

Töö nr: DP-17/01-2017

Räpina mnt 15 kinnistu ja lähiala detailplaneering

Asukoht:

Räpina mnt 15, Võru linn, Võru maakond

Huvitatud isik:

AS KPG

reg 10050097

Räpina mnt 15, Võru linn, Võru maakond,

ursel@kpg.ee

Planeerija:

Egle Heero

egle.heero@ruumi.ee

Tartu 2017

SISUKORD

A	SELETUSKIRI	3
1.	Detailplaneeringu koostamise alused ja eesmärk	3
2.	Arvestamisele kuuluvad dokumendid	3
3.	Olemasoleva olukorra iseloomustus	4
4.	Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	5
5.	Planeeritava ala kruntideks jaotamine	5
6.	Krundi ehitusõigus	6
7.	Krundi hoonestusala piiritlemine	6
8.	Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	6
9.	Haljastuse ja heakorra põhimõtted	7
10.	Vertikaalplaneerimise põhimõtted	8
11.	Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded	8
12.	Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	8
12.1.	Veevarustus- ja tuletõrjerveevarustus	9
12.2.	Kanaliseatsioon ja sademevesi	9
12.3.	Elektrivarustus ja välisvalgustus	9
12.4.	Soojavarustus	9
12.5.	Sidevarustus	10
13.	Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks	10
14.	Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine	10
15.	Servituutide vajaduse määramine	11
16.	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	12
17.	Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	13
18.	Planeeringu elluviimise võimalused	13
B	KOOSKÕLASTUSTE JA PLANEERINGUGA NÕUSOLEKUTE KOKKUVÕTE	15
C	JOONISED JA PLANEERINGUT ILLUSTRERIVAD MATERJALID	16
	Joonis 1. Situatsiooniskeem	M 1:10000
	Joonis 1. Olemasolev olukord	M 1:500
	Joonis 3. Lähipiirkonna linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed	M 1:2000
	Joonis 4. Põhijoonis tehnovõrkudega	M 1:500
	Joonis 5. Illustratsioon	skeem

A SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu koostamise alused ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Võru Linnavalitsuse 25.01.2017 korraldus nr 58 „Räpina mnt 15 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“.

Detailplaneeringu eesmärgiks on kaaluda võimalusi kinnistule hoonestusala, ehitusõiguste ning liikluskorralduse põhimõtete määramiseks uue kaubanduskeskuse ehitamiseks.

Planeeritav ala asub Võru linnas Nöörimaa asumis Räpina mnt ääres ning hõlmab Räpina mnt 17 ja 19 kinnistuid, millel säilib olemasolev olukord. Planeeritava ala suurus on ca 2,2 ha.

Räpina mnt 15 kinnistu sihtotstarve on 100% ärimaa. Käesoleval ajal puudub kehtiv Räpina mnt 15 ja lähiala kinnistuid hõlmav detailplaneering. Üldplaneeringuga on Räpina mnt 15 kinnistule määratud ärimaa sihtotstarve, millest tulenevalt on planeeringu algatamise ettepanek kooskõlas Võru Linnavolikogu 11. märtsi 2009 määrusega nr 98 "Võru linna üldplaneeringu kehtestamine".

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on geodeetiline alusplaan täpsusastmega 1:500. Koostaja Geomel OÜ (reg nr: 11349214, litsents: EEG000121), töö nr 0311161 (03.11.2016).

2. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Võru Linnavalitsuse 25.01.2017 korraldus nr 58 „Räpina mnt 15 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“.
- Võru Linnavolikogu 11.03.2009 määrusega nr 98 kehtestatud Võru linna üldplaneering;
- Võru Linnavolikogu 14.06.2006 määrusega nr 22 kehtestatud Võru linna ehitusmäärus;
- Võru Linnavalitsuse 06.06.2007 määrusega nr 8 kehtestatud „Detailplaneeringu koosseisu ning vormistamise nõuded“.
- Võru Linnavolikogu 14.11.2005 otsusega nr 247 kehtestatud Räpina mnt 20a ja sellega piirneva maa-ala detailplaneering;
- Võru Linnavolikogu 09.11.2016 otsusega nr 43 kehtestatud Räpina mnt 22, 22a, 22b, 22c kinnistute ja lähiala detailplaneering;
- Võru Linnavolikogu 12.02.2014 määrusega nr 2 kehtestatud „Võru linna ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava aastateks 2014-2026“;
- Võru linna sademeveesüsteemide uuring 2006;
- Võru linna arengukava aastani 2027;
- Ruumilise planeerimise leppemärgid (Siseministeerium 2013).

3. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala asub Võru maakonnas Võru linnas Nöörimaa asumis Räpina mnt ääres. Planeeritava Räpina mnt 15 kinnistu (k/ü 91901:001:0194) suurus on 16748 m². Planeeringuala asukoht on näidatud situatsiooniskeemil (joonis 1) ning olemasolev olukord on kajastatud joonisel 2.

Olemasolev maakasutuse sihtotstarve on 100% ärimaa. Räpina mnt 15 kinnistu on hoonestatud ning sellel asub kauplus „Magaziin“ koos lao- ja kõrvalhoonetega. Kokku on hooneid kinnistul 5, lisaks mõned väiksemad rajatised ja ehitised. Ehitistealune pind on geodeetilise alusplaani andmetel ca 2900 m². Ehitisregistri andmed erinevad olemasolevast olukorrast. Kinnistu omanikul lasub kohustus viia ehitisregistri andmed kooskõlla tegeliku olukorraga esitades selleks vajalikud dokumendid Võru Linnavalitsusele.

Planeeringuala piirneb põhjast ja idast Tööstuse tn 15 krundiga, lõunast Räpina maantee ja läänest Räpina mnt 13 ja 13b kruntidega. Planeeritava ala keskel paiknevad ärimaa sihtotstarbega hoonestatud kinnistud Räpina mnt 17 (k/ü 91901:005:1190) ja Räpina mnt 19 (k/ü 91901:005:1170).

Planeeringuala on läänepoolses osas suhteliselt ühtlase reljeefiga, languga ida suunas. Esineb mitmeid väiksemaid nõlvasid (planeeringuala lääne-, kagu- ja loodeosas ning keskosas) maksimaalse kõrguste vahel ca 2.5 m. Suurim kõrguste erinevus planeeringuala erinevate osade vahel on ca 6.5 m (absoluutkõrgused 72.49–79.02 m). Ala madalaim koht asub idaosas märgalal ning kõrgeim koht planeeringuala länepiiril nõlva otsas. Planeeringuala on osaliselt ümbritsetud heakorrastamist vajavas olukorras piiretega.

Haljastus planeeringuala läänepoolses osas on isetekkeline ja väheväärtuslik. Leidub üksikuid puid, põõsaid ning vähesel määral võsa. Idapoolne osa on osaliselt kaetud väheväärtusliku võsaga ning kinnistupiiriäärne haljasala on märgala, kus kasvab roostik.

Juurdepääs planeeringualale on transpordimaalt Räpina maantee T1 (k/ü 91901:011:0081). Sama juurdepääsuteed kasutavad ka kinnistud Räpina mnt 17 ja Räpina mnt 19. Räpina mnt 19 kasuks on seatud ka juurdepääsuservituut. Planeeritava ala sisesed teed ja platsid paiknevad ala lääneosas ning on kaetud suuremas osas kõvakattega, kuid leidub ka kruusaga kaetud platse. Kaupluse lõunaküljel, Võru linnale kuuluval transpordimaal, paikneb Räpina maantee külgnel parkla mahutavusega ca 22 autot.

Olemasolevatest tehnovõrkudest ja –rajatistest on Räpina mnt 15 kinnistul olemas liitumised ühisveevärgi ja kanalisatsiooniga, elektriliitumine ning sidevarustus. Kinnistut läbivad mitmed tehnovõrgud, mis teenindavad Räpina mnt 17 ja 19 kinnistuid. Samuti on planeeringualal mitmed kasutusest maas olevad torustikud.

Planeeringualal (aia nurga lähedal rohumaal) asub geodeetiline märk nr 3737, mille kaitsevöönd on 3 meetrit märgi keskmest.

Planeeringualal ega lähialal ei paikne kultuurimälestisi, kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt ja ökoloogiliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada. Mustjärv ja sinna suubuv Poti oja asuvad planeeritavast alast u 50 m kaugusel. Planeeringualale ulatub põhjaküljel väga vähesel määral Poti oja kalda piiranguvöönd.

4. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala asub Nõõrimaa asumis Räpina maanteel (ca 1 km kaugusel kesklinnast), kus olulisemateks funktsioonideks on pere- ja ridaelamumaa ning tootmis- ja ärimaa juhtfunktsioon. Planeeringuala ja selle lähiümbrus on peamiselt äri- ja tootmispiirkond.

Juurdepääs planeeringualale on Räpina maanteelt. Suhteliselt tiheda liikluskoormusega kahe-suunaline Räpina maantee on üheks oluliseks sissesõiduteeks kesklinna. Lähim ühistranspordipeatus asub Vilja tänava ja Räpina mnt ristmiku vahetus läheduses, planeeringuala keskosast ca 200 m kaugusel. Räpina maantee kaguküljel on osaliselt välja ehitatud betoonplaatidest kõnnitee. Loodeküljel korralik kõnnitee puudub. Kergliiklustee on välja ehitatud Võru valla territooriumile, alates Võru linna piirist.

Planeeringualast põhja pool asub Poti oja äärne Tööstuse tn 15 kinnistu, mis on Võru linna üldplaneeringuga reserveeritud kui haljasala ja parkmetsamaa juhtfunktsiooniga maa. Planeeritud haljasala maa ulatub ka osaliselt planeeringuala idaosasse. Läänesuunas ümbritsevad planeeringuala hoonestatud tootmis- ja ärimaad. Edelasuunas paiknevad mõned üksik- ja korterelamud. Räpina maanteest lõuna pool ümbritsevad planeeringuala hoonestatud tootmis- ja ärimaad ning ühiskondlike ehitiste maa, kus paikneb Nõõrimaa Tugikodu ja riigikaitsemaa, kus paikneb Võru Politsei- ja Piirivalveamet ning Päästeamet. Planeeringuala piirinaabrid on toodud tabelis 1. Planeeringuala lähiümbruses on kehtestatud viimastel aastatel kaks detailplaneeringut: Räpina mnt 20a ja sellega piirneva maa-ala detailplaneering ja Räpina mnt 22, 22a, 22b, 22c kinnistute ja lähiala detailplaneering.

Kontaktvööndi kruntide struktuur on ebakorrapärane ning esindatud on erineva suurusega maaüksused. Olemasolevad hooned on erineva ehitisealuse pindala ja kõrgusega ning arhitektuursete lahendustena on kasutatud erinevaid katusekaldeid ning esindatud on mitmekesine välisviimistlusmaterjalide rakendamine. Lähipiirkonnas kehtestatud detailplaneeringutes jäävad hoonete lubatud suhtelised kõrgused vahemikku 6-14.5 m ja suurimad lubatud ehitisealused pinnad on kuni 4220 m². Arvestades olemasoleva ja varasemalt planeeritud situatsiooniga on käesoleva planeeringuga planeeritud hoonestus keskkonda sobilik.

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed on toodud joonisel 3.

Tabel 1. Planeeringuala piirinaabrid

Tunnus	Katastriüksuse sihtotstarve
Räpina mnt 13 (k/ü 91901:005:0781)	tootmismaa 100%
Räpina mnt 13b (k/ü 91901:005:1150)	elamumaa 100%
Tööstuse tn 15 (k/ü 91901:001:0212)	üldkasutatav maa 100%
Räpina maantee T1 (k/ü 91901:011:0081)	transpordimaa 100%

5. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga ei kavandata maaüksuse jagamist kruntideks. Olemasolevad krundipiirid

säilivad ning säilib maakasutuse sihtotstarve 100% ärimaa. Planeeritava krundi piirid, pindala ja sihtotstarve on toodud põhijoonisel (joonis 4).

6. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigus on näidatud põhijoonisel toodud tabelis. Ehitusõigusega on määratud krundi kasutamise sihtotstarve, hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, hoonete suurim lubatud arv ning hoonete lubatud maksimaalne kõrgus. Hoonete suurim lubatud arv krundil on 6, millest olemasolevaid säilib 3. Maksimaalne kõrgus maapinnast on kuni 15 m, korruselisis maksimaalselt 2. Rajatavate hoonete ja juurdeehitiste suurim lubatud ehitisealune pind on 4700 m². Likvideeritakse 2 olemasolevat hoonet.

Planeeringuga on lubatud olemasoleva hoonekompleksi laiendamine, rekonstrueerimine või lammutamine ehitusõiguses näidatud mahus, arvestades tuleohutusnõuetega.

Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määruse nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ kohaselt on planeeritud ehitiste kasutamise otstarve:

- 12310 – kaubandushooned
- 12200 – büroohooned
- 12330 – teenindushooned
- 12520 – hoidlad ja laohooned
- 24223 – laoplatz või laoväljak

7. Krundi hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. Väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud, kuid lubatud on maapealsete rajatiste ehitamine (nt jalgrataste varjualused, prügimajad).

Hoonestusalade kavandamisel on lähtutud väljakujunenud hoonestuslaadist, kujadest, parkimismatemiivist ja teistest piirangutest.

Kavandatud hoonestusala piiritlemine, selle sidumine krundipiiridega on näidatud põhijoonisel (joonis 4).

8. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringuala on lõunast piiritletud Räpina maantee T1 transpordimaaga, mille kaudu on tagatud juurdepääsud planeeringualale. Olemasolev juurdepääs krundile säilib. Kaubandushoone külastajad suunatakse krundile uue juurdepääsu kaudu.

Olemasolev parkimisala olemasoleva kauplusehoone teenindamiseks transpordimaal säilitatakse ja heakorrastatakse. Parkla uus mahutavus on 19 parkimiskohta. Olemasolevaid krundisisesid teid ja platse kasutatakse hoonete teenindamiseks, ladustamiseks, liikumiseks ja ka parkimiseks.

Planeeringuala tänavapoolsele küljele on planeeritud uus parkimisala 66 parkimiskohaga, mis on lahendatud krundisiselt. Parkimiskorralduse lahendamisel tuleb lähtuda standardis EVS 843:2016 „Linnatänavad“ toodud parkimismatiividest, millest tulenevalt tuleb tagada normile vastav parkimiskohtade arv ning parkimiskohad puuetega inimeste sõidukile. Suuremad parklad on soovitatav jagada haljastusega kuni 20 autokohaga osadeks.

Räpina mnt äärde on planeeritud 2,5 m laiune kergliiklustee ning haljasribad. Jalakäijatele on tagatud turvaline liikumine läbi parkimisala ohutussaarte, ülekäiguradade ja kergliiklusteede abil.

Ladustamiseks, liiklemiseks ja parkimiseks ettenähtud alad katta kõvakattega. Hoonestusest ja kõvakattest vabaks jääv ala tuleb haljastada. Sõidukite liikumissuunad ning juurdepääsud krundile on märgitud põhijoonisele (joonis 4).

Tabelis 2 on näidatud ligikaudne planeeritud parkimiskohtade vajadus. Parkimisalade paiknemine, kohtade arv ja parkimiskorraldus tuleb täpsustada edasise projekteerimise käigus. Normatiivne parkimiskohtade arv on määratud vastavalt standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“.

Jalgrattaparklad ja jalgrataste parkimiskohtade arv lahendatakse edasise projekteerimise käigus. Aluseks tuleb võtta EVS 843:2016 „Linnatänavad“.

Tabel 2. Parkimiskohtade arvutus

Ehitise liik	Ehitise asukoht	Max suletud brutopind	Sõiduautode parkimis-normatiiv ja kohtade arv	Jalgrataste parkimismatiiv ja kohtade arv
Supermarket, kauplused	Linnakeskuse klass II kuni IV	8520 m ²	1/100 85 kohta	1/150 57 kohta

9. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Kavandatava hoonestuse ning krundisiseste teede ja platside rajamiseks tuleb planeeringuala idapoolse osa haljastus enamjaolt likvideerida.

Võru linna üldplaneeringu järgi on Poti oja ääres paiknevad haljasalad reserveeritud kui haljasala ja parkmetsamaa juhtfunktsiooniga maa, mille eesmärk on kaitsta külgnevaid alasid kahjuliku keskkonnamõju eest. Planeeringualasse ulatuv haljasalaks reserveeritud maa on aga küllaltki võsastunud, liigniiske ja suhteliselt läbimatu ning omab väiksemat haljastuslikku väärtust. Kuna tegemist on ka äärelinnas paikneva äri- ja tootmispiirkonnaga, siis ei toeta olemasolev maakasutus oluliselt ka puhke- või virgestuspiirkonna rajamist antud alale. Kui lähtuda planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnanõuetest ja maakasutusest, siis ei põhjusta äri-, kaubandus- ja teeninduspindade suurendamine ning sihtotstarbeline kasutamine antud asukohas kahjulikku keskkonnamõju. Planeeritud hoonestuse ja Poti oja vahel säilib ca 50 m laiune kaitsev puhvertsoon.

Tootmis- ja ärimaa alade suur hoonestustihedus ning kasutusotstarve ei ole sobilik ka ulatuslike krundisiseste haljasalade rajamiseks, seega väiksemad haljasalad kaetakse

murukattega ning tänavaäärsetele haljasribadele on planeeritud kõrghaljastust. Hoonestuse, parklate ja teede alt välja jäävad olemasolevad puud ja põõsad tuleb võimalusel säilitada.

Olemasolevad piirded võib likvideerida või asendada uutega. Uus parkimisala ja olemasolev krundisisene liikumistee on osaliselt planeeritud eraldada piirdega, takistades liikumist parkimisalalt Räpina mnt 15 krundi teistesse osadesse. Tänavapoolsesse külge uusi piirdeid ei rajata. Kruntide vahelise piirde rajamine toimub krundivaldajate vahelisel kokkuleppel. Piirde kõrgus võib olla kuni 1,6 meetrit. Keelatud on avausteta müüride või plekkaia rajamine.

Heakorra tagamisel tuleb järgida Võru linna heakorraeskirjas ja Võru linna ehitusmääruses sätestatud nõudeid.

10. Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Planeeringuala idapoolse osa reljeef vajab planeeritud hoonestuse ning krundisistest teede ja platside rajamiseks kuivendamist. Kuivenduspõhimõtted ja vertikaalplaneerimine täpsustatakse edasise projekteerimise käigus. Koostada tuleb vastavasisuline projekt, seejuures tuleb tagada sademevee äravool ja tagada, et sadevesi ei voolaks naaberkruntidele ulatuses, mis takistaks nende kruntide sihtotstarbelist kasutamist. Maapinda on lubatud ehitustingimuste parandamiseks tõsta.

11. Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega, lähtudes majandus- ja taristuministri 2. juuni 2015. a määrusest nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Minimaalne hoonetevaheline kuja peab olema 8 m. Juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Ehitise tuleohutusest lähtuvalt on planeeritav kaubandushoone IV kasutusviisiga hoone ja planeeritav laohoone VI kasutusviisiga hoone. Hoonete minimaalne tulepüsivusklass on vastavalt hoone kasutusviisile ja ehitusalusele pinnale määratud TP2. Ehitise täpne tulepüsivusklass määratakse edasise projekteerimise käigus.

12. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Planeeringuga esitatakse tehnovõrkude põhimõtteline lahendus, mida täpsustatakse projekteerimise käigus. Planeeritaval krundil on olemas liitumised järgmiste tehnovõrkudega: elektrienergia, sidevarustus, veevarustus ja kanalisatsioon. Projekteeritavate hoonete tehnovõrkudega varustamine lahendatakse olemasolevate liitumiste baasil.

Planeeringuala läbivad mitmed trassid ja torustikud, mis teenindavad kõrvalkinnistuid ning need tuleb säilitada või vajadusel ümber tõsta. Kavandatava hoonestuse alla jäävad kasutuses olevad torustikud tuleb ümber tõsta. Mittetöötavad krundisisesed torustiku, mis ei teeninda kõrvalkinnistuid võib likvideerida. Tehnovõrkude üldine lahendus on kajastatud joonisel 4 „Põhijoonis tehnovõrkudega“.

12.1. Veevarustus- ja tuletõrjeverustus

Krundil on olemas liitumine linna ühisveevärgiga Räpina maanteel kulgevast malm veetorst trassikaevus asuva DN50 liitmispunkti laudu. Krundisest veetorstike lahendus tuleb näidata edasise projekteerimise käigus. Krundil olevad mittevajalikud trassid võib likvideerida.

Tuletõrjeverustuse planeerimisel on aluseks EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6:Tuletõrje veevarustus“, mille kohaselt võivad tuletõrjeveruga varustatavad hooned paikneda veevõtu kohast maksimaalselt 100 m kaugusel. Planeeringuala tuletõrje veevarustus lahendatakse ühisveevärgi torustikel asuvate olemasolevate hüdrantide abil. Lähimad olemasolevad maapealsed hüdrandid asuvad Räpina mnt 20a krundi juures (nr 75, DN 100) ja Räpina mnt 24 krundi vastas teisel pool teed (nr 227, DN 150). Planeeringuga täiendavaid tuletõrjehüdrante ei kavandata. Ühe tulekahju väliskustutusvee normvooluhulgaks on tulenevalt ligikaudsest maksimaalsest tuletõkkeseptsiooni piirpindalast ja kasutusviisist arvestatud kuni 20 l/s 3 tunni jooksul. Kustutusvee normvooluhulga täpne vajadus tuleb määrata edasise projekteerimise käigus.

12.2. Kanaliseatsioon ja sademevesi

Krundil on olemas liitumine ühiskanalisatsiooniga. Täiendavaid liitumisi ei planeerita. Krundilt ühiskanalisatsiooni juhitud reoveed peavad vastama Võru Linnavolikogu 10.04.2013 vastu võetud määrusele nr 12 „Võru linna ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni kasutamise eeskiri“.

Krundil puudub liitumine Räpina maantee sademeveetorustikuga. Krundi sadeveed kogutakse kokku ja suunatakse sademeveekanalisatsiooni, kust suunatakse vesi edasi planeeringuala idanurgas asuvasse olemasolevasse kraavi, kust veed imuvad pinnasesse või valguvad Mustjärve. Krundi sademevee käitlemist jätkatakse olemasoleva lahenduse kaudu, kuid kavandatava hoonestuse alla jäävad kasutuses olevad torustikud tuleb ümber tõsta.

Krundil on olemas ka õli-ja liivapüüdur, kuhu tuleb suunata parklast või mujalt kogutud puhastamist vajavad sadeveed. Püüdur võib vajada rekonstrueerimist.

Sademevee ärajuhtimise lahendus ja hoone lähiümbruse drenaažisüsteem tuleb täpsustada ehitusprojekti staadiumis.

12.3. Elektrivarustus ja välisvalgustus

Räpina mnt 15 krundil on olemas liitumine elektrivõrguga Vilja tn 59 asuvast Teedevalitsuse 10/0,4 kV alajaamas olevast liitmispunktist. Maakaablid kulgevad mööda Räpina maanteed. Olemasoleva peakaitsme suurus on 100 A, mida on võimalik vajaduse korral suurendada.

Tänavavalgustus on olemas põhjapoolsel Räpina maantee küljel. Krundisest välisvalgustuse lahendus antakse edasise projekteerimise käigus.

12.4. Soojavarustus

Räpina mnt 15 ei kuulu Võru linna kaugküttepiirkonda. Krundil asuv kaugküttetorustik ei tööta ning see ei kuulu Danpower Eesti AS valdusesse ning täpsem info selle kohta puudub. Soojavarustus on lahendatud lokaalküttena. Keelatud on keskkonda saastavate raskeõlide ja kiviõli kasutamine.

12.5. Sidevarustus

Krundil on olemas sidevarustuse liitumine detailplaneeringu mõjupiirkonnas olevast magistraalliniist, mis kulgeb piki Räpina maanteed. Sidevarustuse täiendavate võimsuste või uute liitumiste vajadusel taotleda tehnilised tingimused telekommunikatsiooniteenuse osutajalt või tehnovõrkude valdajalt.

13. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Detailplaneeringuga ei kavandata "Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnanajutimissüsteemi seadus" § 6 lg 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi ega muud olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamist, sh vee, pinnase, õhu saastamist. Kaalutluste tulemusena otsustas Võru Linnavalitsus mitte algetada keskkonnamõju strateegilist hindamist.

Planeeringualal ega lähialal ei paikne kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt ja ökoloogiliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada. Poti oja ja Mustjärv asuvad planeeritavast alast u 50 m kaugusel, millele detailplaneeringu ala tegevus negatiivselt ei mõju. Poti oja ja Mustjärve 50 m piiranguvöönd ulatub väga vähesel määral detailplaneeringualale.

Jäätmekäitlus lahendada vastavalt kehtivatele normatiividele ning seadusandlusele. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse. Majandustegevusest tekkivaid jäätmeid tuleb käsitleda olmejäätmetest eraldi. Jäätmete äravedu korraldatakse vastavalt Võru linna jäätmehoolduseeskirjale.

Parklatesse kogunev sademevesi puhastatakse enne sademeveeanalüüsi suunamist õli- ja liivapüüduriga.

14. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Planeeringuga on määratud põhilised arhitektuurinõuded ehitistele. Hoonete kõrguse ja mahu planeerimisel on arvestatud lähipiirkonna olemasoleva ja planeeritud hoonestuse kõrgustega. Arvestades planeeringuala lähinaabruses domineerivate katusetüüpide ja -kalletega, on lubatud katusetüübiks lamekatuse või kaldkatuse. Soovitav katusekalle 0-30°.

Ehitised tuleb projekteerida ja ehitada hea ehitustava ja üldtunnustatud linnaehituslike põhimõtete järgi. Need peavad sobima ümbritsevasse keskkonda. Hoonete (eriti kauplusehoone osa) projekteerimisel tuleb lähtuda tingimusest, et nende arhitektuur peab toetama kasutusotstarvet ning olema kõrgetasemeline, kaasaegne, linnaruumi arhitektuurselt rikastav ning ohutu inimestele, varale ja keskkonnale.

Viimistlusmaterjalide valikul kasutada vastupidavaid, kvaliteetseid ning linnakeskkonda sobivaid materjale. Fassaadi lahendamisel on soovitatav kasutada erinevate materjalide liigendamist. Välisviimistlusena on lubatud kasutada piirkonnale omaseid ehitusmaterjale nagu betoon, kivi, krohv, plekk, klaas. Imiteerivate materjalide välisviimistlusena ei ole lubatud. Soovitav on kasutada hoonete mahtude liigendamist.

Enne hoonete projekteerimist tuleb sobilike ehitustehnoloogiliste meetmete väljaselgitamiseks

teostada antud piirkonnas hüdroloogilised ja/või ehitusgeoloogilised uuringud, kuna planeeringualal on osaliselt valitsevaks liigniisked pinnaseomadused.

15. Servituutide vajaduse määramine

Kehtivad servituudid on esitatud tabelis 3 ja on näidatud joonisel 2 ja joonisel 4.

Tabel 3. Kehtivad servituudid

Teeniv kinnisasi	Valitsev isik	Servituudi sisu
Räpina mnt 15	VÖRU VESI AS	Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks.
Räpina mnt 15	Taristuhaldus OÜ	Isiklik kasutusõigus tehnorajatise (tänavavalgustuskaabli ja mastide) ehitamiseks, omamiseks ja majandamiseks.
Räpina mnt 15	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks ja isiklik kasutusõigus elektripaigaldise ehitamiseks, majandamiseks ja omamiseks elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuses.
Räpina mnt 15	Räpina mnt 19	Reaalservituut (teeservituut) kinnistu igakordse omaniku kasuks juurdepääsu võimaldamiseks.
Räpina mnt 19	Räpina mnt 15	Reaalservituut (teeservituut) kinnistu igakordse omaniku kasuks juurdepääsu võimaldamiseks.

Käesoleva detailplaneeringuga määratakse vajadus alljärgnevate servituutide seadmiseks (tabel 4). Servituudid seatakse kehtestatud planeeringu alusel vastavalt asjaõigusseadusele. Servituudialade ulatus määratakse tehnovõrkudele ja rajatistele neid ümbritseva kaitsevööndi ulatuses. Servituudialad on näidatud planeeringu põhijoonisel (joonis 4). Servituudi alad tuleb täpsustada projekteerimise hilisemas etapis, kui on selgunud täpne krundisistest hoonestusala alla jäävate tehnovõrkude likvideerimine või ümbertõstmine.

Tabel 4. Servituutide seadmise vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitsev isik/kinnisasi	Servituudi sisu
Räpina mnt 15	Räpina mnt 19	Kinnistu igakordsel omanikul on õigus rajada, hooldada ja kasutada sadevee- ja kanalisatsiooni ühisvoolset torustikku.

Teeniv kinnisasi	Valitsev isik/kinnisasi	Servituudi sisu
Räpina mnt 19	Räpina mnt 15	Kinnistu igakordsel omanikul on õigus rajada, hooldada ja kasutada sadeveetorustikku.
Räpina mnt 17 Räpina mnt 19	Räpina mnt 15	Kinnistu igakordsel omanikul on õigus rajada, hooldada ja kasutada kanalisatsioonitorustikku.
Räpina mnt 15	Räpina mnt 17	Kinnistu igakordsel omanikul on õigus rajada, hooldada ja kasutada läbi teeniva kinnisasja kulgevat juurdepääsuteed.
Räpina mnt 17	Räpina mnt 15	Kinnistu igakordsel omanikul on õigus rajada, hooldada ja kasutada läbi teeniva kinnisasja kulgevat juurdepääsuteed.

Vastavalt asjaõigusseaduse rakendamise seadusele (§ 15²) on omanik kohustatud taluma tema kinnisasjale enne 1999 a. 1. aprilli püstitatud tehnovõrku- või rajatist, sõltumata sellest kas kinnisasi on vastava asjaõigusega koormatud või mitte. Alates 1999. aasta 1. aprillist on tehnorajatise püstitamiseks võõrale kinnisasjale nõutav kinnisasja koormamine reaalservituudi või isikliku kasutusõigusega.

16. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmisel on lähtutud Eesti Standardist EVS 809-1:2002.

Piirkonna keskkonna turvalisuse tõstmiseks tuleks rakendada järgmisi meetmeid:

- tuleb tagada hea nähtavus, jälgitavus (videovalve) ja valgustatus hoonete vahel ja teedel, et vähendada sissemurdumiste ja vandaalitsejate riski;
- tuleb rajada kruntidele konkreetsed juurdepääsud ning vältida tagumiste juurdepääsude rajamist;
- eristada selgelt avalikud ja privaatsed alad ning tootmis- või ladustamisotstarbeline territoorium tuleks piirata piirdeaiaga;
- ehitusmaterjalidest kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid ehitusmaterjale;
- kasutada atraktiivset maastikukujundust, arhitektuuri ning väikevorme;
- tagada maa-ala korrashoid, mis viitab tugevale järelevalvele ning kasutada süttimatust materjalist suletavaid prügianumaid.

17. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Planeeringualal piiravad tegevust muud seadustest tulenevad kitsendused, mis on loetletud alljärgnevalt:

- tegevuspiirangud elektri õhu- ja kaabelliinide ning sidekommunikatsiooniliinide kaitsevööndites, mis on kooskõlas määruses „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ sätestatuga;
- tegevuspiirangud ühisvee- ja kanalisatsioonitrasside kaitsevööndites, mis on kooskõlas määruses „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“ sätestatuga;
- tegevuspiirangud tänava kaitsevööndis, mis on kooskõlas ehitusseadustikus sätestatuga;
- tegevuspiirangud kalda piiranguvööndis, mis on kooskõlas looduskaitseaduses sätestatuga;
- tegevuspiirangud geodeetilise märgi kaitsevööndis, mis on kooskõlas ruumiandmete seaduses ja määruses „Geodeetiliste tööde tegemise ja geodeetilise märgi tähistamise kord, geodeetilise märgi kaitsevööndi ulatus ning kaitsevööndis tegutsemiseks loa taotlemise kord“ sätestatuga.

18. Planeeringu elluviimise võimalused

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Käesolev detailplaneering on kehtestamise järgselt aluseks planeeringualal teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Planeeritud ehitusõigus realiseeritakse krundivaldaja poolt. Krundile viivate juurdepääsuteede, välisvalgustuse, parkimisalade ehitamise ja haljastuse rajamise kohustus on krundi valdajal. Tehnovõrgud rajatakse vastavalt krundi valdaja ja võrguvaldaja kokkulepetele ning servituudileping sõlmitakse võrguvaldajate ja kinnistuomanike kokkulepetele tuginedes.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Igakordne krundi omanik peab tagama vastavate meetmetega ehitusseadustiku täitmise, mis nõuab, et ehitised ei või ohustada selle kasutajate ega teiste inimeste elu, tervist või vara ega keskkonda. Samuti tuleb vältida müra tekitamist ning vee või pinnase saastumist ning ehitistega seonduva heitvee, suitsu ja tahkete või vedelate jäätmete puudulikku ärajuhtimist. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

Planeeringuga on lubatud ehitusmahtude realiseerimine etapiviisiliselt. Täpsem etapilisus määratakse edasises planeerimisprotsessis. Räpina maantee äärde planeeritud kergliiklustee projekteerimise ja ehitamise tingimuste osas lepitakse kokku enne detailplaneeringu kehtestamist.

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Võru linnale kohustust avalikult kasutatava tee ja sellega

seonduvate rajatiste, üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja sademeveekanaliseerimise väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.

B KOOSKÕLASTUSTE JA PLANEERINGUGA NÕUSOLEKUTE KOKKUVÕTE

Detailplaneeringu koostamisel tehtud koostööd tehnovõrgu valdajate ja naaberkruntide omanikega ning kooskõlastused on toodud tabelis 5.

Tabel 5. Koostöö ja kooskõlastuste kokkuvõte

Jrk	Ametiasutus/ kinnistu omanik	Kuupäev	Nõusoleku asukoht	Nimi ja ametinimi
1	Räpina mnt 17 kinnistu omanik	12.06.2017	Lisade kaustas	Ellen Räbovõitra
Märkused: Isik on nõus planeeringus esitatuga.				
2	Räpina mnt 19 kinnistu omanik	07.07.2017	Lisade kaustas	Aivo-Leo Puurits
Märkused: Isik on nõus planeeringus esitatuga.				
3	AS Võru Vesi	11.07.2017	Lisade kaustas	Marko Tolga, arendusjuht
Märkused: Detailplaneeringu alasse jäävatele ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni süsteemidele peab olema AS-il Võru Vesi ligipääs hoolduseks, parandamiseks, rekonstrueerimiseks jms. Ehitatavad ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni torustikud kuni liitumispunktideni tuleb tasuta üle anda AS-ile Võru Vesi. Ehitamiseks koostada projekt, mille jaoks võtta AS-ilt Võru Vesi liitumistingimused. Projekt ja ehitustööd kooskõlastada AS-iga Võru Vesi. Vajalikud isiklikud kasutusõiguse lepingud tuleb notariaalselt sõlmida ühisveevärgi ja -kanalisatsioonitorustike osas maaomanikul AS-iga Võru Vesi.				
4	Elektrilevi OÜ	18.07.2017	Lisade kaustas	Enn Truuts
Märkused: Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. Tingimused lisatud projektile. Allkirjastatud digitaalselt.				
5	Päästeameti Lõuna Päästeskuse Inseneritehniline Büroo	25.08.2017	Lisade kaustas	Margo Lempu, Lõuna päästeskuse ohutusjärelvalve büroo nõunik
Märkused: -				

C JOONISED JA PLANEERINGUT ILLUSTREERIVAD MATERJALID

Joonis 1. Situatsiooniskeem _____	M 1:10000
Joonis 1. Olemasolev olukord _____	M 1:500
Joonis 3. Lähipiirkonna linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed _____	M 1:2000
Joonis 4. Põhijoonis tehnovõrkudega _____	M 1:500
Joonis 5. Illustratsioon _____	skeem