



# Vilja tn 1 kinnistu ja lähiala detailplaneering

Seletuskiri ja joonised

Töö nr 18003159

Tartu 2019

## Jaana Veskimeister

Detailplaneeringute koordinaator  
Planeerija-projektijuht

Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7 (nr 105737)



**HENDRIKSON & KO**

Raekoja plats 8  
51004 Tartu  
tel +372 740 9800

Maakri 29  
10145 Tallinn  
tel +372 617 7690

**Hendrikson & Ko**  
[www.hendrikson.ee](http://www.hendrikson.ee)  
[hendrikson@hendrikson.ee](mailto:hendrikson@hendrikson.ee)

# SISUKORD

|  |           |
|--|-----------|
| <b>A – SELETUSKIRI .....</b>   | <b>5</b>  |
| <b>1. SISSEJUHATUS .....</b>   | <b>5</b>  |
| <b>2. OLEMASOLEVA OLUKORRA JA MÕJUALA KIRJELDUS NING ANALÜÜS .....</b>             | <b>5</b>  |
| <b>3. VASTAVUS STRATEEGILISTELE (PLANEERIMIS)DOKUMENTIDELE .....</b>               | <b>6</b>  |
| <b>4. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK .....</b>                             | <b>7</b>  |
| 4.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine .....                                     | 7         |
| 4.2. Krundi hoonestusala .....   | 7         |
| 4.3. Krundi ehitusõigus .....  | 7         |
| 4.4. Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus .....            | 7         |
| 4.5. Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused ..... | 8         |
| 4.6. Haljastus ja heakord .....  | 8         |
| 4.7. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad .....                                      | 9         |
| 4.7.1. Veevarustus, reoveekanaliseerimine, sademevesi .....                        | 9         |
| 4.7.2. Tuletõrje veevarustus .....   | 10        |
| 4.7.3. Elektrivarustus. Välisvalgustus .....                                       | 10        |
| 4.7.4. Soojavarustus .....   | 10        |
| 4.7.5. Telekommunikatsioonivarustus .....  | 10        |
| 4.8. Ehitistevahelised kujad .....   | 11        |
| 4.9. Kuritegevuse riske vähendavad tingimused .....                                | 11        |
| 4.10. Keskkonnatingimuste seadmine .....   | 11        |
| 4.11. Servituudi seadmise vajadus .....  | 12        |
| 4.12. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja .....       | 13        |
| 4.13. Planeeringu elluviimine .....  | 13        |
| <b>B – KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSKÕLASTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED .....</b>            | <b>15</b> |
| <b>C – JOONISED .....</b>  | <b>17</b> |

Digitaalselt esitatud joonised on eraldi failidena

|                                  |             |
|----------------------------------|-------------|
| Situatsiooniskeem – joonis 1     | M 1 : 5 000 |
| Olemasolev olukord – joonis 2    | M 1 : 500   |
| Põhijoonis – joonis 3            | M 1 : 500   |
| Tehnovõrkude lahendus – joonis 4 | M 1 : 500   |

## A – SELETUSKIRI

### 1. SISSEJUHATUS

Planeeringu koostamise algatamise eesmärgiks on olemasoleva sõidukite automaatpesula laiendamine ja kiirsöögikoha rajamine.

Planeeringualaks on Võru linnas Vilja tn 1 kinnistu (kt 91901:003:0090). Planeeringuala pindala on ca 0,26 ha.

Planeeringu koostamise lähtedokumendiks on Võru Linnavalitsuse 11.10.2018 korraldus nr 424 *Vilja tn 1 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine*.

Planeeringu koostamisel on aluskaardina kasutatud OÜ Maamõõdu- ja Arhitektuuribüroo (litsents 147 MA-k) poolt augustis 2018 koostatud digitaalselt mõõdistatud geodeetilist alusplaani (töö nr 059/18). Geodeetilise alusplaani koordinaadid on L-est 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis, mõõtkava M 1:500.

Planeeringuala ei ole seotud ühegi kehtiva detailplaneeringuga, mis seaks piiranguid lahenduse koostamisel.

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus, dokumendid ja kooskõlastused asuvad lisade kaustas.

### 2. OLEMASOLEVA OLUKORRA JA MÕJUALA KIRJELDUS NING ANALÜÜS

Planeeringuala asub Nõõrimaa asumis ja piirneb lõunast Vilja tänava ning ülejäänud suundades elamumaa sihtotstarbega kinnistutega. Planeeringualast põhjas ja idas asuvatel elamumaadel paiknevad garaažid.

Vilja tn 1 kinnistu (pindala 2 649 m<sup>2</sup>, sihtotstarve transpordimaa 100%) kaguosas asub olemasolev automaatpesula, millele on väljastatud tähtajaline kasutusluba kehtivusega 15.07.2020; pesula territooriumi põhjanurgas paikneb gaasimahuti<sup>1</sup>, mille asukoht vastab kehtivale õigusaktile<sup>2</sup>. Ülejäänud kinnistut kasutatakse parklana. Parkla kasutusvajadus on suur, kuna üle Vilja tänava asub bussijaam, millel parkla puudub.

Juurdepääs planeeringualale on Vilja tänavalt: pesula teenindamiseks on rajatud kaks juurdepääsu, kolmas juurdepääs on parkimisalale.

Planeeringuala jääb Võru linna piiri lähedusse olles nii 64 Võru-Põlva tugimaantee kui 25238 kõrvalmaantee Võrumõisa tee mõjualas, mis on logistiliselt hea asukoht

<sup>1</sup> 4,8 m<sup>3</sup> küttegaas

<sup>2</sup> Majandus- ja taristuministri 03.07.2015 määruse nr 87 *Küttegaasi kasutamisele gaasipaigaldisele, selle ehitamisele ja gaasiseadme paigaldamisele ning gaasiballooni ladustamisele ja gaasianuma täitmisele esitatavad nõuded* § 16

autopesula toimimiseks. Kuna üle tee asub bussijaam, on soodustatud ka kiirsõõgikoha rajamine. Planeeringuala läheduses paiknevad mitmed suuremad kauplused ja keskused, mille külastamist on võimalik ühendada autopesuga.

Planeeringuala paiknemist vaata joonisel nr 1. Olemasolev olukord on kajastatud joonisel nr 2.

### 3. VASTAVUS STRATEEGILISTELE (PLANEERIMIS)DOKUMENTIDELE

Detailplaneeringu alal planeeritava tegevusega seotud asjakohane strateegiline planeerimisdokument on *Võru linna üldplaneering* (2009).

*Võru linna üldplaneeringu* kohaselt, vt skeem 1, asub planeeritav ala liiklust korraldava ja teenindava ehitise maal, kus asub olemasolevalt parkla.



**Skeem 1.** Väljavõte Võru linna üldplaneeringu maakasutusplaanist. Planeeringuala on tähistatud sinise joonega.

Detailplaneeringu lahendus näeb Vilja tn 1 kinnistul ette autopesula, kiirsõõgikoha (kokku ca 51% ulatuses ja parkla (ca 49% ulatuses). *Planeerimisseaduse*<sup>3</sup> kohaselt loetakse üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslikku muutmist. Arvestades, et soovitakse muuta ühe kinnistu sihtotstarvet, millel säilib parkla lisafunktsioon, ei ole tegemist juhtotstarbe ulatusliku

<sup>3</sup> § 142 lg 1 p 1

muutmisega. Vilja tn 1 paikneb käidavas piirkonnas bussijaama vahetus läheduses, mistõttu on põhjendatud kinnistul ettevõtluse arendamine ja täiendavalt ärimaa sihtotstarbe kavandamine. Eeltoodust tulenevalt on planeeringu algatamise ettepanek kooskõlas üldplaneeringu põhimõtetega.

## 4. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK

### 4.1. PLANEERINGUALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE

Detailplaneeringu lahendusega Vilja tn 1 kinnistu piire ei muudeta ja katastrisse kantud pindala 2 649 m<sup>2</sup> jääb samaks.

### 4.2. KRUNDI HOONESTUSALA

Hoonestusala (krundi osa, kuhu võib rajada ehitusõigusega lubatud hoone ja rajatised) piiritlemisel on lähtutud olemasolevatest ehitistest (automaatpesula) ja neile juurdeehituse rajamise võimalusest olemasoleval Vilja tn äärsel ehitusjoonel mugava kasutusega pesutänaava rajamiseks; samuti on arvestatud, et tagatud oleks *Linnatänavad* 843 standardikohaste mõõtudega parkla rajamine kinnistu ida- ja põhjaosas.

Hoonestusala sidumine krundipiiridega on näidatud joonisel nr 3.

### 4.3. KRUNDI EHITUSÕIGUS

Ehitusõigus on toodud joonisel nr 3 tabelis. Hoonete suurima lubatud ehitisealuse pinna moodustavad kokku olemasolev automaatpesula ja planeeritud hoone (pesutänav ning kiirsõögikoht).

Ehitusõigusega lubatud hoonestus tuleb püstitada hoonestusala piirides. Väljapoole hoonestusala võib ehitada pesulat ja parklat teenindavaid rajatisi, nt tolmuimeja, porimattide puhastusala, elektriautode laadimispunkt jmt.

Krundi kasutamise sihtotstarbed on toitlustus- ja teenindushoone maa ning parkimisehitise maa<sup>4</sup>, neile vastavad katastriüksuse sihtotstarbed on vastavalt ärimaa ja transpordimaa<sup>5</sup>.

### 4.4. JUURDEPÄÄSUTEDE ASUKOHAD JA LIIKLUS- NING PARKIMISKORRALDUS

Vilja tn 1 kinnistule on planeeritud kaks juurdepääsu, sh üks automaatpesulat teenindav olemasoleval kujul. Senine olemasolev juurdepääs kinnistu edelanurgas likvideeritakse.

<sup>4</sup> Planeeritud krundi kasutamise sihtotstarbed on määratud vastavalt ruumilise planeerimise leppemärkidele 2013

<sup>5</sup> Maakatastriseaduse § 18<sup>1</sup> lg 6

Kinnistu kagupoolne juurdepääs on ette nähtud korrastada ja siduda parkimislahendusega, sh arvestades jalakäijate tee asukohaga kiirsöögikohani.

Juurdepääsude nii sisse- kui väljasõidud on lubatud parem- ja vasakpoolse manöövrina.

Krundisisene planeeritud tee siduda avalikul tänaval asuva kõnniteega (juurdepääs kiirsöögikohani). Krundisisene jalakäijate tee kavandada jalakäijate eelistusega, st tõstetud kõnniteena.

Vilja tn 1 kinnistu ida- ja põhjaosas on planeeritud avaliku kasutusega parkla.

Joonisel nr 3 on näidatud juurdepääsude põhimõttelised asukohad ja parkimislahendus. Planeeritud juurdepääsu asukohta ja parkimiskorraldust on projekteerimise käigus lubatud täpsustada.

## 4.5. EHITISTE ARHITEKTUURILISED JA KUJUNDUSLIKUD NING EHITUSLIKUD TINGIMUSED

Olemasolev automaatpesula säilib olemasoleval kujul. Juurdeehitus teostada olemasoleva pesulaga samas arhitektuurses ja kujunduslikus võtmes (võimalusel kasutada sama tootja poolt ette nähtud pesutäna lahendust; kiirsöögikoha lahendus siduda pesutäna hoonega).

Vajalik on ümber tõsta reklaamtulp, kuna see jääb juurdepääsutee asukohale. Eeldatav reklaamtulba uus auskoht on kinnistu edelaosas.

Joonisel nr 3 on näidatud võimalik illustreeriv territooriumi asendiplaaniline lahendus. Täpne lahendus antakse projekteerimise staadiumis. Asendiplaanilise lahenduse väljatöötamisel arvestada vajadusega tagada mugav sisse- ja väljapääs pesutänavasse.

Hoonestuse olulisemad arhitektuurinõuded:

- Korruselisus: üks;
- Katusetüüp: lamekatus;
- Katusekalded: 0-5 kraadi;
- Katusekattematerjalid: plekk, rullmaterjal või muu vastavalt katusetüübile;
- Välisviimistlusmaterjalid: puit, kivi, plekk, plast;
- Avatäited: vaba;
- +/- 0.00 sidumine: ei määrata.

Arvestades ptk-s 4.10 tooduga, on projekteerimisel lubatud/soovitav ette näha päikeseenergia kasutamise võimalusi sulandades päikesepaneelid arhitektuursesse terviklahendusse (paigutada paneelid hoone katuse külge nii, et need ei mõjuks silmatorkavate võõrelementidena).

## 4.6. HALJASTUS JA HEAKORD

Planeeringualal puudub väärtuslik haljastus, valdavalt on tegemist kõvakattega alaga. Automaatpesula ümbrusesse on rajatud muruala, kus osaliselt kasvab ka hekk.

Uushaljastus tuleb rajada hoonestusest, parkimisaladest ja juurdepääsuteedest vabadel aladel, sh liigendada parkimiskohad haljastusega. Kiirsöögikoha kõrvale sillutiskivikattega ala rajamisel kasutada konteinerhaljastust või rajada samas ulatuses haljasala. Haljastuse kavandamisel arvestada tehnovõrkude asukohtadega.

Olemasolevalt on võrkpiire Vilja tn 1 ja Tartu tn 3 // 5 kinnistuga ühisel piiril, mille osas muudatusi ei kavandata. Täiendava piirde rajamine pole ette nähtud.

Kiirsöögikoha rajamisel näha ette prügikonteinerid või -mahutid, mille asukoht ei oleks Vilja tänavalt nähtav. Kiirsöögikoha sissepääsu kõrvale paigaldada ka prügikastid klientidele.

## 4.7. TEHNOVÕRKUDE JA RAJATISTE ASUKOHAD

Tehnovõrkude lahendus on kajastatud joonisel nr 4. Planeeritud lahendus on põhimõtteline, mida täpsustatakse projekteerimise käigus tulenevalt hoonestuse asendiplaanist ja ruumiprogrammist. Projekteerimisel arvestada juurdepääsude asukohtade ja kavandatava haljastusega.

### 4.7.1. VEEVARUSTUS, REOVEEKANALISATSIOON, SADEMEVESI

Veevarustuse ja kanalisatsiooni lahenduse koostamisel on aluseks AS Võru Vesi poolt väljastatud tehnilised tingimused, 29.01.2019 nr 5-18/19/6. Sademevee lahenduse koostamisel on aluseks OÜ Palmpro koostatud *Vilja tn rekonstrueerimise ehitusprojekt. V osa. Sademeveekanaliseerimine* (töö nr 167, 15.10.2018).

Olemasolevalt on pesula liitunud ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniga.

Pesutäna ja kiirsöögikoha rajamiseks on vajalik vee- ja kanalisatsiooniühendus osaliselt ümber ehitada. Ümberehitamisel arvestada, et liitumispunkt ühisveevärgiga säilib kinnistu piiri juures täna alale paigaldatud kaevust nr MK-1 ja liitumispunkt ühiskanalisatsiooniga on kinnistu piiri juures täna alale paigaldatud kaevust nr K-1.

Kinnistu uus veetorustik projekteerida PE minimaalselt De 32 veetorust. Paigaldada 1,8 m sügavusele maapinnast. Vundamendist läbiviigul paigaldada torustik kaitsehülssi. Kuni veemõõtesõlmeni kasutada torustikul ainult elekterkeevlisliitmikke. Enne veemõõtesõlme torustiku hargnemised on keelatud.

Kinnistu kanalisatsioonitorustik projekteerida PVC SN8 De 160 – De 200 reovee kanalisatsioonitorust. Pöördekohtadesse paigaldada plastist voolurenniga kanalisatsioonikaevud minimaalselt De 400/315. Vajadusel paigaldada reovee tagasivoolu tõkestamiseks kinnistu torustikule tagasivooluklapp. Kinnistu kanalisatsioonitorustikud ja -kaevud peavad olema veekindlad ja vastama kehtivatele nõuetele.

Sademevee liitumispunkt (pesula ja kiirsöögikoht) on kinnistu piiri juures täna alal asuvas kaevus nr SK-64. Avaliku parkla alalt kogutud sademevesi on võimalik ühendada kaevu SK-11.

Kinnistu sademe-, pinna- ja drenaažvete juhtimine ühiskanalisatsiooni on keelatud. Sademe-, pinna- ja drenaaživeed tuleb juhtida sademeveekanaliseerimisse.

Sademevesi peab vastama VV 29.11.2012 määrusele nr 99 *Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed* kehtestatud nõuetele.

Sademevee kogumine ja ära juhtimine kavandada läbi I klassi liiva-õlipüüduri.

Kuna planeeringualale kavandatakse muuhulgas toitlustusasutuse funktsioon, tuleb projekteerimisel ette näha ka rasvapüüduri paigaldamine, milles toimub rasvade ja taimse päritoluga õlide eraldamine reoveest, et vältida ummistusi ning tagada kanalisatsiooni tõrgeteta töö. Püüduri suurus tuleb arvestada ja valida vastavalt heitvee hulga edasisel projekteerimisel.

Kinnistu liitumiseks või liitumise muutmiseks ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga peab liituja AS-ile Võru Vesi esitama liitumistaotluse.

#### 4.7.2. TULETÖRJE VEEVARUSTUS

Planeeritud sihtotstarvete loetelust tulenevalt liigitub tegevus tuleohutusest tulenevalt IV kasutusviisi alla. Vastavalt Eesti Standardile EVS 812-6:2012+A1:2013 Ehitiste tuleohutus Osa 6: *Tuletõrje veevarustus* on vajalik suurim normveehulk 20 l/s 3 tunni jooksul.

Projekteerimisel ja realiseerimisel tuleb arvestada kehtivate normide ja nõuetega.

Lähimad tuletõrjehüdrandid (maapealsed) DN 100 asuvad Vilja tänaval kinnistu Tartu tn 3 // 5 juures (nr E-155) ja kinnistu Vilja tn 3 juures (nr E-156).

Hüdrantide 100 m tööraadiused on kantud joonisele nr 4.

#### 4.7.3. ELEKTRIVARUSTUS. VÄLISVALGUSTUS

Kinnistul on olemas elektriühendus ja säilib olemasolev liitumiskilp kinnistu edelaosas. Kinnistuisene elektrivõrgu ümberehitus teostatakse projekteerimise käigus tulenevalt hoonestuse paiknemisest ja ruumiprogrammist.

#### 4.7.4. SOOJAVARUSTUS

Planeeringuala ei jää kaugkütte piirkonda.

Pesulas kasutatav soe vesi saadakse gaasiküttega (kinnistu lääneosas asub gaasimahuti). Planeeritud toitlustushoone küte ja soe vesi on planeeritud samuti lokaalselt gaasiküttega. Lubatud on kasutada ka teisi lokaalseid lahendusi. Eelistada tuleb süsteeme, mis oleksid energiasäästlikud ning minimaalselt keskkonda saastavad.

#### 4.7.5. TELEKOMMUNIKATSIOONIVARUSTUS

Sidevarustus on olemasolevalt lahendatud mobiilselt. Planeeritud sidevarustus on samuti ette nähtud mobiilselt.



## 4.8. EHITISTEVAHELISED KUJAD

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud siseministri 30.03.2017. a määrusega nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele*.

Planeeritud ehitise kasutamise otstarvete alusel jääb planeeritud hoonestus eelnimetatud määruse lisa 1 alusel IV kasutusviisi alla. Minimaalseks tuleohutusklassiks on TP3, mis ei keela kõrgema tuleohutusklassiga hoonestuse rajamist.

Vastavalt tuleohutusnõuetele peab vältima tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Selle täitmiseks peab hoonetevaheline kuja olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, tuleb piirata tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tule levikut. Hoonetevahelist kuja mõõdetakse üldjuhul välisseinast. Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduvaid põlevmaterjalist osi, mõõdetakse kuja selle osa välisservast. Eelnimetatud kuja arvestamisel võib ühe kinnistu piires lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist. TP3-klassi hoonete puhul on hoonete kogupindala lubatud kuni 400 ruutmeetrit, mil ei pea tule levikut takistama ehituslike abinõudega.

Planeeritud hoonestusala jääb olemasolevatest hoonetest normikohasele kaugusele.

Projekteerimisel ja realiseerimisel tuleb arvestada kehtivate normide ja nõuetega ning lähtuda ehitiste tegelike tuletõkkeseptsioonide ja põlemiskoormustega ning tuleohuklassiga, sh arvestada nõuetega EVS 812-7:2018 Ehitiste tuleohutus. Osa 7: *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded*.

## 4.9. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD TINGIMUSED

Kuritegevuse riskide vähendamist reguleerib standard EVS 809-1:2002.

Projekteerimisel tuleb ette näha territooriumi ja hoone ümbruse valgustus. Ehituses kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud). Kasutamise ajal hoida oma territoorium alati korras ja teostada kiired parandustööd. Projekteerimisel näha soovi korral ette täiendav videovalve.

## 4.10. KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE

Detailplaneeringuga ei kavandata objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Kavandatud tegevus ei põhjusta eeldatavalt negatiivset keskkonnamõju. Küll võib positiivse mõjuna välja tuua ala korrastamise ja väljaarendamise (parkimisala). Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal, on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga.

Ehitustegevused tuleb käsitletaval maa-alal korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele. Ehitustegevuse ajal on võimalik mõningane vibratsioon ja tolm ning tavalisest suuremas koguses jäätmete teke. Ehitustegevuse ajal peab arvestama, et lahendatud oleks jalakäijate ning sõidukite turvaline liikumine,

ehitustegevus ei tohi öisel ajal häirida piirkonna elanikke. Kuna mõjualas on müratundlikud alad, tuleb ehitusprojektis näha ette ehitismüra vähendavad meetmed.

Olmejäätmete kogumine lahendada vastavalt *jäätmeseadusele* ja Võru linna jäätmehoolduseeskirjale. Kiirsöögikoha jäätmete sorteeritult kogumiseks on kavandatud suletavad kogumiskonteinerid.

Rajatava hoone (kiirsöögikoht) siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond. Eesti Geoloogiakeskuse Eesti esialgse radooniriski levilate kaardi kohaselt jääb planeeringuala normaalse radooniriskiga alale. Lokaalselt võib esineda kõrge ja madala radoonisisaldusega pinnaseid. Vajadusel tuleb rakendada ehituslikke meetmeid vastavalt EVS 840:2017 *Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes toodule*.

Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2010/31/EL hoonete energiatõhususe kohta (Euroopa Parlament, 19.05.2010), ütleb, et pärast 31.12.2020 peavad kõik uusehitised olema liginullenergiahooned. Majandus- ja kommunikatsiooniministeeriumi vahendatud info<sup>6</sup> alusel ei pea tööstusalad ja töökojad, mille otstarve on lähim pesulale, ja hooned, mille suletud netopind on kuni 50 m<sup>2</sup> täitma energiatõhususe miinimumnõudeid, kuid nende rakendamine ei ole keelatud. Energiatõhususe nõuded on toodud *ehitusseadustikus* ja ettevõtetus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määruses nr 63 *Hoone energiatõhususe miinimumnõuded*<sup>1</sup>. Uute hoonete projekteerimisel tuleb tähelepanu pöörata energia säästmisele ja võimalusel lokaalsele tootmisele. Projekteerimisel näha ette võimalusi energiatarbe vähendamiseks, samuti on soovitatav kavandada alternatiivsete energiaallikate kasutamist.

Taastuvenergia allikana päikesepaneelide kasutamisel on muuhulgas võimalik kasutada ehitisintegreeritud paneele, mille saab paigaldada katusele, fassaadile või päikesevarjuna akende kohale. Mistahes tüüpi päikesepaneelide kasutamisel peavad olema tagatud järgmised nõuded ja tingimused:

- Päikesepaneelid ei tekita kõrvalolevatele hoonetele valgusreostust;
- Päikesepaneelid ei kahjusta naaberhooneid, linnaruumis liiklejaid ja looduskeskkonda;
- Päikesepaneelid ei häiri liiklust ja tänaval liiklejaid.

## 4.11. SERVITUUDI SEADMISE VAJADUS

Servituudi seadmise vajadus on läbipääsu tagamiseks Vilja tn 1b ja Vilja tn 1c kinnistutele ja Vilja tn 1b kinnistult sademevee juhtimiseks Vilja tänavale. Juurdepääsuservituut on näidatud joonisel nr 3 ja tehnovõrgu servituut joonisel nr 4.

Tehnovõrkudele tuleb seada isiklikud kasutusõigused kaitsevööndite ulatuses:

### Elektripaigaldiste kaitsevööndid

Maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 m kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Alajaamade ja jaotusseadmete ümber ulatub kaitsevöönd 2 m kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest.

### Vee- ja kanalisatsiooni kaitsevööndid

Uhisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste survetorustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on alla 250 mm siseläbimõõduga torustikul 2 m ja maa-aluste

<sup>6</sup> <https://www.mkm.ee/et/eesmargid-tegevused/ehitus-ja-elamumajandus/hoonete-energiatohusus>

vabavoolsete torustike puhul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele samuti 2 m.

Sideehitise kaitsevööndid

Sideehitise kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool sideehitist on 1 m.

Gaasitorustike kaitsevööndid

Gaasitorustiku kaitsevööndi ulatus mõlemal pool gaasitorustikku on 1 m (A- ja B-kategooria).

## 4.12. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et püstitatav hoone ja rajatised ei kahjustaks naaberkinnistute objekte ja kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus.

Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab kinnistu igakordne omanik, kelle poolt kahju põhjustanud tegevus lähtus.

## 4.13. PLANEERINGU ELLUVIIMINE

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitusprojekti koostamisel. Ehitusõigus realiseeritakse kinnistu omaniku poolt tema tahte kohaselt. Edaspidi koostatav ehitusprojekt peab olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismäärustele, heale projekteerimistavale ja *ehitusseadustikule*.

Planeeringulahenduse võib ellu viia etapiti (pesula ja kiirsöögikoha rajamine ei ole seotud parkla väljaehitamisega), sh võib etapiti rajada ka hoonestuse (pesutänava ja kiirsöögikoha võib rajada erinevatel ajaperioodidel). Planeering ei sea piiranguid järjestikuste etappide koos väljaehitamisele. Planeeringulahenduse, sh hoonestuse rajamisel etappidena peab iga vastav etapp tagama juurdepääsu ja ohutu jalakäijate liikumise ning etappide vahepealsel perioodil peab olema hoone ümbrus heakorrastatud.

Tänava maa-alalt juurdepääsu väljaehitamine on kinnistu igakordse omaniku kohustus.

## B – KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSKÕLASTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED

- Võru Vesi AS, arendusjuht Marko Tolga. Kooskõlastatud digitaalselt 05.03.2019 seletuskiri, põhijoonis ja tehnovõrkude joonis ning kooskõlastuskiri (05.03.2019 nr 2-15/19/13). Kooskõlastus asub digitaalsete materjalide hulgas.
- Päästeameti Lõuna päästkeskuse ohutusjärelvalve büroo nõunik Margo Lempu. Kooskõlastatud (nr K-ML/15) digitaalselt 28.03.2019 seletuskiri, põhijoonis ja tehnovõrkude lahenduse joonis. Kooskõlastus asub digitaalsete materjalide hulgas.

## C – JOONISED

|                          |             |
|--------------------------|-------------|
| 1. Situatsiooniskeem     | M 1 : 5 000 |
| 2. Olemasolev olukord    | M 1 : 500   |
| 3. Põhijoonis            | M 1 : 500   |
| 4. Tehnovõrkude lahendus | M 1 : 500   |