



AG Arhitektuurbüroo OÜ
Narva mnt 7-10, Tallinn, 10117
Reg nr 16100904
Tel: 5624 1709
MTR registreeringu nr EEP004860
Töö nr DP-04-2022

VÕRU LINNAS TULIKA TN 13, 13A KINNISTUTE DETAILPLANEERING

SELETUSKIRI JA JOONISED

Tulika tn 13, Tulika tn 13a, Võru linn, Võru maakond

Detailplaneeringu korraldaja:

Võru Linnavalitsus
Jüri tn 11, 65608 Võru

Detailplaneeringust huvitatud isik:

Rajooni pärl OÜ
Esindaja: Sander Plado
tel: (+358) 403 568 634
e-post: sander.plado@hotmail.com

Detailplaneeringu koostaja:

Anette Gertrud Palm
Diplomeeritud arhitekt, tase 7 (kutsetunnistus nr. E006436)
tel: +372 5624 1709
e-post: agertrudpalm@gmail.com

SISUKORD

SISUKORD.....	3
I. SELETUSKIRI.....	5
1. SISSEJUHATUS	5
1.1 Detailplaneeringu koostamise alus.....	5
1.2 Planeeringu eesmärk. Andmed planeeritava ala kohta.....	5
1.3 Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid.....	6
2. OLEMASOLEV OLUKORD	7
2.1 Olemasolev olukord ja kitsendused	7
2.2 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja ehituslikud seosed.....	8
2.3 Võru linna üldplaneeringu tingimused detailplaneeringu koostamiseks.....	9
3. PLANEERINGU LAHENDUS.....	10
3.1 Planeeringu ruumilise arengu eesmärgid, kaalutlused ja põhjendused.....	10
3.2 Planeeringuala kruntideks jaotamine.....	10
3.3 Krundi ehitusõigus. Hoonestusala piiritlemine.....	10
3.4 Ehitistevahelised kujad	11
3.5 Arhitektuurinõuded ehitistele	11
3.6 Liikluskorralduse põhimõtted. Parkimine	12
3.7 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted. Vertikaalplaneerimine	12
3.8 Tehnovõrgud	13
3.8.1 Üldosa	13
3.8.2 Elektrivarustus.....	13
3.8.3 Veevarustus. Tuletõrjevesi.....	14
3.8.4 Olmereovee ja sademevee kanaliseerimine	14

3.8.5	Soojavarustus.....	14
3.8.6	Sidevarustus	15
3.9	Müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine.....	15
3.10	Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine	15
3.11	Servituutide seadmise ja olemasoleva või kavandatava tee avalikult kasutatavaks teeks määramise vajaduse märkimine	16
3.12	Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nõuded.....	16
3.13	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	16
3.14	Planeeringu elluviimisega kaasnevad mõjud.....	16
3.14.1	Majanduslikud mõjud	16
3.14.2	Kultuurilised mõjud.....	17
3.14.3	Sotsiaalsed mõjud	17
3.14.4	Looduskeskkonnale avalduvad mõjud	17
3.15	Planeeringu rakendamise võimalused.....	17
II.	ARVAMUSTE JA KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL.....	19
III.	JOONISED	20
	JOONIS 1. SITUATSIOONISKEEM M 1:5000	
	JOONIS 2. KONTAKTVÕÖNDI ANALÜÜS M 1:2000	
	JOONIS 3. OLEMASOLEV OLUKORD M 1:500	
	JOONIS 4. PÕHIJOONIS TEHNOVÕRKUDEGA M 1:500	

I. SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS

1.1 Detailplaneeringu koostamise alus

Detailplaneeringu lahenduse koostamise aluseks on:

- Rajooni pärl OÜ esindaja Sander Plado poolt esitatud avaldus Võru Linnavalitsusele detailplaneeringu algatamiseks (registreeritud 1. novembril 2022. a dokumendi nr 22-1852-VLV/1 all);
- Võru Linnavalitsuse 25. jaanuari 2023a. korraldus nr 122 algatada Võru linnas Tulika tn 13, 13a kinnistute detailplaneeringu koostamine.

1.2 Planeeringu eesmärk. Andmed planeeritava ala kohta

Planeeringu koostamise eesmärk on kaaluda võimalusi katastriüksuste ümberkruntimiseks, ehitusõiguse määramiseks väikeelamutele ja abihoonetele ning maaüksustele juurdepääsude lahendamiseks.

Planeeringuala hõlmab elamumaa kinnistuid Tulika tn 13 (katastritunnus 91901:015:0500) suurusega 1197 m² ning Tulika tn 13a (katastritunnus 91901:015:0079) suurusega 924 m². Linnavolikogu 11. märtsi 2009 määrusega nr 98 kehtestatud Võru linna üldplaneeringu järgne maakasutuse juhtotstarve on pere- ja ridaelamumaa. Detailplaneeringuga ei tehta ettepanekut kehtiva üldplaneeringu muutmiseks. Alal kehtib Võru Linnavolikogu 24. mai 2000 otsuse nr 93 p 1 alusel kehtima jäetud Võru linna Taara linnaosa planeerimise ja hoonestuse projekti I etapp. Planeerimisseadus § 140 lõike 8 kohaselt muutub uue detailplaneeringu kehtestamisega antud planeering planeeritava ala ulatuses kehtetuks.

katastriüksuse nimi	Tulika tn 13	Tulika tn 13a
katastriüksuse aadress	Tulika tn 13, Võru linn, Võru maakond	Tulika tn 13a, Võru linn, Võru maakond
kinnistu registriosa nr	2302441	2302441
katastriüksuse pindala	1197 m ²	924 m ²
katastriüksuse tunnus	91901:015:0500	91901:015:0079
katastriüksuse sihtotstarve	elamumaa E100%	elamumaa E100%

Tabel 1 Planeeringuala üldandmed

1.3 Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

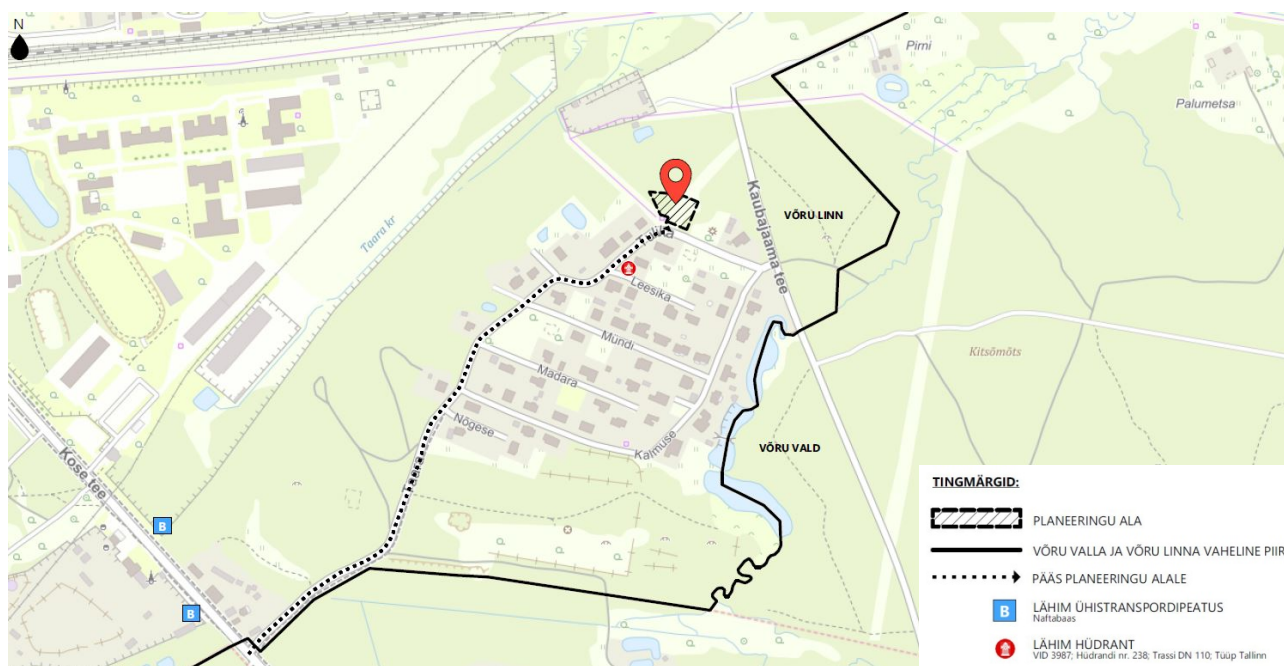
- Võru linna üldplaneering (kehtestatud Võru Linnavolikogu 11. märtsi 2009. a. määrusega nr 98);
- Võru Linnavalitsuse 25. jaanuari 2023a. korraldus nr 122 "Võru linnas Tulika tn 13, 13a kinnistute detailplaneeringu koostamise algatamine";
- geodeetiline alusplaan "Tulika 13 ja Tulika 13a geodeetiline alusplaan" (töö nr 06/1-23, 05.03.2023.a.) koostatud MAAMÕÕDU JA ARHITEKTUURIBÜROO OÜ (reg.kood 10251358) poolt (koordinaadid on L-EST 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis);
- ja muud asjakohased õigusaktid.

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1 Olemasolev olukord ja kitsendused

Planeeringuala paiknemisest ja olemasolevast olukorrast annab ülevaate Situatsiooniskeem (joonis 1), Planeeringuala kontaktvööndi joonis (joonis 2) ning Olemasoleva olukorra joonis (joonis 3). Planeeringuala suurus on ca. 0,2 ha ning hõlmab Tulika tn 13 (katastritunnus 91901:015:050, pindala 1197 m², sihtotstarve 100% elamumaa) ja Tulika tn 13a (katastritunnus 91901:015:0079, pindala 924 m², sihtotstarve 100% elamumaa) kinnistuid.

Planeeringuala asub Võru linna kagupiiri lähedal Taara asumis Tulika tänava ääres. Piirkond on hoonestatud valdavalt ühepereelamutega. Planeeringualast põhjas asub üldkasutatav maa, idasse, ja läände jäävad ühepereelamu kinnistud, lõunas asub Tulika tänav ning edelas on kaks väikest tootmismaa kinnistut. Kõigi piirnevate maaüksuste katastritunnused, lähiaadressid, sihtotstarbed ja pinnad on välja toodud kontaktvööndi analüüsi joonisel (joonis 2).

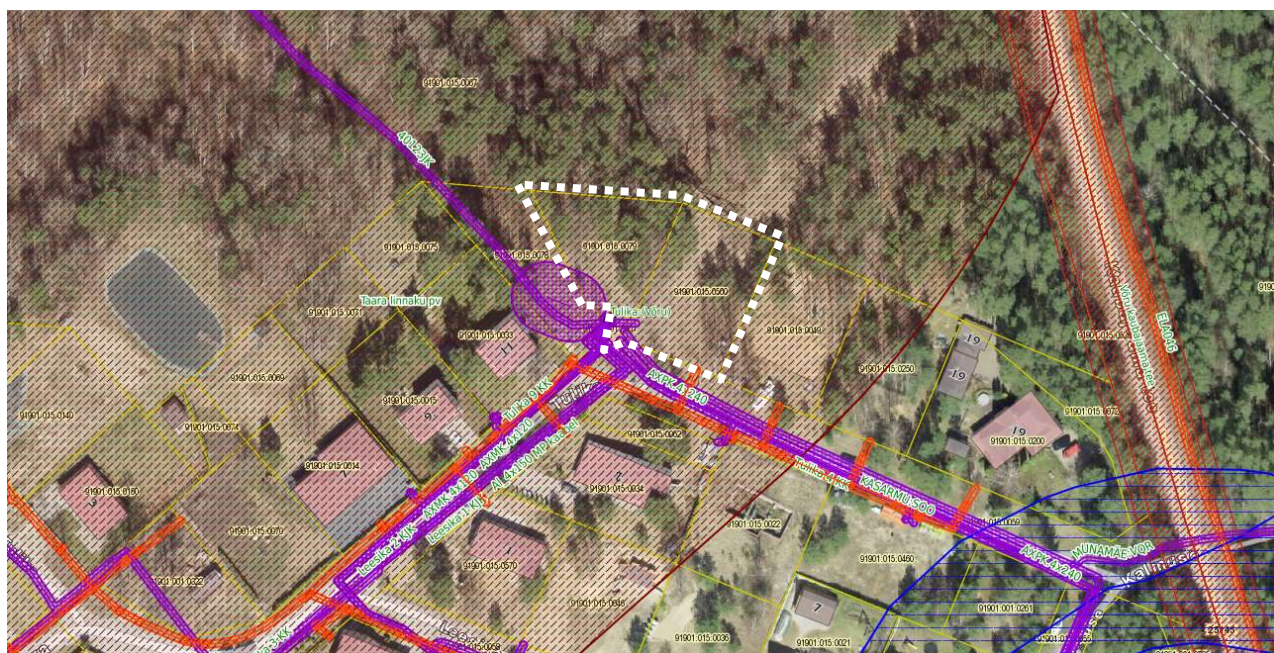


Situatsiooniskeem. Planeeritava ala asukoht Võru linnas Taara asumis (allikas: Maa-amet)

Pinnamoelt on planeeringuala suhteliset tasane ning üldise kaldega lääne ja loode suunas. Maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 78.58 m kuni 80.02 m mõõdetud EH2000 süsteemis. Ala on hoonestamata, kaetud osaliselt okas- ja lehtpuudega.

Tulika tn 13 krundil on olemas liitumine ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga. Samuti on olemas liitumine side- ja elektrivõrguga. Liitumispunktid asuvad krundi tänavapoolses ääres.

Kitsendusena jääb vähesel määral planeeringualale elektripaigaldiste kaitsevöönd. Lisaks jääb planeeritav ala riigikaitselise ehitise piiranguvööndisse, kuhu, vastavalt Kaitseministri määruale nr 16 (vastu võetud 26.06.2015), püstitatav ehitise või piiranguvööndis asuva ehitise laiendamine või ümberehitamine ei tohi vähendada riigikaitselise ehitise töövõimet ja suurendada ohtu riigikaitselisele ehitisele.



Kitsendused planeeringualal (allikas: Maa-amet)

2.2 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja ehituslikud seosed

Planeeringuala paikneb Võru linna kaguosas, Taara asumis, ca 240 meetri kaugusel Võru linna ja Võru valla vahelisest piirist. Planeeringuala ühendus Võru linnaga toimub planeeringuala põhjaservaga külgneva Tulika tänava (tee nr. 9190117) kaudu mis suundub Taara tänavale (tee nr. 9190109) ning sealt edasi Kose teele (tugimaantee, tee nr. 66). Tulika tänava puhul on tegemist teega, millel on kõvakate. Planeeringuala kontaktvööndis puuduvad kergliiklusteed ning lähim ühistranspordi peatus (Naftabaas) asub Kose teel (tee nr. 66), planeeringualast ca. 1 km kaugusel.

Planeeringuala on osa Taara asumi väikeelamute piirkonnast, mida iseloomustavad enamasti ühepereelamutega hoonestatud, ca. 1200 m² suuruse pindalaga krundid. Planeeringuala piirneb läänes Tulika tn 11c ja idas Tulika tn 15 elamumaa sihtotstarbega maaüksustega. Lõunas külgneb planeeringuala Tulika tänavaga. Põhjas asub üldkasutatav maa lähiaadressiga Kaubajaama tee 1a.

Piirkonnale on iseloomulik tiheasustus, kus hooneid on palju ning põhiliselt on tegemist ühepereelamutega. Naaberhooned asuvad üksteisest valdavalt ca. 8-20 m kaugusel, mõni üksik

hoone ka ca. 25 m kaugusel. Elamud on 1 või 2 korruselised ning kõrgused jäävad vahemikku ca. 5,0-9,0 m. Taara asumi hoonete arhitektuur on vaba. Hoonete välisviimistluses on kasutatud erinevaid materjale nagu tellis, puitlaudis, krohv. Peafassaadid on enamasti liigendatud ning suunatud tänava poole. Katusetüübid on kelp- või viilkatus ja ka ühekaldeline katus. Katusekalded jäävad vahemikku ca. 15-40 kraadi. Lisaks elamutele on asumis ka mõned abihooned.

Piirkonnas asuvad veel suuremad üldkasutatava maa sihtotstarbega kinnistud, mis on kaetud kõrghaljastusega.

2.3 Võru linna üldplaneeringu tingimused detailplaneeringu koostamiseks

Võru linna kehtiva üldplaneeringu kohaselt on antud planeeringuala kontaktvööndis maakasutuse sihtotstarveteks pere- ja ridaelamumaa ning perspektiivne haljasala ja parkmetsa maa. Pere- ja ridaelamumaa all mõistetakse üldplaneeringus ühepereelamumaad ja ridaelamumaad kompaktse hoonestusega aladel. Alale võivad jääda elamuid teenindavad ehitised, sh teed ja tehnorajatised, samuti elamute lähiümbruse puhke- ja spordiotstarbeline maa ning rajatised. Võru linna üldplaneeringu asjakohased tingimused käesoleva detailplaneeringu koostamiseks on järgmised:

- maa-ala juhtfunktsiooniks on elamumaa, mille ehitise tüübiks peab jääma ühepereelamu;
- parkimine tuleb elamumaa arendamisel lahendada kruntide piires;
- detailplaneeringu lähtetingimustes peab esitama nõude, et ehitusprojekti mahus tuleb lahendada piirete tüüp ja värvilahendus;
- uute elamute planeerimisel ja ehitamisel tuleb tagada nende varustatus tehniliste infrastruktuuridega ja keskkonnanõuetele vastavus ning võimalike negatiivsete keskkonnamõjude leevendamine (reoveepuhastus, küte, liikluslahendus, elektriliinid);
- pere- ja ridaelamumaa reserveeritud aladel on väikseim ehitusõigust omav katastriüksus või krunt 0,05 ha.

3. PLANEERINGU LAHENDUS

3.1 Planeeringu ruumilise arengu eesmärgid, kaalutlused ja põhjendused

Planeeringu ruumilise arengu eesmärgiks on antud piirkonda sobiva hoonestuse jaoks ehitusõiguse ja arhitektuurinõuete määramine. Tulika tn 13a on kinnistusraamatu liidetud Tulika tn 13 kinnistu juurde kui iseseisva kasutusvõimaluseta maa. Sellest tulenevalt ei ole hetkel Tulika tn 13a krunti võimalik kasutada eraldi elamukrundina. Läbi käesoleva detailplaneeringu on eesmärk jagada planeeringuala kaheks eraldi kinnistu numbriga elamumaa krundiks, anda ehitusõigus kahele elamule ja abihoonele, lahendada maaüksustele juurdepääsud ning määrata arhitektuursed nõuded.

Käesoleva detailplaneeringu lahenduse mõju muudetavale detailplaneeringule on väike, sest antud piirkonnas on suurem osa kehtiva detailplaneeringu alal olevatest kruntidest hoonestatud. Arhitektuursete nõuete määramisel on arvesse võetud ümbritsevat arhitektuurset keskkonda ning hetkel kehtivat detailplaneeringut (Võru linn Taara linnaosa planeerimise ja hoonestuse projekti I etapp, kehtestatud 04.06.1998). Käesoleva planeeringu lahendus sobitub olemasolevasse olukorda, kuna lähtub maakasutuse, krundi ehitusõiguse ja arhitektuurinõuete määramisel naaberalade situatsioonist.

3.2 Planeeringuala kruntideks jaotamine

Krundipiirid kajastuvad planeeringu põhijoonisel (joonis 4).

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta Tulika tn 13a (põhijoonisel POS 1) ja Tulika tn 13 (põhijoonisel POS 2) vahelist krundipiiri nii, et tekiks vastavalt 987 m² ja 1134 m² suurused krundid. Kruntide sihtotstarvet (elamumaa 100%) ei muudeta.

3.3 Krundi ehitusõigus. Hoonestusala piiritlemine

Krundi ehitusõigus ja hoonestusala kajastub planeeringu põhijoonisel (joonis 4).

Planeering annab ehitusõiguse kruntidele POS 1 ja POS 2 hoonestuse ja selle teenindamiseks vajaliku liikluskorralduse, haljastuse, tehnovõrkude ja –rajatiste ehitamiseks.

Käesoleva planeeringu kohaselt on kruntide POS 1 ja POS 2 sihtotstarve elamumaa 100%. Kruntidele on õigus ehitada üks üksikelamu ja üks abihoone. Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind krundil on 220 m². Suurim lubatud kõrgus elamul on 8,0 m ning abihoonel 4,0 m.

Krundi POS 1 hoonestusala kaugus krundi POS 2, Tulika tn 11c ning Kaubajaama tee 1a krundipiiridest on 4 m. Tulika tn 13b krundipiirist on hoonestusala kaugus 8 m. Krundi POS 2 hoonestusala kaugus krundi POS 1, Tulika tn 15 ning Kaubajaama tee 1a krundipiiridest on 4 m. Tulika tänav T1 krundipiirist on hoonestusala kaugus 10 m. Hoonestusala on seotud krundi

piiridega ning välditud on rajatava hoonestusega naaberkruntidel maakasutuse piiramist. Hoonestusala sisse peavad jääma ka hoone küljes olevad detailid (rõdud, räastad jms).

Väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud. Väljapoole hoonestusala on lubatud rajada vaid rajatise (kasvuhoone, bassein jm), mis ei võimalda tulelevikut, mis ei kahjusta keskkonda, on vajalikud hoonete teenindamiseks ning moodustavad hoonetega ühtse terviku. Lubatud on hoonestusalasse istutada haljastust, rajada teid, parklarajatisi. Põhijoonisele (joonis 4) on kantud kruntide POS 1 ja POS 2 soovituslikud juurdepääsud ning planeeritud elamute soovituslikud asukohad krundil.

3.4 Ehitistevahelised kujad

Ehitistevahelised tuleohutuskujad on lahendatud vastavalt Siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“, mille järgi hoonetevahelise minimaalse kuja laiuseks on 8 m. Nimetatud hoonetevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele, kui aga kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tule levikut. Detailplaneeringuga lubatud madalaim tulepüsivusklass on TP3 – tuld kartvad hooned, samas on lubatud ehitada kõrgema tulepüsivusklassiga hooneid. Ehitiste täpne tulepüsivusklass määratakse projekteerimise käigus.

3.5 Arhitektuurinõuded ehitistele

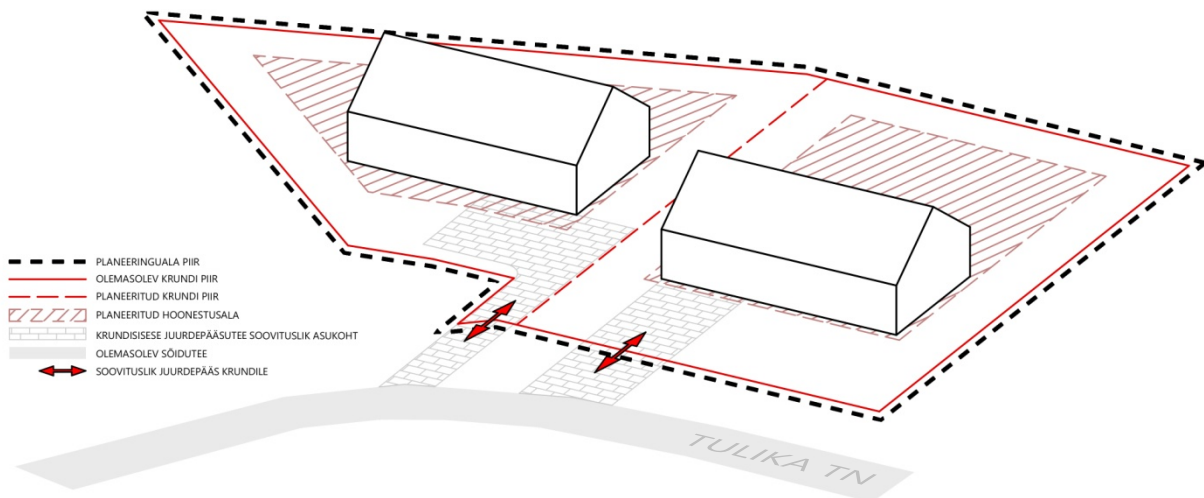
Uue hoone ehitamisel tuleb silmas pidada keskkonda, millesse see ehitatakse. Krundil asuv hoonetekompleks peab looma arhitektuurse terviku.

Arhitektuursetest nõuetest on planeeringuga määratud:

- katusekalle 15°-25°, harjajoon vabalt valitav, lubatud katuse tüüp on viil- või kelpkatuse ning ühekaldeline katus;
- lubatud korruselisis elamul kuni kaks korrust, abihoonel kuni üks korrus;
- välisviimistlusmaterjalidena lubatud kasutada kaasaegseid kestvaid ehitusmaterjale (näiteks tellis, krohv, puit, klaas, metall ning nende kombinatsioonid); mitte kasutada imiteerivaid materjale (plastikvooder jms), elamu ja abihoone materjalikasutus peab olema sarnane, hoone peafassaad peab olema esinduslik ning suunatud Tulika tänava poole;
- piirded ei tohi jääda krundi piiridest väljapoole, lubatud on kuni 1,2 m kõrgused piirdeaiaid ja 1,5 m kõrgused hekid;
- kasutada ehitusmaterjale ja konstruktsioone, mis arvestavad kohalikku pinnase eripära.

Ehitusseadustiku (EhS) § 7 kohaselt tuleb ehtis projekteerida ja ehitada ning korras hoida hea tava kohaselt, hea tava tuleb järgida ka muus ehitusega seotud tegevuses, so. ehitamisega seonduv tegevus peab olema ohutu, võimalikult keskkonnasäästlik ning asjatundlik. Rajatav hoonestus ei

tohi tekitada ohtu keskkonnale ja tervisele, ehitised peavad olema piisava püsivuse ja kestvusega, piisavalt kaitstud tulekahju puhkemise ja levimise ning teiste õnnetuste eest.



Planeeringuala ruumiline illustratsioon. Võimalik arhitektuurne lahendus planeeringualal

3.6 Liikluskorralduse põhimõtted. Parkimine

Liikluskorralduse ja parkimise põhimõtted on välja toodud detailplaneeringu põhijoonisel (joonis 4). Planeeringualale on juurdepääs Tulika tänavalt. Planeeringu joonisel 4 on kujutatud soovituslikud juurdepääsuteede ja parkimiskohtade asukohad. Parkimine on lahendatud krundisiselt nähes ette vähemalt kaks kohta krundil. Parkimiskohtade lahendus antakse projekteerimise käigus, kui on teada hoonestuse paiknemine. Joonisel näidatud liikluskorralduse ja parkimise lahendusi on lubatud täpsustada projekteerimise käigus tulenevalt hoonestuse tegelikust paiknemisest.

3.7 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted. Vertikaalplaneerimine

Ehitustööde käigus tohib olemasolevat haljastust eemaldada vaid ehitamiseks vajamineva ala ulatuses. Ehitustööde käigus tuleb kaitsta olemasolevaid puid ning kahjustatud puud tuleb asendada uutega, millel on eeldused kasvamiseks valitsevates tingimustes.

Olemasoleva haljastuse likvideerimisel ja uue rajamisel krundil tuleb arvestada järgnevaga:

- Krunt peab olema heakorrastatud.
- Krundil tuleb säilitada maksimaalselt kõrghaljastus. Lubatud on likvideerida otseselt juurdepääsuteele, parkimisalale, hoonete ja rajatiste ehitusele ette jäävad puud, samuti ohtlikud puud.
- Tagatud peab olema nähtavus kruntidelt väljasõidul.
- Soovitav on tagada, et puud jäävad hoonetest vähemalt puu maksimaalse võralaiuse võrra eemale.
- Kõrghaljastuse likvideerimisel ja rajamisel tuleb arvestada tehnovõrkude tegeliku paigutusega. Haljastamisel ei tohi istutada kõrghaljastust tehnovõrgu peale.

Parima haljastuslahenduse saavutamiseks on ehitusprojekti koostamise staadiumis soovitatav koostada täpne haljastusprojekt. Oluline on arvestada taimeliikide sobivusega ümbritsevasse keskkonda ja mullastikku, eelistades kohalikes puukoolides kasvatatud taimi.

Piirete rajamisel krundile tuleb arvestada järgnevaga:

- Piirded peavad moodustama hoonetega ühtse terviku.
- Teepoolsele krundi piirile on lubatud rajada kuni 1,2 m kõrgune läbipaistev piire, mis ei tohi visuaalselt mõjuda vöörana.
- Krundipiiride vahelise piirde rajamisel on lubatud 1,2 m kõrgune vörkaed- või vörkaed kombineeritud hekiga kõrgusega kuni 1,5 m maapinnast.

Maapinna kõrguse muutmist ei kavandata (arvestama peab olemasoleva pinnase reljeefiga). Lubatud on tasandamine ja tõsta võib ainult hoonealust maapinda kuni 1 m ulatuses. Vertikaalplaneeringu lahenduse koostamisel tuleb jälgida, et krundilt ei juhita sademeveet naaberkruntidele. Sademeveed tuleb suunata elumajast eemale ning hajutada omal krundil. Juurdepääsuteede ja parkimisala katenditena on soovituslik kasutada vett läbilaskvaid lahendusi nt liivvuukidega sillutiskivi või murukivi.

Olmeprügi jaoks paigaldada prügikast, mille asukoht määratakse hoone projektiga.

3.8 Tehnovõrgud

3.8.1 Üldosa

Olemasolev varustatus tehnovõrkudega ning nendest tulenevad piirangud on kajastatud peatükkides 2.1. Olemasolevate tehnovõrkude ümberehitamine tuleb teostada vastavalt võrguvaldajate väljastatud tehnilistele tingimustele. Tehnovõrkudega põhijoonis (joonis 4) on aluseks planeeringualal edaspidi koostatavatele ehituslikele projektidele.

3.8.2 Elektrivarustus

Krundi POS 2 objektide elektrivarustusega kindlustamine toimub olemasolevast liitumiskilbist peakaitsme nimivooluga 3x25 A, mis asub Tulika tn 13 ja Tulika tn 13a vahelisel krundipiiril. Et tagada juurdepääs krundile POS 1, on tarvis olemasolev liitumiskilp ümber tõsta. Liitumiskilbi ümbertõstmise elektriprojekt peab olema koostatud vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 448709 (koostatud 09.05.2023). Lisaks on tarvis elektriliitumist krundile POS 1. Uue liitumispunkti rajamine peab olema teostatud vastavalt Elektrilevi OÜ tüüpsetele tingimustele (Uue madalpingel liitumise ja hoone elektripaigaldise projekteerimise tehnilised tingimused). Elektritoide liitumiskilbist objekti peajaotuskilpi on ette nähtud maakaabliga. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi projekteerib ja ehitab Tarbija oma vajadustele vastava liini.

3.8.3 Veevarustus. Tuletõrjevesi

Krundi POS 2 veevarustus on lahendatud Tulika tänava poolsel kinnistupiiril asuva ühisveevärgi torustiku baasil. Krundi POS 1 veevarustuse tagamiseks on tarvis uut liitumispunkti, mille rajamine peab olema teostatud vastavalt võrguvaldaja Võru Vesi AS väljastatud tingimustele nr 5–18/23/33 (koostatud 23.03.2023). Täpne tehniline lahendus tuleb projekteerida ehitusprojektiga, mis tuleb kooskõlastada AS-iga Võru Vesi.

Tuletõrjevee tagamisel tuleb arvestada EVS 812-6:2012/A2:2017 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ esitatud nõuetega. I kasutusviisiga ehitise puhul peab olema tagatud (kuni 800 m² piirpindalaga, põlemiskoormus kuni 600 MJ/m²) 10 l/s 3 h arvestusliku tulekahju korral ehk 108 m³. Lähim olemasolev hüdrant (VID 3987; Hüdrandi nr. 238; Trassi DN 110; Tüüp Tallinn) asub Tulika tänava ja Leesika tänava nurgal jäädes planeeringualast ca 100 m kaugusele.

3.8.4 Olmereovee ja sademevee kanaliseerimine

Krundi POS 2 reovesi on ette nähtud juhtida Tulika tänaval asuvasse ühiskanalisatsioonitorustikku. Liitumispunkt asub Tulika tänava poolse kinnistu piiri ääres. Krundi POS 1 reovee kanaliseerimise tagamiseks on tarvis uut liitumispunkti, mille rajamine peab olema teostatud vastavalt võrguvaldaja Võru Vesi AS väljastatud tingimustele nr 5–18/23/33 (koostatud 23.03.2023). Täpne tehniline lahendus tuleb projekteerida ehitusprojektiga, mis tuleb kooskõlastada AS-iga Võru Vesi.

Tulika tänaval puudub ühine sademeveekanaliseerimisrass. Uute ehitiste püstitamisel on soovitatav rajada drenaažitorustik. Vertikaalplaneerimisega peab sademeveed suunama ehitatavatest hoonetest ja teedest eemale ning hajutama krundisiselel haljasalal. Maapinnakalded peavad olema tehtud selliselt, et krundilt tulevat sademe- ja lumesulamisvett ei juhita naaberkruntidele. Juurdepääsuteede ja parkimisala katendid on soovitatav rajada liivvuukidega, mis soodustab sademevee lokaalset imbumist maapinda. Sademevee juhtimine naaberkinnistutele ja tänavale on keelatud.

3.8.5 Soojavarustus

Piirkonnas ei ole kaugküte välja arendatud ja puudub võimalus sellega liitumiseks. Sellest tulenevalt peab hoonestuse soojavarustuse lahendama lokaalselt. Võimalikud on soojuspumbad (sh maaküte), tahkeküte ja taastuvenergia lahendused (päikesepaneelid). Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvad küteliigid nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi. Täpne lahendus, sh võimalikud kombinatsioonid tuleb anda projekteerimise käigus.

Päikesepaneelide paigaldamisel tuleb jälgida, et nende paiknemine ei pimestaks naaberkrundi elanikke ega jääks häirima või domineerima. Päikesepaneelid tuleb paigaldada hoone katusele, fassaadile vms kohta, päikesepaneelide paigaldamine eraldiseisvana maapinnale ei ole lubatud.

3.8.6 Sidevarustus

Krundi POS 2 sidevarustus on tagatud Tulika tänaval oleva sidekanalisatsiooni kaudu, mille liitumispunkt asub Tulika tänava poolse kinnistu piiri ääres. Krundi POS 1 tarbeks on vaja uut liitumispunkti.

3.9 Müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine

Detailplaneeringuga ei kavandata "Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus" §6 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi. Samuti ei planeerita olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi halvenemine, sh vee, pinnase, õhu saastamist. Samuti ei seata ohtu inimeste tervist, kultuuripärandit või vara. Planeeringu koostamisel lähtutakse säästva arengu printsiipidest ja järgitakse kõrgetasemelise keskkonnakaitse põhimõtteid.

Planeeritavale krundile pole lubatud ladustada ohtlikke jäätmeid. Keskkonnasäästliku jäätmekäitluse tagamiseks on vajalik kinniste konteinerite paigaldamine krundile olmejäätmete kogumiseks ning selle äraveo tagamine jäätmeluba omava ettevõtte poolt. Orgaanilised jäätmed on soovitatav komposteerida omal krundil kinnises kompostris. Konteinerite asukoht määratakse hoone ehitusprojektis. Soovitatav on varjata konteiner variseina või haljastuse abil. Jäätmete äravedu korraldatakse vastavalt Võru linna jäätmehoolduseeskirjale.

Tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel arvestada, et tehnoseadmete müra ei ületaks keskkonnaministri 16.12.2016 a. määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ Lisa 1 normtasemeid. Ka ehitustööde käigus tuleb vältida võimalikke mürahäiringuid ja tagada, et paigaldatavate tehnoseadmete müra levik oleks tõkestatud.

Keskkonnasäästliku reoveelahenduse rakendamiseks tuleb tagada reoveekogumise süsteemi veatu toimimine ning tuleb jälgida, et pinnasesse juhitud sajuvesi vastaks heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise korrale.

3.10 Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine

Planeeringualal saab kuritegevuse riske vähendada järgmiste piirkonnakujunduse strateegiatega:

- hea nähtavus ja valgustus (aitab vähendada sissemurdmist, vandalismi, vargusi, süütamisi);
- konkreetseid ja selgelt eristatavad juurdepääsud, eraalale piiratud juurdepääs võõrastele;
- tagumiste juurdepääsude ja umbsoppide vältimine;

- jälgitavus (nt videovalve), ažuurse piirde kasutamine;
- uste lukustamine, võimalusel (vajadusel) turvafirma teenuste kasutamine;
- teealade korrashoid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, prügikastid).

3.11 Servituutide seadmise ja olemasoleva või kavandatava tee avalikult kasutatavaks teeks määramise vajaduse märkimine

Planeeringualal on isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks.

3.12 Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nõuded

Planeeringuala omaniku või haldaja tegevust kitsendatakse planeeringualal paiknevate tehnovõrkude kaitsevööndis. Lisaks jääb planeeritav ala riigikaitselise ehitise piiranguvööndisse, kuhu, vastavalt Kaitseministri määrusele nr 16 (vastu võetud 26.06.2015), püstitatav ehitise või piiranguvööndis asuva ehitise laiendamine või ümberehitamine ei tohi vähendada riigikaitselise ehitise töövõimet ja suurendada ohtu riigikaitselisele ehitisele. Ehitise püstitamine, laiendamine või ümberehitamine ilma Kaitseministeeriumi või valdkonna eest vastutava ministri volitatud valitsusasutuse antud kooskõlastuseta on piiranguvööndis keelatud.

3.13 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi põhjustada kahjusid kolmandatele osapooltele. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks ehitamise ega kasutamise käigus naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust). Kõik planeeringu rakendamisega tekitatud võimalikud kahjud hüvitab vastava krundi igakordne omanik.

3.14 Planeeringu elluviimisega kaasnevad mõjud

Planeeringu elluviimisel kaasnevad majanduslikud, kultuurilised, sotsiaalsed ja looduskeskkonnale avalduvad mõjud on suhteliselt väikesed ning piirnevad peamiselt mõjuga planeeringualale.

3.14.1 Majanduslikud mõjud

Detailplaneeringu realiseerumisel avaldub positiivne majanduslik mõju uute elanike lisandumise näol, mistõttu Võru linna elanike arv suureneb ning linna eelarvesse lisandub täiendav maksutulu. Lisaks suureneb kohalikke teenuseid ja tooteid kasutatavate isikute arv ning rajatavad hooned tõstavad piirkonna kinnisvara keskmist väärtust. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

3.14.2 Kultuurilised mõjud

Planeeringualal ja vahetus läheduses puuduvad muinsuskaitsealused mälestised või nende kaitsevööndid, millele võiks detailplaneeringuga kavandatud tegevus mõju avaldada. Seega ei ole alust eeldada, et üksikelaanute ja abihoonete rajamisel oleks otsene negatiivne kultuuriline mõju. Detailplaneeringuga on määratud kruntidele sobilikud arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks. Elamu ja abihoonete rajamine planeeritud asukohas on kooskõlas antud piirkonnas väljakujunenud asustusstruktuuriga. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

3.14.3 Sotsiaalsed mõjud

Detailplaneeringuga planeeritud hoonete rajamisega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju väljendub uute kogukonnaliikmete näol. 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.

3.14.4 Looduskeskkonnale avalduvad mõjud

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevad mõjud looduskeskkonnale ei ole ulatuslikud, kuna lähipiirkonnas on juba välja kujunenud inimtegevuse poolt mõjutatud keskkond. Planeeringualal ei asu kaitsealuseid taime- või loomaliike ega Natura2000 ala. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on eeldatavalt väikesed ja ehitiste valmimise järgselt negatiivsed mõjud vähenevad oluliselt. Samuti ei ole mõjude ulatus suur ning piirneb peamiselt planeeringualaga. Kavandatud tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket, kuid vähest valgusreostust võib tekkida välisvalgustusest. Planeeritud hoonete rajamine ei põhjusta eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks pikaajaline keskkonnaseisundi kahjustumine, sealhulgas vee, pinnase, õhusaastatuse, olulise jäätmetekke või mürataseme suurenemine. Planeeritava tegevusega kaasneb väga vähene liikluskoormusest tulenev mürataseme ja õhusaaste suurenemine, kuid oodata ei ole ülenormatiivsete tasemete esinemist. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju looduskeskkonnale puudub.

3.15 Planeeringu rakendamise võimalused

Detailplaneering on peale kehtestamist aluseks edaspidi planeeringualal teostavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Ehitusseadustikule, Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele, standarditele ja heale projekteerimistavale. Hoonestaja kohustub enne ehitustööde algust kooskõlastama ehitusprojekti Võru Linnavalitsusega, ehitusprojekt peab olema koostatud või

kontrollitud nõuetele vastava isiku poolt. Hoone ehitusprojekt peab ehitusloa taotlemise korral vastama detailplaneeringus toodud tingimustele.

Vastava krundi igakordne omanik kohustub ehitise välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel koos kinnistusesise haljastuse, juurdepääsutee ja krundisisesse parkimisalaga. Vastavad tegevused toimuvad krundiomaniku kulul. Enne hoonete kasutuselevõttu taotleb kinnistute igakordne omanik või hoonestusõiguse omanik vajalikud kasutusload või esitab kasutusteatised vastavalt Ehitusseadustikule.

Planeeringualale kavandatud keskkonna välja ehitamine peab toimuma võimalikult terviklikuna ning kooskõlas detailplaneeringus sätestatuga. Juurdepääsutee rajamise ja hooldamise (lume lükkamine jne) kohustus jääb planeeritavate kruntide omanikele.

Huvitatud isik on kohustatud teostama omal kulul detailplaneeringukohased maakorralduslikud toimingud.

Huvitatud isik on kohustatud tagama omal kulul detailplaneeringuga ettenähtud servituutide seadmise ja kandmise kinnistusraamatusse.

Planeeringu realiseerimise tegevuskava:

- Planeeringukohaste kruntide alusel katastriüksuste moodustamine.
- Tehnovõrkude, rajatiste projekteerimine.
- Vajalike tehnovõrkude ühenduste ehitamine kuni planeeritud kruntide liitumispunktideni; neile kasutuslubade väljastamine.
- Hoonete projekteerimine ja ehituslubade väljastamine elamukruntidele.

II. ARVAMUSTE JA KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

Jrk nr	Kooskõlastaja/ arvamuse andja	Kooskõlastuse/ arvamuse nr. ja kuupäev	Kooskõlastuse/arvamuse originaali asukoht	Märkused
1.	Päästeamet	12.07.2023	Planeeringu digitaalne lisade kaust	Planeeringule on lisatud Lõuna Päästkeskuse ohutusjärelvalve büroo peainspektori GENNADI APEVALOV-i digitaalne allkiri ja märkus "Kooskõlastatud"
2.	Riigi Kaitseinves- teeringute Keskus	28.07.2023 nr 4-4/23/3410-3	Planeeringu digitaalne lisade kaust	
6.	Võru Vesi AS	18.07.2023 nr 51-2023	Planeeringu digitaalne lisade kaust	
7.	Elektrilevi OÜ	05.07.2023 nr 1717055900	Planeeringu digitaalne lisade kaust	

III. JOONISED

JOONIS 1. SITUATSIOONISKEEM	M 1:5000
JOONIS 2. KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS	M 1:2000
JOONIS 3. OLEMASOLEV OLUKORD	M 1:500
JOONIS 4. PÕHIJOOIS TEHNOVÕRKUDEGA	M 1:500