võrgustik.....	5
B.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	5
B.12. Planeeringu rakendamise võimalused ja planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	6
C. PLANEERINGUJONISED.....	1
D. PLANEERIMISDOKUMENDI LISAD.....	1
E. PLANEERINGU MAJANDUSLIKUD HOOVAD.....	32

## **A. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS**

Planeeritav ala hõlmab Uue-Mineraalvee kinnistu (93401:001:0223), Mineraalvee kinnistu (93401:002:0390) ja selle lähiala Väike-Rõsna külas, Värskas vallas.

Uue-Mineraalvee kinnistu: pindala: 18912 m<sup>2</sup>;  
maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa;  
katastriüksuse tunnus: 93401:001:0223;

Mineraalvee kinnistu: pindala: 2073 m<sup>2</sup>;  
maakasutuse sihtotstarve: tootmismaa;  
katastriüksuse tunnus: 93401:002:0390;

Planeeritava ala pindala kokku on ligikaudu 2,1 ha ja hõlmab lähiala sellises mahus, et tulevikus oleks tagatud kinnistu varustamine juurdepääsu ja vajalike insenervõrkudega.

Mineraalvee kinnistu on tootmismaa, millel asub Värskas mineraalvee OÜ tootmishoone, Uue-Mineraalvee kinnistu on maatulundusmaa, millel puudub hoonestus.

Krundi reljeef on suhteliselt tasane. Maapinna kõrgeim punkt on 33,38 m ning madalaim 30,82 m.

Juurdepääs planeeringualale on planeeritud külgnevalt kõrvalmaanteelt nr 18179 Värskas sanatooriumi tee km 2,54-2,56 (edaspidi kõrvalmaantee).

Uue-Mineraalvee kinnistut läbivad veetorustikud PEH De32x3,0 ja PEH De 50x4,2. PEH De32x3,0 varustab joogiveega Mineraalvee kinnistu hoonet ning PEH De 50x4,2 varustab joogiveega Veekeskuse kinnistu hooned.

Planeeringualal ei asu Eesti Vabariigi õigusaktidega kaitstud objekte (kaitsealused taimeliigid, muinsuskaitseobjektid jne).

### **A.1. Planeeringuala funktsionaalsed seosed ümbrusega**

Planeeringuala asub Põlva maakonnas Värskas vallas Väike-Rõsna külas.

Värskas Vallavolikogu 21.07.2006 määrusega nr 20 kehtestatud Värskas valla üldplaneeringuga on planeeritav ala tehnoehitiste maa ja metsamajandusmaa juhtotstarbega.

Planeeringuala piirneb:

Põhjast – Järveveere, Luiga ja Männiku katastriüksustega;

Läänest – Värskas sanatooriumi tee kõrvalmaanteega nr 18179

Idast – Variku katastriüksusega;

Lõunast – Järve, Veekeskuse, Mineraalvee katastriüksustega.

Planeeringuala lääneserva läbib põhja-lõunasuunaline riigi kõrvalmaantee - Värskas

sanatooriumi tee nr 18179, mis ühendab Värskaa aleviku ja Kremessova küla.

Planeeringuala lähiümbruses asuv hoonestus on eriilmeline. Planeeringuala vahetus läheduses asub Värskaa Veekeskus, põhjasuunas ca 100 m kaugusele jääb Värskaa Sanatooriumi kompleks. Lähiumbruses esineb nii nelja- kui kolmekorruselisi

korterelamuid ja kuni kahekorruselisi ühepereelamuid. Hoonete viimistlusmaterjalidena on kasutatud puidu-, kivi, klaasi-, plekimaterjale, katusekalded jäävad vahemikku 0-45°.

Kontaktvööndis haljastatus on valdavalt männimets, milles on mitmeid tervise- ja matkaradu.

## **A.2. Detailplaneeringu alusmaterjalid**

- Planeeringu aluseks on Värskaa Vallavalitsuse korraldus 31.03.2015 nr 76 "Värskaa mineraalvee detailplaneeringu koostamise algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine";
- Uus-Mineraalvee katastriüksuse maa-ala mõõdistus topo-geodeetiline mõõdistus, M 1:500 (A&O Maamõõdubüroo AS töö nr 46/15, tegevuslitsentsid nr 179 MA ja 36 MA-k) Põlva 2015;
- Maanteeameti lähteseisukohad Värskaa Mineraalvee detailplaneeringu koostamiseks 05.05.2015 nr 15-2/15-00028/315.

## **A.3. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid**

- Põlva maakonnaplaneering;
- Värskaa valla üldplaneering (kehtestatud Värskaa Vallavolikogu 21.07.2006 määrusega nr 20);
- Värskaa valla ehitusmäärus (kinnitatud Värskaa Vallavolikogu 26.01.2006a. määrusega nr 1);
- Eesti Vabariigi Planeerimisseadus (vastu võetud 13.11.2002. a, jõustunud 01.01.2003);
- Põlva maakonnaplaneeringu teemaplaneering "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnanõngimused" (kehtestatud Põlva maavanema 13.06.05 korraldusega nr 1.1-1/125);
- Värskaa Vallavolikogu 29.06.2015 otsus nr 21 „Värskaa sanatooriumi 2 (Värskaa mineraalveekeskuse) ja sellega piirneva sõidutee maaala detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine“.

#### **A.4. Tellija, huvitatud isiku ja koostaja andmed**

**Tellija:**

**Värskaa Vallavalitsus**

Reg nr 75025041

Pikk 12

64001 Värskaa alevik, Põlva maakond

tel 796 4733

e-post: vald@verska.ee

**Huvitatud isik:**

**Värskaa Mineraalvee OÜ**

Reg nr 10001437

Väike-Rõsna küla, Värskaa vald, Põlva maakond

Tel 799 5252; 504 2305

e-post: varska@varska.ee

**Koostaja:**

**Helen Jors**

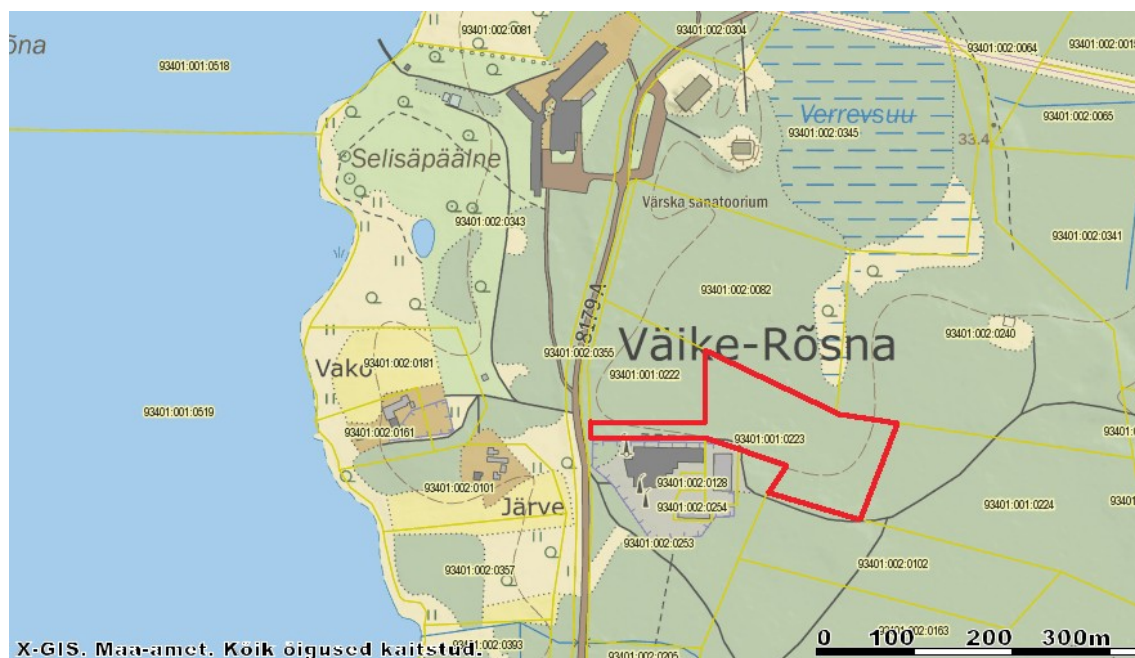
Vanemuise 63-12, Tartu

tel 5247153

e-post: helen@setoline.ee

### A.5. Planeeritava ala skemaatiline asukoht

Joonis 1. Planeeritava ala asukoha skeem. M ligikaudu 1:5000  
Planeeritav ala on tähistatud punase pidevjoonega. Allikas: Maaamet.





## B. PLANEERIMISETTEPANEK

### B.1. Planeeritava maa-ala ehitusõigused

Planeeringuga tehakse ettepanek liita Mineraalvee kinnistu (93401:002:0390) ja Uue-Mineraalvee kinnistu (93401:001:0223) üheks kinnistuks ning määrata krundi maakasutamise sihtotstarveteks 003 tootmismaa (T) ja 011 maatulundusmaa (M).

Mineraalvee kinnistul on tootmis- ja laohoone kogupindalaga 729 m<sup>2</sup>. Uue-Mineraalvee kinnistul puudub hoonestus. Detailplaneeringu alale on planeeritud Mineraalvee kinnistu olemasoleva tootmis- ja laohoone juurdeehitus, juurdepääs hoonetele ning puurkaev.

Tabel 1. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine ja ehitusõiguste määramine

Krundi aadress	Krundi pindala	Katastriüksuse sihtotstarve	Hoonete arv krundil	Ehitise kasutamise sihtotstarve	Katuseharja kõrgus; korruselisus	Lubatud ehitusalune pind
POS 1	21031 m <sup>2</sup>	30% T 70% M	1	12514 12521	Kuni 7 m; kuni 1 korrus	1400 m <sup>2</sup>

TH – tootmismaa; M – maatulundusmaa.

12514 – Toiduainetööstuse hoone, 12521 – Toiduainetööstuse laohoone

Märkus: Katastriüksuse sihtotstarbe esitamisel on aluseks Vabariigi Valitsuse 23.10.2008 vastu võetud määrus nr 155 «Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord».

Ehitise kasutamise otstarbe määramise aluseks on Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002. a. määrus nr 10 “Ehitise kasutamise otstarvete loetelu”.

### B.2. Planeeritud kruntide aadresside ettepanek

Planeeringuga tehakse ettepanek planeeritud krunt nimetada järgnevalt:

Tabel 2. Aadresside ettepanek

Krundi aadress planeeringus	Planeeringujärgse aadressi ettepanek
POS 1	Mineraalvee

### B.3. Kruntide arhitektuurinõuded

Hoonestuse arhitektuursetest nõuetest on planeeringuga piiritletud:

Tabel 3. Kruntide arhitektuurinõuded

Hoonete katusekalle	0 - 15°
Põhilised välisviimistlusmaterjalid	Kivi, betoon, klaas, metall, plekk. Materjalid võivad olla kombineerituna.
Hoonete minimaalne tulepüsivusklass	TP 3
Hoonete kohustuslik ehitusjoon	Ehitusjoont ei määrata, hooned peavad mahtuma ehitusaladele

#### **B.4. Krundi hoonestusala piiritlemine**

Hoonestusalad, krundi osa, kuhu võib rajada ehitusõigusega lubatud hooneid, on näidatud planeeringu põhiplaani. Maksimalne lubatud ehitistalune pind on 1400 m<sup>2</sup>.

Krundi ehitusõigused, aadressi ettepanek ja arhitektuurinõuded on esitatud peatükkides B.1. kuni B.3.

#### **B.5. Tänavate maa-alade, parkimise ja liikluskorralduse määramine**

Juurdepääs planeeringualale on planeeritud külgnevalt kõrvalmaanteelt nr 18179 Värskas sanatooriumi tee km 2,54-2,56 (edaspidi kõrvalmaantee).

Ehitusseadustiku § 72 tegevus tee kaitsevööndis järgi on tee kaitsevööndis keelatud paigaldada liiklejat häirivat valgustusseadet või teabe- ja reklaamivahendit, korraldada spordivõistlust või muud rahvaüritust, kaevandada maavara ja maa-ainest, teha metsa lageraiet ja teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd.

Planeeringuga ei sätestata kõrvalmaanteelt nr 18179 kostuva müra tõkestamiseks vajalikke abimeetmeid. Perspektiivsed liiklusest põhjustatud häiringud lahendatakse edaspidiste ehitustappide käigus. Tee omanik (Maanteeamet) on teavitanud maanteeliiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid maanteeliiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab planeeringuala omanik.

Planeeringu liikluslahendused tuleb rajada enne mistahes hoone ehitusloa andmist. Planeeringuga seotud rajatist väljaehitamise kohustus on planeeringuala omanikul. Kõik detailplaneeringualaga seotud tehnilised projektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi kõrvalmaantee kaitsevööndis, tuleb kooskõlastada Maanteeametiga.

Erilist tähelepanu peab pöörama liikluskorralduse kavandamisel suuregabriidiliste veoste liikumise vajadustele. Hoonestusalast põhja suunas on käesoleva detailplaneeringuga kavandatud avar laadimis- ja manööverdusala, mille tõkestamine parkimise või kauba ladustamisega pole lubatud.

Parkimine on lubatud vaid krundisisiselt, kõrvalmaanteeääres parkimine ei ole lubatud. Detailplaneeringuga on ette nähtud mootorsõidukitele 9 parkimiskohta, mis vastab Eesti standardis EVS 843:2003 "Linnatänavad" toodud parkimisnormatiividele äärelinnas asuvatel tööstusettevõtete ja ladude kohta, kus on vajalik 1 parkimiskoht 150 m<sup>2</sup> ehitise suletud brutopinna kohta.

Planeeringualale ei kavandata eraldiseisvaid tänavamaa krunte. Täpsem liikluskorraldus krundil määratakse hoonestuse, platside/väljakute ja tehnovõrkude projekteerimisel.

Kõik planeeritud krundisisesed sõiduteed ning parklad on tolmuvaba kõvakattega (asfalt, tänavakivi).

### **B.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtete määramine**

Kinnistud peavad olema hoonete ja rajatiste rajamise järgselt heakorrastatud ning haljastatud. Olemasolevat haljastust tuleb maksimaalselt säilitada.

Heakord planeeringualal lahendada vastavalt Värskas valla heakorra eeskirjale.

### **B.7. Kujade ja servituudi vajaduse määramine**

Planeeringualale ulatub Värskas sanatooriumi tee kõrvalmaantee nr 18179 kaitsevöönd 30m.

Vastavalt Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusele nr 54 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded" on hoonete omavaheline kuja vähemalt 8 m.

Uue-Mineraalvee kinnistut läbivad veetorstikud PEH De32x3,0 ja PEH De 50x4,2. PEH De32x3,0 varustab joogiveega Mineraalvee kinnistu hoonet ning PEH De 50x4,2 varustab joogiveega Veekeskuse kinnistu hooneid. Vastavalt Keskkonnaministri 16.12.2005 määrusele nr 76 "Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus", on planeeringualal ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste torustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole 2 m.

Uue-Mineraalvee kinnistu lääneosa läbib 15 kV elektrimaakaabelliin ja 0,4kV maakaabelliin, millede kaitsevöönd on vastavalt Majandus- ja kommunikatsiooniministeeriumi 29.07.2007 määrusele nr 19 "Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord" piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 m kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Vastavalt Elektroonilise side seadusele on liinirajatise kaitsevöönd 2 m.

Planeeringuala läbivatele insenerivõrkudele on vajadus määrata servituudid vastavalt kaitsevööndi ulatusele asjaõigusseaduse mõistes võrguvaldaja kasuks.

Tabel 4. Servituudid

Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi/isik	Servituut	Servituutide sisu
POS 1	Sidevõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus	Isiklik kasutusõigus annab sidevõrgu valdajale õiguse ehitada läbi kinnisasja sidekaabelliin ning seda hiljem hooldada.
POS 1	Elektrivõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus	Isiklik kasutusõigus annab elektrivõrgu valdajale õiguse ehitada läbi kinnisasja elektrikaabelliin ning hiljem seda hooldada.

### **B.8. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha määramine**

Tehnovõrkude asukoht on näidatud tehnovõrkude plaanil. Kõikidele kinnistuid läbivatele transiitsetele trassidele tuleb kehtestada servituut vastavalt selle kaitsevööndi laiusele. Krundile on planeeritud vee-, kanalisatsiooni-, elektri- ja sidevarustuse tagamine olemasolevat hoonet teenindavatest ühendustest.

Planeeringualale nähaks ette puurkaevu rajamine mineraalvee tootmise tarbeks. Selleks rajatakse puurkaevu ja tootmishoone vahele kaks Ø 100 PEM toru ning 2x2,5 kV elektriliin.

**Tehnovõrkude lahendused täpsustatakse projekteerimise käigus.**

### **B. 8.1. Elektrivarustus ja tänavavalgustus**

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Vabariigi Valitsuse 31. juuli 2002. aasta määrusega nr. 241 kehtestatud "Elektrivõrguga liitumise ja liitumistasu arvestamise kord" nõutud tingimustele ja Vabariigi Valitsuse 26.06.2003 määrusega nr 184 kehtestatud „Võrgueeskirjale“.

Planeeritava hoonestuse elektrivarustus lahendatakse olemasolevast ühendusest. Hoonest rajatakse puurkaevuni 2x2,5 kV elektri maakaabelliin, teenindamiseks puurkaevu.

Elektrivarustuse lahendused täpsustatakse projekteerimise käigus.

### **B. 8.2. Sidevarustus**

Planeeritava hoonestuse elektrivarustus lahendatakse olemasolevast ühendusest.

Sidevarustuse lahendused täpsustatakse projekteerimise käigus.

### **B. 8.3. Veevarustus, kanalisatsioon ja sademevesi**

Veevarustus ja kanalisatsioon planeeringualal tagatakse olemasolevast veeühendusest ja kanalisatsiooniühendusest.

Planeeritavatelt platsidelt lähtuv sademevesi kogutakse ja juhitakse planeeringuala haljaspindadel.

Veevarustuse, kanalisatsiooni ja drenaaži lahendused täpsustatakse projekteerimise käigus. Veetorustike materjalina kasutada PN 10 surveklassiga PE veetoru.

Planeeringualale ei ole planeeritud tuletõrjehüdrante. Lähimad tuletõrjehüdrandid asuvad Veekeskuse kinnistul, veekeskuse hoone ees, Matu kinnistul, planeeringualast ca 100 m kaugusel edelasuunas ning Variku kinnistu maanteepoolses servas.

Tuletõrje veevarustuse lahendused täpsustatakse projekteerimise käigus. Torustike dimensioneerimisel arvestada Eesti standardiga EVS 812-6:2012 "Ehitise tuleohutus", osa 6: Tuletõrje veevarustus.

### **B. 8.4. Soojavarustus**

Planeeringualale pole ette nähtud kaugkütte torustikku, hoonestusala soojavarustus on ette nähtud lahendada lokaalkütte abil. Võimalikud kütteallikad planeeritaval alal on elekter, vedel- ja tahkekütus. Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvad küteliigid: raskeõlid ja kivisüsi. Eelistatud on olemasoleva hoone soojavarustuse tagamiseks kasutatavad vahendid – õhksoojuspumbad ning kompressorid.

Planeeritava hoonestuse nominaalse soojavajaduse arvutamisel võtta aluseks 30W soojaenergiat ühe kuupmeetri ehitise mahu kohta. Maksimaalse lubatud ehitusaluse pinna järgi arvutatuna on hoonestuse soojavajadus:

$1400 \times 12 \times 30 = 504000 \text{ W} \rightarrow 504 \text{ kW}$ . Maksimaalse võimaliku soojavajaduse määramiseks lisada 25% üledimensioneerimist:  $504 / 0,75 = 672 \text{ kW}$ .

Soojavajadused täpsustatakse hoonete projekteerimise käigus peale hoonete köetavate pindade täpset määramist.

### **B.9. Keskkonnatingimused**

Planeeringuga ei kavandata tegevusi, millega on ette näha olulise keskkonnamõju kaasnemist.

Planeeritava tegevusega ei tohi kaasneda negatiivset keskkonnamõju kõrvalasuvatele elamutele, vajadusel tuleb võtta kasutusele leevendavad/keelavad meetmed.

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte, ka ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke rajatisi ja tegevusi.

Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja õigusaktidele. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse. Prügikonteinerite asukohad määrata igale krundile eraldi vastavalt ehitusprojektile. Kõik ohtlikud jäätmed koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Olmejäätmete äravedu korraldada vastavalt Värskas valla jäätmehoolduseeskirjale tegevusluba omavate ettevõtjate poolt.

### **B.10. Roheline võrgustik**

Planeeringuala kuulub vastavalt Põlva maavanema poolt 13.06.05 kehtestatud korraldusele nr 1.1-1/125 Põlva maakonnaplaneeringu teemaplaneeringule "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused" rohelise võrgustiku tuumalasse.

Võttes arvesse teemaplaneeringus rohelise võrgustiku tuumalal asustuse ja ehitusalade laienemise soovitavaid suundi ei tohi lõhkuda terviklikku tuumala ega häirida rohelise võrgustiku toimist. Värskas mineraalvee detailplaneering jääb piirkonda, kus asub mitmeid erinevaid hooneid – olemasolev veetehas, veekeskus, veekeskuse katlamaja ning elamuhoone nende keskel. Laiendades veetehase hoonestusala ning luues väliladu, ei lõhuta toimivat rohelise võrgustiku tuumala terviklikkust, sest tegu on kompaktse toimiva hoonestusalaga tuumala sees. Looduslike alade osatähtsus tuumalas jääb endiselt üle 90%, samuti säilib võimalus ümbritseva metsa teede ja radade avalikuks kasutamiseks, selles osas planeering muudatusi kaasa ei too.

Planeeritav puurkaev mõjutab ümbritsvat looduslikku ala vähesel määral, vaid puurkaevu vahetus läheduses. Puurkaevu kaitsevöönd on 30m ning see piirkond jääb toimima rohelise võrgustiku tuumala osana.

Planeeringuga ei muudeta maa kasutamise sihtotstarvet.

### **B.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused**

Kuritegevuse riskide vähendamiseks planeeringulahenduse kavandamisel on arvestatud Eesti standardit EVS 809-1:2002, mille kohaselt on vajalik planeeringualal tagada:

- hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustatus;
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed;
- territoriaalsus (krundi selge eristamine ja piiramine);
- hea vaade ühiskasutatavatele aladele;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline tsoneerimine.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale arvestada järgnevaga:

- jälgitavus (naabrivalve);
- piiratud juurdepääs võõrastele;
- valdusele sissepääsu piiramine;
- üldkasutatavate teede ja elamute juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, tänavamööbel ja kõnniteed;
- suunaviidad;
- üldkasutatavate alade korrashoid.

### ***B.12. Planeeringu rakendamise võimalused ja planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja***

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik.

Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

Ühendused tehnovõrkudega rajab piirkonna arendaja kokkuleppel tehnovõrke valdava ettevõttega.

Ehitusloa väljastamise eelduseks on, et arendusega seotud liikluslahendused on rajatud.

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

## **C. PLANEERINGUJONISED**

Joonis 1: Olemasolev olukord (M 1:500)

Joonis 2: Põhijoonis (M 1:500)

Joonis 3: Tehnovõrkude joonis (M 1:500)

## D. PLANEERIMISDOKUMENDI LISAD

Värskas Vallavalitsuse korraldus 31.03.2015 nr 76 "Värskas mineraalvee detailplaneeringu koostamise algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise".....	D-1
Maanteeameti lähteseisukohad Värskas Mineraalvee detailplaneeringu koostamiseks 05.05.2015 nr 15-2/15-00028/315.....	
Värskas mineraalvee 6.07.2015 toimunud eskiislahenduse avaliku arutelu protokoll ja osalejate nimekiri .....	



## **E. PLANEERINGU MAJANDUSLIKUD HOOVAD**

Käesoleva detailplaneeringu elluviimisel peab arvestama kaasneva investeerimise vajadusega. Investeerimise vajadus sõltub eelkõige planeeringuala asukohast ja vajalike infrastruktuuride (juurdepääsuteed, magistraalitorud ja -kaablid jms) olemasolust.

Investeeringute vajaduse arvutamisel tuleb arvestada, et ehituslubade saamise eelduseks on esmatähtsate kommunikatsioonide nagu juurdepääsuteed, veevõrk ja kanalisatsioon ning elekter väljaehitamine.