



GEOMEL OÜ

20.10.2009

Töö nr 2009-DP1

Võrumaakond Võru vald Võrusoo

REGOR KINNISTU
91804:004:2030

DETAILPLANEERING

Köide I

SELETUSKIRI JA JOONISED

Koostaja: GEOMEL OÜ

Omanik: MEIEMETS OÜ

/Krislyn Kuut/.....

/Riiko Hingus/.....

Köide I – DETAILPLANEERINGU SELETUSKIRI JA JOONISED**Köide II – DETAILPLANEERINGU LISAMATERJALID****SISUKORD**

1. DETAILPLANEERINGU LÄHTEANDMED	3
1.1. Planeeringuala asukoht	3
1.2. Planeerimisalased alusmaterjalid ja lähteandmed	3
2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK	3
3. OLEMASOLEV OLUKORD JA PLANEERINGUALA KONTAKTVÕONDI FUNKTSIONAALSED SEOS	4
3.1. Maa-ala kirjeldus	4
3.2. Praegune maaeraldus	4
3.3. Olemasoleva hoonestuse iseloomustus	4
3.4. Olemasolevad teed ja tänavad	5
3.5. Olemasolev haljastus	5
3.6. Olemasolevad tehnovõrgud	5
3.7. Olemasolevad kitsendused	5
4. PLANEERINGULINE LAHENDUS	6
4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine	6
4.2. Hoonestusala ja ehitusõigus	6
4.3. Tänavate ja teedevõrk, liikluskorralduse põhimõtted ja parkimiskorraldus	7
4.4. Ehitiste vahelised kujud ja tuleohutusabinõud	8
4.5. Arhitektuurinõuded ehitistele	9
4.6. Haljastus ja heakord	9
4.7. Tehnovõrgud ja –rajatised	9
4.8. Servituutide vajadus, muinsuskaitse eritingimused ning muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ja nende ulatus	11
4.9. Kuritegevuse riske vähendavad meetmed	12
4.10. Keskkonnatingimused ja tervisekaitse	12
5. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED JA PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA	12
6. KOOSKÕLASTUSED	13
Tabel 5. Kooskõlastuste koondtabel:	14

JOONISED

Joonis 1 „Asukohaskeem“ (M 1:5000)	15
Joonis 2 „Olemasolev olukord“ (M 1:500)	16
Joonis 3 „Detailplaneeringu põhijoonis“ (M 1:500)	17
Joonis 4 „Detailplaneeringu tehnovõrgud“ (M 1:500)	18

SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU LÄHTEANDMED

1.1. Planeeringuala asukoht

Planeeritav maa-ala paikneb Võrumaal Võru vallas Võrusoo külas ja hõlmab Regor kinnistut.

1.2. Planeerimisalased alusmaterjalid ja lähteandmed

- 1.2.1. Võru Vallavalitsuse 26.08.2009 otsus nr 243.
- 1.2.2. Regor kinnistu detailplaneeringu lähteseisukoht.
- 1.2.3. Regor kinnistu maa-ala plaani mõõdistus (OÜ Geomel töö nr 23/09 Võrus, september 2009).
- 1.2.4. Võru valla ehitusmäärus (Võru Vallavolikogu määrus nr 48 14.09.2005).
- 1.2.5. Võru maakonna teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“.
- 1.2.6. Võru valla üldplaneering.
- 1.2.7. Pikk tn 21b kinnistu ning lähiala detailplaneering (OÜ Ehitusnõunik töö nr 07-51, Tartu 2008)
- 1.2.8. Võru valla ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arengukava.
- 1.2.9. Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded (RT I 2004, 75, 525).
- 1.2.10. Kuritegevuse ennetamine linnaplaneerimine ja arhitektuur (EVS 809-1:2002).
- 1.2.11. Teeseadus (RT I, 1999, 26, 377).
- 1.2.12. Tuleohutuse üldnõuded (RTL 2000, 99, 1559).
- 1.2.13. Elektriõhutusseadus.
- 1.2.14. Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord.
- 1.2.15. Planeerimiseseadus (RT I 2002, 99, 579).
- 1.2.16. Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus (RT I 2005, 15, 87).
- 1.2.17. Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord.

2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Meiemets OÜ volitatud esindaja Riiko Hinguse poolt Võru Vallavalitsusele 08.07.2009 tehtud detailplaneeringu koostamise algatamise ettepanek, Võru Vallavalitsuse 26.08.2009 korraldus nr 243 „Detailplaneeringu algatamine Võru vallas Võrusoo külas Regor kinnistul (katastriüksuse tunnus 91804:004:2030)“ ja Võru Vallavalitsuse 26.08.2009 korralduse nr 243 alusel väljastatud lähteseisukoht.

Detailplaneeringu eesmärgiks on Regori kinnistu planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine, sihtotstarbe määramine, ehitusõiguse määramine, krundi hoonestusala piiritlemine, tänavate maa-ala ja liikluskorralduse määramine, haljastuse ja heakorrasuse põhimõtete määramine, kujade ja tehovõrkude ning – rajatiste asukoha määramine, keskkonnatingimuste, ehitiste olulisimate arhitektuurinõuete, servituudi vajaduse ja kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine.

Planeeringu lahendusega on antud maa-ala kruntideks jaotamise põhimõtted, näidatud kruntide hoonestusalad, määratletud maksimaalne hoonete arv krundil, määratletud suurim lubatud ehitusalune pindala ja maksimaalne lubatud hoonete suhteline kõrgus.

Planeeritava ala pindala on ca 2,6 ha ning selle asukoht on antud joonisel 1 „Asukohaskeem“. Detailplaneeringu koostamisel on alusplaanina kasutatud OÜ GEOMEL tööd nr 23/09 koostatud 10.09.2009.

3. OLEMASOLEV OLUKORD JA PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSSED

3.1. Maa-ala kirjeldus

Planeeritav ala asub Võrusoo külas kuhu Võru valla üldplaneeringuga on ette nähtud tööstuspiirkond. Planeeritav ala on 26 094 m² suurune hoonestatud kinnistu. Planeeritav ala on tasase reljeefiga, kõrgused on vahemikus 75,00 – 76,50 m. Planeeritav ala on piiratud põhjaküljelt Võrusoo tee tänavaga, lõunaküljelt Pikk tn 12b, Halli, ja Metsa tootmismaa ning Raami tee transpordimaa kinnistustega, millel on kehtiv detailplaneering, idaküljelt Põhi tootmismaa kinnistuga ja lääneküljelt katastritunnusega 91804:004:0450 elamumaa, Väike-Regori tootmismaa ning VL-1244 // Pikk tn 19a ärimaa kinnistutega. Planeeritava ala sisse jääb Alajaam Parkla 85 tootmismaa.

3.2. Praegune maaeraldus

Planeeritaval maa-alal paikneb Regor kinnistu, mille pindala on 2,6 ha, katastritunnus 91804:004:2030, maakasutuse sihtotstarve on 100% tootmismaa. Praegune maaomanik planeeringualal on OÜ Meiemets.

Tabel 1. Katastrisse kantud piirinaabrite andmed:

Nimetus	Kinnistus reg. osa nr	Katastri tunnus	Pindala m ²	Maakasutuse sihtotstarve
-	174342/1743	91804:004:0450	3286	Elamumaa 100%
Väike-Regori	1333041/13330	91804:004:0306	441	Tootmismaa 100%
VL-1244 // Pikk tn 19a	1124241/11242	91901:013:1430	9058	Ärimaa 100%
Pikk tn 21b	510441/5104	91901:013:0095	8418	Tootmismaa 90% Ärimaa 10%
Halli	551242/5512	91804:004:0297	5157	Tootmismaa 90% Ärimaa 10%
Raami tee	551245/5512	91804:004:0303	7602	Transpordimaa 100%
Metsa	551241/5512	91804:004:0291	4863	Tootmismaa 90% Ärimaa 10%
Põhi	551041/5510	91804:004:0990	14489	Tootmismaa 100%
Alajaam Parkla 85	2595241	91804:004:2020	174	Tootmismaa 100%

3.3. Olemasoleva hoonestuse iseloomustus

Regor kinnistul asub kaks viilkatusega tootmishoonet ja neid teenindavad tehnorajatised, üks tootmishoone kõrval asuv katusealune, üks Alajaam Parkla 85 kinnistul asuv alajaama hoone, üks kasutusest välja jäänud madal viilkatusega hoone, mis asub katusealuse all ning üks tootmisega seotud tehnorajatis. Planeeringuala tootmismaa sihtotstarbega naaberkinnistutel paiknevad samuti viilkatusega tootmishooned ning lääneküljel asuv elamumaa sihtotstarbega kinnistul asub madal viilkatusega ühepereelamu ja elamu teenindamise abihooned.

3.4. Olemasolevad teed ja tänavad

Planeeringualale pääseb kinnistu põhjaküljel asuvalt Võrusoo tee tänavalt. Pikk tn 21b kinnistu ning lähiala detailplaneeringuga on tulevikus krundile lõunaküljelt ette nähtud ka Raami tee kinnistuga juurdepääsutee.

3.5. Olemasolev haljastus

Planeeritav maa-ala on kaetud kruusa ja asfaltiga, väikeses osas ka loodusliku rohumaa ning võsaga.

3.6. Olemasolevad tehnovõrgud

Planeeritaval maa-alal asuvad kinnistu omandis olevad osaliselt kasutusest välja jäänud vee, surve- ja sadevee trassid, mis planeeringuga on ette nähtud likvideerida.

Samuti asuvad kinnistul AS Eesti Energia kõrgepinge ja madalpinge maakaabelliinid, mis on ette nähtud ümber tõsta, ning Alajaam Parkla 85 alajaam. Kinnistu praegune elektrivarustus on saadud Alajaam Parkla 85 alajaamast maakaabliliinidega.

Kaugkütte soojatrasse planeeringualal ei ole. Soojavarustus on lahendatud lokaalküttega.

Olemasolev veevõrk on lahendatud puurkaevu baasil, mis asub Pikk tn 21b kinnistu ning lähiala detailplaneeringu alal ja mis on ette nähtud tamponeerida.

Reovee kanalisatsioon puudub. Reovesi kogutakse kogumismahutisse, mida tühjendatakse vajadusel.

3.7. Olemasolevad kitsendused

3.7.1. Võrusoo tee tänava kitsendus.

Tänav on linnas, alevis või alevikus paiknev tee, mis on ehitatud või kohandatud sõidukite või jalakäijate liiklemiseks ning mille kaitseks, teehoiu korraldamiseks, liiklusohutuse tagamiseks ning teelt lähtuvate keskkonnakahjulike ja inimesele ohtlike mõjude vähendamiseks rajatakse tee äärde kaitsevöönd. Tänav kaitsevööndi laius on teemaa piirist kuni 10 meetrit, mille ulatuses on keelatud seaduses nimetatud tegevused (Teeseadus §13, §36). Tänav kaitsevööndi kitsendus jääb planeeringu kohaselt kehtima.

3.7.2. Elektrivarustuse maakaabelliinide kitsendused.

Planeeringualal asuvate elektrikaablite kaitsevööndid kitsendavad tegevust vastavalt määrusele „Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord“ 1m kummalegi poole äärmistest kaablitest. Olemasolevate kaablite kitsendus kehtib kuni nende likvideerimiseni või ümbertõstmiseni uue elektrivarustuse väljaehitamisel, mis on ette nähtud käesoleva detailplaneeringuga. Olemasolevate elektrikaablite kitsendused on näidatud joonisel 2 „Olemasolev olukord“.

3.7.3. Juurdepääsutee kitsendus.

Planeeringualal asuva Alajaam parkla 85 alajaama teenindamiseks ja ligipääsuks on Võrusoo tee tänava poolt seatud krundile juurdepääsu tee kitsendus, mis planeeringu kohaselt asendatakse teise juurdepääsutee servituudiga.

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed ja olemasolev olukord on esitatud ka Joonisel 1 „Asukohaskeem“ ja Joonisel 2 „Olemasolev olukord“.

4. PLANEERINGULINE LAHENDUS

4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine.

Detailplaneeringu põhieesmärgiks on uute tootmismaa kruntide moodustamine ning neile ehitusõiguse määramine. Ala kruntideks jaotamisest annab ülevaate Joonis 3 „Detailplaneeringu põhijoonis“ ning Tabel 2.

Detailplaneeringuga moodustatakse olemasolevale kinnistule kolm tootmis- ja ärimaa sihtotstarbega krunti. Kruntideks jaotamisel on lähtutud tellija soovitud kasutuskorrast ja hoonete liigendusest. Planeeritud krundijaotus tagab hoonetele vajalikud tuleohutusnõuded (tulemüürid, kujud).

Tabel 2. Planeeringujärgne maakasutus ja pindala:

	Planeerimisjärgne maakasutus	Planeerimisjärgne pindala
POS 1	90% tootmismaa (T)*; 10% ärimaa (Ä)**	8989 m ²
POS 2	90% tootmismaa (T)*; 10% ärimaa (Ä)**	10 656 m ²
POS 3	90% tootmismaa (T)*; 10% ärimaa (Ä)**	6449 m ²

*(T) – tootmismaa 003, vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusega nr 155 vastu võetud „Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord“

** (Ä) – ärimaa 002, vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusega nr 155 vastu võetud „Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord“

4.2. Hoonestusala ja ehitusõigus

Kruntide hoonestusala piiritlemine:

Põhijoonisel näidatud hoonestusala on seotud nii krundipiiridega, olemasolevate hoonete asukohaga, hoonetevaheliste kujade kui olemasolevate kitsenduste piirangutega. Hoonestusala vähim kaugus on 4 m krundipiirist, mis kokkuleppel piirinaabritega tagab minimaalselt 8 meetrise vahemaa kõrvalkruntide hoonestuse vahel. Hoonestusala näidatud suuremana kui lubatud suurim ehitusalune pindala, mis projekteerimise käigus lubab vabamalt valida hoonete asukohta ja kuju. Kuigi antud planeeringuga ei määrata kohustuslikku ehitusjoont tuleb hoonestamisel lähtuda põhimõttest, et rajatavatele hoonetele oleks hea ligipääs ning kuritegevuse ennetamiseks tuleb tagada hoonete vaheline hea nähtavus teekoridoridena. Hoonestuse kauguse kruntide Võrusoo tee tänava poolsest piirist määrab ära Teeseadusest tulenev teekaitsevöönd (§13, §36), mis on 10 m teemaa piirist.

Krundi, POS 1 läänepoolne ning idapoolne hoonestusala piir külgneb osaliselt krundipiiriga või ühtib krundipiiriga tulenevalt olemasolevast hoonestusest. Krundi POS 3 läänepoolse hoonestusala piir külgneb krundipiiriga tulenevalt olemasolevast hoonestusest. Krundi POS 2 läänepoolne ja lõunapoolne hoonestusala on 1 m krundipiirist tulenevalt kruntide tulevaste omanike kokkuleppel, et hoonete vaheline minimaalne kuja (8m) tagatakse piirnevate kruntide arvelt (POS 1 ja POS 2).

Kruntide hoonestusala on näidatud Joonisel 3 „Detailplaneeringu põhijoonis“.

Ehitusõigus:

Krundi ehitusõigusega määratakse krundi kasutamise sihtotstarve, lubatud hoonete arv krundil ning suurim lubatud ehitusalune pindala krundil. Krundi ehitusõigus kajastub Joonisel 3 „Detailplaneeringu põhijoonis“ ja Tabelis 3.

Hoonete suurim lubatud arv krundil on POS 1 – kaks hoone ja kaks olemasolevat hoonet, POS 2 – neli hoonet ning POS 3 – kaks hoonet ja üks olemasolev hoone. Krundi maksimaalne ehitusalune pindala on 30% krundipindalast. Maksimaalne lubatud hoone suhteline kõrgus on 14 m.

Tabel 3. Detailplaneeringuga määratud ehitusõigused:

POS 1

Krundi kasutamise sihtotstarve	Tootmismaa 90% Ärimaa 10%
Hoonete suurim lubatud arv krundil	2 ja 2 olemasolevat
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	2697 m ² , millest 1285 m ² olemasolev
Hoonete suurim lubatud suhteline- / absoluutkõrgus	14m/89,53m

POS 2

Krundi kasutamise sihtotstarve	Tootmismaa 90% Ärimaa 10%
Hoonete suurim lubatud arv krundil	4
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	3197 m ²
Hoonete suurim lubatud suhteline- / absoluutkõrgus	14m/89,64m

POS 3

Krundi kasutamise sihtotstarve	Tootmismaa 90% Ärimaa 10%
Hoonete suurim lubatud arv krundil	2 ja 1 olemasolev
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	1935 m ² , millest 804 m ² olemasolev
Hoonete suurim lubatud suhteline- / absoluutkõrgus	14m/89,86m

4.3. Tänavate ja teedevõrk, liikluskorralduse põhimõtted ja parkimiskorraldus

Juurdepääsud kruntidele POS 1 ja POS 2 toimuvad Võrusoo tee tänavalt. Krundile POS 3 on juurdepääsu tee Pikk tn 21b kinnistu ja lähiala detailplaneeringuga ettenähtud Raami tee transpordimaalt. Juurdepääsuteede asukohad kruntidele on näidatud detailplaneeringu Joonisel 3 „Detailplaneeringu põhijoonis ja tehnovõrgud“. Juurdepääsuteede laius määrata edasise projekteerimise käigus, kuid see peab olema vähemalt 3,5m. Krundisisesed juurdepääsud hoonetele tuleb lahendada edasise projekteerimise käigus.

Parkimine tuleb lahendada edaspidise projekteerimise käigus kruntide kaupa eraldi vastavalt kruntidele ehitatavate hoonete brutopinnale. Parkla asukoht on võimalik rajada hoonestusalasse vabale maale. Projekteerimisel tuleb tagada vähemalt normikohane parkimine (vt Tabel 4 „Kruntide normikohane parkimisarvutus“). Parkimiskohtade arvutamisel on aluseks võtud maksimaalne

täiehitusepindala. Parkimiskohtade arvutamisel lähtutakse parkimisnormatiivist EVS 843:2003. Ülejäänud hoonestusala võib kasutada krundi ladumisplatsidena.

Tabel 4. Kruntide normikohane parkimisarvutus:

Krundi POS nr	Ehitiste liigid krundil	Hoonete suletud brutopind m ²	Parkimisnorm äärelinn	Normeeritud parkimiskohti
POS 1	Asutus 10%, Tööstusettevõtte 90%	5394 kokku		54 kokku
		539	1/50	11
		4855	1/150	32
POS 2	Asutus 10%, Tööstusettevõtte 90%	6394		51 kokku
		639	1/50	13
		5755	1/150	38
POS 3	Asutus 10%, Tööstusettevõtte 90%	3870		31 kokku
		387	1/50	8
		3483	1/150	23

Märkus: tulenevalt parkimisnormatiivist EVS 843:2003 peab parklas iga 50 parkimiskoha kohta olema üks koht puudega inimeste sõidukile.

4.4. Ehitiste vahelised kujad ja tuleohutusabinõud

Ehitiste vahelised kujad on planeeritud vastavalt Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 määrusele nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“.

Hoonestusala vaheline kaugus on planeeringus arvestatud minimaalselt 8m . Krundisisest tuleb hoonete vahelised kaugused projekteerida minimaalselt vähemalt 8 m. Tulenevalt olemasolevatest hoonetest on POS 1 ja POS 3 asuvatele hoonetele, mis külgnevad kruntidevahelise piiriga, planeeringuga ette nähtud projekteerida tulemüürid ning hoonetesisesed tuleseksioonid.

Planeeritavad hooned projekteerida tulepüsivusklassiga minimaalselt TP2. Ehitiste täpne tulepüsivusklass määratakse projekteerimise käigus.

Suurtes planeeritavates ehitusmahtudes tuleb rakendada tuletõkkeseksioonide põhimõtet, tõhustatud tulekaitsevahendeid ja kindlustada inimeste nõuetekohane evakuatsioon.

Planeerimisel on arvestatud, et juurdepääsuteed hooneteni peavad olema vähemalt 3,5 m ja väravad piiretes vähemalt 4 m laiused. Päästemasinatel peab olema tagatud ümberkeeramise või ringsõidu võimalus, päästemeeskonnale pääs hoonete katustele. Parkimiskohtade kaugus ehitisest peab olema vähemalt 4 m, prügikonteinerite kaugus põlevmaterjalist või süttiva pinnakihi ehitisest või mistahes tulepüsivusega hoone välisseinas olevast ukse ja aknaavast vähemalt 2 m.

4.5. Arhitektuurinõuded ehitistele

Ehitis peab olema projekteeritud nii, et sellele oleks tagatud vaba juurdepääs ning et oleks juurdepääs ka teiste vahetus naabruses asuvate ehitiste remondiks, hoolduseks ja tulekahjude ning muude avariide ja õnnetuste likvideerimiseks. Hooned peavad olema kaasaegsed, vääriskad ja tootmisrajooni piirkonda sobivad.

Täiendavaid arhitektuurilisi nõudeid planeeringuga ette ei nähta.

4.6. Haljastus ja heakord

Kuigi planeeringuala ei paikne Võru maakonna teemaplaneeringus „Asutust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ väljatoodud olulistel rohekoridoride alal on siiski oluline luua planeeritavale alale keskkonda sobiv terviklik lahendus, mis peab sobituma ka kõrvalasuva elamukrundi ning kehtestatud Pikk tn 21 ja lähiala detailplaneerinuga.

Planeeringualal on haljastus väga väikeses mahus. Planeeringuga kõrghaljastust ette ei nähta. Krundi madalhaljastus on ette nähtud lahendada edaspidise projekteerimise käigus. Planeeringus on näidatud haljasala soovituslikud asukohad (Joonis 3 „Detailplaneeringu põhijoonis“). Haljastus on soovitatav rajada kruntide vahelistele aladele, mis on planeeritud vastavalt hoonestusalade vahelistele kujadele, samuti on soovitatav rajada haljasala Võrusoo tee tänava kaitsevööndile kuhu ei ulatu hoonestusala. Krundi POS 1 läänepoolsele küljele, mis piirneb kõrvalasuva elamumaakrundiga on soovitatav rajad kaitsehaljastus.

Krundi heakorramisel tuleb lähtuda tänapäevastest hügieeninõuetest ja hooldusvõtetest.

Krundid ümbritseva piirdega, mis peab olema hoone arhitektuursetele näitajatele sobivat tüüpi – võrk- või puitlipa.

4.7. Tehnovõrgud ja –rajatised

4.7.1. Üldosa

Praegune varustus tehnovõrkudega on kajastatud peatükis 3.6 (Olemasolevad tehnovõrgud). Põhijoonis tehnovõrkudega (Joonis 4 „Detailplaneeringu tehnovõrgud“) on aluseks planeeringualal edaspidi koostatavatele ehituslikele projektidele.

Kõikide planeeritavate tehnovõrkude puhul on näidatud põhimõttelised trassikoridorid koos vajalike kaitsevöönditega.

4.7.2. Veevarustus ja heitvee kanalisatsioon

Veevarustus on lahendatud AS Võru Vesi poolt 13.10.2009 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 5-18/61 alusel.

Ühisveevarustusega ja -kanalisatsiooniga liitumine on planeeritud olemasolevate Pikk tänaval asuvate trassidega, POS 3 liitumine on planeeritud Pikk tn 21b kinnistu ja lähiala detailplaneeringuga ette nähtud Raami tee transpordimaa kinnistule planeeritud trassiga. Sademe-, pinna- ja drenaaživee juhtimine ühiskanalisatsiooni on keelatud.

Vee- ja kanalisatsioonitrasside liitumispunktid on planeeritud kruntide piirist kuni ühe meetri kaugusele tänavaalale. Kanalisatsioonitrassi pöördekohtadesse ja liitumispunktidest on ette nähtud kanalisatsioonikaevud. Veetrassi liitumispunktidest maakraanid.

Joonisel 4 „Detailplaneeringu tehnoõrgud“ on näidatud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni trasside ja nende liitumispunktide põhimõttelised asukohad, mille täpsed asukohad täpsustuvad projekteerimise staadiumis.

4.7.3. Sajuvee kanalisatsioon

Sademevee puhastamine ja ärajuhtimine on lahendatud planeeringuala ulatuses ning kooskõlas Pikk tn 21b ja lähiala detailplaneeringuga. Planeeringulahendusega on ettenähtud sademevee ärajuhtimine Pikk tänaval asuvasse sademeveetorustikku.

POS 1 kinnistule on planeeritud sademeveepuhasti, kus puhastatakse POS 1 ja POS 2 sajuveed. Puhastatud sajuvesi juhitakse Võrusoo tee tänavamaale rajatavasse sademeveetorustikku, mis liitub Pika tänav sademeveetorustikuga.

POS 3 sademevesi juhitakse Pikk tn 21b ja lähiala detailplaneeringuga planeeritavasse Raami tee transpordimaal asuvasse sademeveetorustikku, kus see puhastatakse Raami tee transpordimaal asuvas rekonstrueeritavas või uues ehitatavas sademeveepuhastis, peale mida puhastatud sajuvesi juhitakse Pika tänav sademeveetorustikku.

Iga krundi parkimiskohad planeeritakse varustada sadevete kanalisatsiooniga, parklate sadevesi juhitakse läbi sadeveepuhasti (liiva- ja õlipüüniste), ning peale puhastamist ühis-sajuveekanalisatsiooni.

Tuleb tagada, et sadevesi ei valguks naaberkinnistutele.

Joonisel 4 „Detailplaneeringu tehnoõrgud“ on näidatud sademevee trasside, nende liitumispunktide ja sademeveepuhasti põhimõttelised asukohad, mille täpsed asukohad täpsustuvad projekteerimise staadiumis.

4.7.4. Elektrivarustus

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt OÜ Jaotusvõrgu Kagu-Eesti regiooni poolt 19.10.2009 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 168939.

Planeeringualale on ette nähtud uus projekteeritav jaotusalajaam planeeringuala koormuskeskmesse, mis asub POS 1, POS 2 ja POS 3 liitumiskohas POS 3 kinnistule. Jaotusalajaamale on planeeringuga tagatud maa-ala koos teenindusmaaga ning vaba juurdepääs juurdepääsuservituudiga POS 3 kinnistule.

Elektrienergia (madal- ja keskpingeakaablid) on ette nähtud maksimaalse tarbimise 3x150A korral Alajaam Parkla 85 alajaama baasil ja 3x650A tarbimise korral toitealajaamast Roopa:Soo alajaamast ning planeeritud kavandatavasse kruntide POS 1, POS 2 ja POS 3 vahelisse haljasalakoridori maakaablitesse.

Liitumiskilbid on kavandatud kruntide piiridele.

Elektrienergia saamiseks tuleb krundi omanikul esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Pingestamine on lubatav pärast elektripaigaldise kasutuselevõtu teatise esitamist elektrivõrgu ettevõttele.

Iga krundi välisvalgustus lahendada projekteerimise staadiumis.

4.7.5. Side

Planeeringuga on ettenähtud olemasolevasse Pika tänava teekoridori sidetrassi koridor. Enne sidevarustuse projekteerimist taotleda tehnilised tingimused vastava teenuse osutajalt või soovitava sidevõrgu valdajalt.

Vastavalt määrusele "Liinirajatise märgistamise nõuded ja kaitsevööndis tegutsemise eeskiri" on side liinirajatise kaitsevöönd kaks meetrit mõlemal pool selle keskjooant. Liinirajatise kaitsevööndis on keelatud tõkestada sellele juurdepääsu ja rikkuda konstruktsiooni. Ehitus- ja kaevetööd on lubatud ainult liiniomaniku loal.

4.7.6. Küte

AS Võru Soojus ei näe ette võimalust varustada tulevase planeeritavaid ehitisi võimaliku soojaga. Hoonete soojavarustus lahendatakse lokaalkütte baasil, võimaldamaks taaskasutada tootmisjäätmeid. Hoonete kütmine võib toimuda elektriga ka kasutades muid alternatiivseid energiaallikaid (näiteks maaküte, soojuspumbad, päikeseenergia).

4.7.7. Tuletõrje veevõtukoht

Planeeringualal saadakse vesi väliseks tulekustuseks ühisveevärgi torustikule projekteeritavatest tuletõrjehüdrantidest. Planeeringualale ette nähtud tuletõrjehüdrantide asukohad on näidatud Joonisel 4 „Detailplaneeringu tehnovõrgud“. Hüdrandi tootlikkus peab olema vähemalt 25 l/s.

4.8. Servituutide vajadus, muinsuskaitse eritingimused ning muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ja nende ulatus

Muinsuskaitse eritingimuste seadmine planeeritavale maa-ala ei ole vajalik.

Kõikidele tehnorajatistele on planeeringuga määratud seadusest tulenevad kaitsevööndid. Nii maaapealsete kui maaaluste tehnovõrkude projekteerimisel tuleb arvestada Vabariigi Valitsuse 26.03.2007 määrust nr 19 „Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord“.

Ehitise projekteerimisel tuleb arvestada vee- ja kanalisatsioonitrasside ning elektrikaablikaabli liiniservituutidega.

Planeeringulahendusega on määratud:

- juurdepääsuservituut POS 3-le Alajaam parkla 85 teenindamiseks ja ligipääsuks ning uuele projekteeritavale jaotusalajaamale juurdepääsuks, POS 1-le ja POS 3-le tulemüüri ehitamiseks ja ligipääsuks, POS 1-le sademeveepuhastile ligipääsuks;
- liiniservituudid POS 3-le alajaama ning selle madal- ja keskpinge kaablite kaitseks, 1m kummalegi poole äärmisest maakaabli liinist;
- tänava kaitsevööndi servituut POS 1-le ja POS 2-le Võrusoo tee tänava kaitseks 10 m teemaa piirist.

4.9. Kuritegevuse riske vähendavad meetmed

Kuritegevuse riskide vähendamiseks on planeeringu koostamisega kohaldatud järgmisi meetmeid:

- juurdepääsud ja liikumisteed on konkreetselt määratletud;
- planeeritud krundid on ette nähtud piirata aiaga ja krundi sissepääsud tõkestada väravaga;
- paigaldada kruntidele välisvalgustus;
- hooned varustada valvesignalisatsiooniga või kasutada turvafirma teenust.

Lisaks eeltoodule on hoonete projekteerimisel ning hilisemal ehitamisel vajalik arvestada, et:

- oleks tagatud planeeritavate hoonete hea nähtavus ning jälgitavus;
- hoonete materjalid oleksid kvaliteetsed ja vastupidavad;
- tähelepanu pöörata hoonete uste, akende ja lukkude kvaliteedile.

4.10. Keskkonnatingimused ja tervisekaitse

Planeeringuga ei nähta ette objekte ega tegevusi, mis tooks kaasa keskkonnamõju hindamise vajaduse.

Planeeringualale ei ole lubatud ladustada Jäätmeseaduses nimetatud ohtlikke jäätmeid. Planeeringualal tekkivad jäätmed tuleb koguda selleks ettenähtud kinnistesse raskesti süttivatesse kogumiskonteineritesse. Jäätmekonteinerid paigutatakse krundi sissepääsu juurde, et oleks tagatud jäätmekäitlejate vaba juurdepääs konteineritele. Jäätmete vedu ja edasine käitlemine peab olema korraldatud selleks tegevuseks luba omava ettevõtte poolt. Krundivaldajal tuleb sõlmida jäätmeveoleping. Jäätmete käitlemisel tuleb lähtuda Jäätmeseaduse nõuetest.

Tootmisjäätmete sorteerimine tuleb korraldada igal krundil eraldi, võimalusel suunata tootmisjäätmed taaskasutusse.

Piiranguvööndid ja kanalisatsiooniehitiste kujad on kantud planeeringujoonistele

Kõik amortiseerunud hooned lammutatakse.

Planeeringus on ette nähtud vanade vee- ja olmekanaliseerimise trasside likvideerimine ja uute ühistrasside ehitamine. Iga krundi parkimiskohad planeeritakse varustada sadevete kanalisatsiooniga, parklate sadevesi juhitakse läbi sademeveepuhasti, ning peale puhastamist ühis-sajuveekanalisatsiooni.

5. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED JA PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

Kõik detailplaneeringust tulenevad kohustused täidavad kruntide igakordsed omanikud. Planeeringu rakendamisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus. Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama krundi igakordne omanik.

Kruntide igakordsed omanikud kohustuvad ehitusprojekti alusel taotlema ehitusloa ning on kohustatud välja ehitama kinnistutele kavandatud hooned koos kinnistute heakorra ning kinnistutele kavandatud rajatistega.

Elektriliitumised ehitatakse välja tehnilisi tingimusi arvestades liitumislepingute alusel. Tehnovõrgud ehitatakse välja liitumislepingute alusel kokkuleppel võrgu valdajaga.

Kinnistutele sissesõitude väljaehitamine on ette nähtud arendaja kulul.

Kinnistu igakorde omanik peab tagama kinnistu planeeringujärgse nõuetekohase sademevee ärajuhtimise, et see ei valguks naaberkinnistutele. POS 1 ja POS 2 kinnistu omanikud on kohustatud sademevee üldsademeveetorustikku juhtimiseks rajama sademeveepuhasti.

Kinnistute POS 1 ja POS 2 omanikud on peale detailplaneeringu kehtestamist kohustatud koos rajama krundipiiriga jagatud hoonele tule müüri.

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks edaspidi planeeringualale teostavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

Käesoleva detailplaneeringu seletuskiri ja joonised on tervik ja tuleb käsitleda koos.

6. KOOSKÕLASTUSED

Detailplaneering tuleb kooskõlastada Keskkonnaametiga, Võru Vallavalitsusega, Päästeteenistusega, AS Eesti Energiaga, Tervisekaitseinspeksiooniga ja kinnistu piirinaabritega. Kooskõlastuste nimekiri, kuupäev ja viseeringu asukoht on toodud tabelis 5 „Kooskõlastuste koondtabel“.

Tabel 5. Kooskõlastuste koondtabel:

Kooskõlastatava institutsiooni nimi	Koosk. kuupäev	Kooskõlastaja nimi ja ametikoht	Kooskõlastuse viseeringu asukoht
Võrumaa Päästeteenistus	21.10.2009	Neeme Nurmoja Juhtivinspektor	Kõide II: detailplaneeringu seletuskirja lk 6, 7, 8 ja 11; Detailplaneeringu põhijoonis 20.10.09; Detailplaneeringu tehnoõrgud 20.10.09
AS Võru Vesi	22.10.2009	Marko Tolga arendusjuht	Kõide II: Detailplaneeringu tehnoõrkude joonis 20.10.09
Tervisekaitse-inspeksioon	28.10.2009	Andrei Smirnov Direktori kohusetäitja	Kõide II: Tartu Tervisekaitsetalitluse kiri nr 116/3-1/1116-1
OÜ Jaotusvõrk Kinnistu Alajaam parkla 85 (91804:004:2020) omanik	28.10.2009	Robert Mägi Jaotusvõrk arenduse ja ehituse osakonna Lõuna piirkonna projektijuht	Kõide II: Detailplaneeringu tehnoõrkude joonis 20.10.09
Keskkonnaameti Põlva-Valga-Võru regioon	29.10.2009	Elina Poltimäe Juhataja kohusetäitja	Kõide II: Keskkonnaameti kiri nr PVV 6-5/32915
Kinnistu piirinaabrid	29.10.2009	Ago Keir AS Võru Hallid juhataja, Põhi (91804:004:0990) omanik	Kõide II: Detailplaneeringu põhijoonis 20.10.09
	03.11.2009	Linda Ottender Kinnistu 91804:004:0450	Kõide II: Detailplaneeringu põhijoonis 20.10.09
	03.11.2009	Riiko Hingus AS Meiemets esindaja Kinnistu Väike-Regori (91804:004:0306) omanik	Kõide II: Detailplaneeringu põhijoonis 20.10.09
		Meelis Raam Raam Transport OÜ Kinnistute Pikk tn 19a (91901:013:1430), Pikk tn 21b (91901:013:0095), Halli (91804:004:0297), Raami tee ((91804:004:0291) ja Metsa (91804:004:0291)omanik	Kooskõlastus puudub
Võru Vallavalitsus			