



Paabor Projekt OÜ
Reg nr: 14260182
Rääbise 4-16
Äksi alevik, Tartu vald
Tel: +372 5358 6223
E-mail: paaborprojekt@gmail.com

Detailplaneeringu nr: DP-9-2022

Detailplaneeringu ID: 106652

VÕRU MAAKOND, VÕRU LINN
VÕRU LINNAS PIKK TN 17B KINNISTU
DETAILPLANEERING

Planeeringu algataja:	Võru Linnavalitsus
Planeeringu koostamisest huvitatud isikud:	Mehka Eesti OÜ
Detailplaneeringu koostas:	Paabor Projekt OÜ
Koostaja:	Marlen Paabor (magistrikraad maastikuarhitektuuris) <i>/allkirjastatud digitaalselt/</i>
Kontrollis:	Gerly Toomeoja (Volitatud maastikuarhitekt, tase 7) <i>/allkirjastatud digitaalselt/</i>

SISUKORD

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS	3
2. PLANEERITAVA ALA SUURUS JA ANDMED PLANEERINGUALA MAA-ALA KOHTA	3
3. PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	3
4. LÄHTEMATERJALID JA ARVESTAMISELE KUULUVAD DOKUMENDID	3
5. GEODEETILINE ALUSPLAAN	4
6. PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS	4
6.1 Üldplaneeringust tulenevad tingimused	4
6.2 Olemasolev olukord	5
6.3 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	7
6.4 Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused	8
7. PLANEERINGULAHENDUS	8
7.1. Krundi hoonestusala määramine	8
7.2 Krundi ehitusõiguse määramine	9
7.3 Arhitektuursed ja kujunduslikud tingimused	9
7.4 Liiklus- ja parkimiskorraldus	10
7.5 Ehitistevahelised kujad	11
7.6 Tehnovõrkude lahendus	11
7.7 Haljastuse ja heakorra põhimõtted	13
7.8 Keskkonnatingimuste seadmine	13
7.9 Planeeringulahendusega kaasnevad mõjud	14
7.10 Servituutide seadmise vajaduse määramine	15
7.11 Planeeringu rakendamise võimalused, planeeringu elluviimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	15
8. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE	17

Detailplaneeringu koosseis

• Detailplaneeringu seletuskiri	
• Joonis 1 – Situatsiooniskeem	M 1:5000
• Joonis 2 – Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	M 1:2000
• Joonis 3 – Tugiplaan	M 1:500
• Joonis 4 – Põhijoonis koos tehnovõrkudega	M 1:500

SELETUSKIRI

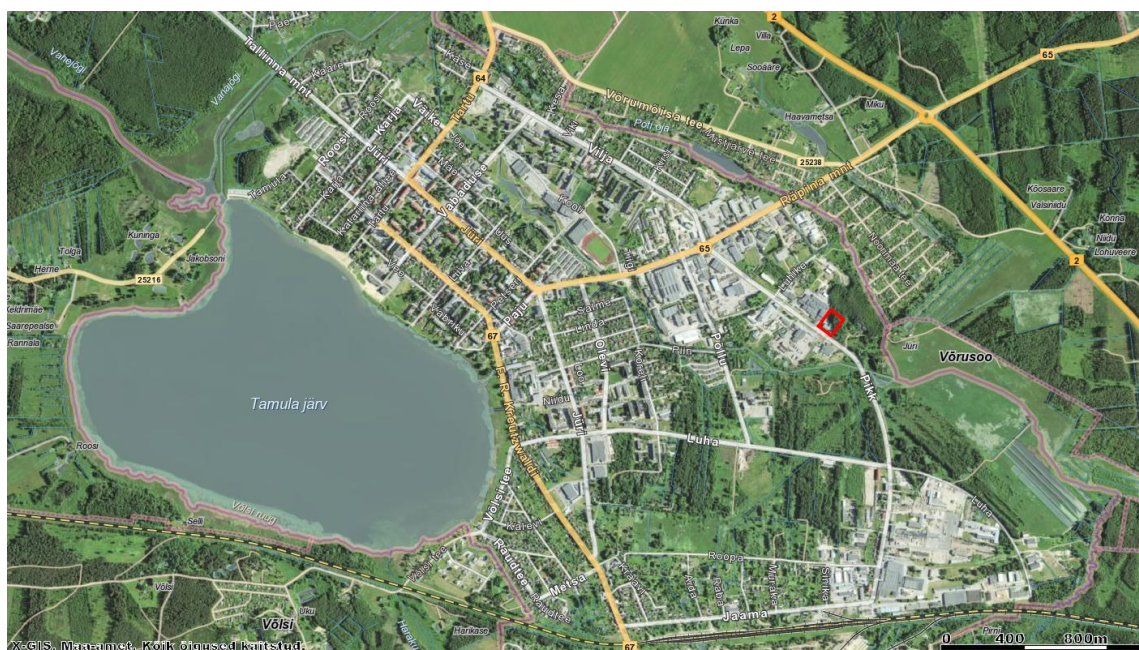
1. Detailplaneeringu koostamise alus

- Detailplaneeringust huvitatud isiku, Mehka Eesti OÜ (registrikood 12777774), poolt esitatud taotlus Võru Linnavalitsusele Võru linnas Pikk tn 17b katastriüksusele detailplaneeringu koostamise algatamiseks (registreeritud dokumendiregistris 29.10.2021 nr 7-1.2/1911 all).
- Võru Linnavalitsuse 15. märts 2022 korraldus nr 139 Võru linnas Pikk tn 17b kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamise kohta.

2. Planeeritava ala suurus ja andmed planeeringuala maa-ala kohta

Planeeringuala asub Võru maakonnas Võru linnas (*skeem 1*). Planeeritava ala pindala on 7206 m² ning see hõlmab ainult Pikk tn 17b katastriüksust (katastritunnus 91901:001:0107). Täpsem asukoht on esitatud joonisel nr 1 „Situatsiooniskeem“.

Skeem 1. Asukoha skeem. (Aluskaart: Maa-amet)



3. Planeeringu koostamise eesmärk

Planeeringu eesmärgiks on olemasoleva kaubandus- ja teenindushoone ehitusala suurendamine, et laiendada müügisaali ja tehnika remondiks vajalikke ruume. Planeeringuga määratakse ehitusõigusega ala ulatus ning platside, teede ja juurdepääsuteede võimalikud asukohad.

4. Lähtematerjalid ja arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Võru linnavalitsuse 15. märts 2022 korraldus nr 139 „Võru linnas Pikk tn 17b kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine“;
- Võru linna üldplaneering (Võru Linnavolikogu 11. märtsi 2009 määruse nr 98 "Võru linna üldplaneeringu kehtestamine".);
- Võru linna jäätmehoolduseeskiri (Võru Linnavolikogu 14.06.2006 määrus nr 24);
- Eestis kehtivad õigusaktid, projekterimisnormid ja Eesti standardid (Planeerimisseadus; Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“; Siseministri määrus 18.02.2021 nr

10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“; EVS 843:2016 „Linnatänavad“; EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“; EVS 812-6:2012+A1+A2 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“);

- Maa-ameti kaardimaterjal.

5. Geodeetiline alusplaan

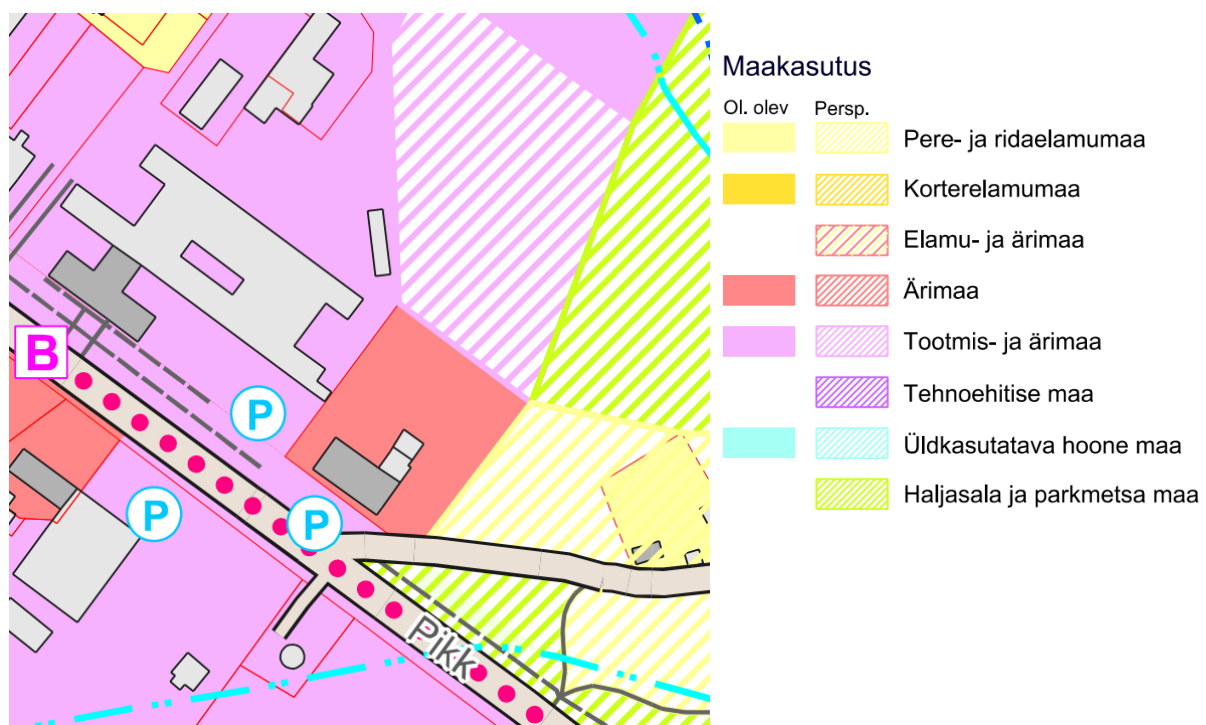
Geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500 on koostatud OÜ Maamõõdu- ja Arhitektuurbüroo poolt juunis 2022.a. Töö nr. 048-22. Koordinaatsüsteem L-Est97, kõrgussüsteem EH2000.

6. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs

6.1 Üldplaneeringust tulenevad tingimused

Planeeringu algatamise ettepanek on kooskõlas Võru Linnavolikogu 11. märtsi 2009 määrusega nr 98 "Võru linna üldplaneeringu kehtestamine". Üldplaneeringuga on antud alale määratud ärimaa sihtstarve. Äri- ja büroohoonete maa all mõistetakse kaubandus, teenindus, tootlustus- ja majutushoone maad, büroo- ja kontorihoonete maad.

Skeem 2. Väljavõte Võru linna üldplaneeringu maakasutusplaanist



Üldplaneeringus on toodud järgnevad tingimused detailplaneeringu koostamiseks:

- ala juhtfunktsiooniks on ärimaa;
- lähtuvalt detailplaneeringuga täpsustatud funktsioonist tuleb määrata - parkimisvajadus vastavalt kehtivatele parkimismääradele;
- ärifunktsiooni rakendamisel ei tohi kahjustada ega piirata naaberkinnistute maaomanike ja valdajate huve ega õigusi;
- elamumaal ärilistel eesmärkidel ehitamiseks on linnavalitsusel õigus nõuda planeeritava tegevusega kaasneva võimalike mõjude hindamist.

Käesolev detailplaneering on kooskõlas kehtiva Võru linna üldplaneeringuga.

6.2 Olemasolev olukord

Planeeritav ala asub Võru linnas Nöörimaa asumi tootmispiirkonnas Pika tänava ääres. Planeeringuala ümbruskonnas on peamiselt tootmis- ja äriettevõtted. Kagust piirneb planeeringuala riigile kuuluva sihtotstarbeta maaga, kirdest ja loodest piirneb Cristella VT OÜ tootmisettevõttega. Pikas tänavast teiselpool asuvad tootmisettevõtted Antsla-Inno OÜ ja AS Auto Võru. Planeeritav ala koosneb Pikk tn 17b (katastritunnus 91901:001:0107) kinnistust, mille pindala on 7206 m², sihtotstarve 100% ärimaa, omanikuks Mehka Eesti OÜ.

Juurdepääs planeeringualale on 9190088 Pikk (liikluspind Pikk tänav) teelt kahe olemasoleva mahasõidu kaudu.

Pikk tn 17b kinnistul asub ärihoone, kus toimub põhitegevusalana liigitamata kaupade jaemüük ning teiseks tegevusalaks on mootorsõidukite hooldus ja remont. Ehitisregistri andmetel paikneb katastriüksusel kaks ärihoonet. Üks kaubandushoone ja üks Võrumaa Jahimeeste Seltsi hoone.

Planeeringualal kehtib Võru Linnavalitsuse 20. septembri 2000 otsusega nr 132 kehtestatud Pikk tn 17b detailplaneering. Nimetatud planeering muutub planeerimisseaduse § 140 lõike 8 alusel algatatava detailplaneeringu kehtestamisega kehtetuks.

Foto 1. Vaade planeeringualale (Maa-amet, mai 2022)



Foto 2. Olemasolevad hoone (juuli 2022.a.)



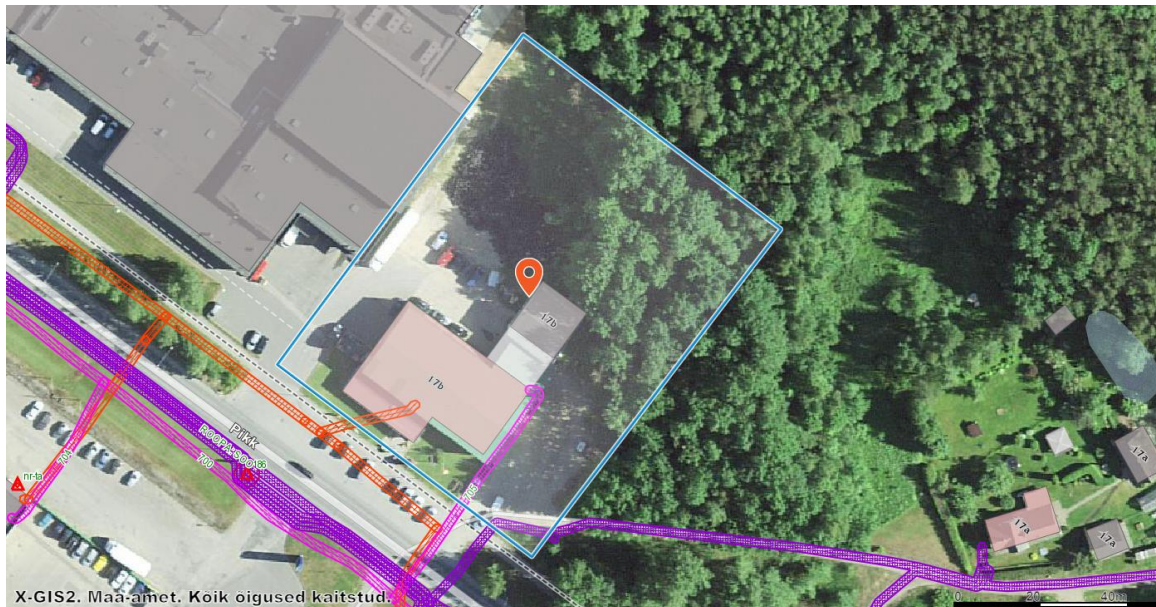
Foto 3. Olemasolev hoonestus (Maa-amet mai 2022.a.)



Planeeringualale ulatuvad kitsendused (vt skeem 3):

- Elektripaigaldise kaitsevöönd 1 m (Elektrilevi OÜ elektri maakaabelliin)
- Sidekaabli kaitsevöönd 1 m (Telia Eesti AS sidekaabel)
- A ja B kategooria gaasitorustiku kaitsevöönd 1 m (Mehka Eesti OÜ gaasitorustik)

Skeem 3. Planeeringualal asuvate kitsenduste asukoht (Maa-amet)



6.3 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub hoonestatud tootmis- ja ärimaade piirkonnas. Kontaktvööndis asuvad planeeringualast lõuna ja ida suunas peamiselt hoonestatud katastriüksused, põhja ja ida suunal planeeringuala läheduses hooned puuduvad. Planeeringuala kontaktvööndis paiknevate hoonete asukohad ja lisainfo on kajastatud joonisel 2.

Kokkuvõtvalt võib öelda, et kontaktvööndis asuvad peamiselt tootmishooned, millel on valdavalt viilkatused ja lamekatused ning välisfassaadis on kasutatud plekki ja kivi, mõnel juhul ka krohvi.

Foto 4. Kontaktvööndi hoonestus (Maa-amet mai 2022.a)



6.4 Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud Võru linna üldplaneeringuga, mille kohaselt on planeeringualale määratud ärimaa juhtotstarve. Detailplaneeringu koostamisel jälgitakse kehtivas üldplaneeringus välja toodud nõudeid. Liikluskorralduse seisukohast asub planeeringuala hea ligipääsuga kohas. Olemasoleva hoone laiendamine ja perspektiivse ehitise rajamine ei too endaga kaasa piirkonna hoonestustiheduses suuri muudatusi kuna kontaktvööndis on ehitisealne pind enamikel katastriüksustel suurem kui Pikk tn 17b-l.

7. Planeeringulahendus

Detailplaneeringu eesmärk on suurendada hoonestusala eesmärgiga laiendada müügisaali ja tehnika remondiks vajalikke ruume. Kuna kehtiv detailplaneering on realiseeritud ja ehitusõigusi on suurendatud kahel korral projekteerimistingimustega (Võru Linnavalitsuse 02.12.2015 korraldus nr 535 ja Võru Linnavalitsuse 06.01.2021 korraldus nr 3), siis täiendavata ehitusõiguste saamiseks on vajalik koostada uus detailplaneering. Planeeringuga katastriüksuse piire ega sihtotstarvet ei muudeta.

7.1. Krundi hoonestusala määramine

Detailplaneeringuga on krundile Pos 1 määratud hoonestusala, mis asub katastriüksuse põhjapoolsest ja idapoolsest piirist 4 m kaugusel, läänepoolsest piirist 8,5 m kaugusel ning lõunapoolsest piiril jälgib hoonestusala olemasoleva hoonestusala kaugust katastriüksuse piirist jäädes katastriüksuse piirist ca 5,25 m kaugusele.

Hoonestusala on näidatud joonisel 4 „Põhijoonis koos tehnovõrkudega“.

Hoonestusalast välja on lubatud rajada hoone sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajalikke tehnovõrke, parkimisala, juurdepääsuteid ja haljastust.

7.2 Krundi ehitusõiguse määramine

Krundi ehitusõigusega määratakse PlanS § 126 lg 4 kohaselt:

1. krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed;
2. hoonete suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal;
3. hoonete suurim lubatud ehitisealne pind;
4. hoonete lubatud maksimaalne kõrgus;
5. asjakohasel juhul hoonete suurim lubatud sügavus.

Planeeringuga määratud krundi ehitusõigused on toodud joonisel 4 „Põhijoonis koos tehnovõrkudega“ tabelis 1 „Krundi määratud ehitusõigused“ ja kruntide ehitusõiguse akendes. Ehitusõiguse määramisel on lähtutud Kose valla poolt väljastatud lähtetingimustest.

Tabel 1. Krundi määratud ehitusõigused

Pos nr	Krundi kasutamise sihtotstarve // katastriüksuse sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal	Hoonete suurim lubatud ehitisealne pind	Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus
1	Kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa (ÄK) 100%// Ärimaa 100%	3	2000 m ²	7,5 m

Lubatud suurim ehitisealne pind näitab kõikide ehitiste suurimat lubatud pinda, st selle alla lähevad on kõik ehitusloakohustuslikud ja ehitusloakohustuseta ehitised. Planeeringuga on lubatud rajada krundile kokku kolm hoonet, mille maksimaalne ehitisealne pind on 2000 m². Lubatud on olemasoleva hoone laiendamine ning vajadusel ühe lisanduva hoone (äri- või laohoone) rajamine. Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurimat lubatud sügavust detailplaneeringuga ei määrata.

Joonisel 4 näidatud planeeritud juurdeehituse asukoht ja planeeritud ärihoone või laohoone asukoht on illustratiivse tähendusega ning need täpsustakse projekteerimise staadiumis.

7.3 Arhitektuursed ja kujunduslikud tingimused

Ehitistele määratakse järgnevad arhitektuursed ja kujunduslikud tingimused:

1. Hoone lubatud välisviimistluse materjalid
2. Lubatud katusekalded
3. Lubatud katuse tüüp
4. Maksimaalne hoonete korruselisus

Tabel 2. Arhitektuursed nõuded hoonetele

Hoone lubatud välisviimistluse materjal	Plekk, kivi, krohv, puit
Lubatud katusekalded	0 - 10°
Lubatud katusekatte materjal	plekk, bituumen, kivi,
Lubatud katuse tüüp	Viilkatus, lamekatus
Maksimaalne hoone korruselisus	2

Arhitektuursed tingimused on välja toodud joonisel 4 „Põhijoonis koos tehnoorkudega“ tabelis 2 „Arhitektuursed nõuded hoonetele“. Arhitektuurseid tingimusi määrates on arvesse võetud sobivust kontaktvööndisse.

Hooned peavad sobima ümbritseva keskkonnaga. Hoonete arhitektuur peab olema planeeritavasse keskkonda sobiv, heatasemeline ja ümbritsevat elukeskkonda väärtustav. Katusekattematerjalid ja viimistlusmaterjalid peavad sobima hoonete arhitektuurilahendusega ja välisilmega.

7.4 Liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeringualale on Pikalt tänavalt (9190088 Pikk) kahe mahasõidu kaudu. Lisanduvaid juurdepääse detailplaneeringuga ei kavandata.

Hetkel toimub parkimine Pika tänava ääres ärihoone ees tänavamaal ning olemasolevas parklas on tagatud olemasoleva ärihoone brutopinnale vastav minimaalne nõutud parkimiskohtade arv. Hoone laiendamise käigus tuleb parkimine korraldada ka eelkõige katastriüksusesiseselt. Parkimine tuleb lahendada krundisiseselt parkimisala näol vastavalt teede ja tänavate standardis EVS 843:2016 „Linnatänavad“ väljatoodud parkimisnormatiivile. Võttes arutuse tegemisel arvesse, et tegemist on ärikinnistuga, mille põhitegevuseks on hulgi- ja jaekaubandus ning mootorsõidukite ja mootorrataste remont. Parkimiskohtade konkreetne arv leitakse projekteerimisel vastavalt laiendatava ärihoone tulevasele brutopinnale. Näiteks brutopinna 2000 m² puhul on standardi järgselt (võttes arutuse aluseks standardis toodud määratlust 6 „Supermarket, kauplus“ ja liigitust II kuni IV keskuse klass (normatiiv n=1/100)) minimaalne parkimiskohtade arv 20 parkimiskohta.

Lisaks tuleb projekteerimise staadiumis lahendada ka jalgrataste parkimisvõimalus. Vähim jalgrataste parkimiskohtade arv on standardi järgi muu kaupluse kohta 6 jalgratta kohta. Täpne lahendus tuleb määrata projekteerimisel.

Elektriauto laadimistaristu

Alates 10. märtsist 2021 on uutele ja oluliselt rekonstrueeritavatele hoonetele elektriautode laadimistaristu paigaldamine kohustuslik. Ehitusseadustiku ja teiste seaduste muutmise seaduse § 65¹ lg 4 p 2 ja lg 7 alusel on sellise hoone püstitamisel, mille teenindamiseks on ette nähtud rohkem kui 10 parkimiskohta kohustuslik paigaldada juhtmetaristu vähemalt igale viiendale parkimiskohale ja elektriauto laadimispunkt vähemalt ühele parkimiskohale, kui tegemist on mitteelamuga. Selgituseks: „Elektriauto juhtmetaristu on kaablikaitsetoru, millesse on võimalik panna elektri kaabel laadimispunkti paigaldamiseks. Elektriauto laadimispunkt on laadimistaristu liides, millega on võimalik laadida korraga ühte elektrisõidukit või vahetada korraga ühe elektrisõiduki aku.“. Täpne elektriauto laadimistaristu lahendus ja asukoht määratakse projekteerimisel.

7.5 Ehitistevahelised kujud

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonete vaheliste kujadega vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Hoonetevaheline tuleohutuskuj peab olema vastavalt väljatoodud määruse §22 lg 2-le kaheksa meetrit. Päästetööde tegemiseks peab päästemeeskonnale olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.

Hoone tulepüsivusklass tuleb määrata ehitusprojekti.

7.6 Tehnovõrkude lahendus

7.6.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeringuala on ühendatud ühisveevärgi- ja kanalisatsioonisüsteemiga ning uusi liitumisi detailplaneeringuga ette ei nähta. Kui hoone laiendamisega või uue hoone rajamisega peaks veevajadus suurenema oluliselt, tuleb projekteerimisel taotleda tehnilised tingimused ja kooskõlastada projekt vastava võrguvaldajaga. Kinnistul asuvate vee- ja kanalisatsioonitorustike ümbertõstmise vajadusel taotleda tehnilised tingimused võrguvaldajalt.

7.6.2 Sademevesi

Planeeringuala sademevee ärajuhtimine on keerukas, sest sademevett koguneb palju ja Pikal tänaval puudub sademeveekanalisatsiooni torustik, kuhu seda juhtida. Võru linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2019-2031 kohaselt on Pikale tänavale ette nähtud perspektiivne sademevee kanalisatsioonitorustik. Kuni perspektiivset sademeveetorustikku Pika tänava ääres pole, tuleb lahendada sademevee ärajuhtimine lokaalselt.

Kontaktvööndis asuva detailplaneeringu alale (Pikk tn 17, 17c, 17d ja 17e kinnistute detailplaneering) on planeeritud kraav, mille kaudu juhitakse sademevesi olemasolevasse tiiki ning sealt edasi Koreli oja suunas. Nimetatud detailplaneeringus on planeeritud sademevee ära juhtimine järgmiselt: „Planeeringuala sademevesi on kavandatud kokku koguda sademevee kanalisatsioonitorustikuga ning juhtida positsioon 1 idapoolse piiri äärde rajatavasse kogujakraavi. Sademevesi tuleb kraavist edasi juhtida lähimasse eesvoolu, milleks on planeeritavast alast kaugemale lõunasse jääv Koreli oja. Planeeringuga nähakse ette sademevee planeeritavalt alalt edasi juhtimiseks rajada ca 115 m pikkune kraav servituudi kokkuleppega läbi Pikk tn 17g krundi (kü tunnus 91901:001:0465) kuni planeeringualast ida suunda jäävasse olemasolevasse tiiki (Tiigi kü 91804:004:0102). Tiik on heaks puhvriks suuremate valingvihmade korral, et vee voolukiirust vähendada. Nimetatud tiigi väljavool tuleb samuti korrastada, et tagada vee edasi liikumine Koreli oja suunas. Vajadusel tuleb enne sademevee kraavi juhtimist paigaldada õli- ja liivapüüdur. Sademeveetorustike ja kraavide rajamiseks tuleb koostada täpsustavad projekt(id). Projekti tuleb käsitleda ka tiigi väljavoolu korrastamist. Kui Pika tänava sademeveekanalisatsioon välja ehitatakse, võib sademevee ka sinna juhtida. Eelnevalt tuleb taotleda projekteerimistingimused ning koostada projekt.“

Kuna Pikk tn 17, 17c, 17d ja 17e kinnistute detailplaneering näeb ette ka Pikk tn 17b katastriüksusel olemasoleva kraavi likvideerimise ja uue kraavi rajamise, siis käesoleva detailplaneeringu koostamisel arvestatakse selle planeeritud lahendusega. Planeeringuala sademevesi on seega kavandatud kokku koguda ümber hoonete sademeveetorustikuga ning juhtida planeeringuala idaosasse planeeritud kraavi (planeeritud Pikk tn 17, 17c, 17d ja 17e kinnistute detailplaneeringuga). Lisaks tuleb hoone laiendamisel ja uute hoonete rajamisel teha

selline vertikaalplaneerimine, et sademevesi voolaks planeeritud kraavi. Projekteerimisel tuleb silmas pidada, et sademeveed tuleks suunata ehitatavast hoonest ja teest eemale. Lisaks ei tohi olla sademevesi kinnistult juhitud Pika tänava poole. Ehitusprojektis tuleb näidata valitud lahendus.

Pikk tn 17b katastriüksusel asuvad ka sademeveetorustikud, mis teenindavad naaberkatastriüksuseid ja mille seisukord ei ole teada. Kuni ei ole Pikk tn 17, 17c, 17d ja 17e kinnistute detailplaneeringujärgset kraavi ja sademeveetorustikke rajatud, kuhu sademevesi on planeeritud juhtida tulevikus, tuleb hoone laiendamisel Pikk tn 17 suunas hoonestusele ette jäävad torustikud rekonstrueerida uues asukohas.

7.6.3 Tuletõrje veevarustus

Tuletõrjeveevarustuse tagamine on võimalik planeeringuala vahetus lähedusest olemasolevatest tuletõrje hüdrantidest.

Planeeringuala lähistel paiknevate maapealsete hüdrantide 200 ja 201 asukohad on näidatud skeemil 4.

Skeem 4. Olemasolevate hüdrantide asukohad Pikal tänaval.



7.6.4 Elektrivarustus

Detailplaneeringu alal asuvad Elektrilevi OÜ-le kuuluvad madalpingekaabel ja liitumiskilp. Uusi liitumisi detailplaneeringuga ette ei nähta. Kui hoone laiendamisega või uue hoone

rajamisega peaks elektrivajadus suurenema, tuleb projekteerimisel taotleda tehnilised tingimused ja kooskõlastada projekt vastava võrguvaldajaga. Kinnistul asuvate elektrikaablite ümbertõstmise vajadusel taotleda tehnilised tingimused võrguvaldajalt.

7.6.5 Soojusvarustus

Hoonel on olemasolev ühendus gaasivõrguga. Olemasoleva hoone soojusvarustus ei muutu. Perspektiivse lisanduva hoone soojavarustus lahendatakse projekteerimise staadiumis. Lubatud kütteallikad on elektriküte, maaküte, õhk- ja õhk-vesi soojuspumbad, tahkeküte ja päikesepaneelid (mh on lubatud paigaldada päiksepaneeli nii hoonete fassaadile kui ka katustele). Lisaks tarnib JetGas sama gaasitorustiku kaudu lisaks (fossiilsele) maagaasile ka (taastuvat) biometaani. Biometaani kasutamine võimaldab samuti täita uute ehitiste energiatõhususe nõudeid, mistõttu on lubatud kütteallikana kasutada ka biometaani.

7.6.6 Sidevarustus

Planeeringuala on ühendatud sidevõrguga ning uusi liitumisi detailplaneeringuga ette ei nähta. Kui hoone laiendamisega või uue hoone rajamisega peaks sidekaableid rajatama juurde tuleb kooskõlastada projekt vastava võrguvaldajaga. Kinnistul asuvate sidekaablite ümbertõstmise vajadusel tuleb taotleda tehnilised tingimused võrguvaldajalt.

7.7 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

7.7.1 Haljastuse põhimõtted

Planeeringualal asub ½ osas haljastus ja kõrghaljastus, milleks on peamiselt kõrged leht- ja okaspuud, kuid leidub ka põõsasrinnet. Lubatud on likvideerida kõrghaljastust, mis jääb ette planeeritud ehitiste ehitusele ning likvideerida võsa.

7.7.2 Vertikaalplaneerimine

Pikk tn 17, 17c, 17d JA 17e kinnistute detailplaneeringuga on planeeritud kraav, mis ulatub ka Pikk tn 17b katastriüksusele. Planeeritud kraavi kaudu juhitakse liigvesi olemasolevasse tiiki ning sealt edasi Koreli oja suunas. Maapinna vertikaalplaneerimise lahendus antakse hoone ehitusprojektis. Vertikaalplaneerimise põhimõte on et sademevesi tuleb juhtida planeeritud kraavi. Suuremahuline maapinna kõrguste muutmine planeeringualal on keelatud.

7.7.3 Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste esitamisel on lähtutud EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine läbi linnaplaneerimise ja arhitektuuri“ standardis väljatoodust. Ebaturvalist keskkonda võib tekitada halva nähtavusega kohad, nõrga järelevalvega kohad, pimedad nurgatagused ja teised hirmutekitavate tunnustega paigad.

Nõuded kuritegevuse riskide vähendamiseks:

- 1) Sõidukite parkimine hoone läheduses
- 2) Välisvalgustuse rajamine parkimisalal ja hoone vahetus läheduses
- 3) Kvaliteetsete ja vastupidavate välisvalgustite kasutamine
- 4) Kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, klaasid)
- 5) Kvaliteetse tehnika kasutamine (kaamerad, turvafirma vms)

7.8 Keskkonnatingimuste seadmine

Keskkonnakaitse abinõuetena planeeritaval alal tuleb tagada tehnosüsteemide väljaehitamine ja nende funktsioneerimise tagamine.

7.8.1 Keskkonnakaitse nõuete tagamine

Ehituse ajal peab ehitaja olema äärmiselt tähelepanelik ümbritseva keskkonna suhtes, et vähendada ja leevendada tööde võimalikku negatiivset mõju. Kõik ehitustööde käigus tekkivad jäätmed (pinnas, ehituspraht jms) tuleb utiliseerida legaalsel viisil selleks ettenähtud kohta.

Võimalusel kasutada müra summutavaid ja järske valjusid lööke mittetekitavaid ehitusmasinaid ja –seadmeid, et mitte häirida inimesi ning loomade ja lindude elutegevust. Säilitatavad puud tuleb masinate töötsoonis kaitsta.

Ei ole lubatud ladustada ehitusmaterjale, ehitusprahti ja väljakaevatavat materjali selliselt, et see tekitab ebamugavusi piirkonna elanikele või reostab loodust. Vajadusel tuleb kasutada spetsiaalseid abivahendeid.

Ehitustöödel tuleb järgida asjakohaseid standardeid, nõudeid ja töömeetodeid eesmärgiga vältida ehitusmaterjalide levikut taimkattes ja pinnasesse.

Ehitusplatsil peab olema varustus reostuse eemaldamiseks ja olmejäätmete kogumiskoht.

7.8.2 Jäätmehooldus

Võru linna jäätmehoolduseeskiri määrab kindlaks jäätmehoolduse korra Võru linna haldusterritooriumil ja on kohustuslik kõigile Võru linnas viibivatele ja tegutsevatele juriidilistele ja füüsilistele isikutele. Hoone projektis tuleb jäätmete ladustamine ja sorteerimine lahendada krundi piires ja näidata asendiplaanil. Katastriüksuse valdajal on kohustus tagada tekkivate olmejäätmete äravedu, mida võib teostada vastavat õigust omav ettevõtte. Keelatud on jäätmete ladustamine või ladestamine selleks mitteettenähtud kohta.

7.9 Planeeringulahendusega kaasnevad mõjud

Detailplaneeringuga ei kavandata “Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse” §6 lg 1 ja 2 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi ega muud olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastamist.

Majanduslikud mõjud

Planeeritud tegevusega kaasneb positiivne mõju äritegevuse laiendamise näol. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

Kultuurilised mõjud

Planeeringualal ja vahetus läheduses ei asu muinsuskaitsealused mälestised ja nende kaitsevööndeid. Detailplaneeringuga on määratud kruntidele sobilikud arhitektuurilised tingimused hoone rajamiseks. Juurdeehituse ja (perspektiivse) lisanduva hoone rajamine planeeritud asukohas on kooskõlas üldplaneeringuga, mis suunab asustusstruktuuri. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et hoonete laiendamisel ja uue hoone rajamisel negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

Sotsiaalsed mõjud

Detailplaneeringuga planeeritud hoone rajamisega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju väljendub katastriüksuse maksimaalses kasutamises hoonestuse tihendamise olemasolevas asukohas, mitte näiteks lähipiirkonnas hoonestamata krundi hoonestamises. Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale võib avalduda eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele põhiliselt suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

Looduskeskkonnale avalduvad mõjud

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevad mõjud ei ole ulatuslikud, kuna planeeringuala on juba hoonestatud ja keskkond on inimtegevuse poolt mõjutatud. Planeeringualal ei asu kaitsealuseid taime- ega loomaliike ega Natura2000 ala. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga. Kavandatava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket. Ehitiste valmimise järgselt negatiivsed mõjud vähenevad oluliselt. Vähest valgusreostust võib tekkida välisvalgustusest. Planeeritud hoone rajamine ei põhjusta eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks pikaajaline keskkonnaseisundi kahjustumine, sealhulgas vee, pinnase, õhusaastatuse, olulise jäätmetekke või mürataseme suurenemine. Planeeritava tegevusega kaasneb vähene liikluskooormuse, mürataseme ja õhusaaste suurenemine, kuid oodata ei ole ülenormatiivsete tasemete esinemist. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju looduskeskkonnale puudub.

7.10 Servituutide seadmise vajaduse määramine

Servituutide seadmise vajadusi kirjeldab tabel 4. Tehnovõrkude servituudid ja/või isikliku kasutusõiguse notariaalsed lepingud sõlmitakse tehnovõrkude omanikega kui neid veel hetkel sõlmitud pole.

Tabel 4. Servituutide seadmine

Teeniv kinnisasi/isik	Valitsev kinnisasi/isik	Servituut /kasutusvaldus
Pikk tn 17b	Elektrilevi OÜ	Tehnovõrgu talumise ja juurdepääsu servituut – elektri jaotuskilp, madalpingekaabel
Pikk tn 17b	Pikk tn 17	Tehnovõrgu talumise ja juurdepääsu servituut – kanalisatsioonitorustik
Pikk tn 17b	Pikk tn 17e	Realservituut kraavile.

7.11 Planeeringu rakendamise võimalused, planeeringu elluviimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid ega kahjustada ka avalikku huvi. Katastriüksuse igakordsel omanikul tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi. Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik.

Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne Võru linnale kohustust laiendatava hoone ega tehnorajatiste väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.

Planeeringuga seatud ehitusõigused peab realiseerima detailplaneeringust huvitatud isik või Pikk tn 17b katastriüksuse igakordne omanik. Krundi omanik on kohustatud ehitised välja ehitama ehitusprojekti ja ehitusloa alusel. Projekteerimise käigus tuleb täpsustada hoonete asukohad ja mahud, haljastuslahendus ning tehnovõrkude täpne paiknemine kruntidel. Ehitusprojekti koostamise korraldab ja tasub krundi omanik.

Planeeringu elluviimiseks peavad kõik planeeringualal koostatavad ehitusprojektid olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele, projekteerimismääradele ja heale projekteerimistavale.

Planeering viiakse ellu kahes etapis. Esimeses etapis laiendatakse olemasolevat hoonet ning teises etapis (pikemas perspektiivis) rajatakse vajadusel lisanduv äri- ja/või laohoone koos hoonete toimimiseks vajalike tehnovõrkude rajamisega.

8. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte

Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte. Kooskõlastuste originaalid asuvad menetlusedokumentide kaustas.

Kooskõlastaja / koostöö tegija	Kooskõlastuse kuupäev ja number	Kooskõlastamisel / arvamuse andmisel tehtud märkused või seatud tingimused ning vajadusel Võru Linnavalitsuse seisukoht
KOOSKÕLASTAJAD		
Päästeamet Lõuna Päästekeskus (Margo Lempu)	31.10.2022	-
TEHNOVÕRKUDE VALDAJAD		
Elektrilevi OÜ (Marge Kasenurm)	28.09.2022 nr 3098242823	Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.
Telia Eesti AS (Kalle Kõiv)	21.09.2022 nr 36848562	Tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitise kaitsevööndis tegutsemise Eeskirjast: jah Töid võib teostada ainult Telia volitatud esindaja kirjaliku tööloa alusel: jah Info tööloa saamiseks telefoninumbril: 5051330 Maa-alal paikneb Teliale kuuluv sideehitis: Kaablikanaliseatsioon, Jaotusseadmed, Sidekaev(ud), Kaitsetoru Ehitatavad sideehitised on võimalik ühendada Telia üldkasutatava sidevõrguga: jah
JetGas OÜ (Janek Parkman)	e-kiri 20.09.2022	JetGas kooskõlastab 20.09.2022 esitatud Võru, Pikk 17b planeeringulahenduse.
AS Võru Vesi (Marko Tolga)	23.09.2022 nr 2-15/22/74	Projekti kooskõlastus nr 79–2022. Detailplaneeringu „Võru linnas Pikk tn 17b kinnistu detailplaneering“ kooskõlastamine. Käesolevaga AS Võru Vesi kooskõlastab Paabor Projekt OÜ poolt koostatud detailplaneeringu „Võru linnas Pikk tn 17b kinnistu detailplaneering“, töö nr DP-9-2022.
KAASATAVAD		
-		