

# Kanepi tn 16 kinnistu ja lähiala detailplaneering

Esimene köide - planeering



Huvitatud isik

AGROK OÜ

Projektijuht, planeerija

Peep Jentson

Arhitekt

Tõnu Laos  
(Kutsetunnistus nr 119490)

Töö nr 200203  
Tartu 2020-2021

## SISUKORD

### SELETUSKIRI

<b>1. ÜLDOSA</b>	<b>3</b>
1.1 SISSEJUHATUS	3
1.2 PLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID	3
<b>2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS</b>	<b>3</b>
2.1 PLANEERINGUALA MÕJUALA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED	4
<b>3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK</b>	<b>4</b>
3.1 PLANEERINGUALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE	4
3.2 KRUNDI HOONESTUSALA JA EHTUSÕIGUS	4
3.3 EHTISE EHTUSLIKUD, ARHITEKTUURILISED JA KUJUNDUSLIKUD TINGIMUSED	5
3.4 JUURDEPÄÄSUTEDE ASUKOHAD JA LIIKLUS- NING PARKIMISKORRALDUS	5
3.5 HALJASTUS JA HEAKORD	5
3.6 TEHNOVÕRGUD	5
3.6.1 ÜLDOSA	5
3.6.2 VEEVARUSTUS, REOVEEKANALISATSIOON, SADEMEVESI	6
3.6.3 ELEKTRIVARUSTUS JA TÄNAVAVALGUSTUS	6
3.6.4 SOOJAVARUSTUS	6
3.6.5 TELEKOMMUNIKATSIOONIVARUSTUS	7
3.6.6 TULETÕRJE VEEVARUSTUS	7
3.7 EHTISTEVAHELISED KUJAD	7
3.8 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD TINGIMUSED	8
3.9 MÜRA-, VIBRATSIOONI- JA INSOLATSIOONITINGIMUSED NING MUUD KESKKONNATINGIMUSED	8
3.10 SERVITUUTIDE SEADMISE VAJADUS	9
3.11 PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA	9
3.12 PLANEERINGU ELLUVIIMINE	9
<b>4. KOOSKÕLASTUSTE JA ARVAMUSTE KOKKUVÕTE</b>	<b>10</b>

JOONISED (digitaalselt esitatud joonised on eraldi failidena)

JOONIS 1. SITUATSIOONISKEEM  
JOONIS 2. KONTAKTVÕÖNDI JOONIS  
JOONIS 3. OLEMASOLEV OLUKORD  
JOONIS 4. PÕHIJONIS  
JOONIS 5. TEHNOVÕRKUDE JOONIS  
JOONIS 6. ILLUSTRERIV JOONIS

## 1. ÜLDOSA

### 1.1 Sissejuhatus

Detailplaneeringu ala hõlmab Võru linnas Liitva asumis katastriüksust Kanepi tn 16. Planeeringuala suurus on u 0,2 ha.

Kinnistu aadress: Kanepi tn 16, Võru linn, Võru linn, Võru maakond  
Krundi sihtotstarve: Elamumaa 100%  
Katastritunnus: 91901:001:0464  
Pindala: 1989 m<sup>2</sup>

Planeeringu koostamise algatamise eesmärgiks on määrata kinnistule ehitusõigused, piiritleda hoonestusala, määrata arhitektuursed hoonestustingimused, liiklus- ja parkimiskorraldus ning tehnovõrkude ja –rajatiste paigutus.

### 1.2 Planeeringu lähtedokumendid

Planeeringu lähtedokumendiks on Võru Linnavalitsuse 11.03.2020 korraldus nr 145 Kanepi tn 16 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine.

Planeeringu koostamisel on aluskaardina kasutatud geodeetilist alusplaani, koostatud GEOMEL OÜ poolt, töö nr AR15012001 (21.01.2020). Geodeetilise alusplaani koordinaadid on L-est 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis, mõõtkava M 1:500.

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikutega ning muud materjalid asuvad planeeringu II köites „Lisad“.

## 2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Kanepi tn 16 krundi praegune kasutamise sihtotstarve on elamumaa. Hooneid planeeringualal ei ole. Planeeringuala reljeef langeb lääne suunas, suurim pinnakõrguste vahe on ca 1m. Käesoleval hetkel asub planeeringualal haljasala, kõrghaljastus puudub. Planeeringualale on juurdepääs Kanepi tänavalt, juurdepääsutee krundile on rajamata.

Alal kehtib Võru Linnavolikogu 08.10.2003. a otsusega nr 70 kehtestatud Antsla mnt ja Võhandu jõeäärse Liitva linnaosa detailplaneering. Kehtiva planeeringuga on eelnimetatud krundil (planeeringus pos 20 ja 74) määratud järgmine ehitusõigus: kruntide kasutamise sihtotstarve on väikeelamumaa, hoone suurim lubatud arv on 3 (pos 20) ja 2 (pos 74) ja krundi maksimaalne täisehitusprotsent on 20 %. Hooned on planeeritud kahekorruselistena ning 15-45 kraadise katusekaldega. Krundi piiretena on lubatud kasutada puit- või võrkaedu ning hekke kõrgusega 1,2 meetrit. Nimetatud planeering muutub planeerimisseaduse (PlanS) § 140 lg 8 alusel käesoleva detailplaneeringu kehtestamisega planeeringuala ulatuses kehtetuks.

Tulbi tänaval on välja ehitatud vee, kanalisatsiooni liitumispunktid.

## 2.1 Planeeringuala mõjuala funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala asub Liitva asumis Tulbi tn ja Kanepi tänava vahelisel alas.

Võru Linnavolikogu 11.03.2009. a määrusega nr 98 kehtestatud Võru linna üldplaneeringu järgi asub planeeringuala maa-alal, mille juhtfunktsioon elamumaa, mille ehitise tüübiks on ühepereelamu.

Planeeringuala kontaktvööndis asuvad peamiselt üksikelamud. Planeeringuala vahetus läheduses asuvate kruntide täisehitusprotsent moodustab 20 % krundi pindalast. Elamud on valdavalt kahekorruselised ja viilkatustega, mille kalle varieerub 15-45 kraadini. Kaugemal kontaktvööndis esineb ka krunte, mille täisehitusprotsent on 15 ja 25 %. Hooned asetsevad üldjuhul ühtsel ehitusjoonel, kuid esineb ka erandeid.

Planeeringuala on hästi ligipääsetav sõiduautoga ja jalgsi. Jalgsi liiklemisel esineb kitsaskohti kontaktvööndis asuvatel tänavatel, kuna puuduvad kõnniteed. Kontaktvööndis puuduvad ka jalgratastele mõeldud teed ja rajad, seetõttu saab jalgrattaga sõita sõidutee servas. Lähim bussipeatus asub planeeringualast 700 meetri kaugusel.

Planeeringu kavandatav tegevus on kooskõlas Võru linna üldplaneeringuga. Planeeringuala kontaktvöönd on kajastatud joonisel 2 *Kontaktvööndi joonis*.

## 3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK

### 3.1 Planeeringuala kruntideks jaotamine

Krundipiire ei muudeta.

### 3.2 Krundi hoonestusala ja ehitusõigus

Krundi hoonestusala ja ehitusõigus on esitatud joonisel 4 *Põhijoonis*. Hoonestusala (krundi osa, kuhu võib rajada ehitusõigusega lubatud hoonestuse) piiritlemisel on lähtutud maksimaalsest hoonestamise võimalusest.

Hoonestusala on antud suurem kui hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, mis võimaldab vabamalt valida hoonestuse paiknemist projekteerimise käigus. Hooneid on lubatud ehitada vastavalt joonisel 4 näidatud hoonestusala piires, vastavalt krundi ehitusõigusele. Lisaks ehitusõigusele on lubatud ehitada üks kuni 20 m<sup>2</sup> suuruse ehitisealuse pindalaga abihoone, mille võib ehitada ka hoonestusalast väljapoole tingimusel, et kui ehitatakse kinnistu piirile lähemale kui 4 m tuleb küsida naaberkinnistu omanikult kirjalik nõusolek. Hoonestusalasse võib rajada parklaid ja istutada puid ning põõsaid. Hoonete katuseräästad (kuni ühe meetri laiune), liikuvad või alla kahe ruutmeetrise horisontaalprojektsiooniga maapinnale mittetoetuvad varikatused, trepid, kaldteed ja terrass võivad eenduda väljapoole hoonestusala.

Planeeritud ehitise kasutamise otstarbed on järgmised:

- Üksikelamu (11101)
- Elamu, kooli vms abihoone (12744)

### 3.3 Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

Hoonete arhitektuur peab olema linnaruumi sobiv, kaasaegne, kõrgetasemeline ja ümbritsevat keskkonda arvestav.

Krundi ehitusõigusega määratud hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala on krundil paiknevate või sinna planeeritud kõikide ehitusloa kohustuslike ehitiste või rajatiste ehitisealuste pindade summa.

Täiendavad arhitektuurinõuded on esitatud joonisel nr 4.

### 3.4 Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus

Juurdepääs krundile on planeeritud olemasolevalt Kanepi tänavalt.

Sõidukite ja jalgrataste parkimine lahendatakse krundisisesele. Krundile on arvestatud 3 parkimiskohta, mis on võimalik lahendada ka hoone mahus (garaažis). Täpne parkimiskohtade paigutus lahendatakse koos hoone projekteerimisega.

Parkimisnormatiiv: parkimiskohtade vajadus on arvestatud vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2016, Väike-elanute ala.

Tabel 1. Parkimisnormatiiv

Positsiooni number	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeritud parkimiskohtade arv
1	3	3

### 3.5 Haljastus ja heakord

Planeeringualal puudub kõrghaljastus. Alale tuleb rajada uushaljastus hoonestusest, juurdepääsu- ja kõnniteedest ning parkimisaladest vabadele aladele. Krundi kõvakattega ala pindala ei tohi olla suurem kui krundi haljastatav osa. Haljasalad tuleb rajada koos hoonete rajamisega.

Krundi piiretena tuleb kasutada piirkonnale iseloomulikke ja hoone või hoonete arhitektuuriga sobivaid materjale, lubataud kasutada puit- või võrkaedu ning hekke kõrgusega 1,2 meetrit. Piirdeid võib dubleerida põõsashekkidega. Kinnistute vahelise piirde rajamine toimub krundivaldajate vahelisel kokkuleppel. Piirde rajamine lahendatakse uusehituse korral reeglina ehitusprojektiga.

Prügikonteinerite asukoht on kavandatud sissesõidu tee lähistel, asukoht määratakse hoone ehitusprojektiga.

### 3.6 Tehnovõrgud

#### 3.6.1 Üldosa

Tehnovõrkude lahendus on kajastatud joonisel 5, võrguettevõtete poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel (vt lisade kaust). Planeeritud lahendus on põhimõtteline,

mida täpsustatakse projekteerimise käigus tulenevalt hoonete asendiplaanist ja ruumiprogrammist.

### 3.6.2 Veevarustus, reoveekanaliseerimine, sademevesi

Veevarustuse, reoveekanaliseerimise ja sademevee lahenduse koostamisel on aluseks AS Võru Vesi poolt väljastatud tehnilised tingimused nr 5–18/20/21, 29.04.2020.

Kanepi tn 16 kinnistu veeühendus on planeeritud Tulbi tn polüetüleenist (PE) De 110 veetorustikust. Liitumispunkt ühisveevärgiga - kinnistu piiri juurde Tulbi tänava alale paigaldatud maakraan DN 25 nr MK–2. Kinnistu veetorustik planeerida PE De 32 veetorust. Paigaldada 1,8 meetri sügavusele maapinnast. Enne veemöödesõlme torustiku hargnemised on keelatud. Kinnistul peab olema nõuetekohane veemöödesõlm. Veearesti paigaldab nõuetekohasesse veemöödesõlme vee-ettevõtja pärast teenuslepingu sõlmimist. Veemöödesõlm peab vastama AS Võru Vesi nõuetele.

Planeeringuala reoveekanaliseerimine eesvooluks on planeeritud Tulbi tn polüvinüülkloriidist (PVC) De 160 ühiskanalisatsioonitorustik. Liitumispunkt ühiskanalisatsiooniga – kinnistu piiri juurde Tulbi tänava alale paigaldatud kanalisatsiooni vaatlustoru De 200/160 nr K–2. Kinnistute kanalisatsioonitorustik planeerida PVC SN8 De 160 reovee kanalisatsioonitorust. Pöördekohtadesse paigaldada plastist voolurenniga kanalisatsioonikaevud minimaalselt De 400/315.

Sademe-, pinna- ja drenaaživee juhtimine ühiskanalisatsiooni ja naaberkinnistutele on keelatud.

### 3.6.3 Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Elektriühenduse lahendus on antud vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 347540 (väljastatud 21.04.2020).

Objekti elektrivarustuseks planeerida Tulbi alajaamast maakaabelliin Kanepi tn 16 ning Tulbi tn 11 kinnistu piirile, Tulbi tn äärde paigaldada 0,4 kV liitumiskilp. Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav.

Elektritoide liitumispunktist objekti peajaotuskilpi tuleb ette näha maakaabliga. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi projekteerib ja ehitab tarbija oma vajadustele vastava liini.

Krundi sisene välisvalgustus lahendatakse projekteerimise käigus tulenevalt hoonete asukohast ja kavandatud liikumisteedest.

### 3.6.4 Soojavarustus

Planeeringuala ei asu Võru linna kaugküttepiirkonnas. Krundile on nähtud lokaalne soojavarustus.

Võimalikud kütteallikad on elektri-, soojuspump- (õhk- või maakütte tüüpi soojuspump), tahkeküte ja päikesepaneelid.

Päikesepaneelidele ei ole lubatud kasutada maapinnal eraldi seisvate rajatistena. Mistahes tüüpi päikesepaneelide kasutamisel peavad olema tagatud järgmised nõuded ja tingimused:

- päikesepaneelid ei tekita kõrvalolevatele hoonetele valgusreostust
- päikesepaneelid ei kahjusta naaberhooneid ja looduskeskkonda
- päikesepaneelid ei häiri liiklust ja tänaval liiklejaid

Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvad kütteliigid nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi.

### 3.6.5 Telekommunikatsioonivarustus

Planeeritud hoone telekommunikatsioonivarustus on planeeritud vastavalt Telia Eesti AS tehnilistele tingimustele nr 33650570.

Telia Eesti AS optiline kaabel kinnistu Kanepi tn 16 jaoks paikneb kinnistu piiril. Kinnistu eramu jaoks reserveeritud paigaldamata jaotuskoht TMLPC076. Sideteenuste tarbimise võimaldamiseks on vaja projekteerida ja rajada ühendus Telia sidevõrgu lõpp-punktist objekti/hoone sisevõrgu ühendus (jaotus) kohani. Kanepi tn 16 kinnistu piiril asub markerpalliga tähistatud FOC kaabli kera. Maandada sidekaabel kinnistu piirilt kuni hoone sideruumini, kaabel otsastada.

Sisevõrgus paigaldada kaablid sideruumist (ruumist, kus lõpeb välisvõrgu FOC) igasse ruumi, kus on vajadus kasutada sideteenuseid. Soovitav paigaldada igasse ruumi vähemalt kaks ja vähemalt CAT5E tüüpi kaabel, kaablid otsastada. Sisevõrgud tuleb ehitada vastavalt Telia juhenditele:

- Valguskaabli sisevõrkude ehitamine korter- ja ärimajades
- LAN sisevõrkude ehitamine korter- ja ärimajades

### 3.6.6 Tuletõrje veevarustus

Planeeritud sihtotstarbest tulenevalt liigitub tegevus tuleohutusest tulenevalt I kasutusviisi (üksikelamu) alla. Planeeringuala paikneb tiheasustusalal. Tuletõrjevee tagamisel tuleb arvestada EVS 812-6:2012 Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus esitatud nõuetega. Tuletõrjevee vajadus hoonetele on 10 l/s kolme tunni jooksul.

Vastavalt EVS 812-6:2012 Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus, peab tuletõrjehüdrant asuma hoonest või rajatisest, mille puhul on nõutud välimine kustutusvesi, mitte kaugemal kui 100 m.

Lähimad tuletõrjehüdrandid (maapealsed) DN 100 asuvad Tulbi tänaval kinnistu Tulbi tn 7 vastas ning Tulbi tn ja Kanepi tn ristmikul. Hüdrantide asukohad on näidatud joonisel 1 ja 2.

## 3.7 Ehitistevahelised kujad

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.

Minimaalseks hoonestuse tuleohutusklassiks on TP-3.

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.

### **3.8 Kuritegevuse riske vähendavad tingimused**

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

Kuritegevuse riskide minimeerimiseks on planeeringu koostamisel arvestatud järgmiste strateegiatega:

- hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustatus;
- selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed;
- territoriaalsus;

Lisaks on krundi hoonestamisel soovitatav arvestada järgmiste kuritegevuse riske vähendavate aspektidega. Kuritegevuse riske vähendavad:

- atraktiivsed materjalid, värvid;
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur;
- hea nähtavus, valgustus (hästivalgustatud hoov) ja jälgitavus (naabrivalve, videovalve);
- elanikes omanikutunde tekitamine, tihe koostöö naabrite vahel (elanikud eristavad omasid võõrastest);
- korralikud piirded;
- korrashoid;
- tugevad ukse- ja aknaraamid, uksed, aknad, lukud, klaasid, lukustatud sisenemisruumid;
- suunaviidad.

### **3.9 Müra-, vibratsiooni- ja insolatsioonitingimused ning muud keskkonnatingimused**

Planeeringualal ei ole ette näha probleeme müra ja vibratsiooniga. Eluruumide insolatsiooninõuded tagada projekteerimisel.

Planeeritud alale ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke objekte. Kõvakattega aladelt tulev sademevesi kokku koguda ning immutada krundi siseselt või juhtida olemasolevatesse kraavidesse. Võimalusel on soovitatav sademevett krundil akumuleerida ning kasutada tarbeveena hoone tehnosüsteemides.

Jäätmed on ette nähtud koguda vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse, mis tuleb paigutada hoonete lähiümbrusesse hoovialadele. Konteinerite täpne paiknemine pannakse paika hoonete projekteerimise käigus. Jäätmemajandus



planeeringualal lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Kõik ohtlikud jäätmed kogutakse vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Olmejäätmete äravedu ja kogumiskaevude tühjendamine toimub jäätmeluba omavate firmade kaudu, kellega on kohustus sõlmida leping vastavatele teenustele. Haljastusjäätmete kompostimine lahendatakse krundi piires.

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. Energiatõhususe nõuded on toodud ehitusseadustikus ja ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määruses nr 63 Hoone energiatõhususe miinimumnõuded. 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.

### **3.10 Servituutide seadmise vajadus**

Servituutide seadmise vajadus puudub.

### **3.11 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja**

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et püstitatavad ehitised ei kahjustaks naaberkinnistute kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus.

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

### **3.12 Planeeringu elluviimine**

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitusprojekti koostamisel. Ehitusõigus realiseeritakse krundi omaniku poolt tema tahte kohaselt. Edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismõistetele, heale projekteerimistavale ja ehitusseadustikule. Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt krundi valdaja ja võrguvaldajate kokkulepetele.

Planeeringulahenduse realiseerimisel ei kaasne linnale kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks.

#### 4. KOOSKÕLASTUSTE JA ARVAMUSTE KOKKUVÕTE

- Telia Eesti AS, Kalle Kõiv. Kooskõlastatud digitaalselt 11.02.2021, kooskõlatus nr 34827307. Digitaalallkirjaga kooskõlastus (vt. planeeringu lisad)
- Elektrilevi OÜ, Yulia Kolnes. Kooskõlastatud digitaalselt 12.02.2021, kooskõlatus nr 1622090313. Digitaalallkirjaga kooskõlastus (vt. planeeringu lisad). Tingimus: tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.
- AS Võru Vesi, Marko Tolga. Kooskõlastatud digitaalselt 15.02.2021, kooskõlastus nr 18–2021. Digitaalallkirjaga kooskõlastus (vt. planeeringu lisad)
- Päästeameti Lõuna päästekeskuse ohutusjärelvalve büroo, Margo Lempu. Kooskõlastatud 08.03.2021, kooskõlastus nr K-ML/10. Digitaalselt allkirjastatud planeeringu failid (digitaalallkirjade kinnitusleht vt planeeringu lisad)