

**Inseneristuudio oü**

Olevi 7, 65604, Võru, tel. 56 222 343

e-mail [inseneristuudio@liloson.ee](mailto:inseneristuudio@liloson.ee)

Töö nr. 1112VL-DP

Tellijaja: VÕRU VARANÕUNIK OÜ

VÕRUMAA  
VÕRU LINN

**RÄPINA MNT. 20 KINNISTU JA LÄHIALA  
DETAILPLANEERING**

Projektijuht: MARKO MITT  
Projektijuht: MIRKO MOPPEL  
Planeerija: EGERT NÕMM  
Vastutav insener: ARDI TEDREMA  
Kontrollis: TÕNU JÕGI

(Tõnu Jõgi Inseneribüroo OÜ  
Reg.nr. 11046867;EEP000154)

2008 VÕRU

## SISUKORD

1	Üldosa, detailplaneeringu koostamise alused	3
2	Olemasolev olukord, kehtivad planeeringud ja dokumendid	3
3	Planeeritava maa-ala seosed, linnaehituslik analüüs	4
4	Planeeritaval maa-alal kruntide moodustamine ja maakasutuse sihtotstarbe määramine	4
5	Planeeritava maa-ala ehitusõigused ja arhitektuurinõuded	4
6	Keskkonnakaitse, haljastuse ja heakorra põhimõtteid	6
7	Liikluskorralduse põhimõtted	6
8	Servituutide ja isiklike kasutusõiguste vajadus	7
9	Veevarustus ja kanaliseerimine	8
10	Sajuvee kanalisatsioon	9
11	Tuletõrje- ja päästeteenindus	9
12	Küttemajandus	10
13	Elektrivarustus	10
14	Telekommunikatsioonialane lahendus	11
15	Jäätmekäitlus	11
16	Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine	11
17	Muud seadusest tulenevad kinnisomandi kitsendused	12
	Kooskõlastuste tabel	13
	Kontaktvööndis olevad planeeringud	15
	Joonised	
	Kontaktvööndi skeem DP 1	16
	Asukoha skeem DP2	17
	Olemasoleva olukorra skeem DP3	18
	Topograafiline alusplaan DP4	19
	Hoonestus- ja krundijaotusplaan DP5	20
	Tehnovõrkude koondplaan DP6	21
	Päästekeskuse kooskõlastus	22
	Kooskõlastusjoonis K1	23
	Kooskõlastusjoonis K2	24
	Kooskõlastusjoonis K3	25
	Kooskõlastusjoonis K4	26
	Kooskõlastusjoonis K5	27
	Kooskõlastusjoonis K6	28

## 1 Üldosa, detailplaneeringu koostamise alused

Räpina mnt 20 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise aluseks on Võru Linnavalitsuse 03.10.2007. a. korraldus nr 562, mille alusel algatati Räpina mnt 20 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamine. Detailplaneeringu projektis on arvestatud kinnisasja omaniku ettepanekuid, planeerimisseaduse sätteid ning tingimusi, mis lähtuvad Võru linna ehitismäärusest ja detailplaneeringu lähteülesandest.

Detailplaneeringu ülesandeks on kavandada planeeritava maa-ala hoonestusplaan, krundijaotusplaan, teostada olemasoleva kinnistu jagamine kolmeks kinnisasjaks, anda ehitusõigus kaubandus-ärihoonete püstitamiseks kahele moodustatavale kinnisasjale, tagada antud maa-ala realselt parim võimalik kasutamine, lahendada parkimine ja liikluskorraldus ning selle maa-ala edaspidise säästva kasutamise planeerimine. Detailplaneering on antud maa-ala lähemate aastate ehitustegevuse aluseks.

Detailplaneering on valminud Võru Varanõunik OÜ tellimusel.

Töö koostas ja keskkonna seisukorda hindasid planeerimise projektijuhid Mirko Moppel ja Marko Mitt, ehitusõigusega seotud peatükid koostas arhitekt- planeerija Egert Nõmm. Konsultandina osales projekti koostamisel maakorraldusinsener Ardi Tedrema ja diplomeeritud arhitekt Paavo Kais. Vastutavaks spetsialistiks antud planeeringu koostamisel on Tõnu Jõgi.

## 2 Olemasolev olukord, kehtivad planeeringud ja dokumendid

Planeeritav maa-ala asub Võru linnas Räpina tänava ja Pikk tänava ristmiku idapoolses kvartalis.

I. Planeeritava ala koosseisu on arvatud järgmised kinnisasjad täies ulatuses:

- 1) Räpina mnt 20 katastritunnus 91901:011:0760; pindala 9694 m<sup>2</sup> maakasutuse sihtotstarbega ärimaa. Planeeritava kinnistu omanikeks on VÕRU VARANÕUNIK OÜ (registrikood [11260856](#), Rõngu vald) 2613/9694 kaasomandist HENRY KAUBANDUSE osühing (registrikood [10050981](#), Võru linn) 2081/9694 kaasomandist SALOME TARTU AKTSIASELTS (registrikood [10124298](#), Tartu linn) 5000/9694 kaasomandist.
- 2) Maakatastri andmete alusel on kinnistul asuva olemasoleva hoonestuse alune pindala 426 m<sup>2</sup>, mis moodustab ca 4,4 % kinnisasja pindalast;
- 3) Räpina mnt 18 katastritunnus 91901:011:0080; pindala 1804 m<sup>2</sup> maakasutuse sihtotstarbega ärimaa. Planeeritava kinnistu omanikuks on AS Lukoil Eesti. Maakatastri andmete alusel on kinnistul asuva olemasoleva hoonestuse alune pindala 148 m<sup>2</sup>, mis moodustab ca 8,2 % kinnisasja pindalast;
- 4) Jätkuvalt riigi omandis olev reformimata maatükk, milline asub Räpina mnt 20 ja Pikk tänava ääres.

II. Planeeritava ala koosseisu on arvatud järgmised kinnisasjad osalises ulatuses:

- 1) Pikk tänav katastritunnus 91901:011:0066; maakasutuse sihtotstarbega transpordimaa. Võru linna munitsipaalomandis;
- 2) Räpina mnt 20A katastritunnus 91901:011:0047; maakasutuse sihtotstarbega riigikaitsemaa. Kinnistu omanikuks on Eesti Vabariik;
- 3) Räpina mnt 20B katastritunnus 91901:011:0048; maakasutuse sihtotstarbega riigikaitsemaa. Kinnistu omanikuks on Eesti Vabariik;
- 4) Pikk tn 1 katastritunnus 91901:011:0130; pindala 1918 m<sup>2</sup> maakasutuse sihtotstarbega elamumaa. Planeeritava kinnistu omanikuks on Volante OÜ.

Planeeritav maa-ala on kasutuses varem olnud ärimaana.

Kinnistu hoonestatud osa on varustatud elektrienergiaga, veevarustuse ja kanalisatsiooniga.

Detailplaneeringu alusplaanina on kasutatud geodeetilise mõõdistamistöo andmetel koostatud digitaalset alusplaani M 1:500 ja Geodeetiliste uurimistööde tehnilist aruannet, milline on koostatud FIE Meelis Lõhmus-e poolt 12.01.2007. a. Tel: 53912233 e-pos t: [mel.mail@mail.ee](mailto:mel.mail@mail.ee). Töö number 02/07. Kõrguste süsteem: BK77. Koordinaatide süsteem: L-EST 97. Tegevuslitsents nr 568 MA-k 23.10.2006.

Naabruses olevate kinnisasjade osas on algatatud ja kehtestatud järgmised planeeringud:

Räpina mnt 10, Räpina mnt 12, Põllu 2 ja Põllu 12 - Detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikustamine (Räpina mnt 10, Räpina mnt 12, Põllu 2 ja Põllu 12) LV 24.11.2004 korraldus nr 1102

Detailplaneeringu kehtestamine (Räpina maantee 10 ja 12 ning Põllu 2 ja 12) - LVK 09.02.2005. a otsus nr 192

Räpina maantee 22 krundi ja piirneva maa-ala detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikustamine LV 28.04.2006 korraldus nr 284

Räpina maantee 22 krundi ja sellega piirneva maa-ala detailplaneeringu kehtestamine LVK 14.06.2006 otsus nr 61

Räpina mnt 9B kinnistu ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikustamine - LV 01.08.2007 korraldus nr 438

Räpina mnt 9B kinnistu ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikustamine - LV 05.09.2007 korraldus nr 496

### **3 Planeeritava maa-ala seosed, linnaehituslik analüüs**

Planeeringuala on tasase reljeefiga ja kõrghaljastuseta. Kuna olemasolevate hoonete arhitektuuris peegeldub ehitusaeg üsna ilmekalt, tuleb uusehitiste kavandamisel eelistada kaasaegset vormikeelt ja soliidseid materjale. Kohustuslikku ehitusjoont ei nõuta. Krundile sissesõidud lahendada olemasolevate tänavate samakõrgusjooni arvestades, et vältida liigseid teepindu tõusudel.

### **4 Planeeritaval maa-alal kruntide moodustamine ja maakasutuse sihtotstarbe määramine**

Detailplaneeringu projekti kohaselt moodustatakse olemasoleva Räpina mnt 20 kinnistu jagamisel kolm uut kinnisasja, vastavalt krunt pos 1 pindalaga 2613 m<sup>2</sup> maakasutuse sihtotstarbega ärimaa 100%, krunt pos 2 pindalaga 5000 m<sup>2</sup> maakasutuse sihtotstarbega 100% ärimaa ja krunt pos 2 pindalaga 2081 m<sup>2</sup> maakasutuse sihtotstarbega 100% ärimaa.

### **5 Planeeritava maa-ala ehitusõigused ja arhitektuurinõuded**

I. Krundile pos 1 on planeeritud ehitusõigusena lubatud üks äri-kaubandushoone.

Planeeritavale maa-ala krunt pos 1 on lubatud hoonestada järgmiste parameetrite alusel:

- 1) hoone lubatud kõrgus on kuni 12 meetrit olemasolevast maapinna kõrgusmärgist arvates;
- 2) rajatava hoone alune lubatud ehitusalune pind kuni 2035 m<sup>2</sup>
- 3) ehitistevaheline tuleohutuskaja planeerida vähemalt kaheksa meetrit; hooned saab ehitada kokku kõrvalkinnistute hoonestusega juhul kui kasutatakse normidele vastavaid tule müüre.
- 4) planeeritava hoonestuse asukohavalikul arvestada liiklusskeemi, tänavate asetust ja olemasolevat hoonestust ning piirkonda planeeritavate hoonete asendiga;

- 5) täiendavaid materjalide kasutamise piiranguid hoonete projekteerimisel ei ole ettenähtud;
- 6) katusetüüpide ja kallete osas piiranguid ei ole;
- 7) planeeritavatele kruntidele ei ole ettenähtud täiendavaid piirdeid paigaldada;

Parkimisvajadus on vajalik lahendada krundi pos 1 piires eraldi planeeritava hoonestuse vajadust kattes maapealse parklana.

Hooned tuleb projekteerida krundi pos 1 lubatud ehitusalasse paralleelselt Pikk tänavaga.

II. Krundile pos 2 on planeeritud ehitusõigusena lubatud üks äri-kaubandushoone.

Planeeritavale maa-ala krunt pos 2 on lubatud hoonestada järgmiste parameetrite alusel:

- 1) hoone lubatud kõrgus on kuni 12 meetrit olemasolevast maapinna kõrgusmärgist arvates;
- 2) rajatava hoone alune lubatud ehitusalune pind kuni 3890 m<sup>2</sup>;
- 3) ehitistevaheline tuleohutuskuja planeerida vähemalt kaheksa meetrit või tuletõkendi erimeetmetega;
- 4) planeeritava hoonestuse asukohavalikul arvestada liiklusskeemi, tänavate asetust ja olemasolevat hoonestust ning piirkonda planeeritavate hoonete asendiga;
- 5) täiendavaid materjalide kasutamise piiranguid hoonete projekteerimisel ei ole ettenähtud;
- 6) katusetüüpide ja kallete osas piiranguid ei ole;
- 7) planeeritavatele kruntidele ei ole ettenähtud täiendavaid piirdeid paigaldada;

Parkimisvajadus on vajalik lahendada krundi pos 2 osas Pikk tänavale moodustatava eraldi maapealse parklana.

Hooned tuleb projekteerida krundi pos 2 lubatud ehitusalasse paralleelselt Pikk tänavaga.

III. Krundile pos 3 on planeeritud ehitusõigusena lubatud kaks äri-kaubandushoonet.

Planeeritavale maa-ala krunt pos 3 on lubatud hoonestada järgmiste parameetrite alusel:

- 1) hoone lubatud kõrgus on kuni 12 meetrit olemasolevast maapinna kõrgusmärgist arvates;
- 2) rajatava hoone alune lubatud ehitusalune pind kuni 660 m<sup>2</sup>;
- 3) ehitistevaheline tuleohutuskuja planeerida vähemalt kaheksa meetrit või tuletõkendi erimeetmetega;
- 4) planeeritava hoonestuse asukohavalikul arvestada liiklusskeemi, tänavate asetust ja olemasolevat hoonestust ning piirkonda planeeritavate hoonete asendiga;
- 5) täiendavaid materjalide kasutamise piiranguid hoonete projekteerimisel ei ole ettenähtud;
- 6) katusetüüpide ja kallete osas piiranguid ei ole;
- 7) planeeritavatele kruntidele ei ole ettenähtud täiendavaid piirdeid paigaldada;

Parkimisvajadus on vajalik lahendada krundi pos 3 osas. Räpina mnt ääres.

Hooned tuleb projekteerida krundi pos 3 lubatud hoonestusalasse paralleelselt Räpina maanteega.

Parkimise ja ligipääsude tagamiseks ning korraldamiseks on vajalik seada servituudid nii krundi pos 1, krundi pos 2, krundi pos 3 kasuks, orienteeruvalt laiussega 10 meetrit tulenevalt hoonete omavahelise kauguse varieerumisest. Parkimiskohtade planeerimisel on arvestatud EPN 17 Linnatänavad, osa 7. "Väljakud. Parklad. Terminaalid" 7.2.2 norme.

Kruntidele pos 1, pos 2 pos 3 on tagatud juurdepääs avalikelt tänavatelt, so Räpina maanteelt ja Pikk tänavalt.

Vertikaalplaneerimisega ei tohi kinnistu pinda tõsta, välistatud peab olema sadevete valgumine naaberkinnistutele.

PLANEERITAVA ALA TEHNILISED NÄITAJAD													
1. Planeeritava ala suurus		13 227,0 m <sup>2</sup>											
2. Planeeritava ala maa bilanss		Ä 9 694 m <sup>2</sup> L 2 806 m <sup>2</sup>											
3. Suletud brutopind		19 755 m <sup>2</sup>											
4. Suletud brutopindade bilanss		Ä- 19 755 m <sup>2</sup>											
5. Parkimiskohtade arv plan.		193											
KRUNTIDE TEHNILISED NÄITAJAD													
Pos.nr	Krundi planeeritud suurus (m <sup>2</sup> )	Ehitusalune pind (m <sup>2</sup> )	Täisehituse (%)	Korrusel sus (max-vajadus el min)	Katuse harja kõrgus m (max)	Hoonete arv krundil	Maa sihtotstarve (vastavalt detailplaneeringu liigile)	Maa sihtotstarve (vastavalt katastri üksuse liigile)	Sihtotstarbe osakaal % (vastavalt katastriüksuse liigile)	Suletud brutopind sihtotstarvete kaupa (vastavalt katastriüksuse liigile m <sup>2</sup> )	Piirangud Tulepüsvusklass	Parkimiskohtade arv	Piirangud
												Planeeritud	SS-Sidetrassi servituut SVKS- Sadeveekanalisatsiooni servituut VTS-Veetrassi servituut KTS- Kanalisatsioonitrassi servituut STS-Soojustrassi servituut
pos1	2613	2 035	78	3	12	1	Ä	Ä	A100	Ä 6 105	TP3	27	SS,VTS,STS
pos2	5000	3 890	78	3	12	1	Ä	Ä	A100	Ä 11 670	TP3	101	SVKS
pos3	2081	660	32	3	12	2	Ä	Ä	A100	Ä 1 980	TP3	25	SVKS

Osaliselt planeeringu alasse jääva teemaakrundi tehnilised näitajad													
	Krundi suurus	Planeeritava ala suurus											
pos4	77702	2332					L	L	L100			40	

#### - Hoonete suurim lubatud arv krundil

Krundil pos 1 suurim lubatud hoonete arv krundil on maksimaalselt 1 hoone .  
 Krundil pos 2 suurim lubatud hoonete arv krundil on maksimaalselt 1 hoone .  
 Krundil pos 3 suurim lubatud hoonete arv krundil on maksimaalselt 2 hoonet.

#### - Hoonete lubatud suurim ehitusalune pindala

Krundil pos 1 hoonete lubatud suurim ehitusalune pind on maksimaalselt 2035 m<sup>2</sup>.  
 Krundil pos 2 hoonete lubatud suurim ehitusalune pind on maksimaalselt 3890 m<sup>2</sup>.  
 Krundil pos 3 hoonete lubatud suurim ehitusalune pind on maksimaalselt 660 m<sup>2</sup>.

#### - Hoonete suurim lubatud kõrgus

Planeeringuga on määratud hoonete lubatud maksimaalne kõrgus kuni 12 meetrit (katuse harja maksimaalne projekteeritav kõrgus maapinnast).

### 6 Keskkonnakaitse, haljastuse ja heakorra põhimõtteid

Looduskeskkonna parendamiseks on vajalik rajada täiendavat haljastust, eeldusel et ilmestada olemasolevat keskkonda. Haljastus lahendatakse projekteerimise käigus ehitusprojektiga või eraldi haljastusprojektiga.

### 7 Liikluskorralduse põhimõtted

Planeerimisprojekti kohaselt on moodustatavatele krutidele planeeritud juurdepääsud Räpina maanteelt ja Pikk tänavalt juurdesõiduks ja majandamiseks. Juurdepääsud on vajalikud ka päästeteenuse tagamiseks.

Krundile pos 1 on kavandatud üks maha- ja pealesõit Räpina maanteelt, samuti on võimalik kasutada Pika tänavaga planeeritavat ühendusteed. Planeeringuga on seatud teeservituut planeeritavale krundile pos 1 kruntide pos 2 ja 3 kasuks.

Krundile pos 2 on kavandatud kaks maha- ja pealesõitu Pikalt tänavalt, pos 4. Vajalik seada teeservituut krundi pos 1 kasuks. Autode parkimine on kavandatud põhiliselt Pikal tänaval ning samuti ka pos 2 parklal, kuid lisaks on vajalik parkimise korraldamiseks seada servituudid nii krundi pos 1 kui ka krundi pos 3 kasuks. Servituudi ala on näidatud joonistel ning on seatud orienteeruvalt laiusga 10 meetrit tulenevalt hoonete omavahelise kauguse varieerumisest. Planeeritava alal on soovitatav sõidukiirus 30 km/h, mis tagab vajaliku liiklusohutuse.

Teede ja autoparkla väljaehitamine toimub läbi ehitusprojekti või eraldi koostatava teeprojektiga.

Tehnovõrkude paigaldamiseks on ettenähtud planeeringu ala keskosas vastav koridor laiusga 10 meetrit. Sadevee ärajuhtimiseks tuleb sisemistele teedele anda põikkalle sadeveekanaliseerimistorustiku suunas. Planeeritavalt alalt valgub sadevesi rajatavasse äravoolusüsteemi, mis on ühenduses Räpina maanteel oleva sadeveekanaliseerimitorustikuga. Teekate on kahekihiline asfaltkate.

Tegevuste kavandamisel teel ja teekaitsevööndis vajalik järgida Teeseaduse § 36 sätteid.

Mahasõidule on tagatud nähtavuskolmnurgad, millede määramisel on aluseks võetud EVS 843:2003 („Linnatänavad“ 8.2.3, Nähtavuskaugused ristmikel nõuded)

Tänavavalgustuse kavandamisel on lähtutud EVS 843:2003 („Linnatänavad“ 11.6 Tänavavalgustus) nõuetest. Tänavavalgustus planeeringu alal lahendatakse konkreetselt ehitusprojekti koostamise käigus.

## 8 Servituutide ja isiklike kasutusõiguste vajadus

Olemasoleva elektrivarustuse tagamine toimub läbi moodustatava krundi pos 3. Tehnovõrkude toimimise tagamiseks on vajalik seada võrguvaldajate kasuks isiklikud kasutusõigused ja/või moodustatavate kruntide omanike kasuks realservituudid, millised tagaksid tehnovõrkude hoolduse ja võimalike avariide likvideerimise.

Lähtuvalt asjaõiguseadusest seatakse planeeringuga järgmised realservituudid:

Aadress	Servituut	Kelle kasuks	Märkused
Räpina mnt 20 krunt pos 1 ja krunt pos 2	Teeservituut(ala laiusga orient. 10 meetrit) (vt. Joonis dp3)	Krunt pos 3 Krunt pos 2	Juurdepääs hoonetele Räpina maanteelt
Räpina mnt 20 krunt pos 2 ja Pos 3	Sõiduteeservituut (ala laiusga min. 4 meetrit)	Räpina mnt 20 krunt pos 1	Juurdepääs hoonetele Pikk tänavalt
Räpina mnt 20 krunt pos 1 ja krunt pos 2	Liiniservituut (ala laiusga 4 meetrit, so. liinist 2+2 m. ala mõlemale poole liinist)	OÜ Jaotusvõrk	Kõigile Räpina mnt 20 kinnistut läbivatele madalpinge ning kõrgepinge maakaabelliinidele on määratud servituudid
Räpina mnt 20 krunt pos 2	Veejuhtimisservituut (ala laiusga min. 4 meetrit, arvestades, et oleks tagatud torustikele 2+2 m.	AS Võru Vesi	Räpina mnt 20 kinnistut läbivatele tarbevee ja reovee kanaliseerimise torustikele on määratud servituudid

ala	torustikule
mõlemale	poole
torust )	

Kinnisasjade kitsendusteks (seadusjärgseteks servituutideks) on tehnovõrkude kaitsevööndite ulatused, mille piirides pole lubatud hoonete ehitamine, püsihaljastuse rajamine ega muud toimingud, mis takistavad trasside ekspluatatsiooni, haldamist ja remonti.

Kui otsustatakse alles jätta ehitistele mitte ette jäävad trassid ja kaabelliinid kinnistutel, tuleb ka neile määrata servituudiala vastavalt Asjaõigusseadusele (AÕS).

Tehnovõrkude omanikel on õigus nõuda servituudi või isikliku kasutusõiguse seadmist tehnoarajatiste teenindamiseks ja remondiks AÕS RS §152 sätestatud korras. Omanikul on õigus sellest keelduda sama seaduse §153 toodud juhtudel. Avalikul teel (tänaval) kehtivad seaduslikud avalikud servituudid.

Kinnistute piirides asuvate trasside ja liinide ümbertõstmised teostatakse krundiomanike kulul, kui trassi või liini valdajaga ei lepita kokku teisiti. Enne seda määratakse kindlaks liitumispunktid (liituja ühenduskohad võrguettevõtjaga, mis määravad teeninduspiiri ning osapoolte vahelise vastutuse).

Uut kõrghaljastust mitte rajada kommunikatsioonide kaitsekoridoridesse ega soovitatavalt lähemale kui 1,5 m kaitsevöönditest.

## 9 Veevarustus ja kanaliseerimine

Käesoleval hetkel on kinnistul Räpina mnt 20 olemas ühendus ühisveevärgi ja – kanalisatsiooniga Räpina mnt-lt.

Vastavalt AS Võru Vesi poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nähakse ette ühendus ühisveevärgiga Pikk tänava malmist veetorult DN150. Kinnistust 1 m kaugusele on planeeritud ühenduspunktiks ühisveevärgiga sulgarmatuur. Kinnistuisene trasseerimine peab olema sügavusega minimaalselt 1,8 m sügavusel (toru pealt maapinnani). Torustik rajatakse PE De 32 veetorustikust. Kinnistule on ette nähtud ka veemõõtesõlm.

Vastavalt AS Võru Vesi poolt väljastatud tehnilistele tingimustele on tagatud liitumispunktis planeeritavale maaalale ühisveevärgist vett minimaalselt rõhuga 2,0 baari.

Kinnistute veemõõdusõlmed paigaldatakse toititoru poolse esimese välisseina taha soojustatud ja valgustatud ruumi.

Veesisend paigaldatakse hoone vundamendist läbiminekul hülsis.

Hoonesse paigaldatakse veemõõtesõlm vastavalt AS Võru Vesi nõuetele.

Planeeritud veetorustik paigaldatakse allapoole külmumispiiri, tihendatud ja kuivale alusele.

Vastavalt Võru Vesi väljastatud tehnilistele tingimustele on kinnistu reovete juhtimine ette nähtud pikki Räpina mnt'd kulgevasse kanalisatsioonitorustikku. Ühenduskoht planeeritava ja olemasoleva trassiga on planeeritud Räpina mnt kanalisatsioonitorustiku kaevu Räpina mnt ja Pikk tänava ristmikul.

Kinnistu kanalisatsioonitorustik rajada PVC SN8 kanalisatsioonitorust De 160 ja paigaldada minimaalselt 1,2 meetri sügavusele toru alt maapinnani. Kõikidesse kohtadesse, kus toru suund muutub; kaks või enam toru ühineb; toru läbimõõt muutub, on ette nähtud kanalisatsioonikaevud.

Kanalisatsioon näha ette lahkvoolsena.



Sademe-, pinna- ja drenameerimise ühiskanaliseerimise juhtimine on keelatud.

Sademevee juhtimine näha ette Räpina mnt sademeveetorustikku. Kinnistutele näha ette parklates kokkukogutud liigvete puhastamiseks enne linna sademeveesüsteeme õli- ja liivapüüdur.

Rajatavad ühisveevärgi ja -kanaliseerimistorustikud planeerida Pika tänava teemaakrundile, selle võimaluse puudumisel rakendada servituuti. Kinnistut läbivale survekanaliseerimistorustikule rakendada servituuti AS Võru Vesi kasuks. Planeeritavale veetorustikule näha ette vajadusel maapealsed hüdrandid, mille asukohad kooskõlastada Päästeteenistusega.

Enne kinnistu torustike ehitust tuleb taotleda ASilt Võru Vesi liitumise tingimused, mille alusel koostatakse liitumisprojekt torustiku rajamiseks.

## 10 Sajuvee kanalisatsioon

Sajuvee ärajuhtimiseks rajatakse vajadusel täiendavad äravoolurennid.

Väljatule on sajuvee valgumine naaberkinnistutele.

Kavandatud on täiendava sadeveekanalisatsiooni rajamine.

Planeeritavalt alalt valgub sadevesi rajatavasse sadeveekanalisatsiooni torustikku, millised on juhitud olemasolevasse toimivasse sadeveekanalisatsiooni torustikku Räpina maanteel.

Sajuveed käideldakse valdavalt nende tekkekohas. Moodustatavate kruntide osadelt formeeruva sajuvee käitlemine lahendatakse eraldi projektiga, kus vastavalt vajadusele võidakse kasutada kohtpuhastust (näiteks kottkaevud ja õlipüüdjad). Õli- liivapüüdurite võimalikud asukohad on määratud vastavalt Võru Vesi AS-i ettepanekutele. Sadevete äravool tagatakse vertikaalplaneerimise ja torustikega ja/või rennidest rajamisega. Tööprojekti otsustatakse, kas on mõistlikum lahendada drenide või torustikega.

## 11 Tuletõrje- ja päästeteenindus

Projekteeritavate hoonete tulepüüduriklass projekteerida vastavalt Eesti Projekteerimisnormidele (EVS 812-6:2005 Ehitiste tuleohutus).

Vastavalt kehtivatele normidele on vajalik välistuletõrjevee kogus 30 l/sek kahe tunni jooksul. Olemasolev hüdrant asub Räpina mnt kinnistu ees sõidutee ääres, millega on tagatud probleemideta ligipääs päästesõidukitele.

Olemasolev hüdrant saab veetoite Räpina tänaval asuvast veetrassist.

Olemasoleva hüdrandi kaugus antud planeeringuga planeeritavast hoonestusest on aksepteeritud ning kooskõlastatud Lõuna-Eesti Päästkeskuse juhtivinspektori poolt.

Kõik olemasolevad hooned planeeringualal on kiviseinte ja betoonvahelagedega. Hoonetevahelised kujud vastavad tuleohutusnormidele v.a. planeeritaval krundil pos 1 asuva hoone põhjapoolne külg, mis on eraldatud tulemüüri.

Juurdepääsuteed kinnistule on planeeritud vähemalt 3,5m laiused. Hoonetele on tagatud juurdepääs kõikidest külgedest.

Hoonetes kasutatakse esmaseid tulekustutusvahendeid.

Konkreetselt lahendatakse hoonetesisene tuletõrjeveevarustus tehnilise projekteerimise käigus.

-Ehitistevahelised kujud

Kõikide ehitiste projekteerimisel lähtuda EV 27.10.2004. a. määrusest pos 315 „Ehitistele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded” ning EV standarditest.

Hoonestusalade vahelised kaugused vastavad tuleohutusnormidele.

#### -Tuletõrje välisveevarustus

Ehitisel peab olema tulekahju kustutamiseks vajalik lokaalne hoonesisene tuletõrje veevarustussüsteem. Antud planeeringualal on veevarustus lahendatud olemasoleva veevarustuse baasil.

Hoone ehitusprojektis täpsustada tuletõrjehüdrandi kaugus ja muud vajalikud tuletõrje välis- ja siseveevarustuse tingimused ja lahendused. Tulekustutussüsteemi andmed kantakse ehitusprojekti.

Vajadusel planeerida rajatavale hoonetele tuletõrjekraanidega tuletõrjeveevarustuse süsteem, mis saab veetoite maja veesisendusest. Veeühendus veesisendusega vajalik varustada el.ajamiga pöörklapiga, mis avaneb automaatselt kui tuletõrjeveevarustuse süsteemis langeb rõhk alla nõutud bar I. Tuletõrjeveevarustuse pumbaseade peab tagama süsteemides vajaliku rõhu.

Krundisisesed teed ja platsid rajatakse nii, et seal on võimalik sõita päästeautodega igasugustes ilmastikutingimustes.

Tuletõrje veevarustuse vastavust tuleohutuse nõuetele kontrollib kohaliku päästeasutuse järelevalve ehitusprojekti läbivaatamise käigus.

Ehitusprojekt tuleb kooskõlastada Lõuna-Eesti Päästkeskusega.

## **12 Küttemajandus**

Planeeringuala vahetus läheduses ei ole olemasolevaid AS Võru Soojusele kuuluvaid termotrasse. Lähtudes AS Võru Soojuse väljastatud tehnilistest tingimustest, on planeeringuga ära näidatud perspektiivne liitumispunkt planeeritava termotrassi jaoks. Perspektiivseks liitumispunktiks on Põllu tänava ja Räpina mnt ristmikul asuv soojakamber, millest on planeeritud soojustrassi rajamine planeeritavate kinnistuteni. Trassi koridorina on kasutatud üldkasutatavat teemaad. Planeeritav soojustrass on eelisoleeritud torudest, millede läbimõõt valitakse pärast planeeringu alas vajamineva soojuskoormuse järgi. Soojuskandja parameetrid liitumispunktis on planeeritud 110/65 PN 10 bar.

Trassi koridori planeerimisel on arvestatud Vabariigi Valitsuse 2. juuli 2002 a määrusega nr 213 Surveseadmete kaitsevööndi ulatus, mis määrab ka trassi servituudi ala suuruse. Tehnilised tingimused hoonete soojaga varustamiseks taotleb tulevane kruntide omanik või valdaja.

Hoonete kütmiseks on võimalik veel kasutada elektrit, vedelkütet, tahket kütet või koos erinevaid energialahendusi. Konkreetne küttevariant lahendatakse ehitusprojekteerimise käigus.

## **13 Elektrivarustus**

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt OÜ JAOTUSVÕRGU KAGU-EESTI REGIOONI välja antud tehnilistele tingimustele nr 133193

Planeeritava ala varustamiseks on planeeritud uue kahekohalise vabalt teenindatava liitumiskilbi rajamine planeeritavale krundile pos pos 1, olemasoleva VGT alajaama vahetusse lähedusse.

Kilpi tulenev toide on nähtud ette olemasolevast 10/0,4kV Söökla alajaamast 0,4 kV maakaabliga.

Liitumiskilbist rajatakse hoonetele vajadusel uus kaabeldus.

Kinnistuid läbivatele, naaberkinnistuid teenindavatele, maakaablitele on planeeringuga seatud vajalikud servituudid.

Elektrivõrgu kaitsevööndite ulatus on alajaamade jaotusseadmete ümber 2m ulatuses seinast ja maakaablite puhul 1m kauguselt mõlemal pool äärmisi kaableid.

Tänavavalgustus lahendatakse vajadusel krundisisese ehitusprojekti käigus.

Valgustite mastide asukoha valikul on otstarbekas mastid paigutada võimalikult rohkem hoonete sissepääsude lähedusesse, arvestades samal ajal mastide üldist sammu/rütm.

#### **14 Telekommunikatsioonialane lahendus**

Vastavalt Elioni AS väljastatud tehnilistele tingimustele nr 7876438 planeeritakse kaablikanalisatsioon siduda Elioni Räpina mnt kaablikanalisatsiooniga kaablikaevu abil.

Ühenduskaabel projekteeritakse ja paigaldatakse kaablikanalisatsioonis VMOHBU tüüpi kaablikapist VRUK 37 Räpina mnt Ja Põllu tn Nurgal.

Planeeringuga on ära näidatud võimalike liitumiskohtade (sidekaev) asukohad, millised asuvad planeeritavate kruntide piiril.

Telekommunikatsiooniline lahendus on tagatud arvestades võimalike lahendusi liitumislepingu baasil, milline rahuldab edaspidiseid vajadusi. Täpsem lahendus määratakse edasise detailsema ehitusliku projekteerimise käigus.

#### **15 Jäätmekäitlus**

Prügi ja jäätmete paigutamiseks tuleb luua eraldi jäätmete kogusmiskoht ja sorteerimiskoht ning paigaldada prügikonteinerid. Vajalik sõlmida lepingud jäätmekäitlusettevõttega nende tühendamiseks ja olmejäätmete äraveoks.

Olmeprügi konteinerid on vajalik paigaldada iga krundi territooriumile. Paigaldatavad prügikonteinerid peavad olema soovitavalt ühte tüüpi ja värvi.

Jäätmekäitlus korraldada vastavalt Võru linna õigusaktidele.

Alal paiknevad jäätmetekitajad valivad vastavalt tekkivate jäätmete kogustele sobivad konteinerimahutid. Konteinerid peavad asetsema tasasel, horisontaalsel ning vastupidaval alusel. Mahutid, mis ei ole käsitsi teisaldatavad, tuleb paigutada selliselt, et neid võiks tühendada prügiveoautosse vahetult paiknemiskohast. Juurdesõiduteed peavad olema piisava kandevõimega ja tasased. Mahutite paiknemiskohtade ja juurdesõiduteede korrashoiu eest territooriumil vastutab territooriumi haldaja.

Jäätmemahutite asukohad määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil.

Luuakse tingimused vajadusel prügi sorteerimiseks kohapeal, selleks tuleb paigaldada lisaks olmejäätmete konteineritele konteinerid paberijäätmete ning pakendijäätmete kogumiseks.

Olmejäätmete konteinerite tühendamist teostatakse jäätmekäitluslepingu alusel jäätmeluba omava jäätmekäitlusettevõtte poolt vähemalt üks kord nädalas.

Võimalikud tekkivad ohtlikud jäätmed kogutakse eraldi ja antakse üle vastavat litsentsi ja jäätmeluba omavale ohtlike jäätmete käitlusettevõttele.

Planeeringualal kavandatav tegevus ei põhjusta ohtu keskkonnale. Pole tegevust, mis nõuaks saasteainete või jäätmete keskkonda viimise loa taotlemist. Sellest tulenevalt strateegilist keskkonnamõjude hindamist ei ole vajalik eraldi teostada.

#### **16 Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine**

##### **16.1. Elukeskkonna kujundamine ja kuritegevus**

Kaasaegne elu nõuab kaitset pakkuvate, kurjategijate rünnete vastu vastupidavate hoonete kavandamist. Tuleb küll tõdeda, et täielikku turvalisust pole võimalik luua, kuid vähendada saab kuriteo toimepanekut soodustavaid asjaolusid.

## 16. 2. Kuus põhimõtet kuritegevuse ohjeldamiseks

Alljärgnevalt kirjeldatakse põhimõtteid, mida peaksid arvestama nii arhitektid, disainerid, projekteerijad kui ka hoonete haldajad.

### 1) Jälgitavus

Pole oluline, kas ümbruskonda tegelikult jälgitaksegi, tähtis on luua niisugune ümbrus, mis paneks sissetungija tunnetama, et ta on kõigile nähtav. Selleks on vajalik luua pimedaks ajaks kruntide sisene välisvalgustus.

### 2) Naabruskonnad

Ala jälgitavuse põhimõtet rakendades peab arvestama vaadeldava piirkonna lähiümbrust. See tähendab, et inimesed tunnistavad ala omaks ja jälgivad seal toimuvat. Soovitav paigaldada täiendavad valveseadmed.

### 3) Avalikud alad ja eravaldused

Avalike alade ja eravalduste probleem on tihedalt seotud naabruskondade probleemidega ning keskendub avalike alade ja eravalduste täpse eristamise vajadusele. Planeeringuga nähakse ette ala täiendav valgustus liikumisanduritel põhinevate valgustitega.

### 4) Varjumiskohad

Selle põhimõtte järgi on oluline kõrvaldada võimalikud varjumiskohad. Hoone projekteerimisel tuleb niisuguste kohtade tekkimist vältida. Ei ole soovitatav projekteerida pimedaid nišše ja nurgataguseid.

### 5) Abinõude kompleksuse põhimõte

Turvalisus tuleb tagada mitmesuguste abinõude kooskasutamisega. Projektid tuleb igakülgselt läbi arutada, pidades silmas kõiki turvalisuse tagamise võimalusi, sh ala loomulikku jälgitavust ja kaitstust.

### 6) Koostööpõhimõte

Koostööd tuleb teha hooned igapäevaselt hallates nii eraisikute kui ametiisikute poolt.

Arhitekt peab hoonete ehitamisel ette nägema oma otsuste nii pika- kui lühiajalisi tagajärgi. Esmalt tuleb tagada, et ehitus kulgeks lihtsalt ja valutult.

Määravad on ehituslikud üksikasjad: kui teostatavad need on ning kas nendega ei kaasne hilisemaid probleeme.

Turvanõudeid arvestaval projektil on oma osa kuritegude ärahoidmisel, kuid arvestada tuleb ka niisuguste asjaoludega nagu tööpuudus, vaesus, sotsiaalsed pinged ja elamute halb hooldamine. Antud detailplaneeringu koostamisel on arvestatud turvanõuetega. Kuna antud piirkond on suure liikumisintensiivsusega on oluline, et ala oleks pideva järelevalve all. Samas ei sobi antud alale rajada kõrgeid visuaalselt suletud muljega aia- ning väravarajatisi (plankaed, müürid jms).

## 17 Muud seadusest tulenevad kinnisomandi kitsendused

1. Teeseadusest tulenevad kitsendused

2. Tehnovõrkude ja –rajatiste ehitamisel kehtivad Asjaõigusseaduse § 158 sätted tehnovõrkude- ja rajatiste kohta.

Koostas: Planeerija Egert Nõmm  
Projekti juht Mirko Moppel