



VÕRU LINNAVALITSUS  
KORRALDUS

Võru

11.09.2019 nr 411

Kooli tn 6 kinnistule kaubandushoone  
laiendamiseks projekteerimistingimuste  
kinnitamine

Kroonikeskus OÜ esitas 12. augustil 2019 projekteerimistingimuste taotluse Kooli tn 6 kinnistule kaubandushoone laiendamiseks ning hoonestusala suurendamiseks umbes 2,5% ulatuses esialgsest lahendusest. Taotleja soovib suurendada detailplaneeringu järgset hoonestusala kuni 10% ulatuses, et kinnistul paremini paigutada laiendatavat kaubandushoonet.

Kooli tn 6 kinnistul kehtib Võru Linnavalitsuse 16. aprilli 2008 korraldusega nr 222 kehtestatud "Kooli tn 4 ja Kooli tn 6 kinnistute ja lähiala detailplaneering". Nimetatud detailplaneeringu koostamise aegne eesmärk ei kata tänase hetke vajadusi, mistõttu on tarvis projekteerimistingimustega täpsustada ehitise arhitektuurseid ja ehituslikke tingimusi, sealhulgas hoonestusala suurendamist.

Projekteerimistingimuste andmiseks algatati Võru Linnavalitsuse 14. augusti 2019 korraldusega nr 364 avatud menetlus ning otsustati mitte algatada keskkonnamõjude hindamist. Võru Linnavalitsus korraldas 27.08 kuni 10.09.2019 Võru linna veebilehel projekteerimistingimuste avaliku väljapaneku. Avatud menetluse teade avaldati 22.08.2019 ajalehes Lõunaleht. Avaliku väljapaneku ajal ei esitatud arvamusi projekteerimistingimuste eelnõu kohta.

Ehitusseadustiku (edaspidi *EhS*) § 27 lõike 1 punkt 1 kohaselt võib pädev asutus põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta ja detailplaneeringu kehtestamise järel on ilmnenud uusi asjaolusid või on oluliselt muutunud planeeringuala või selle mõjuala, mille tõttu ei ole enam võimalik detailplaneeringut täielikult ellu viia.

Kooli tn 6 kinnistu asub hoonestatud piirkonnas, kus Võru linna üldplaneeringu kohaselt on maa-ala juhtotstarbeks elamumaa, lisaks tootmis- ja ärimaa. Maakasutuse kehtiv sihtotstarve on 100% ärimaa.

Kehtiva detailplaneeringu alusel on lubatud püstitada üks hoone lubatud suurima ehitusaluse pinnaga kokku 9371 m<sup>2</sup>. Kaubandushoone ehitusalune pind on u 4500 m<sup>2</sup>, mis mahub detailplaneeringuga lubatud hoone ehitusaluse pinna hulka. Taotluse kohase hoone laiendamiseks

on vajalik hoonestusala suurendada 220 m<sup>2</sup>, mis on u 2,5% esialgsest lahendusest.

Projekteerimistingimustega suurendatakse EhS § 27 lõike 4 punkt 2 kohaselt hoonestusala kuni 10% ulatuses esialgsest lahendusest ning täpsustatakse EhS § 27 lõike 4 punkt 4 kohaselt hoone arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi.

Kavandatav ehitustegevus vastab üldplaneeringu tingimustele, sobib mahuliselt ja otstarbekalt keskkonda. Projekteerimistingimustega ei muutu kehtiva detailplaneeringuga määratud krundi ja selle mõjuala ruumiline terviklikkus. Linnavalitsuse hinnangul ei mõjuta projekteerimistingimustega ehitusõiguse määramine naaberkinnistute ehitusõigust ega halvenda piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi. Taotluse kohaseks ehitamiseks ei ole uue detailplaneeringu koostamine põhjendatud ega otstarbekas.

Korraldus antakse eeltoodust lähtudes ning "Kohaliku omavalitsuse korralduse seadus" § 30 lõike 1 punkti 4, "Ehitusseadustik" § 27 lõike 1 punkti 1 ja lõike 4 punkti 2 ning § 28, Võru Linnavalikogu 12. juuni 2015 määruse nr 10 "Ehitusseadustikus sätestatud ülesannete delegeerimine" § 1 lõike 1, Võru Linnavalikogu 11. märtsi 2009 määruse nr 98 "Võru linna üldplaneeringu kehtestamine" alusel ning arvestades 12. augustil 2019 esitatud taotlust.

1. Kinnitada projekteerimistingimused (lisa 1) ja ehitusala skeem (lisa 2) Kooli tn 6 kinnistule kaubandushoone laiendamiseks ning hoonestusala suurendamiseks kuni 10% ulatuses esialgsest lahendusest.
2. Projekteerimistingimused kehtivad ehitusprojekti koostamiseks ja ehitusloa taotlemiseks viis aastat.
3. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
4. Korralduse peale võib esitada Võru Linnavalitsusele vaide "Haldusmenetluse seaduses" sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korraldusest teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud korraldusest teada saada, või esitada kaebuse Tartu Halduskohtule "Haldusmenetluse seadustikus" sätestatud tingimustel ja korras.

  
Anti Allas  
linnapea

  
Ülle Mürsepp  
linnasekretär



**PROJEKTEERIMISTINGIMUSED**

**Ehitustegevuse liigi täpsustus:** kaubandushoone laiendamine

**Projekteerimistingimuste andja**

Asutus: Võru Linnavalitsus

Asutuse registrikood: 75019980

**Taotluse andmed**

Liik: projekteerimistingimuste taotlus detailplaneeringu olemasolul

Number: 19-1502-VLV/1

Kuupäev: 12.08.2019

**Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed, sh katastritunnus ja koha-aadress:**

Aadress – Võru linn, Kooli tn 6;

Katastritunnus – 91901:004:0032;

Pindala – 12 924 m<sup>2</sup>;

Maakasutuse sihtotstarve – ärimaa 100%;

Kinnistu andmed – kinnisturaamatu registriosa nr 2157641.

**Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused:****1. PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE SISU**

Projekteerimistingimustega suurendatakse EhS § 27 lõike 4 punkt 2 kohaselt hoonestusala kuni 10% ulatuses esialgsest lahendusest ning täpsustatakse EhS § 27 lõike 4 punkt 4 kohaselt hoone arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi. Projekteerimistingimustega ei muutu kehtiva detailplaneeringuga määratud krundi ja selle mõjuala ruumiline terviklikkus.

**2. KAVANDATAV TEGEVUS**

Projekteerimistingimustega suurendatakse hoonestusala kuni 10% ulatuses esialgsest lahendusest.

**3. PROJEKTEERIMISEL ARVESTATAVAD ALUSED JA LÄHTEAMATERJALID**

3.1. Projekteerimistingimused kehtivad 5 aastat.

3.2. Kehtivad planeeringud:

3.2.1. Võru linna üldplaneering, kehtestatud Võru Linnavalikogu 11. märtsi 2009 määrusega nr 98;

3.2.2. Kooli tn 4 ja Kooli tn 6 kinnistute ja lähiala detailplaneering, kehtestatud Võru Linnavalitsuse 16. aprilli 2008 korraldusega nr 222.

**4. VAJALIKUD UURIMIS- JA MÕÕDISTUSTÖÖD**

4.1. Vajalikud ehituslikud uuringud otsustab projekteerija kooskõlastatult tellijaga.

4.2. Vajalikud ehitusgeoloogilised uuringud otsustab projekteerija kooskõlastatult tellijaga.

4.3. Projekti koostamise aluskaardiks kasutada aktualiseeritud (olemasolevat situatsiooni tõeselt kajastav, sh tehnovõrgud) digitaalselt mõõdistatud geodeetilist plaani täpsusega M 1:500, mis on kooskõlastatud insenervõrkude valdajatega ning linnavalitsuse maanõunikuga enne projekteerimistöödega alustamist (kontakttelefon 785 0928).

**5. TEHNOVARUSTUS JA KESKKONNAALASED NÕUDED**

5.1. Ehitusprojekti koosseisus esitada insenertehniline projektlahendus vee-, kanalisatsiooni- ja elektrivarustusele ning küttele ja ventilatsioonile. Vajalikele eriosadele taotleda tehnilised tingimused ja projektid kooskõlastada vastavate võrguvaldajatega.

5.2. Keskkonnanõuded: jäätmete ladustamine ja sorteerimine lahendada krundi piires ja näidata asendiplaanil.

5.3. Projekti koosseisus esitada ehitusjäätmete käitlemine juhitudes Võru Linnavalikogu 11. detsembri 2013 määrusest nr 26 "Jäätmehoolduseeskiri" peatükist 8 "Ehitus- ja lammutusjäätmete käitlemise kord".

## 6. LINNAEHITUSLIKUD, ARHITEKTUURSED JA EHITUSLIKUD TINGIMUSED

- 6.1. Krundi planeerimine lahendada asendiplaaniliselt.
- 6.2. Projekteeritavad mahud peavad olema sobilikud ja sulanduma piirkonnas olevasse miljöösse ja järgima planeerimispõhimõtteid, sealhulgas:
  - 6.2.1. krundi maakasutuse sihtotstarve: sihtotstarvet ei muudeta (ärimaa 100%);
  - 6.2.2. kasutamise otstarve – muu kaubandushoone või kauplus (12319);
  - 6.2.3. ehitusala – vastavalt lisale 2;
  - 6.2.4. hoonete arv – 1;
  - 6.2.5. laienduse hoonealune pind – kuni 220 m<sup>2</sup>;
  - 6.2.6. lubatud korruste arv – 1 korrus;
  - 6.2.7. hoone katuseharja kõrgus – kuni 5,1 m maapinnast;
  - 6.2.8. piirded – asendiplaanil kajastada kinnistu piirde asukoht;
  - 6.2.9. katusekalle: 0-30°;
  - 6.2.10. katusekate: plekk, rullmaterjal;
  - 6.2.11. konstruktsioon – lahendada projekteerimise käigus;
  - 6.2.12. välisviimistlus: piirkonda sobivalt, matkivaid materjale mitte kasutada.
- 6.3. Sademevesi ei tohi valguda naaberkruntidele, lahendada omal krundil.
- 6.4. Krundi vertikaalplaneerimine ja heakorranõuded (teed, platsid ja haljastus): lahendada projekti asendiplaanilises mahus. Näidata platsi ja tee katendid.
- 6.5. Asendiplaan peab kajastama naaberkruntide hoonestust ja hoonete tulepüsivusklasse.
- 6.6. Juurdepääs Petseri tänavalt.

## 7. PROJEKTDOKUMENTATSIOONI KOOSTAMINE JA ESITAMINE

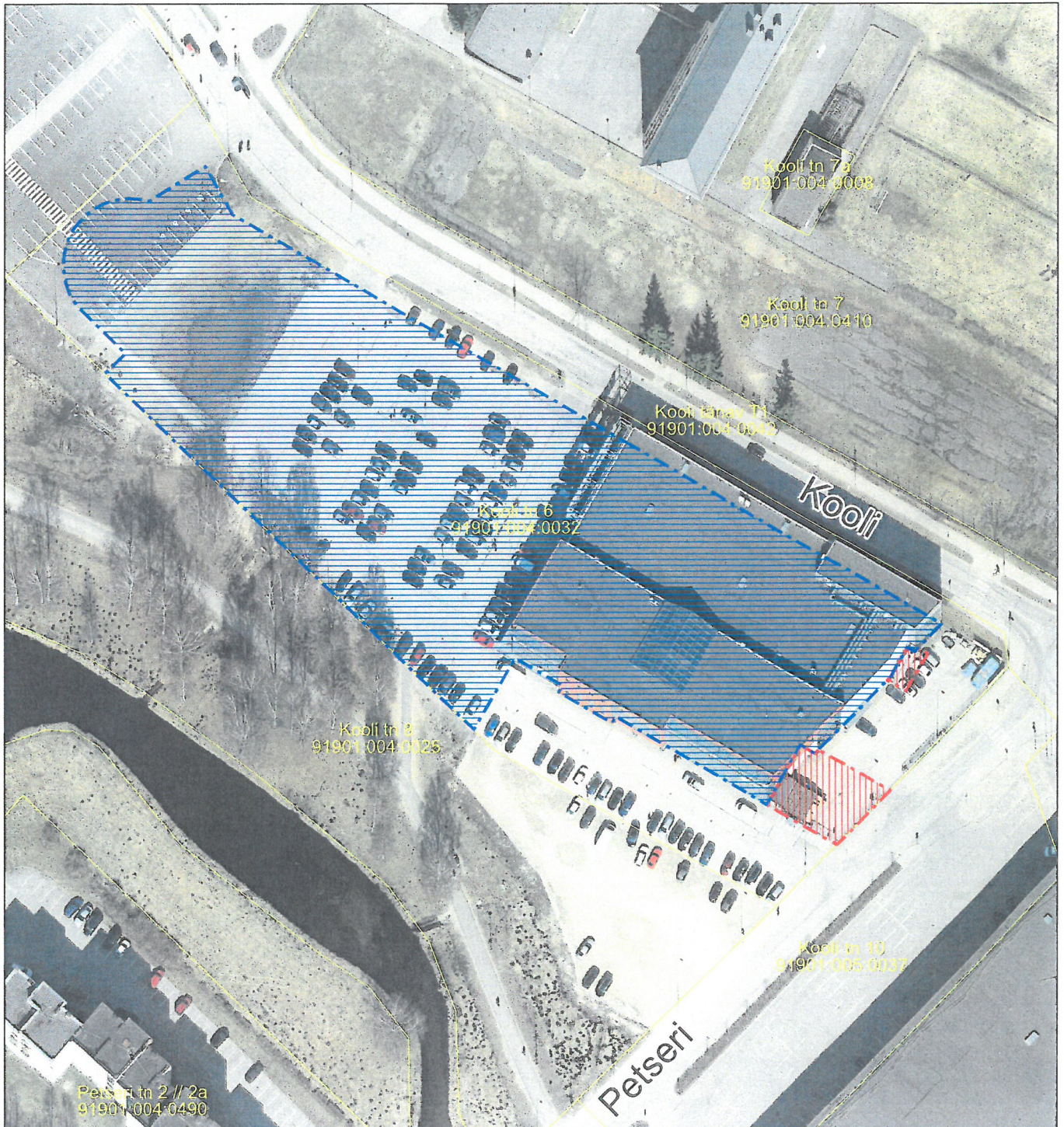
- 7.1. Ehitusprojekt koostada vastavalt Ehitusseadustik § 13 nõuetele, Eestis kehtivatele projekteerimismõnudele ja Majandus- ja taristuministri 17. juuli 2015 määrusele nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“ ja heale projekteerimistavale.
- 7.2. Ehitusprojekti koosseisus peavad olema linnavalitsuse poolt väljastatud projekteerimistingimused.
- 7.3. Ehitusprojekt esitada Võru Linnavalitsusele digitaalselt.

Ülle Mürsepp  
linnasekretär

KINNITAN ÄRAKIRJA ÕIGSUST  
MAIRE AGAR  
dokumendihalduse  
vanemspetsialist



## EHITUSALA SKEEM



kinnistu piir



detailplaneeringu järgne hoonestusala



hoonestusala suurendamine

Ülle Mürsepp  
linnasekretär

KINNITAN ÄRAKIRJA ÕIGSUST  
MAIRE AGAR  
dokumendihalduse  
vanemspetsialist



13.09.2019

