



Töö nr.: 1755

Huvitatud osapool:

- **SODALISVARA OÜ**, reg.nr. 11438308, Jaani, Lutsu küla Põlva v.; tel.5102559, jaan@sodalis.ee , esindaja Jaan Konks

Planeerija: Raamprojekt OÜ

VÕRUS TOOME TN 1 KINNISTU JA LÄHIALA DETAILPLANEERING
(50.-l lehel)

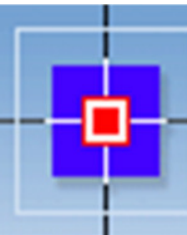
Planeerija: Kasper Asi

Põlvas 04.2018.a.

RAAMPROJEKT OÜ reg.nr. 10945894 Põlva, Aasa 5-4 63304 EESTI

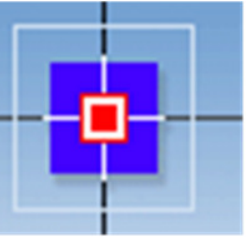
Tel: 799-33-70, e-post: info@raamprojekt.ee

MTR-i nr.: EP 10945894-0001



Sisukord

A - S E L E T U S K I R I.....	3
1 Sissejuhatus	3
2 Planeeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus.....	3
2.1 Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid	3
3 Planeerimise lahendus.....	4
3.1 Alusplaan	4
3.2 Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	5
3.3 Planeeringuala linnaehituslikud seosed.....	7
3.4 Planeeritava ala krundi maakasutuse sihtotstarbe muutmine	8
3.5 Kruntide ehitusõigus	9
3.6 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	9
3.7 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	11
3.8 Ehitistevahelised kujad	11
3.9 Tehnovõrgud ja rajatised	11
3.10 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks.....	14
3.11 Arhitektuurinõuded ehitistele.....	14
3.12 Servituutide ja naabusõiguste seadmise vajadus	14
3.13 Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused.	14
3.14 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	15
3.15 Planeeringu rakendamise võimalused.....	15
3.16 Tuleohutus	16
B - J O O N I S E D	18
1 DP-1 Olemasolev olukord, M1:500.....	18
2 DP-2, Põhijoonis. M 1:500.....	18
3 DP-3, Tehnovõrgud. M 1:500	20
4 Planeeringulahendust illustreeriv joonis	21



A - SELETUSKIRI

1 Sissejuhatus

Planeeringu ala: Detailplaneeringu alana käsitletakse Võru linnas Toome tn1 krunti ja lähiümbrust. Planeeritava maaüksuse pind Maa-ameti kaardiportaalis oleva informatsiooni andmetel on 2492m². Planeeritava maa-ala suurus planeerimise lähteülesande järgi on ca 0,4ha.

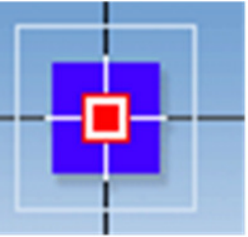
Eesmärk: Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on planeeritava krundi jagamine äri- ja elamumaaks, ehitiste ja rajatiste jaoks ehitus- ja hoonestusõiguse määramine ning ala kujundamiseks vajalike tingimuste väljatöötamine (hoonestustingimused, arhitektuurinõuded, heakorrastus, teedevõrk, insenerivõrgud). Samuti kuulub planeeringuala sisse Toome tn1 krundist edelas paiknev reformimata riigimaa, millele planeeringu kohaselt leitakse rakendus ärimaa osana. Üldplaneeringu kohaselt on krundile kavandatud ärimaa, sama eesmärgi põhimahus (ca 70%) taotleb ka käesolev detailplaneering. Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitiste ja rajatiste projekteerimisel.

2 Planeeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus

2.1 Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

Planeeringu koostamisel on lähtutud järgnevatest dokumentidest ja seadustest:

1. Võru Linnavalitsuse korraldus nr. 321 19.07.2017.a. „Toome tn 1 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“ koos lähteseisukohtadega detailplaneeringu koostamiseks.
2. Võru linna üldplaneering (kehtestatud Võru Linnavolikogu 11.03.2009.a määrusega nr 98)
3. Võru Linnavolikogu 14.06.2006 määrusega nr 22 kehtestatud Võru linna ehitusmäärus;
4. Võru Linnavalitsuse 06.06.2007 määrusega nr 8 kehtestatud „Detailplaneeringu koosseisu ning vormistamise nõuded“.
5. Võru Linnavolikogu 12.02.2014 määrusega nr 2 kehtestatud „Võru linna ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava aastateks 2014-2026“;
6. Võru linna sademeveesüsteemide uuring 2006;
7. Võru linna arengukava aastani 2017-2035;
8. Ruumilise planeerimise leppemärgid (Siseministeerium 2013).
9. Planeerimisseadus, Internetis <https://www.riigiteataja.ee/akt/104052017004>
10. Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord (VV 23.10.2008. a määrus nr 155, Internetis <https://www.riigiteataja.ee/akt/13108441>)
11. Ehitusseadustik (Internetis <https://www.riigiteataja.ee/akt/130122015011>)



12. Siseministri määrus nr 17 30.03.2017 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“
13. Asjaõigusseadus (<https://www.riigiteataja.ee/akt/125012017004>)
14. Asjaõigusseaduse rakendamise seadus (<https://www.riigiteataja.ee/akt/125012017006>)
15. Veeseadus (<https://www.riigiteataja.ee/akt/127122016006>)
16. Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus (KKm 16.12.2005. a määrus nr 76, Internetis <https://www.riigiteataja.ee/akt/971518>)
17. Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1 : Linnaplaneerimine (Eesti standard EVS 809-1:2002)
18. Keskkonnaministeeriumi poolt 2002.a. välja antud juhendmaterjalid „Planeeringute leppemärgid“
19. Ehitusteabes ET-1 1001-0193 toodud veetarbenormid
20. EVS 848:2013 „Väliskanaliseerimisvõrk“

Üldplaneeringuna kehtib Võru linna üldplaneering (kehtestatud Võru Linnavolikogu 11.03.2009.a määrusega nr 98)“, antud detailplaneeringuga üldplaneeringut ei ole vajadust muuta.

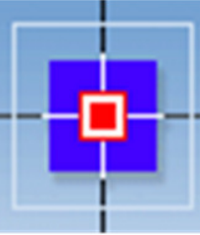
Tabel 1: Üldandmed

Katastriüksuse nimi	Katastriüksuse tunnus	Katastriüksuse pindala	Katastriüksuse sihtotstarve
Toome tn 1	91901:004:0026	2492m ²	Tootmismaa 100%

3 Planeerimise lahendus

3.1 Alusplaan

Koostamise alusplaaniks on võetud OÜ Geomel poolt koostatud maaüksuste topo-geodeetilised uurimustööd 09.10.2017, joonis maa-ala plaan tehnoorkudega, töö nr. A0910171, mõõtkavas 1:500.



3.2 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala hõlmab Võru linnas Toome tn 1 krunti ning selle lähiümbrust. Planeeringualasse lisandub ka liikluse planeerimiseks vajalik maaosa Vilja tänava osa, Toome tänava osa ning edelas paiknev reformimata riigimaa. Reformimata riigimaa osas on käimas menetlus selle erastamiseks piirneva kinnisasjaga liitmiseks. Vastava loa on andnud Võru maavanem 25.07.2017 korraldusega nr 1-1/17/334 Krundi kasutamise sihtotstarbed vt. Tabel 1.



Foto 1: Google, 2012.

Planeeringualast kagus paikneb Toome tänav, mille ääres asuvad viilkatustega eramud.



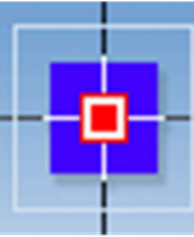
Foto 2: Google, 2012.

Planeeringualast edelas paikneb Vilja tänav, mille ääres üle tänava asuvad 4-kordne lamekatusega korterelamu ja 2-kordsed viilkatusega büroohooned. Planeeringualast läände jääb tootmismaa kus paiknevad alajaamahooned.

Krundil Toome tn 1 paiknevad hetkel amortiseerunud rajatised (kraanateed, piirdeaed jms), mis on kavas utiliseerida.

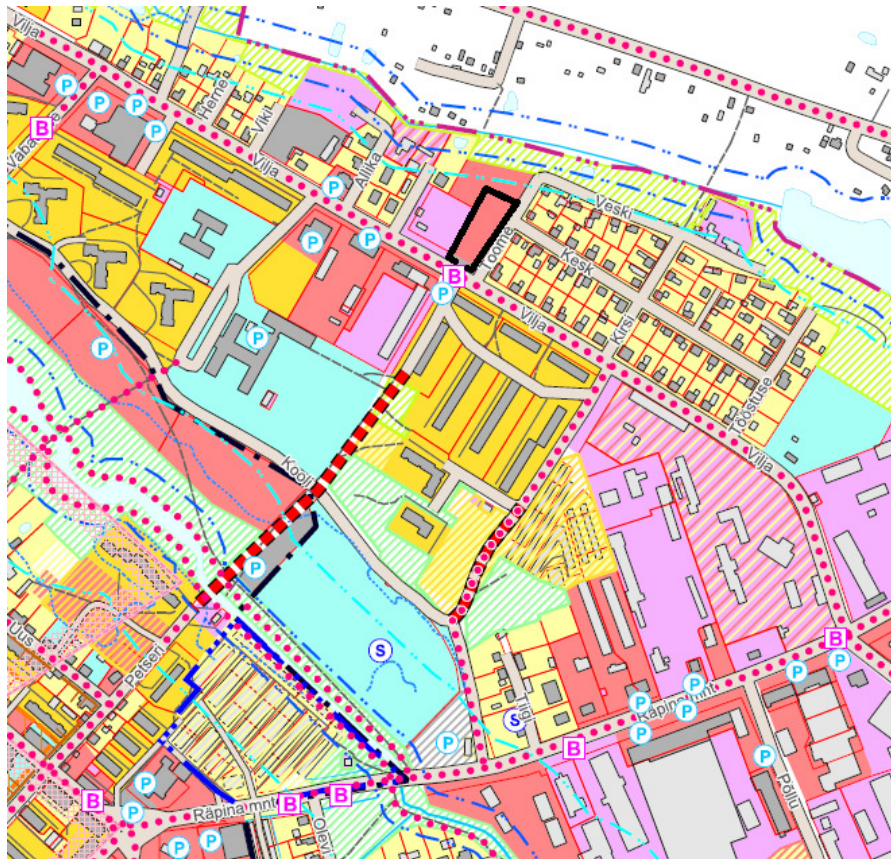


Foto 3: Raamprojekt OÜ, oktoober 2017. Üldplaneeringu kohase perspektiivse Petseri tänava pikenduse vaatekoridori lõpetab hetkel võsastunud ja hooldamata krunt.



Planeeritava ala maapinnakõrguste vahe on 77.00-78.80 s.o.ca 1,8 m, kaldega põhja suunas. Olemasolevad tehnovõrgud on valdavalt Vilja ja Toome tänaval, teemaal.

3.3 Planeeringuala linnaehituslikud seosed Vt. ka 3.2.

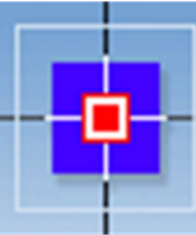


Väljavõte Võru linna
üldplaneeringu
maakasutuse kaardilt
2009.a.

Planeeritav ala suurusega ca 0,4ha asub Võru linnas Vilja tänava ääres (musta tooni kontuur). Vilja tänav on antud piirkonnas peatänava funktsiooniga kuhu on praeguseks kontsentreerunud mitmed äri- ja tööstushooned. Seetõttu eristub antud hoonestus ka ümberkaudsete elamute mahtudest ja proportsioonidest.

Planeeritava ala piirinaabriteks on põhjakaarest Toome tn 3 krunt (katastritunnus 91901:001:0265) 100% ärimaa, läänes Vilja tn 27a maaüksus (katastritunnus 91901:004:0590) 100% tootmismaa, lõunas reformimata riigimaa ja Vilja tänav (katastritunnus 91901:005:0025) 100% transpordimaa, idas Toome tänav T1 (katastritunnus 91901:004:0039) 100% transpordimaa.

Antud detailplaneeringu lahendus annab hea võimaluse hoonemahtude sujuvaks üleminekuks äri- ja tootmishoonetelt elumajadele, tagades elamutele miljööväärtusliku keskkonna. Lisanduva ärihoonega korrastatakse söötis tootmismaa ja antakse talle üldplaneeringukohane kasutusotstarve (70% ärimaa, 30% elamumaa).



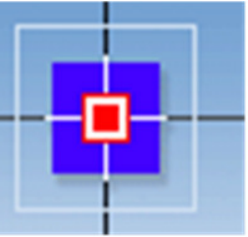
3.4 Planeeritava ala krundi maakasutuse sihtotstarbe muutmine

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta Toome 1 maaüksuse (katastri tunnus 91901:004:0026) maakasutuse sihtotsatarve tootmismaast (003; T) 70% ärimaaks (002; Ä) ja 30% elamumaaks (001; E). Samuti tehakse ettepanek liita praegusele krundile Toome 1 viimase ja Vilja tänava vaheline reformimata riigimaa 579m².

Tabel 2: Maakasutus

Pos.	Katastriüksuse nime ettepanek, planeeringujärgne	Katastriüksuse nimi, planeeringueelne	Katastriüksuse pindala		Maakasutuse sihtotstarve	
			Planeeringueelne	Planeeringujärgne	Planeeringueelne	Planeeringujärgne
1	Vilja tn 29a	Ref.-ta riigimaa	579m ²	2084m ²	100% Tootmismaa	100% Ärimaa
		Toome tn 1				
2	Toome tn 1	Toome tn 1	2492m ²	987m ²		100% Elamumaa
PLANEERINGUALA (ca1,4ha) KRUNTIDE MAABILANSS			3071m²	3071m²	31% Elamumaa; 69% Ärimaa 001;E, 002;Ä	

Ülal toodud maakasutuse sihtotstarvete määramisel (E, Ä) on lähtutud Vabariigi Valitsuse 01. 01 2009 a määrusega nr 155 kinnitatud Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord sätestatud sihtotstarvetest.



3.5 Krundi ehitusõigus

Tabel 3: Krundi ehitusõigus

Planeeritav aadress	Vilja tn 29a (Pos1)	Toome tn 1 (Pos2)
Planeeritava krundi pindala	2084 m ²	987 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve	Ärimaa (002, Ä)	Elamumaa (001, E)
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	1000 m ²	300 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus/ absoluutne kõrgus	10 m 88,5 abs.	8 m 86,5 abs.
hoonete suurim lubatud arv krundil	1	2

Vastavalt Keskkonnaministeeriumi poolt 2002.a. välja antud juhendmaterjalile *Planeeringute leppemärgid* määratakse kavandatud planeeritavate kruntide kasutamise sihtotstarvetena planeeringualal: 70% Ä (ärimaa) ja 30% E (elamumaa).

Krundi ehitusõigus on esitatud joonisel DP-2 „Planeeringu põhijoonis“. Toome tn 1 krundile on planeeritud kuni kahekordne elamu ning eraldi hoonena kõrvalhoone, mõlemad kõrgusega kuni 8m.

Krundile Vilja tn 29a on planeeritud üks ärihoone kõrgusega kuni 10m. Uus planeeritud ärihoone on kavandatud peatänavast kaugemale, võimaldamaks hoonesist parkimist, samuti avades vaate peatänavale ning vastupidi.

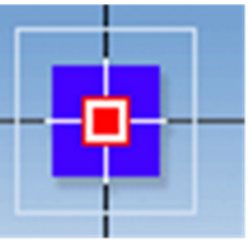
Hooned ja juurdeehitus tuleb planeerida krundile planeeringujoonisel DP-2 näidatud ehitusalasse.

3.6 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeritav ala külgneb Vilja tänavaga ning Toome tänavaga.

Joonisel DP-3 „Tehnovõrgud“ on graafiliselt kujutatud parkimislahendus, liikluskorraldus, sõidusuunad, Vilja tänava kaitsetsoon 10m sõiduraja servast vastavalt EhS§71.

Planeeringuga on kavandatud Vilja tn.29a parklasse ülekäigurada, mis ühendatakse Vilja tänava kõnniteega. Antud meetmed tagavad kergliikluse sujuva sidumise.



Planeeringulahenduse kohaselt on maantee ääres parkimine kitsaste olude tõttu keelatud, kogu planeeritud parkimine on viidud kruntidele: Vilja tn 29a-le rajatakse 10-kohaline väliparkla ning 6-kohaline siseparkla; Toome tn 1-le nähakse ette 2 kohta õuealal ja 1 koht hoones. Teenindav transport on planeeritud ärihoonele Toome tänava kaudu.

Isetekkeline võsastunud haljastus planeeringualalt eemaldatakse.

Planeerimisel-projekteerimisel tuleb parkimiskohtade arvu leidmiseks kasutada valemit

$$P = A \times n,$$

kus P-parkimiskohtade arv,

A-suletud brutopind

n-parkimisnormatiiv, keskus II-IV

$$1660 \times 1/150 \sim 11$$

(EVS 843:2016 Tabel 10.1 – Eesti linnade parkimisnormatiivid (parkimiskoht/suletud brutopinna m²)

TABEL 4. **PARKIMISKOHTADE ARVUTUS /POS 1, 2/** EVS 843:2016

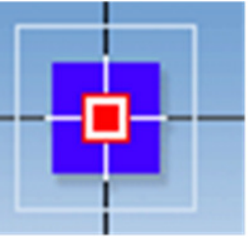
Hoone liik	Hoone asukoht ja norm	Hoonete arv	Normatiivne parkimiskohtade arv	Kavandatud parkimiskohtade arv, tk. (autod/rattad)
Ärihoone POS.1	Keskus II-IV (tbl.9.1.) 1/150	1	11	16 (10)
Eramu POS.2	Väike-elamute ala (tbl.9.2) 3	1	3	3 (5)
KOKKU				19 (15)

Tabel 4: Parkimiskohtade kontrollarvutus (alus EVS 843:2016)

Vilja tänava ja Toome tänava ristumiskohal peab olema tagatud vajalik nähtavus nii peatänaval kui mahasõidul liiklejatele, võttes aluseks Majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruse nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maanteede projekteerimismid“ p 5.2.7.

Kinnistute parkimisaladelt juhitakse sadeveed Vilja tänava sadevee kollektorisse, Vilja tn 29a (Pos.1) väljundtorule paigaldatakse ka liiva-õli püüdur.

Planeeringu koostamisel tuleb arvestada olemasolevast ning perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Vajadusel tuleb planeeringu koostamisest huvitatud isikul muuhulgas võtta tarvitusele meetmeid „Rahvatervise seaduse“ § 8 lg 2 p 17 alusel kehtestatud sotsiaalministri 04. märtsi 2002 määruses nr 42 esitatud müra normtasemete tagamiseks. Leevendusmeetmete kulud kannab arendaja.



Mahasõidud tänavatelt tuleb rajada enne mistahes ehitusloa väljastamist arendusalale, samuti tuleb kõrvaldada nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis, alus EhS § 72 lg 2).

Liiklusmärkidesse ja -korraldusse puutuv täpsustub projektis.

Kui edasisel projekteerimisel peale planeeringulahenduse väljaehitamist kavandatakse tänavaga ristuvaid tehnovõrke, tuleb need kavandada kinnisel meetodil.

3.7 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Olemasolev isetekkeline võsastunud haljastus likvideeritakse. Asemele rajatakse uus haljastus vastavalt projektile. Vilja tn 29a parkla ja Vilja tänava vahele rajatakse minimaalselt muruala kuhu on võimalik paigutada ka madalamaid põõsaid (mis taluvad intensiivset liiklust). Istutatavad põõsad ei tohi hakata piirama nähtavust ristumiskohtadel.

Krundid heakorrastatakse soovitavalt projekti alusel.

Planeeringuala krunti Vilja tn 29a ja tänavate vahele ei ole piirdeid planeeritud. Elamule, Toome tn 1, on planeeritud kuni 1,3m kõrgune piirdeaed, mille lahendus antakse projektiga.

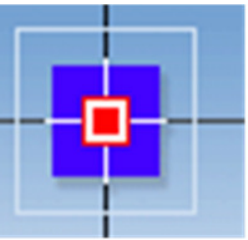
3.8 Ehitistevahelised kujud

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutuse klasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Siseministri 07.04.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ ja Päästeameti nõuetele. Planeeritud hoonete kaugus piirist on min.4m, mis tagab hoonetevahelise kuja 8m. Hoonete kasutusviis on IV – veterinaarkliinik, I - elamu. Planeeritava ärihoone minimaalseks tuleohutusklassiks on määratud TP2, muud hooned planeeringualal peavad vastama tuleohutusklassile vähemalt TP-3. Küttekoldeid võib ehitada vastavat kutsetunnistust omav pottsepp. Küttekolded rajatakse vastavalt Tuleohutuse seadusele ja küttekollete puhastamisel jälgida siseministri määrust nr.41 30.08.2010 „Küttesüsteemi puhastamise nõuded“.

3.9 Tehnovõrgud ja rajatised

Planeeringualal tehnovõrgud ja –rajatised sisuliselt puuduvad.

Planeeritavatele hoonetele on nähtud ette liitumine ühisveevõrgi, ühiskanalisatsiooni, elektrivõrgu ja telekommunikatsiooniga, samuti on antud võimalus liitumiseks kaugküttevõrguga. Kõik tehnovõrgud on planeeritud maa-aluste trassidena ning kujutatud graafiliselt tehnovõrkude joonisel.



3.9.1 Veevarustus

Lahenduse koostamisel on arvestatud Võru linna ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2014-2026.

Veeetrassidega liitumine lahendada krundi piirile toodud liitumispunktide baasil ja vastavalt AS Võru Vesi tehnilistele tingimustele 19.01.2018 nr5-18/2 (vt. joonis DP-3 „Tehnovõrgud“). Vee tarbimisel juhinduda veetarbimise arvandmetest, mis on toodud EVS 921:2014 „Veevarustuse välisvõrk“. Ehitusteabes ET-1 1001-0193 on toodud veetarbenormid. Eeldatav planeeringuala veevajadus on 3m³/ööp.

Hoonete ühendused kavandada PE De32 torudega, liitumispunktid piirist tänava pool kuni 1m (maakraan). Tule tõrjumiseks vajalik vesi saadakse ca 20m kauguselt Toome-Kesk tänava ristmikule rajatud hüdrantist.

3.9.2 Kanalisatsioon

Lahenduse koostamisel on arvestatud Võru linna ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2014-2026.

Kanalisatsioonitrassidega liitumine lahendada krundi piirile toodud liitumispunktide baasil. Planeeritud suurima reoveekoguse määramisel lähtuda standardist EVS 848:2013 „Väliskanalisatsioonivõrk“.

Krundile Vilja tn 29a (Pos 1) projekteerida ja ehitada PVC SN8 De 160 kanalisatsiooni ühendustorustik. Ühendus teha olemasolevas kanalisatsioonikaevus kasutades tihendiga läbiviiguhülssi või paigaldada uus kaev De400/315. Toome tn 1 (Pos 2) krundi piirile on liitumispunkt toodud De160 PVC toruga.

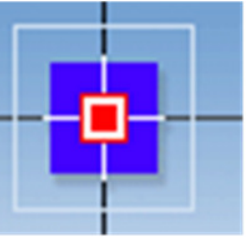
3.9.3 Sajuvesi ja drenaaz

Krundi maapind tuleb planeerida ja lahendada tehnosüsteemid selliselt, et vesi ei voolaks naaberkinnistutele.

Kinnistu Vilja tn 29a sadevete ärajuhtimine on planeeritud läbi liiva-õlipüüduuri Toome tänava koridori rajatavasse sadeveetrassi, mis juhitakse Vilja tänava kollektorisse. Vilja tänava kollektor lähiajal rekonstrueeritakse, seetõttu tuleb ka Toome tänavale rajatava sadeveetrassi kavandamisel arvestada Vilja tänava projektlahendusega.

Toome tn 1 kinnistu sadeveed juhitakse samuti Toome tänavale rajatavasse sadeveetrassi.

Dreanaži vajadusel juhitakse liigveed sadeveetrassi.



3.9.4 Elektrivarustus

Kruntidel olemasolevad liitumised puuduvad.

Vastavalt AS elektrilevi tehnilistele tingimustele 307024 25.01.2018 on kruntidel ühine liitumispunkt kinnistute piirinurgas Toome tänava ääres. Elektrivarustuse osas on kinnistule Vilja tn 29a määratud perspektiivne elektrivajadus 3x63A, kinnistule Toome tn 1 perspektiivselt kuni 3x25A. Elektritoide kilbist hooneteni kavandada maakaabliga.

Omanikud sõlmivad vajadusel tarbimisvõimsuse muutudes võrguvaldajaga uue liitumislepingu.

Planeeringuga on näidatud ka tänavaalal kaablitrasside servituutalad.

3.9.5 Soojavarustus

Soojavarustuseks on planeeritud kasutada ühe variandina tsentraalset kaugkütet. Selle tarvis on planeeringulahenduses esitatud Toome tänava koridoris soojatrassi paiknemine, mis jääb sõidutee alla.

Planeeritud on ka päikeseenergia ja muude taastuvenergiate kasutuselevõtmine.

Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid õhku paiskavate kütuste kasutamine. Rajada tuleb madala energiatarbimisega hooned.

3.9.6. Sidevarustus

Sidevarustuse planeerimisel on lähtutud Telia EestiAS poolt 22.01.2018 väljastatud

telekommunikatsioonialastest tehnilistest tingimustest nr 29610228. Sideteenuste tarbimise

võimaldamiseks on planeeringualale planeeritud piki planeeritavat tänava maa-ala, kõnniteede ja

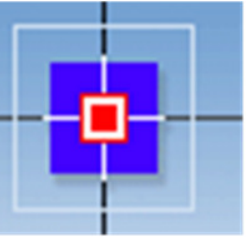
haljasribade alla, 1-avaline sidekaabli kanalisatsioon PVC 50 torus. Optilise kaabli paigaldamine on

võimalik alates sidekaevust nr VILP-12 (Vilja tn.29 kinnistu juures), piki Toome tänavat. Sõidutee alla

jäävad torud peavad olema A-klassi torud. Tehnovõrkude joonisel (vt joonis DP-3) on näidatud

perspektiivne sidekaabli kanalisatsiooni asukoht kuni kruntide hoonestusaladeni ning võimalus optilise kaabli paigaldamiseks.

Tehniline lahendus ja sisevõrgud vastavalt Telia Eesti AS tehnilistele tingimustele.



3.10 Keskkonningimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeritaval alal ei ole keskkonnaohtlikke objekte. Sajuvett ei ole lubatud suunata ilma kirjaliku kokkuleppeta naaberkruntidele, vajalik on sadeveetrassi väljaehitamine. Vilja tn 29a krundi parkla sadeveele paigaldatakse enne sadeveekanalisatsiooni suunamist liiv-õli püüdur.

Jäätmete kogumiseks on planeeritud kruntidele orienteeruvad prügikastide asukohad. Jäätmekäitlus lähtuvalt Võru linna jäätmehoolduseeskirjast.

3.11 Arhitektuurinõuded ehitistele

Detailplaneeringu põhijoonisel (joonis nr DP-2 „Põhijoonis“) on tähistatud krundi võimalik planeeritav hoonestusala. Planeeritava hoone ja juurdeehituse võib ehitada ainult joonisel näidatud hoonestusalas, arvestades lubatud ruutmeetreid. Arhitektuur peab olema ümbritsevat miljööd arvestav ja elukeskkonda parandav.

Hoonete lubatud katusekalle on elamul 10-45, ärihoonel vaba. Katuse tüübi ja materjali valib arhitekt vastavalt keskkonnale. Välisviimistlusmaterjalide kasutus peab tagama ehitiste sulandumise olemasolevasse keskkonda. Välistele avatäidetele piiranguid ei seata. Elamukrunt piiratakse kuni 1,3m kõrguse piirdeaiaga (vastavalt projektile). Haljastuse tarvis koostatakse projekt. Kruntide käigu- ja sõidualad kaetakse kõva tolmuvaba kattega.

3.12 Servituutide ja naabusõiguste seadmise vajadus

Servituutide ja naabusõiguste seadmise vajadus kajastub joonisel nr DP-3 „Tehnovõrgud“ kus elektri liitumiskilbile tagatakse vaba ligipääs, sealjuures ei moodustata eraldi krunti selle tarvis.

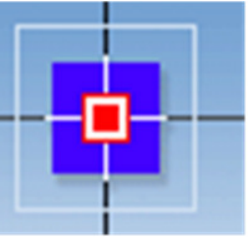
Väljaspool planeeringuala on kujutatud kaablitrasside servituudid tänavakoridoris.

3.13 Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused

Välisruum on planeeritud arvestades vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks, juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1 : Linnaplaneerimine.“

Vastavalt Planeerimisseaduse §126 lg.11 „Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine“, üheks detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine, kuritegevuse ennetamine ja kuriteohirmu vähendamine, mis peab toimuma koos politsei ja turvateenistusega ning läbi planeerimise ja arhitektuursete lahenduste. Seega tuleb planeeringu koostamisel planeerimisvõtete ja –lahenduste abil viia miinimumini ebatavaliste paikade teke.

Kuritegevuse ennetamise ja kuriteoohu vähendamise eesmärgil tuleb:



- kinnistule paigaldada välisvalgustid ja sissepääs kinnistule valgustada;
- jälgitavus (sh videovalve);
- tagada planeerimis- ja kujunduslike võtetega ala võimalikult suur nähtavus ja jälgitavus, minimeerida pimedad halva nähtavusega kohad;
- konkreetseid ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.
- valdusele sissepääsu piiramine;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, prügikastid, märgid jm);
- üldkasutatavate alade korrashoid.
- eristada selgelt avalikud ja privaatsed alad.

3.14 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringu realiseerimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada kokkeseelt.

3.15 Planeeringu rakendamise võimalused

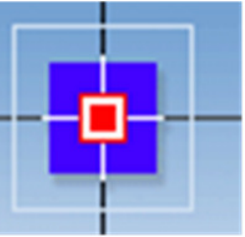
Käesolev detailplaneering on kehtestamise järgselt aluseks planeeringualal teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

Kruntide ehitusõigused realiseeritakse krundi valdaja poolt ning iga krundiomaniku kuludega. Edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad vastama kehtivatele projekteerimismäärdele ja heale projekteerimistavale ning peavad olema kooskõlastatud ja kontrollitud ehitusseaduses sätestatud tuginedes. Krundi omanikel on kohustus ehitada välja kinnistu piiridesse jäävad sisse- ja väljasõiduteed ning parklad.

Kinnistusesise haljastuse rajamise kohustus on iga krundi hoonestajal.

Transpordimaale jäävate kommunikatsioonide väljaehitamise kohustus on arendajal, kui arendaja ja kohaliku omavalitsuse vahel ei ole saavutatud teisi kokkuleppeid.

Liitumine tehnovõrkudega toimub krundi omaniku kokkuleppel tehnovõrke valdava ettevõttega ning tehnovõrkude väljaehitamine toimub liitumislepingute alusel. Kinnistuvälised tehnovõrgud rajatakse üldjuhul tehnovõrkude valdajate poolt, kui arendaja ja tehnovõrkude valdajate vahel ei lepita kokku teisiti. Hoonete kasutuslubade väljastamise eelduseks on planeeringualal väljaehitatud tehnovõrgud.



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

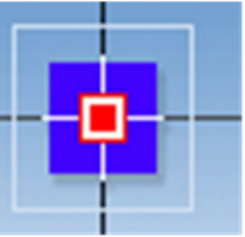
- tegevuspiirangud tehnoorkude ja -rajatiste kaitsevööndites (ühisvee- ja kanalisatsioonitorustik, elektri kaabelliinid, alajaamad, sidekommunikatsiooniliinid), mis on kooskõlas määrustes „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“, „Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord“ ning elektroonilise side seaduses sätestatuga;
- tegevuspiirangud olemasolevate tänavate ja planeeritud tänava kaitsevööndis, mis on kooskõlas teeseaduses sätestatuga;

3.16 Tuleohutus

Planeeringualal on tegemist I kasutusviisiga (elamu) ja IV kasutusviisiga hoonetega (veterinaarkliinik).

Tuletõrje veevõtukohaks saab kasutada ca 20m kaugusele Toome-Kesk tänavate ristmikule rajatud tuletõrjeveehüdranti.

Planeeringuala hoonestus rajatakse selliselt, et oleks tagatud „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ (Sm 30.03.2017. a määrus nr 17) kohane tuleohutuskuja naaberhooneteni, vajadusel rakendada meetmeid tule leviku tõkestamiseks (tulemüür vms).



B. KOOSTÖÖ DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED

Detailplaneeringu koostamisel on tehtud koostööd tehnovõrgu valdajatega, mis on näidatud tabelis 5.

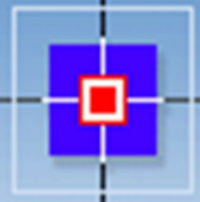
Tabelis 6 on toodud kooskõlastuste kokkuvõtte.

Tabel 5. Koostöö kokkuvõtte

Jrk	Ametiasutus/ katastriüksus	Kuupäev	Nõusoleku asukoht	Nimi ja ametinimi
1.	Danpower Eesti AS	12.02.2018	Lisad, lk.43	Juhan Agurauja, projektiarenduse juht
Märkused: - nr. 19 12.02.2018. Danpower Eesti AS kooskõlastab OÜ Raamprojekt töö nr.1755 (Võrus Toome tn.1 kinnistu ja lähiala detailplaneering).				
2.	Võru Vesi AS	12.02.2018	Lisad, lk.44	Marko Tolga, arendusjuht
Märkused: - Kinnistu liitumiseks ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga tuleb esitada AS-le Võru Vesi nõuetekohane liitumistaotlus ning koostada kinnistu torustike liitumisprojekt. - Informeerida AS-i Võru vesi kirjalikult detailplaneeringu vastu võtmisest kohaliku omavalitsuse poolt				
3.	Telia Eesti AS	12.02.2018	Lisad, lk.45	Kalle Kõiv, volitatud esindaja
Märkused: - - Projekt esitada kooskõlastamiseks täiendavalt				
4.	Elektrilevi OÜ	19.02.2018	Lisad, lk.46	Tatjana Borševitskaja
Märkused: - - Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. Tehnilised tingimused 307024.				

Tabel 6. Kooskõlastuste kokkuvõtte

Jrk	Kooskõlastav instants	Kooskõlastuse kuupäev	Kooskõlastuse asukoht	Kooskõlastaja nimi ja ametinimi
1.	Päästeamet	20.03.2014	Lisad, lk.47	Margo Lempu, Lõuna päästkeskuse ohutusjärelvalve büroo nõunik
Märkused: - Kooskõlastus nr. K-ML/11 04.04.2018.				



C - JOONISED

1 DP-1 Olemasolev olukord, M1:500

2 DP-2, Põhijoonis. M 1:500

3 DP-3, Tehnovõrgud. M 1:500

4 Planeeringulahendust illustreeriv joonis