

**VÄRSKA SANATOORIUMI DETAILPLANEERING**  
**SELETUSKIRI JA JOONISED**

Objekti aadress: *VÕRU MAAKOND, SETOMAA VALD,  
VÄIKE-RÕSNA KÜLA,  
SANATOORIUMI KATASTRIÜKSUS  
(TUNNUS 93401:002:0343),  
18179 VÄRSKA SANATOORIUMI TEE (TUNNUS  
93401:002:0355)*

Tellijä: *SETOMAA VALLAVALITSUS*

Töö täitja: *KOBRAS AS*

Juhataja: *URMAS URI*

Projektijuht: *TEELE NIGOLA*

Planeerija: *MINEA KAPLINSKI*

Kontrollija: *REET LEHTLA*





## Üldinfo

TÖÖ NIMETUS:	<b>Värskas sanatooriumi detailplaneering</b>
OBJEKTI ASUKOHT:	Võru maakond, Setomaa vald, Väike-Rõsna küla, Sanatooriumi katastriüksus (tunnus 93401:002:0343), 18179 Värskas sanatooriumi tee (tunnus 93401:002:0355)
TÖÖ EESMÄRK:	Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Sanatooriumi katastriüksusel asuva Värskas Sanatooriumi majutuskorpuse laiendamine.
TÖÖ LIIK:	Detailplaneering
TELLIJA	<b>Setomaa vallavalitsus</b>
HUVITATUD ISIK:	<b>OÜ Värskas Vara</b>
Kontaktisik:	<b>Vello Saar</b>
TÖÖ TÄITJA:	<b>Kobras AS</b> Registrikood 10171636 Riia 35, 50410 Tartu Tel 730 0310 <a href="http://www.kobras.ee">http://www.kobras.ee</a>
Projektijuht:	<b>Teele Nigola</b> - maastikuarhitekt-planeerija Tel 730 0310, + 372 5187 602 <a href="mailto:teele@kobras.ee">teele@kobras.ee</a>
Planeerija:	<b>Minea Kaplinski</b> - maastikuarhitekt-planeerija
Planeeringu koostajad:	<b>Minea Kaplinski</b> - maastikuarhitekt-planeerija <b>Teele Nigola</b> - maastikuarhitekt-planeerija <b>Kadri Kattai</b> - maastikuarhitekt-planeerija
Konsultandid:	<b>Urmas Uri</b> - geoloog, keskkonnaekspert (KMH0046), planeeringu keskkonnatingimuste küsimustega tegelev spetsialist <b>Reet Lehtla</b> - maastikuarhitekt-planeerija <b>Rein Kaseleht</b> – teehoiutööde spetsialist
Kontrollijad:	<b>Reet Lehtla</b> - maastikuarhitekt-planeerija <b>Ene Kõnd</b> - tehniline kontrollija

**Kobras AS litsentsid / tegevusload:**

1. Keskkonnamõju hindamise tegevuslitsents:  
KMH0046 Urmas Uri
2. Keskkonnamõju strateegilise hindamise juhtekspert:  
KSH024 Urmas Uri
3. Hüdroteoloogiliste tööde tegevusluba nr 379.  
Hüdroteoloogilised uuringud.  
Hüdroteoloogiline kaardistamine.
4. Maakorraldustööd. Tegevuslitsents 15 MA-k.
5. MTR-i majandustegevusteed:
  - Ehitusuuringud EG10171636-0001;
  - Ehitusprojekti ekspertiis EK10171636-0002;
  - Omanikujärelevalve EO10171636-0001;
  - Projekteerimine EP10171636-0001.
6. Maaparandusalal Tegutsevate Ettevõtjate Registri (MATER) registreeringud:
  - Maaparandussüsteemi omanikujärelevalve MO0010-00;
  - Maaparandussüsteemi projekteerimine MP0010-00;
  - Maaparanduse uurimistöö MU0010-00;
  - Maaparanduse ekspertiis MK0010-00.
7. Muinsuskaitseameti tegevusluba E 377/2008. Vastutav spetsialist Teele Nigola (VS 606/2012, tähtajatu). Ehitismälestiste, ajaloomälestiste, tööstusmälestiste ja UNESCO maailmapärandi nimekirja objektidel konserveerimise ja restaureerimise projektide ning muinsuskaitse eritingimuste koostamine, uuringud ja muinsuskaitsealine järelevalve (s.h muinsuskaitsealadel) maastikuarhitektuuri valdkonnas.
8. Veeuuringut teostava proovivõtja atesteerimistunnistus (reoveesetest, pinnaveest, põhjaveest, heit- ja reoveest proovivõtmine) Noela Kulm - Nr 1536/18, Tanel Mäger – Nr 1535/18.
9. Kutsetunnistused:
  - Diplomeeritud mäeinsener, tase 7, kutsetunnistus nr 095665 – Urmas Uri;
  - Diplomeeritud mäeinsener, tase 7, kutsetunnistus nr 116662 – Tanel Mäger;
  - Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 106122 – Erki Kõnd;
  - Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 131647 – Oleg Sosnovski;
  - Diplomeeritud hüdrotehnikainsener, tase 7, kutsetunnistus nr 120446 – Martin Võru;
  - Diplomeeritud hüdrotehnikainsener, tase 7, kutsetunnistus nr E000481 – Ervin R. Piirsalu;
  - Diplomeeritud veevarustuse- ja kanalisatsiooniinsener, tase 7, kutsetunnistus nr E000482 – Ervin R. Piirsalu;
  - Diplomeeritud hüdrotehnikainsener, tase 7, kutsetunnistus nr E004017 – Kert Kartau;
  - Diplomeeritud veevarustuse- ja kanalisatsiooniinsener, tase 7, kutsetunnistus nr E004029 – Kert Kartau;
  - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 089284 – Teele Nigola;
  - Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7, kutsetunnistus 109264 – Teele Nigola;
  - Geodeet V (EKR tase: 7), kutsetunnistus nr 083232 – Ivo Maasik;
  - Geodeet V (EKR tase: 7), kutsetunnistus nr 083233 – Marek Maaring;
  - Maakorraldaja, tase 6, kutsetunnistus nr 141508 – Ivo Maasik;
  - Markšeider, tase 6, kutsetunnistus nr 135966 – Ivo Maasik.

## Sisukord

<b>1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK .....</b>	<b>7</b>
1.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD KEHTESTATUD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID .....	7
1.2. OLEMASOLEVAD ALUSPLAANID JA MUU INFO ALA KOHTA .....	7
1.3. DETAILPLANEERINGU KOOSTAJAD .....	7
<b>2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS .....</b>	<b>8</b>
2.1. ÜLDINFO .....	8
2.2. PLANEERINGUALA ISELOOMUSTUS.....	9
2.3. VÄRSKA SANATOORIUMI AJALUGU JA HOONEKOMPLEKS .....	10
2.4. FUNKTSIONAALSETE SEOSTE ANALÜÜS .....	12
2.5. PLANEERINGUALAL KEHTIVAD KITSENDUSED .....	13
<b>3. ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE PÕHJENDUS.....</b>	<b>15</b>
<b>4. PLANEERIMISETTEPANEK .....</b>	<b>16</b>
4.1. PLANEERINGU KONTSEPTSIOON .....	16
4.2. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDE MOODUSTAMINE .....	17
4.3. KRUNTIDE EHITUSÕIGUS .....	17
4.4. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE .....	18
4.5. EHITUSKEELUVÕONDI VÄHENDAMISE ETTEPANEK .....	18
4.6. ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE .....	19
4.7. TEED, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS.....	20
4.8. HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED .....	22
4.9. TEHNOVÕRKUDE JA -RAJATISTE ASUKOHAD .....	22
4.9.1. VEEVARUSTUS, SH TULETÕRJE VEEVARUSTUS.....	23
4.9.2. REOVEEKANALISATSIOON.....	23
4.9.3. VERTIKAALPLANEERIMINE, SADEMEVESI JA DRENAAZ.....	23
4.9.4. ELEKTRIVARUSTUS, SH VÄLISVALGUSTUS.....	23
4.9.5. GAASIVARUSTUS.....	23
4.9.6. TELEKOMMUNIKATSIOONIVARUSTUS.....	24
4.9.7. SOOJAVARUSTUS .....	24
4.9.8. SERVITUUTIDE SEADMISE ETTEPANEKUD.....	24
4.10. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS .....	24
4.11. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED .....	25
4.12. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA .....	25
4.13. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA .....	25
<b>5. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE.....</b>	<b>26</b>
<b>6. JOONISED .....</b>	<b>27</b>
JOONIS 1. ASUKOHAJONIS .....	28
JOONIS 2. FUNKTSIONAALSSED SEOSSED .....	29
JOONIS 3. OLEMASOLEV OLUKORD .....	30
JOONIS 4. PÕHIJONIS .....	31
JOONIS 5. LIIKLUSJONIS .....	32

---

PLANEERINGULAHENDUSE ILLUSTRATSIOON ..... 33

## 1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Värskas Vallavolikogu 21.09.2017 otsus nr 30 „Värskas sanatooriumi detailplaneeringu koostamise algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“.

Käesoleva detailplaneeringu eesmärk on Värskas Sanatooriumi majutuskorpuse laiendamine. Planeeringuala hõlmab osa Sanatooriumi (katastritunnus 93401:002:0343) katastriüksustest ning 18179 Värskas sanatooriumi teest (katastriüksus 93401:002:0355). Planeeringuala suurus on ca 5,2 ha.

### 1.1. Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja dokumendid

- Planeerimisseadus;
- Põlva maakonnaplaneering 2030+, kehtestatud 18.08.2017 Põlva maavanema korraldusega nr 1-1/17/676;
- Värskas valla üldplaneering, kehtestatud Värskas Vallavolikogu 21. juuli 2006. a määrusega nr 20 „Värskas valla üldplaneeringu kehtestamine“;
- Setomaa ettevõtluskeskkonna teemaplaneering, kehtestatud 25.02.2016 Värskas Vallavolikogu otsusega nr 10;
- Setomaa kultuuripärandi teemaplaneering, kehtestatud 26.01.2012 Värskas Vallavolikogu otsusega nr 3.

### 1.2. Olemasolevad alusplaanid ja muu info ala kohta

Detailplaneeringu alusplaaniks on Kobras AS poolt oktoobris 2017 mõõdistatud geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500, töö nr 2017-201 ning Maa-ameti kaardirakenduse WMS-teenuse kaardimaterjal.

### 1.3. Detailplaneeringu koostajad

Käesoleva detailplaneeringu koostamises osalesid Kobras AS-i poolt planeerijad Teele Nigola, Minea Kaplinski ja Kadri Kattai ning kontrollisid planeerija Reet Lehtla ja keskkonnaekspert Ene Kõnd.

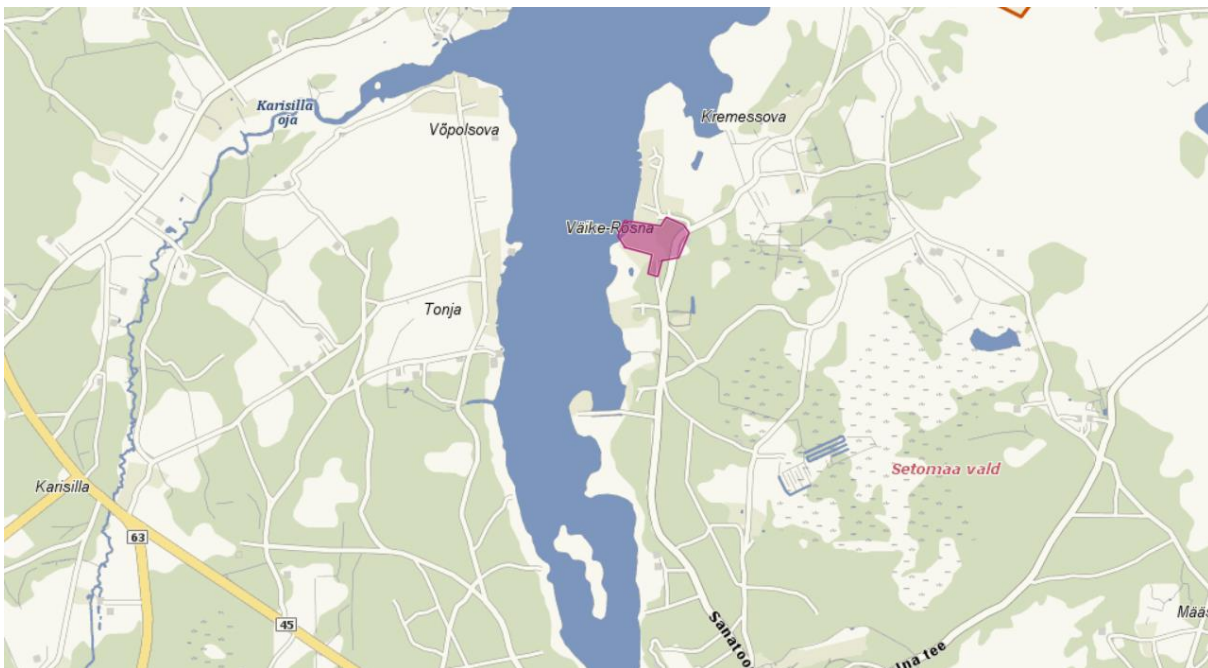
## 2. Olemasoleva olukorra iseloomustus

### 2.1. Üldinfo

Planeeritav maa-ala asub Võrumaal, Setomaa vallas, Väike-Rõsna külas ning jääb Värskas alevikust ligikaudu 3 km kaugusele põhja suunas. Värskas Vallavolikogu detailplaneeringu algatamise otsusega (vt lisade kaust lk 11) määratud algne planeeringuala oli ca 2 ha suurune ning jäi täielikult Sanatooriumi kinnistule. Kuivõrd planeeringu koostamise käigus ilmses vajadus liikluslahenduse täpsustamiseks, laiendati planeeringuala selliselt, et see hõlmaks ka Värskas sanatooriumi juurdepääsuteid ja uusi planeeritud parklaid.

Uue planeeringuala suurus on ca 5,2 ha ning asub kahel kinnistul. Neist esimeseks on Sanatooriumi katastriüksus (tunnus 93401:002:0343), mille üldpindala on maa-ameti andmetel 9,97 ha ning teiseks 18179 Värskas sanatooriumi tee (tunnus 93401:002:0355). Planeeritav ala hõlmab olemasolevat Värskas sanatooriumi hoonekompleksi, sellest lääne suunas jäävat maa-ala kuni Värskas laheni ning sanatooriumit teenindavad parklad hoonekompleksist idas.

Kuna 2017. aasta haldusreformile eelnevalt paiknes planeeringuala Põlvamaal Värskas vallas, on ka maa-ala käsitlevad üld- ja teemaplaneeringud hetkel seotud vana haldusjaotusega. Põlva maakonnaplaneeringu 2030+ alusel ei kuulu planeeritav ala väärtuslike maastike loetellu. Küll aga on tegu Lämmijärve rohevõrgustiku tuumalaga (T6 Lämmijärve). Värskas valla üldplaneeringuga on maakasutuse juhtotstarbeks määratud puhke- ja virgestusmaa ning supelranna maa (vt peatükk 3 „Üldplaneeringu muutmise põhjendus“, skeem 2). Planeeringuala asukoht on ära näidatud asukohaskeemil (skeem 1) ning joonisel 1.



**Skeem 1.** Planeeringuala asukohaskeem. Planeeritav maa-ala on tähistatud roosa värviga.  
Aluskaart: Delfi kaardirakendus

### Planeeringuala piirneb:

#### Idas

- Mudahoidla (93401:002:0345), katastriüksuse sihtotstarve 100% üldkasutatav maa
- Veekeskuse (93401:002:0253), katastriüksuse sihtotstarve 80% ühiskondlike ehitiste maa, 20% ärimaa

#### Lõunas:

- Sanatooriumi (93401:002:0343), katastriüksuse sihtotstarve 95% ühiskondlike ehitiste maa, 5% ärimaa
- 18179 Värška sanatooriumi tee (93401:002:0355), katastriüksuse sihtotstarve 100% transpordimaa

#### Läänes:

- Ravimuda karjäär (93401:001:0518), katastriüksuse sihtotstarve 100% mäetööstusmaa

#### Põhjas:

- Sanatooriumi (93401:002:0343), katastriüksuse sihtotstarve 95% ühiskondlike ehitiste maa, 5% ärimaa
- Luiga (93401:002:0081), katastriüksuse sihtotstarve 100% maatulundusmaa
- Kuusiku (93401:002:0304), katastriüksuse sihtotstarve 100% maatulundusmaa

Kõrvalmaantee 18179 Värška sanatooriumi tee on klassita maantee, mille ööpäevane liiklussagedus on vahemikus 200 – 499 sõidukit. Tegu on kõvakattega maateega, millelt toimub ka ligipääs Värška sanatooriumile.

Planeeringualast itta jääb Mudahoidla (93401:002:0345) kinnistu, kus paiknevad mineraalvee puurkaevud ning kus levib valdavalt looduslik männimets. Mudahoidla kinnistule jääb ka väike asfaltplats, mille kõrval asub bussipeatus. Samuti piirneb planeeringuala idas Veekeskuse (93401:002:0253) kinnistu kitsa siiluga.

Planeeringualast lõuna poole jääb suurem osa Sanatooriumi (93401:002:0343) kinnistust ning 18179 Värška sanatooriumi tee katastriüksus (93401:002:0355).

Planeeringualast läände jääb Peipsi järve Värška laht, kus asuvad kaks Ravimuda karjääri katastriüksust. Neist esimene, millega planeeringuala otseselt piirneb (katastriüksuse tunnusega 93401:001:0518) on sihtotstarbelt 100% mäetööstuse maa, kus töötab aktiivne ravimudakarjäär (kaevandamisloa nr KMIN-057, kehtivus kuni 29.12.2019). Ravimuda karjääri teise katastriüksuse (tunnusega 93401:001:0519) sihtotstarve on 100% veekogude maa.

Planeeringuala põhja poolt piiravad Luiga (93401:002:0081) ja Kuusiku (93401:002:0304) maaüksused on mõlemad valdavalt loodusliku metsakooslusega kinnistud, mille keskel paiknevad eluhooned.

## **2.2. Planeeringuala iseloomustus**

Planeeringuala on ligikaudu 5,2 ha suurune ning valdavalt tasase reljeefiga. Absoluutkõrguste vahemik on 29.90 – 33.48 m ning maapind tõuseb laugelt ida suunas. Kõige madalamad alad jäävad Värška lahe rannale planeeringuala lääneosas. Suhteliselt ühetasase reljeefi tõttu esineb maa-alal mõningaid vesiseid kohti.

Maa-ameti mullakaardi andmetel on planeeringuala lääneosas, Värška lahe kaldal valdavaks gleistunud keskmiselt leetunud muld, kuid kitsa triibuna leidub seal ka lammi gleimulda. Maa-ala idapoolses osas on valdavaks keskmiselt leetunud huumuslik leedemuld, esineb ka tugevalt leetunud mulda. Planeeringuala keskele jääb väike keskmiselt leetunud mulla võond.

Planeeringuala servaaladel ning kontaktvööndis levib peamiselt looduslik männimets, mis peegeldab ümbruskonnas valdavate leetunud ja leedemuldade põuakartlikkust ja happelisust. Ümbruskonnale tüüpilises männimetsakoosluses levivad lisaks põhiliigile veel noored tammed ning sookased, lisaks ka üksikud kuused. Alustaimestuses leidub naturaliseerunud võõrliigina hulgalehist lupiini (*Lupinus polyphyllus*). Planeeringualast põhja ja lõunasse jäävatel rannaäärsetel aladel levib suhteliselt tüüpiline veekoguäärne niiskuslembene võsastik, kus leidub erinevaid remmelga- ja pajuliike ning sookaski.

Sanatooriumist läände jääval korrastatud puhkealal annavad tooni hooldatud puudegrupid ja üksikpuud, mille seas leidub sookaski, tammi, höheremmelgaid ja erinevaid vahtraliike. Üldiselt jätab planeeringuala kõrghaljastuse olemasolust hoolimata üsna lageda mulje, sest valdavaks on suured murupinnad ning puudub märkimisväärne põõsarinne.

Planeeritava alal leidub rohkelt erinevaid puhkefunktsiooniga rajatisi. Maa-alale on rajatud jalgteede võrgustik, mis moodustab osa kohalikust tervise- ja õpperajast. Samuti jääb planeeringualale lõik *discgolf*-i rajast. Teede ääres leidub rohkelt istepinke, mõningaid pikniku- ja grillialasid ning planeeringuala kirdeosas paikneb ka väike väljõusaal. Planeeringuala lääneossa, Värška lahe kaldale on rajatud palliplats ning mänguväljak. Lisaks asuvad planeeringuala kontaktvööndis veel järve-äärne laudtee ning väike tiik, mis paiknevad samuti Sanatooriumi katastriüksusel, ent jäävad planeeringuala piiridest napilt väljapoole.

Suurematest rajatistest asub planeeringuala keskosas laululava koos pealtvaatajate tribüüniga. Samuti paikneb planeeringuala loodeosas Värška Sanatooriumile kuuluv sadam koos statsionaarse paadisilla ning selle külge kinnituvu ujuva paadisillaga. Sadama kõrvale jääb seda teenindav Seto Line Reiside sadamakiosk. Sildumisrajatiste kõrvale asub avalik supluskoht, mille üle teostab kontrolli Terviseamet ning mille veekvaliteet, võttes aluseks Vabariigi Valitsuse 03.04.2008 määruse nr 74 „Nõuded suplusveele ja supelrannale“ nõudeid kuulub kvaliteediklassi „väga hea“.

### 2.3. Värška Sanatooriumi ajalugu ja hoonekompleks

Värška Sanatooriumi kujunemine sai alguse XX sajandi 70. aastatel, kui 1971. aastal kuulutati Värška lahe ümbrus eeskätt tänu sealsele ravimudamaardlale ning mineraalveevarudele kohaliku tähtsusega kuurordiks<sup>1</sup>. Sanatooriumi hoonekompleksi arhitektideks on Vilen Künnapu ja Ülevi Eljand, kelle projekti järgi kerkis 1970. – 1990. aastatel mitmes etapis suur kuurordikompleks. Tegu on

---

<sup>1</sup> Värška Sanatooriumi koduleht. Ajalugu. Kättesaadav: <https://web.archive.org/web/20100611023645/http://www.spavarska.ee:80/index.php?page=87&>

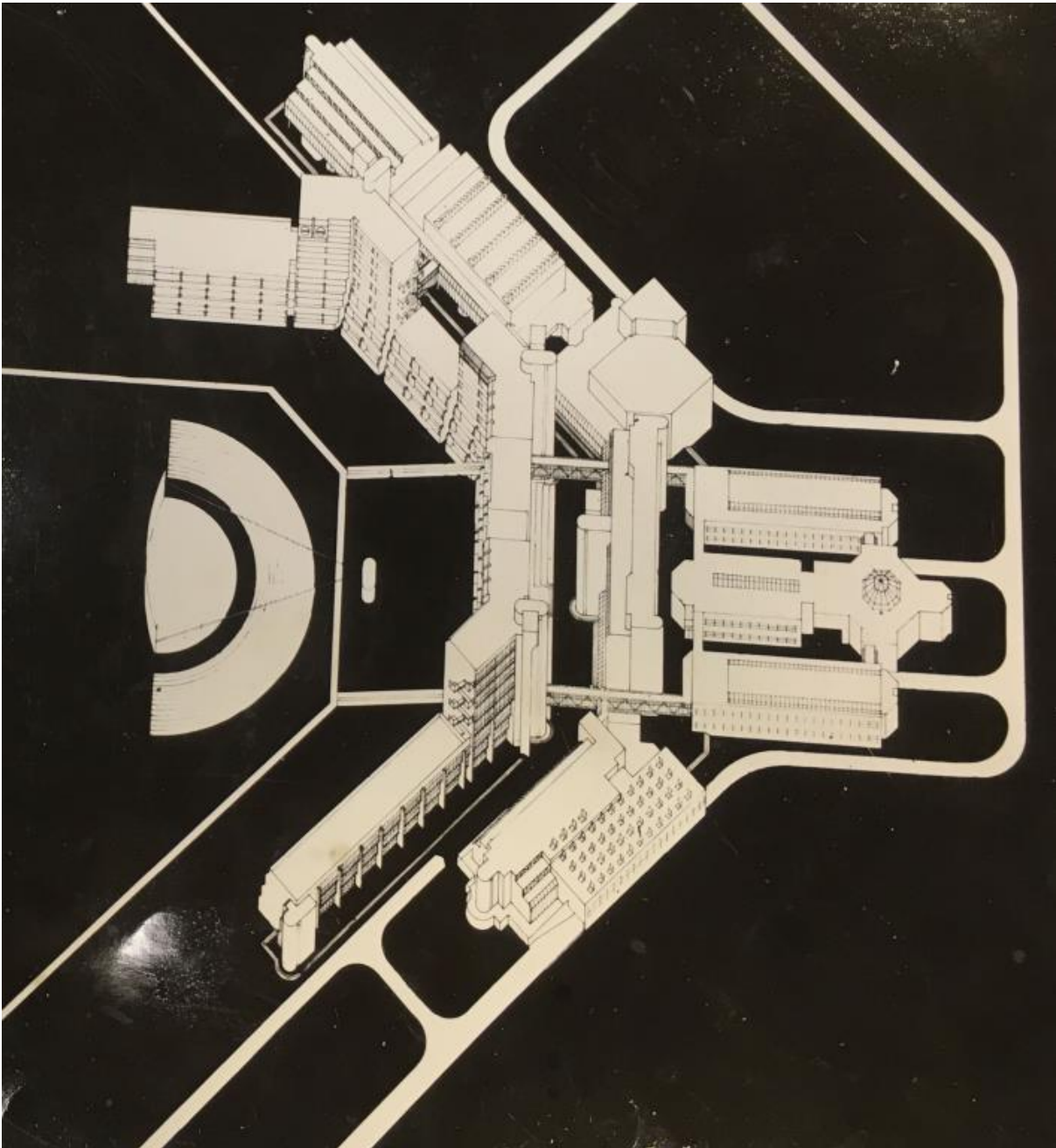
mastaapsete, valdavalt modernistlikus ja postmodernistlikus stiilis lahendatud hoonetega, mis moodustavad ühe suurejoonelise terviku.

Sanatooriumit ehitati suhteliselt pika perioodi vältel ning ka järgnevate aastate jooksul on seda remondi käigus mõnel määral ümber ehitatud. Sellegipoolest on aga tähelepanuväärne, et algse arhitektuuriprojekti olulisemad detailid ja ilme on väga hästi säilinud.<sup>2</sup> Nii võib Värskas Sanatooriumikompleksi lugeda omaaegse arhitektuuri tähelepanuväärseks näiteks. Ka Eesti Kultuuriakadeemia projekt „Eesti 20. sajandi väärtusliku arhitektuuri kaardistamine ja analüüs“ on Värskas Sanatooriumi lugenud olulise tähtsusega objektiks, mis tuleks kas kultuuriväärtusena arvele võtta või kuulutada riiklikuks kultuurimälestiseks.

Oluline on aga märkida, et praeguseks välja ehitatud hoonestus ei järgi täielikult algset projekti ning võrreldes arhitektide esialgse visiooniga tehti ehituse käigus mitmeid mugandusi. Ühe silmatorkavama erisusena on algsest U-kujuliseks planeeritud majutuskorpusest (vt seletuskirja joonis 1) rajatud ainult üks tiivaosa. Sellest, et algset oli plaan hoone majutustiib suuremana välja ehitada, annavad tõendust maa sisse rajatud rammvaiad, mis järgivad algset projekti, kuid on seni seisnud kasutuse ja funktsioonita.

---

<sup>2</sup> Ruudi, I. 2009. Eesti 20. sajandi arhitektuuri inventariseerimine, Põlva maakond. Kättesaadav: [http://register.muinas.ee/ftp/XX\\_saj\\_arhitektuur/maakondlikud%20ylevaated/polvamaa/Polvamaa\\_ehitusparand.pdf](http://register.muinas.ee/ftp/XX_saj_arhitektuur/maakondlikud%20ylevaated/polvamaa/Polvamaa_ehitusparand.pdf)



Joonis 1. Värska Sanatooriumi algne projektjoonis.

#### 2.4. Funktsionaalsete seoste analüüs

Planeeritav maa-ala paikneb Väike-Rõsna külas, mis jääb Värska alevikust ligikaudu 3 km kaugusele põhja suunas. Funktsionaalselt on planeeringuala ennekõike seotud Värska Sanatooriumi katastriüksusega. Autode juurdepääs planeeringualale on lahendatud mööda 18179 Värska sanatooriumi teed. Parkimine toimub Sanatooriumi hoonekompleksi parklates, mis asuvad planeeringuala idaosas. Lisaks kulgeb Sanatooriumi ja Värska aleviku vahel heas seisukorras kergliiklustee.

Sanatooriumi katastriüksust põhjast ja lõunast ümbritsevad teised kinnistud on valdavalt väikeste eramutega krundid, millest enamiku moodustab männimets või rannaäärne looduslik rohumaa. Osadel kruntidel peetakse ka põldu. Funktsionaalselt ja mõtteliselt haakub sanatooriumikompleksiga ka sellest ca 300 m kaugusele lõuna suunas jääv Värskas veekeskus, mis koostöös sanatooriumiga moodustab olulise puhketurismi sihtkoha.

Sanatooriumikompleksist idas laiub maaliline loodusmaastik männimetsade ja rabadega. Samuti paiknevad sanatooriumist mõnesaja meetri kaugusel ida suunas mitmed mineraalvee puurkaevud.

Planeeringualast põhja suunas asuvad kaks kultuurimälestist – ajalooline kalmistu<sup>3</sup> ning väike puust kabel ehk tsässon<sup>4</sup>.

Planeeritavast alast läänes asub Peipsi järve Värskas laht, kus paikneb ulatuslik ravimudamaardla. Samuti on Värskas laht III kategooria kaitsealuse kalaliigi vingerja (*Misgurnus fossilis*) elupaigaks. Planeeringualast üle lahe jäävad Tonja-Värskas kaitseala ning Tonja-Karisilla-Värskas looduspark, kus vahetult rannaäärsel alal elab III kategooria kaitsealune linnuliik soo-loorkull (*Circus pygargus*).

Planeeringuala funktsionaalsed seosed on ära toodud joonisel 2.

## 2.5. Planeeringualal kehtivad kitsendused

Planeeringualal kehtivad mitmed kitsendused seoses erinevate veekogude ja rajatistega. Maa-ala läbib AS Gaasivõrgud B kategooria maagaasi jaotustorustik Värskas B3, mille kaitsevöönd on vastavalt ehitusseadustiku määrusele „kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ mõlemal pool torustiku välispiiri 1 m. Planeeringuala keskosasse jäävad Telia Eesti AS sideehitised, mille kaitsevöönd on 1 meetri mõlemal pool sideehitist. Samuti jääb planeeringuala keskosasse soojatorustik, mille kaitsevöönd mõlemal pool torustiku välispiiri on 2 meetrit.

Elektripaigaldistest paikneb planeeringualal madalpinge elektrikaabel, mis teenindab laululava ning väikest sadamahoonet. Samuti asuvad Värskas sanatooriumi tee sihis Elektrilevi OÜ elektrimaakaabelliinid Sanatooriumi:VQS ja Velna:VQS. Elektrikaablite kaitsevöönd on mõlemal pool liini telge 1 m. Lisaks jääb planeeringualale Värskas Sanatooriumi hoonekompleksi teenindav iseoolne kanalisatsioonitorustik ning veetorustik, mille mõlema kaitsevöönd on 2 m mõlemal pool torustiku telgjoonest.

Planeeringuala piirneb läänest Värskas lahega, mis moodustab osa Peipsi järvest (VEE2075600) ja millest tulenevad erinevad veekaitsealised piirangud. Peipsi järve piiranguvööndi laius on 200 m, ehituskeeluvööndi laius 100 m ja veekaitsevööndi laius 20 m tavalisest veepiirist. Keskkonnaregistri

<sup>3</sup> 11717 Kalmistu. Kultuurimälestiste Riiklik Register.

Kättesaadav: <http://register.muinas.ee/public.php?menuID=monument&action=view&id=11717>

<sup>4</sup> 4217 Puust kabel (tsässon) Kultuurimälestiste Riiklik Register.

Kättesaadav: <http://register.muinas.ee/public.php?menuID=monument&action=view&id=4217>

andmetel on Peipsi järv avalikult kasutatav ning laevatatav veekogu, mille rannale jääb 10 m laiune avalikult kasutatav kallasrada. Sanatooriumi katastriüksusega piirnevas Värskas lahes (Peipsi järve) osas elab EELISes andmetel III kaitsekategooria liik vingerjas (*Misgurnus fossilis*). Info Peipsi järve Värskas lahes piirangute kohta pärineb Keskkonnaregistrist ning tuleneb looduskaitseadusest, veeseadusest või keskkonnaseadustikust.

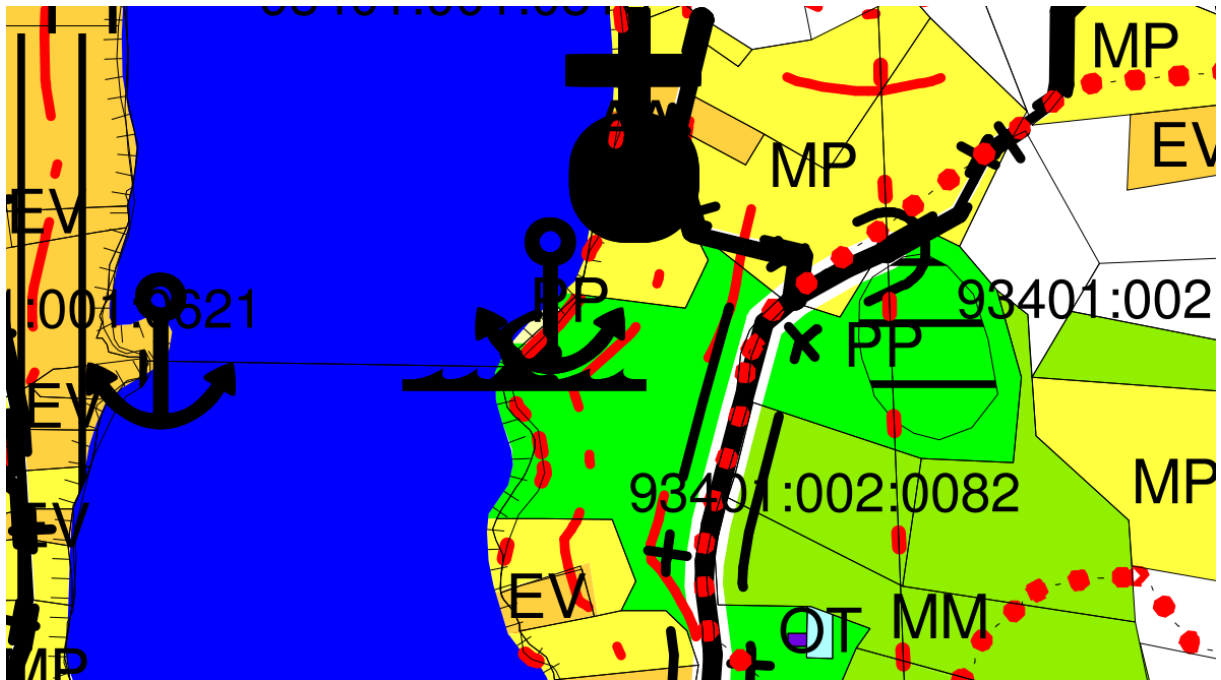
Planeeringualale jääb osaliselt riigimaantee 18179 Värskas sanatooriumi tee, mille kaitsevöönd on 30 m mõlemal pool äärmise sõiduraja servast.

Loodusvaradest jääb planeeringualast läände Värskas lahes (Peipsi järve) Värskas järvemuda maardla (1. – 3. plokk aktiivne tarbevaru, 4. plokk prognoosvaru). Maardla alal (1 plokk, aT) asub Värskas ravimudakarjäär (kaevandamisloa nr KMIN-057, kehtivus kuni 29.12.2019). Maa-ameti maardlate kaardirakenduse andmetel planeeringuala lähisteles teisi maardlaid ei jää.

Planeeringualal kultuurimälestisi ei esine.

Olemasolev olukord on kajastatud joonisel 3.

### 3. Üldplaneeringu muutmise põhendus



**Skeem 2.** Värška valla üldplaneeringu väljavõte. Erkrohelistega (PP) on tähistatud puhke- ja virgestusmaa, helerohelisega (MM) metsamajandusmaa, helekollasega (PR) supelranna maa, kollasega (MP) põllumajandusmaa ning heleoranžiga (EV) pere- ja ridaelamumaa. Tingmärkidega on välja toodud sadam, tsässon ja supelrand. Sinisega on tähistatud Peipsi järve Värška laht.

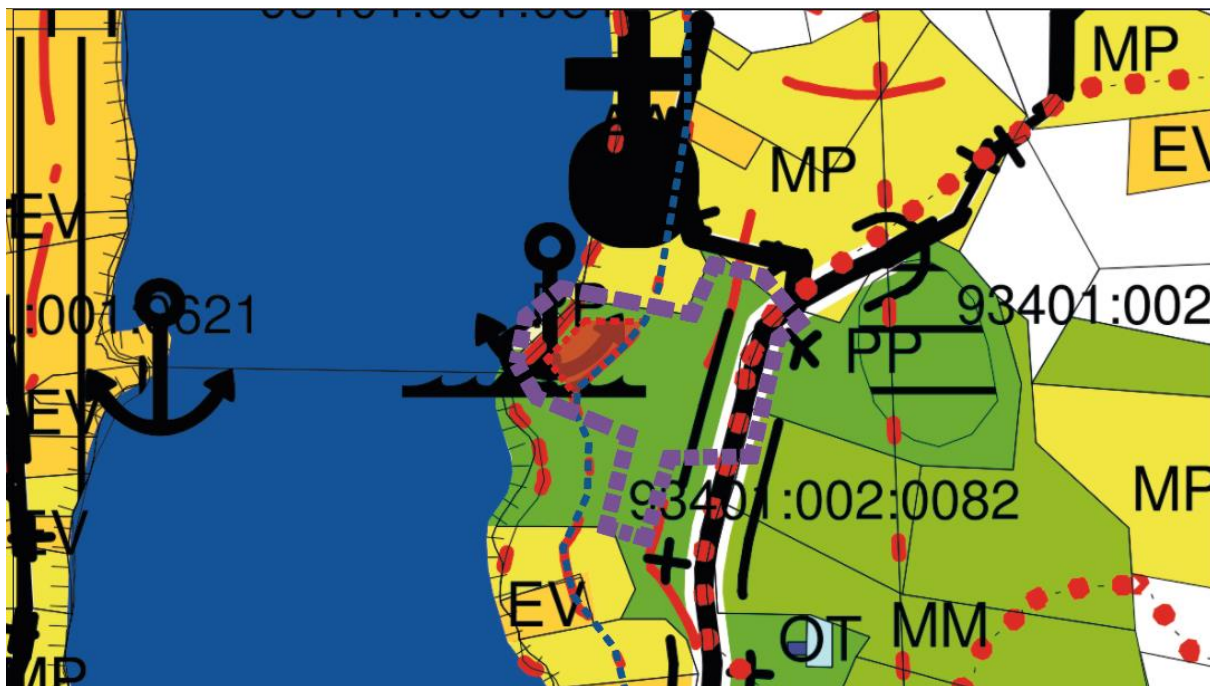
Värška valla üldplaneeringu järgi on planeeringuala suuremas osas määratud puhke- ja virgestusmaaks. Täiendavalt jääb Värška lahe kaldale väike supelranna maa ning sadamakoht. Käesoleva detailplaneeringuga ei tehta ettepanekuid maa kasutamise juhtotstarbe muutmiseks, kuid täpsustatakse supelranna ning sadama maa-alade piire (vt joonis 4 „Põhijoonis“).

Detailplaneeringuga kavandatakse olemasoleva sanatooriumikompleksi laiendamist. Tegu on märkimisväärse puhkemajandusliku objektiga, mis on kogu piirkonna turismi- ja ettevõtluskeskkonna mõttes olulise tähtsusega. Kuna sanatooriumi olemasolevad hooned on suurenenud turismihuvi tõttu kitsaks jäämas, on tekkinud vajadus näha ette majutuskorpuse laiendus. Kuivõrd sanatoorium asetseb vahetult Peipsi järve kaldal ning võimalikud juurdeehituseks kasutatavad alad jäävad järve ehituskeeluvööndisse, teeb käesolev detailplaneering ettepaneku üldplaneeringu muutmiseks, vähendades antud asukohas Peipsi järve ehituskeeluvööndit.

Tegu on kaalutletud ettepanekuga, mis võtab arvesse planeeringu koostamisele eelnenud keskkonnamõju eelhinnangut<sup>5</sup>, ümbritseva keskkonna seisundit ning sanatooriumi sotsiaalmajanduslikku mõju. Täpsem analüüs ehituskeeluvööndi vähendamise osas on ära toodud seletuskirja peatükis 4.5 „Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek“.

<sup>5</sup> Kull, G; Uri, U. Värška vallas Väike-Rõsna külas Sanatooriumi katastriüksusel asuva Värška Sanatooriumi majutuskorpuse laiendamisega kavandatavate tegevuste keskkonnamõju eelhinnang. 2017. Tartu

Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepaneku ulatus on ära toodud seletuskirja skeemil 3 ning planeeringulahenduse põhijoonisel (joonis 4).



**Skeem 3.** Üldplaneeringu muutmise ettepanek. Lilla katkendjoonega on märgitud planeeringuala piir ning sinise katkendjoonega olemasolev ehituskeeluvöönd. Punane ala tähistab ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanekut.

## 4. Planeerimisettepanek

### 4.1. Planeeringu kontseptsioon

Käesoleva planeeringu eesmärgiks on näha ette võimalused Värskas sanatooriumi olemasolevate väärtuslike hoonete laiendamiseks algselt kavandatud mahus. Planeeringu põhilahendus keskendub maa-alale, mis jääb olemasolevast sanatooriumikompleksist lääne suunas. Tegu on ca 2 ha suuruse alaga, mille kohta on olemas detailne geodeetiline mõõdistus ning kuhu on ette nähtud enamik planeeringuga kavandatavatest tegevustest. Ülejäänud planeeringuala, mis jääb sanatooriumist itta ning hõlmab juurdepääsuteid ning parklaid, on kujutatud skemaatiliselt, näitamaks ennekõike ohutuse mõttes ära riigimaantee serva jäävate parklate juurdepääsuteede nähtavuskoridorid ning parklate võimalikud paiknemised.

Värskas Sanatoorium on tuntud tervise- ja puhkekompleks, mida külastavad inimesed nii Eestist kui ka kaugemalt. Tegu on olulise keskusega, mille kuulsusele aitab kaasa Värskas mineraalvee ja Värskas lahe ravimuda tuntus. Samuti on Sanatooriumit ümbritsev maalline Setomaa maastik juba iseenesest oluline turismimagnet ning koos sise- ja väliturismi üldise arenguga piirkonnas saab ka Värskas Sanatoorium üha suuremat tähelepanu. Setomaa ettevõtluskeskkonna teemaplaneeringus käsitletakse Värskas Sanatooriumit kohaliku ettevõtluse jaoks olulise objektina, mis arendab

tervisemajandust kogu piirkonnast, toetab Setomaad kui brändi ning mõjutab suure tööandjana oluliselt kohalikku elu.

Sellega seoses on Värskas Sanatooriumil soov laiendada oma majutuskorpust, lähtudes arhitektide algsest hoonekavandist (vt seletuskirja joonis 1) ehk ehitada välja U-kujuliseks planeeritud hooneosa teine tiib. Planeeringulahenduses on ära toodud majutuskorpuse laiendamise võimalik etapilisus. Juhul kui välja ehitatakse ka II laiendusetapp, tuleb ette näha olemasoleva laululava teisaldamine uude asukohta. Laululava uus asukoht tuleb täpsustada arhitektuurse ehitusprojekti käigus, võttes arvesse majutuskorpuse hoone täpset asetust ja arhitektuurset lahendust.

Planeeringuala loodeosasse, Värskas lahe randa on rajatud väike sildumisala ja seda teenindav sadamakiosk. Tegu on sadamaga, kust suveperioodil toimub laevaühendus Tartu linnaga. Setomaa ettevõtluskeskkonna teemaplaneeringus käsitletakse antud ala perspektiivse väikesadama asukohana, mis võimaldaks olemasolevat sildumisrajatist edasi arendada, muuta see veeturismi mõttes atraktiivsemaks ning soodustada kohalikku ettevõtlust. Arvestades olemasolevat olukorda ning piirkonna ettevõtluskeskkonnast tulenevat tulevikupotentsiaali, teeb käesolev planeeringulahendus ettepaneku moodustada antud asukohta väikesadam. Juurdepääs sadamale on planeeringulahenduses lubatud vaid seda teenindavatele sõidukitele, mistõttu veekaitsealises mõttes olukord võrreldes tänasega oluliselt ei muutu. Väikesadama juurde ei looda uut avalikku parkimisala kaalutlusel, et sanatooriumikompleksi juures on suur parkla juba olemas ning nii on võimalik ära hoida parklaga kaasnevat võimalikku veereostuse ohtu. Sadamat teenindavatele sõidukitele on sadamakioski juurde ette nähtud kaks parkimiskohta.

Värskas lahe äärde jääb lisaks sildumisrajatisele ka väike supluskoht, mille veekvaliteedi üle teostab kontrolli Terviseamet. Kuivõrd tegu on avalikkusele hästi juurdepääsetava kohaga, kus kohalikud ja Sanatooriumi külastajad meeleldi ujumas käivad, on põhjendatud planeeringuga moodustada antud asukohta eraldi supelranna ala, mis võimaldaks alale püstitada ranna teenindamiseks vajalikke rajatise nagu erinevad mängu- ja spordivahendid, riietuskabiinid jmt.

#### **4.2. Planeeritava ala kruntide moodustamine**

Planeeringuala krundistruktuuri käesoleva planeeringuga ei muudeta.

#### **4.3. Kruntide ehitusõigus**

Krundile on lubatud lisaks olemasolevatele hoonetele (magamiskorpus, magamiskorpuse II järk, söökla, balneoteraapiakeskus ja sadamakiosk – kokku ehitusalune pind ca 4200 m<sup>2</sup>) rajada kaks täiendavat hoonet. Uute hoonete püstitamine on jaotatud kahte järku ning kokku on uushoonestuse ehitusaluseks pinnaks ette nähtud maksimaalselt 1300 m<sup>2</sup>, mis jaguneb vastavalt 600 m<sup>2</sup> esimeses ning 700 m<sup>2</sup> teises etapis.

Olemasoleva laululava näol on tegu rajatiselega, mis II ehitusetapi realiseerumisel on ette nähtud teisaldada uude sobivasse asukohta.

Krundi ehitusõigus on esitatud põhijoonisel (joonis 4) paiknevas tabelis „Krundi andmete ja ehitusõiguse tabel“. Väljaspool hoonestusala on lubatud rajada ehitusloa kohustuseta hooneid ja rajatise vastavalt ehitusseadustikule.

#### 4.4. Krundi hoonestusala piiritlemine

Värskas Sanatooriumi hoonekompleksi laiendamise ja uue majutuskorpuse lahendus lähtub hoonete algsest eskiisist. Kuna eskiisi koostamine jääb arvutipõhise joonestustarkvara kasutuselevõtu eelsesesse aega, on hoone ligikaudne asukoht planeeringujoonisele kantud digitaliseeritud paberjooniselt. Seetõttu tuleb arvestada, et planeeringulahenduses välja pakutud hoone asukoht võib olla ebatäpne ning seda on vaja hilisemates projekteerimisetappides kindlasti täpsustada. Lisaks mõjutab majutushoone paigutust ja ruumikuju ka see, et kuna laiendatav hooneos on osaliselt kavandatud juba olemasolevatele rammvaiadele, tuleb projekteerimise käigus kindlaks teha nende täpne asukoht. Eelpool toodud arvesse võttes on Sanatooriumi uue majutuskorpuse hoonestusala (positsioon 1) antud lubatud hoonemahust suuremana, et võimaldada projekteerimisetappides parima arhitektuurse ning ruumilise terviklahenduse väljatöötamist.

Väikesadamat teenindava hoone hoonestusala (positsioon 1) lähtub olemasoleva hoone funktsioonist ja suuruselt.

Hoonetevahelised kujud on lahendatud vastavalt Vabariigi Valitsuse 30.03.2017 määrusele nr 17<sup>6</sup> „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“, mille § 22 lg 1 kohaselt peab ehitistevaheline kuja takistama tule levikut teistele ehitisele. Sama määruse § 22 lg 2 kohaselt tuleb juhul, kui ehitistevahelise kuja laius on alla 8 m, tagada tule leviku piiramine ehituslike abinõudega.

#### 4.5. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek

Kuivõrd suurem osa planeeringualale kavandatud hoone laiendusest jääb ehituskeeluvööndisse, teeb käesolev planeering ettepaneku vähendada antud asukohas Peipsi järve ehituskeeluvööndi ulatust. Kobras AS-i poolt 2017. aasta sügisel läbi viidud keskkonnamõju eelhindangu<sup>6</sup> alusel ei tooks kavandatav tegevus kaasa negatiivseid tagajärgi, ei halvendaks looduskaitseaduse § 34 välja toodud ranna kaitse-eesmärke ega segaks juurdepääsu rannale.

Oluline on ära märkida, et kavandatud ehitustegevus jääb sanatooriumi aktiivselt hooldatavale õuealale, mis juba tänapäeval on vähese loodusliku mitmekesisusega ning kus seetõttu kaitsealuseid kooslusi ei leidu. Sealjuures jääks planeeringulahenduses välja pakutud ehituskeeluvööndi vähendamisest hoolimata ranna äärde vähemalt 30-meetri laiune ehituskeelu- ja

---

<sup>6</sup> Kull, G; Uri, U. Värskas vallas Väike-Rõsna külas Sanatooriumi katastriüksusel asuva Värskas Sanatooriumi majutuskorpuse laiendamise kavandatavate tegevuste keskkonnamõju eelhindang. 2017. Tartu

20-meetri laiune veekaitsevöönd, mis tagab vaba juurdepääsu rannale ning säilitab vee ääres ka loomadele vaba liikumiskoridori.

Lisaks sellele, et kavandatav tegevus ei too hinnanguliselt kaasa negatiivseid keskkonnamõjusid, on ehituskeeluvööndi vähendamise kaalukaasil põhjust välja tuua nii konkreetse hoone ajalugu ja väärtus kui ka piirkonna laiem ettevõtluskeskkond. Nimelt on Värskas sanatooriumikompleksi projekt silmapaistev näide 20. sajandi arhitektuurist<sup>7</sup>, kuid paraku suudeti tunnustatud arhitektide Vilen Künnapu ja Ülevi Eljandi poolt projekteeritud suurejooneliselt postmodernistlik hoone omal ajal välja ehitada vaid osaliselt. Nii on hoone tänasel päeval märkimisväärselt väiksem algselt ette nähtud ja planeeritud mahust – puudu on üks pool sümmeetriliselt kaarduvast majutuskorpusest, mis seoks olemasoleva hooneosa terviklikuks arhitektuuriobjektiks. Seega on põhjendatud, et nüüd, mil sanatooriumi teenuste järele tekkinud suurem nõudlus on toonud kaasa ka vajaduse olemasoleva sanatooriumikompleksi laiendamiseks, viidaks ellu algne projekt vastavalt esialgsetele arendusplaanidele ning kunagi väljastatud ehitusloale.

Väga tähtis on Värskas sanatooriumi juures rõhutada ka seda, et tegu on kogu Setomaa piirkonna jaoks olulise tõmbeobjektiga, mis annab tööd paljudele kohalikele elanikele ehk on seotud olulise avaliku huviga. Sanatooriumi ja sellega seotud veekeskuse külastatavus on tõusuteel ning tegu on nii Eestis kui lähinaabrite juures tuntud raviasutusega, mistõttu on väga oluline luua külastajatele täiendavaid ööbimisvõimalusi ning panustada kogu kompleksi uuendamisesse ja arengusse.

Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek on ära toodud seletuskirja skeemil 3 ning planeeringulahenduse põhijoonisel (joonis 4).

#### 4.6. Arhitektuurinõuded ehitistele

Kõik planeeringu järgselt püstitatavad rajatised ning ehitised peavad arhitektuurselt sobituma olemasolevasse looduslikku, puhkeväärtuslikku keskkonda ning haakuma olemasoleva modernistliku sanatooriumikompleksiga. Käesoleva planeeringuga antakse alale siiski vaid üldised arhitektuursed suunised. Vallavalitsuse kaalutusotsusega on lubatud arhitektuuritingimuste hilisem täpsustamine. Planeeringuga määratud arhitektuurinõuded on ära toodud tabelis 1.

**Tabel 1. Arhitektuurinõuded**

<b>Hoonete katusekalle</b>	0° – 45°
<b>Hoonete katusekate</b>	looduslikud ja ökoloogilised materjalid, plekk, puit, katusekivi
<b>Hoonete välisviimistluse materjal</b>	looduslikud ja ökoloogilised materjalid, kivi, puit, klaas, krohv

<sup>7</sup> Ruudi, I. 2009. Eesti 20. sajandi arhitektuuri inventariseerimine, Põlva maakond. Kättesaadav: [http://register.muinas.ee/ftp/XX\\_saj\\_arhitektuur/maakondlikud%20ylevaated/polvamaa/Polvamaa\\_ehitusparand.pdf](http://register.muinas.ee/ftp/XX_saj_arhitektuur/maakondlikud%20ylevaated/polvamaa/Polvamaa_ehitusparand.pdf)

<b>Hoonete kohustuslik ehitusjoon</b>	ei määrata
<b>Piirred</b>	planeeringuala toimib ühtse loogilise tervikuna koos ümbritseva krundi ja sellest välja jääva alaga, mistõttu pole krundipiirile kogu ulatuses piirdeaedade rajamine lubatud. Vajadusel saab rajada piirdeaedaid planeeringuala siseselt väiksemate alade ümbritsemiseks või liikumise osaliseks piiramiseks, kuid sellega ei tohi takistada kallasrajal loomade ja inimeste kulgemist.

#### 4.7. Teed, liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeringuala teenindavatele parkimisplatsidele toimub riigi kõrvalmaanteelt 18179 Värskas sanatooriumi tee. Uusi mahasõite planeeringuga ei kavandata ehk säilib olemasolev olukord. Käesoleval hetkel on maantee kiiruspiirang planeeringuala ulatuses 70 km/h, ent kuivõrd tegu on väikese kõrvalmaanteega ning Värskas sanatooriumi ümbrus on aktiivne puhke- ja spordifunktsiooniga piirkond, teeb planeering ettepaneku piirkiiruse vähendamiseks selliselt, et see oleks planeeringuala ulatuses 50 km/h. Piirkiiruse vähendamine võimaldab paremini säilitada ka sanatooriumi ümber asuvat väärtuslikku männimetsa, sest maantee nähtavusalad ei pea vähendatud piirkiiruse korral olema niivõrd ulatuslikud.

Planeeringu liikluslahenduse joonisel (joonis 5) on ära näidatud maantee külgnähtavusala (piirkiirusel 50 km/h laiusel 12 m, mis vastab maantee projekteenormi järgi hinnangule „hea“) ning mõlema parkla ristmike nähtavuskolmnurgad (piirkiirusel 50 km/h suurusega 7x120 m, mis vastavad hinnangule „rahuldav“).

Arvestades Sanatooriumi majutuskorpuse laiendamisega kaasnevat suurenevat külastuskoormust, tekib vajadus täiendavate parkimiskohtade järele. Uued parkimiskohad on paigutatud Sanatooriumi katastriüksusele (katastritunnusega 93401:002:0343) ning silmas on peetud, et puhkekompleksi ümbritsev väärtuslik maastik ja männimets võimalikult suures osas säiliks ning et põhilised mootorsõidukite juurdepääsuteed ning parklad asetseksid väljapool järve ehituskeeluvööndit. Samuti on ühe suure parklamahu asemel eelistatud mitmete väiksemate parkimissoppide rajamist ning olemasolevate parkimisplatside korrastamist ja laiendamist.

Uue majutushoone rajamine on ette nähtud kaheetapilisena, millest I etapp on planeeritud kuukorruselisena ning maksimaalse brutopindalaga 3600 m<sup>2</sup>. II etapp on planeeritud osaliselt kuue-, osaliselt kolmekorruselisena ning maksimaalse brutopindalaga 3150 m<sup>2</sup>. Lähtudes standardi EVS 843:2016 "Linnaänavad" alusel ehitise liigist „haigla“ ning planeeringuala paiknemisest väikeelamute maal (standard ei käsitle eraldi maapiirkondi), on parkimismatiivi kordaja 1/90 ehk I etapi realiseerumisel tekib maksimaalselt vajadus 3600/90 = 40 uue parkimiskoha järele ning II etapi realiseerumisel 2100/90 = 35 uue parkimiskoha järele. Kuna hetkel piisab hoonekompleksi teenindamiseks olemasolevast 96 parkimiskohast, siis tähendab see, et maksimaalse juurdeehituse korral on kogu kompleksi parkimisvajadus 171 kohta. Planeeringulahendusel on näidatud

parkimiskohad 184 autole, mis katab kogu olemasoleva ning tekkiva parkimisvajaduse varuga. Parklate võimalik paiknemine on ära toodud planeeringu liiklusjoonisel (joonis 5).

Seoses majutuskompleksi ja väikesadama arendamisega tekib vajadus muuta ka krundisisest teedevõrku, mis jääb osaliselt ehituskeeluvööndisse. Hetkel koosneb planeeringuala jalgteede võrgustik valdavalt 1 – 2,5 meetri laiustest kruusakattega jalgteedest, mis hoone eri etappide realiseerumisel tuleb osaliselt ümber paigutada, et tagada inimeste ligipääs rannale ja väikesadamale. Planeeringulahenduses on ära toodud jalgteede uus võimalik trajektoor, kuid nende täpne paigutus ja katendid tuleb täpsustada hilisema projekteerimise käigus, kusjuures teedestruktuuri määrab, milline hooneetapp parajasti realiseerub.

Seoses majutuskorpuse laienduse asukohaga tuleb ka väikesadama teenindamiseks rajada uus 3,5 meetri laiune autotee, mis kulgeb hoonestusalast põhja pool. Väikesadama juures asuva tuletõrje veevõtukaevu juurde on planeeritud normidele vastav päästeautode ümberpööramiseks. Lisaks on väikesadama juurde ette nähtud kaks parkimiskohta, mida saaksid kasutada sadamat teenindavad sõidukid.

Nimetatud teed ja platsid asuvad osaliselt Peipsi järve ehituskeeluvööndis, kuhu looduskaitseaduse § 38 lõige 3 alusel on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. Küll aga sätestab looduskaitseaduse § 38 lõige 5, et ehituskeeld ei laiene kehtestatud detailplaneeringuga või kehtestatud üldplaneeringuga kavandatud avalikult kasutatavale teele ega sadamaehitisele. Kuivõrd kõik ehituskeeluvööndisse planeeritud teed on ette nähtud avalikuks kasutuseks ning planeeritud sadama juurdepääsutee on otseselt sadamaehitist teenindav rajatis, liigituvad nimetatud teed seaduses määratletud erandi alla.

Kuna Värskas Sanatooriumi ümbrus on sobiv paik tervisespordiks ning välja on ehitatud kergliiklustee, mis ühendab sanatooriumit asulaga, on väga oluline tagada sobivad võimalused ka jalgratate hoiustamiseks. Hetkel paiknevad planeeringualal mõned puidust jalgrattahoidjad, kuid need on paigutatud kõrvalistesse kohtadesse ning ei võimalda jalgratta turvalist lukustamist. Planeeringulahenduse väljaehitamisel on soovitatav uusi jalgrattaparklaid paigutada hoone sissepääsude ning teiste oluliste huvipunktide (väikesadam ja supelrand) juurde. Oluline on silmas pidada, et rajatavad jalgrattaparklad oleksid turvaliselt maa külge kinnitatud ning võimaldaksid jalgratast lukustada raamist.

Kõigi jalg- ja autoteede katendina kasutada ka tulevikus eelistatult kruusa või teisi looduslikke puistematerjale, mis samas tagaksid nende kasutamise võimaluse kõigile liiklejagruppidele (sh lapsevankrid ja ratastoolid). Kõigi teede ja parkimiskohtade täpne asukoht ja ristlõiked täpsustatakse edasise projekteerimise käigus. Koos hoone projekteerimisega on mõistlik tellida ka maa-ala maastikuarhitektuurne projekt, mis mõtestaks läbi sanatooriumi välisruumi teedevõrgu täpse paiknemise.

Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Arendustegevusega seotud riigitee laiendamise, uute ristmike kavandamise, jalgratta- ja jalgteede

kavandamise jne korral on nende projekteerimine ning väljaehitamine KOV kohustus (PlanS § 131 lg 1).

#### **4.8. Haljastuse ja heakorra põhimõtted**

Kuna Värskas Sanatooriumi ümbrus on väärtuslik ja atraktiivne puhkeala, tuleb seal säilitada võimalikult rekreatsioonitegevust soodustav, looduslähedane ja visuaalselt meeldiv keskkond. Olemasolevat kõrghaljastust tuleb maksimaalselt säilitada, vajadusel võib sanatooriumikompleksist läände jääval maa-alal ette näha olemasolevate puudegruppide tihendamist keskmise kõrgusega põõsarindega, mis looks väikeloomadele ja põõsalindudele täiendavaid elupaiku. Samuti on mõistlik läbi töötada maa-ala haljastuse hooldamise intensiivsusklassid ning kaaluda monokultuursete ja ressursimahukate murupindade asemel teatud äärealadele liigirikaste niidukoosluste loomist.

Riigimaantee serva jäävatel aladel on väga oluline tagada piisav ja ohutu külgnähtavus ning juurdepääsuristmike nähtavuskolmnurgad. Maantee nähtavuskoridoride tagamisel eelistada teele lähematelt aladelt madalama põõsarinde eemaldamist, säilitades võimalikult suures ulatuses väärtuslikku kõrghaljastust.

Kuivõrd planeeringuala piirneb riigimaanteega, on tee omanik (Maanteeamet) planeeringu koostajat teavitanud, et sealne liiklus võib kaasa tuua õhusaastet, mürahäiringut ning vibratsiooni. Arvestades aga, et tegu on riigiteega, mille ööpäevane liiklussagedus on väga väike (jäädes vahemikku 200 – 499 sõidukit) ning mis teenindab antud lõigus üksikuid majapidamisi, ei ole põhjust arvata, et häiringud osutuksid probleemseks. Kui siiski ilmneb vajadus leevendusmeetmete rakendamiseks, ei võta Maanteeamet endale kohustusi nende meetmete elluviimiseks.

Eeltoodud põhimõtete läbitöötamiseks ja täpsustamiseks on sanatooriumi majutuskorpuse laiendamise käigus soovitatav ette näha ka maastikuarhitektuurse projekti koostamine.

#### **4.9. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad**

Värskas Sanatooriumi olemasolev hoonekompleks on varustatud elektri, vee- ja reoveekanaliseerimisvõrgustiku, gaasivõrgustiku, soojavõrgustiku ning telekommunikatsioonikaabliga. Uusi liitumisi ei ole planeeringuga ette nähtud, ent seoses majutuskorpuse laiendusega võib ilmnedas vajadus tehnovõrkude- ja torustike krundisiseseks pikendamiseks või ümberpaigutamiseks. Samuti tuleb täiendavalt hinnata kõigi olemasolevate tehnovõrkude võimekust lisanduvas koormuses teenindamisel.

Möödapääsmatult tuleb seoses Värskas Sanatooriumi laienduseks ette nähtud hoonestusala asukohaga paigutada ümber olemasolevas AS Gaasivõrgud B kategooria maagaasi jaotustorustik Värskas B3. Kui ehitatakse välja ka laienduse II etapp, tekib täiendav vajadus tõsta ümber ka väikesadama hoonet teenindav madalpinge elektrikaabel. Käesolevas detailplaneeringuga on esitatud tehnovõrkude ümberpaigutamise põhimõttelised lahendused. Kui on selgunud sanatooriumi laienduse

täpne paiknemine ja suurus, tuleb kõikide tehnovõrkude paiknemist täpsustada vastavate projektidega.

Väljaspool detailselt lahendatavat planeeringuala osa (ehk sanatooriumihoonest läände jäävat maa-ala, kuhu on planeeritud parkimiskohad) uusi kommunikatsioone ega olemasolevate ümbertõstmist ei planeerita. Küll aga tuleb silmas pidada, et parklate projekteerimisel tuleb tellida vastava maa-ala geoalus, kus on ära toodud tehnovõrkude täpne paigutus. Juhul kui projekteeritud parklate alale jääb mõni tehnovõrk, tuleb projekt kooskõlastada vastavate tehnovõrkude valdajatega.

Tehnovõrkude paiknemine on esitatud joonisel 4.

#### **4.9.1. Veevarustus, sh tuletõrje veevarustus**

Värskas Sanatooriumi hoonekompleksil on tagatud veevarustus olemasoleva veetorustikuga.

Lähim tuletõrje veevõtukoht asub planeeringualal ning jääb planeeritava väikesadama juurde. Tuletõrje veevõtukohta asukoht on ära toodud põhijoonisel (joonis 4) ja funktsionaalsete seoste joonisel (joonis 2). Hoone teise etapi väljaehitamisel tuleb olemasoleva tuletõrje veevõtukohta baasil rajada kuivhüdrant, mis asub vähemalt 30 m kaugusel hoonest.

#### **4.9.2. Reoveekanaliseerimine**

Värskas Sanatooriumi hoonekompleks on varustatud olemasoleva reoveekanaliseerimise torustikuga, mida käesoleva planeeringuga ei muudeta.

#### **4.9.3. Vertikaalplaneerimine, sademevesi ja drenaaž**

Ühtset sademeveekanaliseerimise planeeringualale ette ei nähta. Sademevesi immutatakse lokaalselt vertikaalplaneerimise teel Sanatooriumi kinnistu piires. Sademevee juhtimine riigimaantee maale ega naaberkinnistutele pole lubatud.

#### **4.9.4. Elektrivarustus, sh välisvalgustus**

Planeeritud Värskas Sanatooriumi majutuskorpuse laienduse elektrivarustus on tagatud olemasolevate elektriliinidega, mida käesoleva planeeringuga ei muudeta.

Kui realiseerub planeeringulahenduses välja toodud majutuskorpuse laiendamise II etapp, tekib vajadus olemasoleva, väikesadamat teenindava hoone madalpinge elektri kaabli ümberpaigutamiseks. Võimalik madalpinge elektri kaabli uus paiknemine on ära toodud planeeringu põhijoonisel (joonis 4).

#### **4.9.5. Gaasivarustus**

Värskas Sanatooriumi hoonekompleksi teenindab AS Gaasivõrgud B kategooria maagaasi jaotustorustik Värskas B3. Kuna gaasitorustik jääb planeeritava hoonestusala alla, tuleb ette näha selle ümberpaigutamine. Sõltuvalt sellest, kas realiseerub ainult majutushoone laienduse I või ka II etapp, on planeeringulahenduse põhijoonisel (joonis 4) ära toodud gaasitorustiku ümberpaigutamise kaks võimalikku varianti. Märkida tuleb, et tegu on põhimõttelise lahendusega, mis lähtub planeeringus

kajastatud hoone võimalikust asukohast. Kui Sanatooriumi laienduse projekteerimise käigus selgub, et hoone paigutus muudab asukohta või kaju, tuleb ka gaasitorustiku uue lahenduse puhul seda arvesse võtta ning järgida hoone reaalse perimeetri asetust.

Gaasitorustiku ümberpaigutamiseks tuleb vastavalt AS Gaasivõrgud poolt väljastatavatele tehnilistele tingimustele koostada eraldi gaasitorustiku ümbertõstmise projekt. Gaasitorustiku ümberpaigutamine toimub hoone tellija kuludega ja ümberpaigutatud gaasitorustik jääb AS Gaasivõrgud omandisse.

#### 4.9.6. Telekommunikatsioonivarustus

Värskas Sanatooriumi telekommunikatsioonivarustus on tagatud olemasoleva Telia Eesti AS sidekaabliga, mida käesoleva planeeringuga ei muudeta.

#### 4.9.7. Soojavarustus

Värskas Sanatooriumi soojavarustus on lahendatud lokaalse gaasikatlamajaga, mida käesoleva planeeringuga ei muudeta.

#### 4.9.8. Servituutide seadmise ettepanekud

Käesolev planeering teeb ettepanekud tehnovõrgu servituudi seadmiseks AS Eesti Gaasi maagaasitorustikule. Servituutide põhimõttelised ettepanekud on ära toodud seletuskirja tabelis 2. Servituutide seadmise täpsem info koos servituudiga kaetava trassi pikkusega on ära toodud põhijoonisel (joonis 4) asuvas tabelis.

**Tabel 2. Servituudi ettepanekud**

Teeniv kinnisasi	Servituudi valitseja	Servituut/kasutusõigus
Positsioon 1	AS Gaasivõrgud	Tehnovõrgu talumise servituut (maagaasi jaotustorustik)

#### 4.10. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Käesoleva planeeringuga ei kavandata keskkonnaohtlikke objekte. Jäätmed tuleb üle anda jäätmeluba omavale või jäätmeregistris registreeritud jäätmekäitlejale, nõuetekohaselt taaskasutada või kõrvaldada. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Prügikonteinerite asukohad määratakse hilisema projekteerimise käigus.

Ala väljaehitamine peab toimuma nõuetekohaselt ning selle tehnoloogiline tase, loodusvarade kasutamine, jäätme- ja energiamahukus peab olema võimalikult säästlik, et vähendada ehitustegevuse võimalikku negatiivset mõju. Täiendavalt ei tohi ala arendamise ja Värskas sanatooriumi laiendamise üheski etapis tekkida olukord, mis põhjustaks suplusvee kvaliteedi halvenemist.

#### **4.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused**

Planeeritava ala heakorra ja ohutuse tagamiseks tuleb maa-alal tagada välisvalgustuse olemasolu olulisemate teeradade ja rajatiste juures. Sealjuures tuleb arvestada, et kuna sanatooriumikompleks paikneb valdavalt loodusliku maastiku keskel, ei tohi intensiivse valgustusega üle pingutada ning valgustada tuleks ainult neid objekte ja kohti, kus see tõepoolest otstarbekas on.

#### **4.12. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja**

Kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama seda tekitanud krundi omanik.

#### **4.13. Planeeringu elluviimise tegevuskava**

Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavatele ehitusprojektidele. Planeeringualal koostatavad ehitusprojektid peavad vastama Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele.

Planeeringulahendus kuulub elluviimisele kahes etapis. Enne hoone(te) ehitusloa väljastamist tuleb riigimaantee nähtavuskoridorist eemaldada alustaimestik ning rajada vastavalt hoone ehitusetapile piisaval hulgal parkimiskohti.

Planeeringu elluviimisel arvestada, et kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Ristumiskoha puhul tuleb taotleda EhS § 99 lg 3 alusel Maanteeametilt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel, tuleb Maanteeamet kaasata menetlusse kui kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis.

## 5. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte

Kokkuvõtte kooskõlastustest ja koostööst planeeringu ajal on antud tabelis 3.

**Tabel 3.** Kooskõlastused ja koostöö

Kuupäev	Asutuse või ettevõtte nimetus / kinnistu nimetus ja tunnus	Kooskõlastuse tingimused või seisukoht	Nimi ja amet
05.06.2019	Veeteede amet	Kooskõlastus kirjaga nr 05.06.2019 nr 6-3-1/1210 (asub planeeringu lisades lk42)	Andry Rütkinen navigatsioonimärgistuse osakonna juhataja hüdrograafia ja navigatsioonimärgistuse teenistuse juhataja ülesannetes
13.06.2019	Politsei- ja Piirivalveamet	Kooskõlastus kirjaga nr 13.06.2019 nr 1.11-11/373-2 (asub planeeringu lisades lk 43)	Katrin Satsi vanemkomissar
21.06.2019	Keskonnaamet	Kooskõlastus kirjaga nr 6 2/19/8632 2 (asub planeeringu lisades lk 44)	Ena Poltimäe, Lõuna regiooni juhataja
21.06.2019	Maanteeamet	Kooskõlastus kirjaga nr 15-2/18/22498-8 (asub planeeringu lisades lk 46)	Marten Leiten, juhataja
11.07.2019	Terviseamet	Kooskõlastus kirjaga nr 11.07.2019 nr 9.3-1/19/3680-2 (asub planeeringu lisades lk 50)	Anne Mari Roost menetlusgrupi juht
03.10.2019	Päästeamet	Kooskõlastuse digitaalalkirja kinnituskiri (asub planeeringu lisades lk 52)	Margo Lempu, Lõuna päästeskuse ohutusjärelvalve büroo nõunik
20.02.2019	Telia Eesti AS	Kooskõlastus nr 31591967 (asub planeeringu lisades lk 37)	Helmut Hirsik, Telia Eesti AS volitatud esindaja
21.02.2019	Elektrilevi OÜ	Kooskõlastus nr 1172405193 (asub planeeringu lisades lk 38)	Enn Truuts, Elektrilevi OÜ
21.02.2019	Gaasivõrgud AS	Kooskõlastus e-kirjaga GV-3.2-K19-074-1-V (asub planeeringu lisades lk 39)	Kait Laine, AS Gaasivõrgud Põlva hooldusjuht
11.03.2019	Setomaa Haldus OÜ	Koostöö kinnitus SMS-iga (asub planeeringu lisades lk 40)	Ago Keir, juhatuse liige

**6. Joonised**

## Joonis 1. Asukohajoonis

---

## Joonis 2. Funktsionaalsed seosed

---

**Joonis 3. Olemasolev olukord**

---

## Joonis 4. Põhijoonis

## Joonis 5. Liiklusjoonis

---

## Planeeringulahenduse illustratsioonid