



TÖÖ NR 2024-011

Juuni 2024

Huvitatud isik: Cristella VT OÜ

**PIKK TN 17, 17C, 17D JA 17E KINNISTUTE
DETAILPLANEERING
SELETUSKIRI JA JOONISED**

Juhataja:

Erki Kõnd

Vastutav spetsialist:

Priit Paalo

Volitatud maastikuarhitekt, tase 7

Maastikuarhitekt-planeerijad:

Margus Lillak

Kontrollija:

Kadri Kattai

Volitatud maastikuarhitekt, tase 7

Objekti asukoht: Võru maakond, Võru linn, Võru linn, Pikk tn 17, 17c, 17d, 17e ja 17h

X= 6415100, Y= 679815

ÜLDINFO

TÖÖ NIMETUS:	Pikk tn 17, 17c, 17d ja 17e kinnistute detailplaneering
OBJEKTI ASUKOHT:	Võru maakond, Võru linn, Pikk tn 17 (kü tunnus 91901:011:0049), Pikk tn 17c (91901:011:1180), Pikk tn 17d (91901:011:1190), Pikk tn 17e (91901:001:0114) ja Pikk tn 17h (91901:001:0745).
TÖÖ EESMÄRK:	Planeeringu põhieesmärgiks on ühele hoonele (sügavkülmaole) suurema kõrguse määramine. Planeeringuga määratakse kruntide hoonestusala, ehitusõigus, arhitektuurilised tingimused ehitistele, tehnovõrkudega liitumised, liikluskorralduse põhimõtted ja servituudi vajadusega alad. Planeeritava ala pindala on ca 4,72 ha.
TÖÖ LIIK:	Detailplaneering
HUVITATUD ISIK:	Cristella VT OÜ Registrikood 11707056
Kontaktisik:	Alar Reiska Tel 5349 9703 alar.reiska@cristella.ee
KOHALIK OMAVALITSUS: (otsustaja)	Võru Linnavalitsus Jüri 11, Võru linn 65605 Võru linn info@voru.ee Sirli Kokk , arhitekt-planeerija Tel 785 0937 sirli.kokk@voru.ee
TÖÖ TÄITJA:	Kobras OÜ Registrikood 10171636 Riia 35, 50410 Tartu Tel 730 0310 http://www.kobras.ee
Projektijuht:	Priit Paalo – maastikuarhitekt-planeerija Tel 7300 312 priit@kobras.ee
Planeeringu koostaja:	Margus Lillak – maastikuarhitekt-planeerija (Pinnavormijad OÜ)
Konsultandid:	Urmas Uri – geoloog, keskkonnaekspert (KMH0046) Noela Kulm – keskkonnaekspert Erki Kõnd – projektijuht, projekteerija Ervin R. Piirsalu – hüdrotehnikainsener, projekteerija
Kontrollijad:	Kadri Kattai – maastikuarhitekt-planeerija Ene Kõnd – tehniline kontrollija

Kobras OÜ litsentsid / tegevusload:

1. Keskkonnamõju hindamise tegevuslitsentsid:
KMH0046 Urmas Uri; KMH0159 Noeela Kulm.
1. Keskkonnamõju strateegilise hindamise juhteksperdid:
Urmas Uri; Teele Nigola.
1. Hüdrogeoloogiliste tööde tegevusluba nr 379:
Hüdrogeoloogilised uuringud; Hüdrogeoloogiline kaardistamine.
1. Maakorraldustööde tegevuslitsents nr 635 MA-k.
2. MTR-i majandustegevusteated:
 - Ehitusuuringud EG10171636-0001;
 - Ehitusprojekti ekspertiis EK10171636-0002;
 - Omanikujärelevalve EO10171636-0001;
 - Projekteerimine EP10171636-0001;
 - Muinsuskaitse E 377/2008.
1. Maaparandusalal Tegutsevate Ettevõtjate Registri (MATER) registreeringud:
 - Maaparandussüsteemi omanikujärelevalve MO0010-00;
 - Maaparandussüsteemi projekteerimine MP0010-00;
 - Maaparanduse uurimistöö MU0010-00;
 - Maaparanduse ekspertiis MK0010-00.
1. Muinsuskaitseameti pädevustunnistus PT 606/2012:
Mälestise liigid: ehitismälestis, ajaloomälestis, maailmapärandi objektis asuv ehitis.
Tööde liik: konserveerimise ja restaureerimise projektide koostamine, konserveerimis- ja restaureerimistööde tegevuskavade koostamine maastikuarhitektuuri valdkonnas, muinsuskaitseline järelevalve, planeeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamine, uuringud ja uuringu tegevuskavade koostamine.
1. Veeuuringut teostava proovivõtja atesteerimistunnistus (reoveesetest, pinnaveest, põhjaveest, heit- ja reoveest proovivõtmine) Noeela Kulm - Nr 2074/22, Tanel Mäger – Nr 2075/22.
2. Kutsetunnistused:
 - Diplomeeritud mäeinsener, tase 7, kutsetunnistus nr 176863 – Tanel Mäger;
 - Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 167534 – Erki Kõnd;
 - Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 131647 – Oleg Sosnovski;
 - Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 180897 – Martin Võru;
 - Diplomeeritud hüdrotehnikainsener, tase 7, kutsetunnistus nr 167600 – Ervin R. Piirsalu;
 - Diplomeeritud veevarustuse- ja kanalisatsiooniinsener, tase 7, kutse nr E000482 – Ervin R. Piirsalu;
 - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 142815 – Teele Nigola;
 - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 152113 – Kadri Kattai;
 - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 155387 – Priit Paalo;
 - Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7, kutsetunnistus 176300 – Teele Nigola;
 - Geodeesiainsener, tase 7, kutsetunnistus nr 194138 – Ivo Maasik;
 - Geodeesiainsener, tase 7, kutsetunnistus nr 194147 – Marek Maaring;
 - Maakorraldaja, tase 6, kutsetunnistus nr 141508 – Ivo Maasik;
 - Markšneider, tase 6, kutsetunnistus nr 197275 – Ivo Maasik;
 - Puurija, tase 3, kutsetunnistus nr 114525 – Peeter Lillak;
 - Puurmeister, tase 5, kutsetunnistus nr 150111 – Peeter Lillak;
 - Puittaimede hindaja, tase 5, kutsetunnistus nr 202712 – Kreete Lääne.

SISUKORD

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK.....	6
1.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD KEHTESTATUD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID.....	6
1.2. ARVESTAMISELE KUULUVAD NORMDOKUMENDID JA SEADUSED.....	6
1.3. OLEMASOLEVAD ALUSPLAANID JA MUU INFO ALA KOHTA.....	6
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS.....	7
2.1. ÜLDINFO.....	7
2.2. PLANEERINGUALA ISELOOMUSTUS.....	8
2.3. INIM- JA LOODUSKESKKONNALE AVALDUVATE ASJAKOHASTE MÕJUDE HINDAMINE NING FUNKTSIONAALSETE SEOSTE ANALÜÜS.....	10
2.3.1. FUNKTSIONAALSSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED.....	10
2.3.2. ASJAKOHASED SOTSIAAL-KULTUURILISED MÕJUD.....	11
2.3.3. ASJAKOHASED LOODUSKESKKONNALE AVALDUVAD MÕJUD.....	11
2.3.4. ASJAKOHASED MAJANDUSLIKUD MÕJUD.....	13
2.4. PLANEERINGUALAL KEHTIVAD KITSENDUSED.....	13
3. PLANEERIMISETTEPANEK.....	13
3.1. PLANEERINGU KONTSEPTSIOON.....	13
3.2. VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE.....	14
3.3. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS MOODUSTAMINE.....	14
3.4. KRUNDI EHITUSÕIGUS.....	14
3.5. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE.....	15
3.6. ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE.....	15
3.7. TEED LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS.....	16
3.8. HALJASTUS JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED.....	16
3.9. TEHNOVÕRKUDE JA -RAJATISTE ASUKOHAD.....	17
3.9.1. VEEVARUSTUS, SH TULETÕRJE VEEVARUSTUS.....	17
3.9.2. REOVEEKANALISATSIOON.....	18

3.9.3.	VERTIKAALPLANEERIMINE, SADEMEVESI JA DRENAAZ.....	18
3.9.4.	ELEKTRIVARUSTUS, SH VÄLISVALGUSTUS.....	19
3.9.5.	SOOJAVARUSTUS.....	20
3.9.6.	TELEKOMMUNIKATSIOONIVARSUSTUS.....	20
3.9.7.	SERVITUUTIDE SEADMISE ETTEPANEKUD.....	20
3.10.	KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATUD ELLUVIIMISEKS.....	21
3.11.	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD NÕUDED JA TINGIMUSED.....	22
3.12.	PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA.....	23

JONISED:

Joonis 1. Asukohaskeem	M 1:50 000 / A4
Joonis 2. Funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	M 1:10 000 / A4
Joonis 3. Olemasolev olukord	M 1:500 / A0
Joonis 4. Põhijoonis	M 1:500 / A0
Joonis 5. Tehnovõrkude joonis	M 1:500 / A0
Planeeringuala illustratsioon	

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK

Detailplaneeringu (edaspidi DP) koostamise aluseks on Võru Linnavalitsuse 14.02.2024 korraldus nr 77 „Võru linnas Pikk tn 17, 17c, 17d, 17e kinnistute detailplaneeringu algatamine“.

Käesoleva planeeringu koostamise ajal on alal kehtiv detailplaneering (Kobras OÜ töö nr 2021-117 „Pikk tn 17, 17c, 17d, ja 17e kinnistute detailplaneering“). Detailplaneeringu põhieesmärgiks, võrreldes alal hetkel kehtiva detailplaneeringuga, on ühele hoonetele (sügavkülmaole) suurema kõrguse määramine. Planeeringuga määratakse kruntide hoonestusala, ehitusõigus, arhitektuurilised tingimused ehitistele, tehnovõrkudega liitumised, liikluskorralduse põhimõtted ja servituudi vajadusega alad.

1.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD KEHTESTATUD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID

- Võru Linnavalikogu 11. märts 2009 otsusega nr 98 kehtestatud „Võru linna üldplaneering“.
- Võru linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2019-2031.
- Kobras OÜ töö nr 2021-117 „Pikk tn 17, 17c, 17d ja 17e kinnistute detailplaneering“, kehtestatud Võru Linnavalitsuse 21.02.2022 korraldusega nr 724.

1.2. ARVESTAMISELE KUULUVAD NORMDOKUMENDID JA SEADUSED

- Planeerimisseadus.
- Ehitusseadustik.
- Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“.

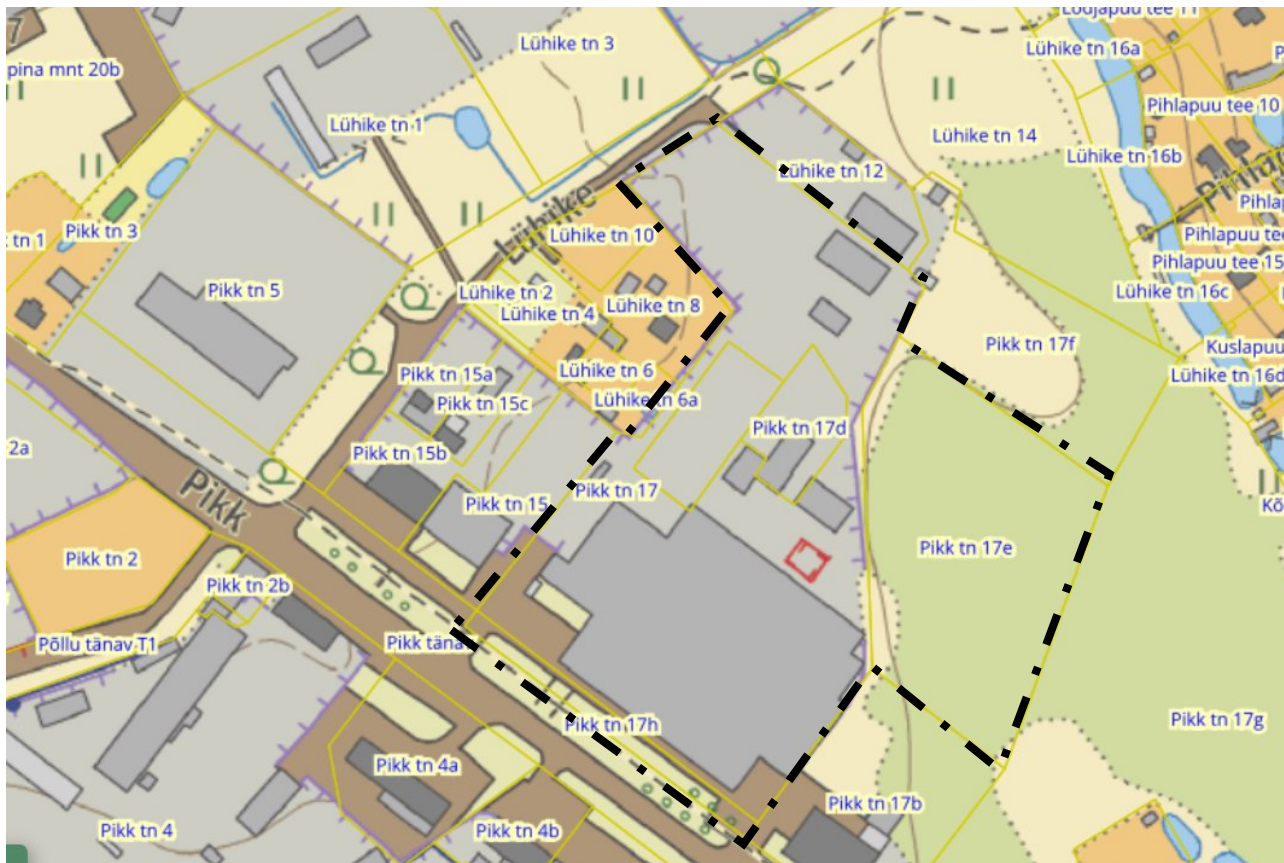
1.3. OLEMASOLEVAD ALUSPLAANID JA MUU INFO ALA KOHTA

Detailplaneeringu alusplaaniks on OÜ Maamõõdu- ja Arhitektuuribüroo poolt 29.05.2024 mõõdistatud geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500, töö nr 43-24 koordinaadid L-Est 97 süsteemis ja kõrgused EH2000 süsteemis. Katastriüksuste piirid on kaardile kantud vastavalt maakatastri andmetele. Täiendav info planeeringuala ja selle kontaktvööndi osas tugineb Maa-ameti kaardirakenduse andmetele.

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

2.1. ÜLDINFO

Planeeringuala on ca 4,72 ha suurune ning hõlmab Võru linnas asuvaid Pikk tn 17 (kü 91901:011:0049), Pikk tn 17c (kü 91901:011:1180), Pikk tn 17d (kü 91901:011:1190), Pikk tn 17e (kü 91901:001:0114), Pikk tn 17h (91901:001:0745). Nimetatud kinnistute kasutamise sihtotstarve on 100 % tootmismaa. Kehtiva Võru linna üldplaneeringuga on alale määratud 100% äri- ja tootmise maa-ala.



Skeem 1. Ümbritsevad maaüksused (piirid Maa-ametist, 09.06.2024 seisuga).

Planeeringuala piirneb alljärgnevate katastriüksustega:

Lõunas ja edelas:

- Pikk tänav (kü 91901:001:0108), katastriüksuse sihtotstarve 100% transpordimaa.

Läänes:

- Pikk tn 15 (kü 91901:011:1330), katastriüksuse sihtotstarve 100% tootmismaa.
- Lühike tn 6a (kü 91901:011:0015), katastriüksuse sihtotstarve 100% elamumaa.
- Lühike tn 8 (kü 91901:011:0023), katastriüksuse sihtotstarve 100% elamumaa.
- Lühike tn 10 (kü 91901:011:0013), katastriüksuse sihtotstarve 100% elamumaa.

Loodes:

- Lühike tn T1 (kü 91901:011:0083), katastriüksuse sihtotstarve 100% transpordimaa.

Põhjas:

- Lühike tn 12 (91901:011:1200), katastriüksuse sihtotstarve 100% tootmismaa.
- Pikk tn 17f (kü 91901:011:0051), katastriüksuse sihtotstarve 100% tootmismaa.

Idas:

- Pikk tn 17g (kü 91901:001:0465), katastriüksuse sihtotstarve 100% sihtotstarbeta maa.

Kagus:

- Pikk tn 17b (kü 91901:001:0107), katastriüksuse sihtotstarve 100% ärimaa.

Planeeringuala asukoht on näidatud planeeringu joonisel 1.

2.2. PLANEERINGUALA ISELOOMUSTUS

Planeeringuala paikneb Võru linnas tiheasustusalal tootmismaade piirkonnas, kuid on naabriks ka äri- ja elamumaadele. Üle poole alast on kaetud kõvakattega pinnaga ja tootmishoonetega. Planeeringuala põhjaosas paiknevad osaliselt kõrghaljastusega murualad. Juurdepääs toimub ala lõunaküljelt avalikult kasutatavalt Pikalt tänavalt läbi Pikk tn 17h ja Pikk tn 17b kinnistu.



Skeem 2. Ala reljeef (aluskaart Maa-amet). Pikk 17e kinnistu paikneb ülejäänud planeeringualast ca 2-3 m madalamal.

Maa-ala on valdavalt tasase reljeefiga, ent planeeringuala idaosa (Pikk tn 17e kinnistut) eraldab põhjalõunasuunaline järsk ca 2-3 m kõrgune nõlv. Absoluutkõrguste vahemik on planeeringuala kõrgemal alal ligikaudu 76,0 – 77,3 ning madalamal ca 73,1 – 74,3 m.

Ehitusgeoloogilise uuringu (Rakendusgeoloogia OÜ töö nr 21-124, 2021 a) andmetel on planeeringuala kiiresti muutuva geoloogilise löikega ja eripinnaste (turvas) levikuga maa-ala. Maastikuliselt jääb uuringuala Võru – Hargla nõo kohale, mattunud, väga järskude veergudega oru kohale, kaasaegse Mustoja soostunud orgu, mis on täitunud liustikusetetega. Oru nõgu on hilisemal ajal soosetega täitunud (kinni kasvanud veekogu). Pindmiseks kasvukihiks on uuritud alal osaliselt mullakiht, mille all levivad soosetetest turbamuld ja turvas ning alluviaalsetest setetest orgaanilise aine sisaldusega liivpinnas. Pinnakatte pinnastest levib jääjärvelise geneesiga savi kompleks. Liustikusetetest esineb tüse moreenikompleks. Uuringusügavuses moodustab lamami aluspõhjaline liivakivi. Raskendavaks asjaoluks on palju kokku surutava, eripinnase, turbalasundi esinemine planeeritud ehitusalal. Turbakihi paksus jääb piirkonnas vahemikku 0,85...10,4 meetrit. Samuti on piirkonnas alaliselt kõrge pinnasevee tase, uuringu ajal jäi veetase 0,1...0,65 meetri sügavusele maapinnast.

Ala asub madala reostustundlikkusega alal ning põhjavesi on suhteliselt hästi kaitstud (asub põhjavee ülevoolu piirkonnas).

Planeeritaval maa-alal asub Cristella VT OÜ sügavkülmutatud pagari- ja kondiitritoodete tootmiskompleks.



Foto 1. Cristella VT OÜ tootmishoone, vaade läänepoolsest küljest (autor: Reet Türkson 06.2021).

Ehitisregistri andmetel asuvad Pikk tn 17 kinnistul järgmised hooned:

- Tootmishoone, ehitisregistri kood 113021508, ehitusalune pind 10 976,2 m² (geoloogilise mõõdistuse järgi 14 332 m²), kõrgus 13,2 m, seisund kasutusel.
- Masuudihoidla-Garaaž, ehitisregistri kood 113021510, ehitusalune pind 878 m², seisund kasutusel.
- Kaalumaja, ehitisregistri kood 113021511, ehitusalune pind 145 m², seisund kasutusel.
- Kaarhall, ehitisregistri kood 113021512, ehitusalune pind 511 m², seisund kasutusel.
- Pumbamaja, ehitisregistri kood 113021514, ehitusalune pind 38 m², seisund kasutusel.
- Laohoone, ehitisregistri kood 113021515, ehitusalune pind 212 m², seisund kasutusel.
- Pvc Hall, ehitisregistri kood 121352762, ehitusalune pind 336,8 m², seisund kasutusel.

Ehitisregistri andmetel asub Pikk tn 17c kinnistul katlamaja, ehitisregistri kood 113021509, ehitusalune pind 405 m², seisund kasutusel, ent ortofotolt on näha, et tegelikkuses selles asukohas hoonet ei ole. Pikk tn 17d kinnistul asub ehitisregistri andmetel masuudihoidla-garaaž, ehitisregistri kood 113021510, ehitusalune pind 878 m², seisund kasutusel. Tegelikuses on Pikk tn 17d kinnistul sellest hoonest suur osa maha lammutatud ning alles on ca 332 m² hoonest. Sama hoone küljes on laohoone (nimetatud eelpool Pikk tn 17 katastriüksusel). Pikk tn 17e maaüksusel ühtegi hoonet ei asu. Lisaks asuvad planeeringualal tootmiskompleksi teenindav alajaam ja gaasimahutid. Pikk tn 17 maaüksusel paikneva põhilise tootmishoone põhjaküljel paiknevad veoautode laadimiskohad, tootmishoonet ümbritsevad kõvakattega sõidukite liiklemiseks rajatud alad. Sõiduautode parkimine toimub valdavalt hoone ees, Pika tn poolsel küljel.



Foto 2. Vaade linnulennult Cristella VT OÜ tootmishoonele ja selle abihoonetele, allikas Maa-ameti kiirortofoto, pildistatud 28.04.2024).

Planeeringuala olemasolev olukord on toodud joonisel 3.

2.3. INIM- JA LOODUSKESKKONNALE AVALDUVATE ASJAKOHASTE MÕJUDE HINDAMINE NING FUNKTSIONAALSETE SEOSTE ANALÜÜS

2.3.1. Funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeritav maa-ala paikneb Võru maakonnas Võru linna kirdepiiril Nöörimaa asumis. Linnulennult ca 200 m kaugusel lõunas paikneb Koreli oja ning ca 110 m kaugusel kirdes Poti oja. Linnulennult ca 1,8 km kaugusel paikneb Valga-Koidula raudtee, mööda Pikka tn ca 500 m kaugusel Võru-Räpina maantee nr 65 ning sealt edasi veel ca 1,2 km kaugusel Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee nr 2.

Juurdepääs planeeringualale on kohaliku tähtsusega Pikalt tn (kü 91901:001:0108). Planeeritava ala loodepiiril on samuti kontakt avaliku tee maaga (Lühike tänav T1, kü 91901:011:0083), mida perspektiivselt on võimalik juurdepääsuna kasutada. Pikk ja Lühike tänav on mõlemad kahe-suunalise liiklusega tänavad. Pika tänav koridoris paikneb lisaks kahe-suunalisele asfaltkattega sõiduteele ka haljasribaga eraldatud kergliiklustee. Sõidutee ja kergliiklustee vahelisel eraldusalal kasvavad mõned puud.

Lähim bussipeatus asub vahetus läheduses Pikal tänaval, mis jääb planeeritavast alast läände. Lähim kergliiklustee asub samuti Pikal tänaval.

Kavandatud tootmise laiendamine seisneb peamiselt sügavkülmlao rajamises, mis eeldatavasti suurendab raskeveokite hulka Pikal tänaval. Planeeringuala paikneb Võru linna idaosas, mis on aja jooksul välja kujunenud ning ka kõrgema astme planeeringute kohaselt soodustatud tootmis- ja äripiirkond. Raskeveokite osakaalu suurenemisega on kõnealuses piirkonnas arvestatud.

Planeeringuala funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on toodud joonisel 2.



Foto 3. Olemasolev juurdepääs Pikalt tänavalt (autor Reet Türkson, 18.06.2021).



Foto 4. Perspektiivne juurdepääs Lühikeselt tänavalt (autor Reet Türkson, 18.06.2021).

2.3.2. Asjakohased sotsiaal-kultuurilised mõjud

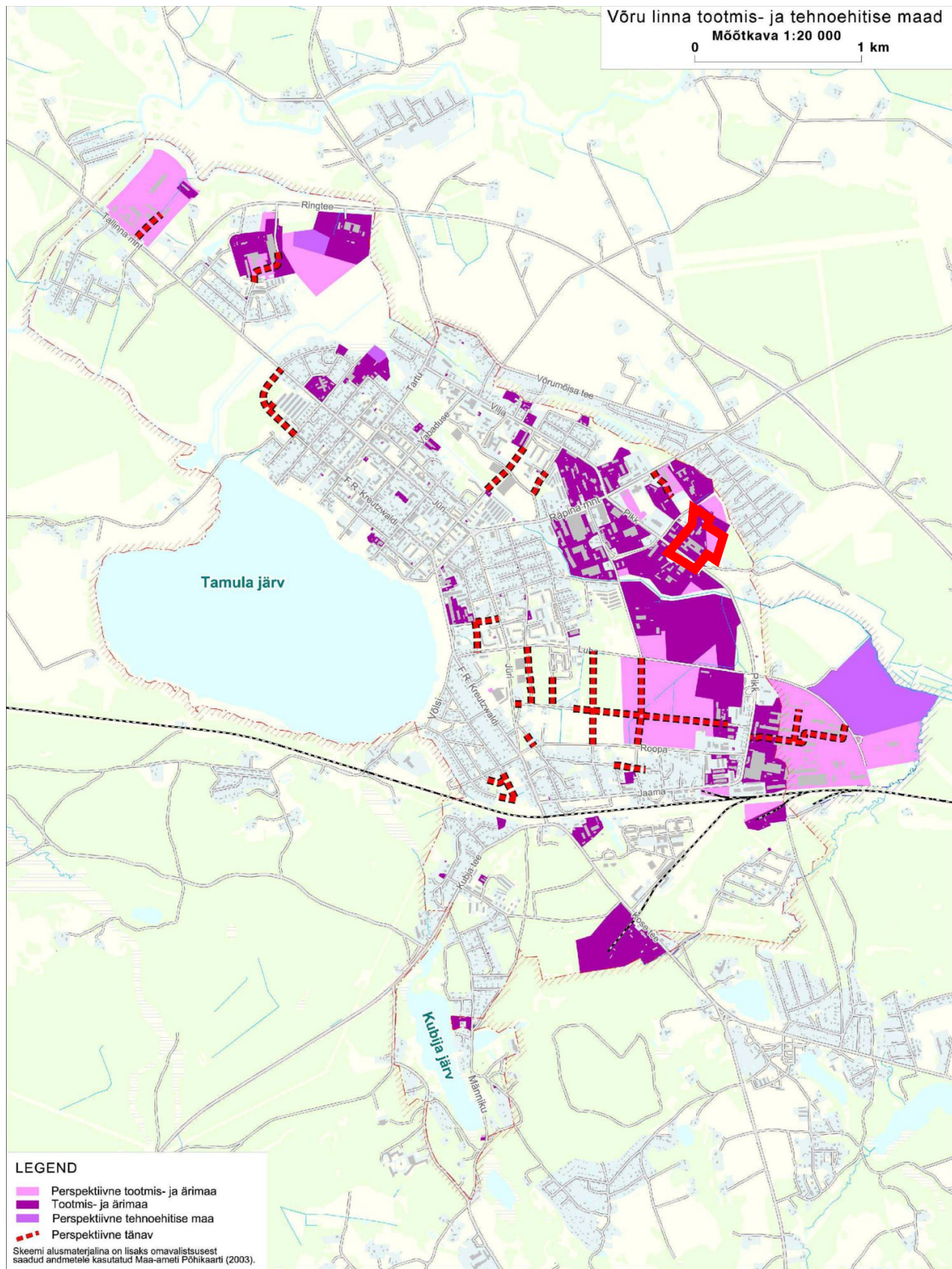
Tegemist on aastaid tegutsenud olemasoleva tootmiskompleksi laiendamisega, mis asub välja kujunenud tööstuspiirkonnas. Piirkonna elanikud on harjunud tootmiskompleksi tegevusega ning ei ole tõstatanud teadaolevalt sellega seoses probleeme. Planeeringulahenduse elluviimisega kasutatakse ära olemasolevat infrastruktuuri ning tootmis- ja ärimaadeks vajalikku võrgustikku ega suurendata oluliselt mõju inimeste tervisele.

Planeeringulahenduse elluviimisega ei kaasne negatiivset mõju kultuuri- ja ajaloopärandi säilimisele. Tõenäoliselt toetab planeering kontaktala arenemist jätkuvalt tootmis- ja äripiirkonnana.

2.3.3. Asjakohased looduskeskkonnale avalduvad mõjud

Planeeringuala paikneb väljakujunenud tootmis- ja äripiirkonnas ning olemasoleva tootmiskompleksi laiendamisega kasutatakse ära juba rajatud ettevõtluks vajalikku infrastruktuuri ning minimeeritakse võimalikku negatiivset mõju looduskeskkonnale.

Planeeringuala sademevesi on kavandatud kokku koguda ja vajalike meetmetega puhastatult mööda kogujakraavi ning läbi tiigi lähimasse eesvoolu Koreli oja juhtida. Kraav ja tiik koos moodustavad hea puhvri valinguvihmade esinemisel, vähendades vee voolukiirust, suurendades sademevee viibeaega. Arvestades kliimamuutuste mõju, mis toob kaasa valinguvihmade suurema tõenäosuse, on viibe tekitamine oluline kliimamuutustega kohanemiseks. Oluline on ka asjaolu, et puhastades veel kord tootmisalalt kokku kogutud sademevett enne Koreli oja jõudmist vähendatakse võimaliku reostuse ohtu täiendavalt. Selline lahendus vähendab muuhulgas ka sademevee kanalisatsioonile mõjuvat koormust.



Skeem 1. Väljavõte Võru linna üldplaneeringust. Planeeringuala on toodud punasega.

2.3.4. Asjakohased majanduslikud mõjud

Planeeritav ala kuulub eraomandisse ning omavalitsusel ei lasu kohustust tegeleda arendamisega seotud kulude katmisega. Olemasoleva tootmiskompleksi laiendamine ning üldplaneeringus toodud tootmis- ja ärimaa juhtotstarbega maaüksuste liitmine on otstarbekas, soodustades ettevõtte efektiivsust ja tootlikkust ning lihtsustades omandisuhetest tulenevat asjaajamist.

Lähiümbruses paikneb mitmeid äri-, teenindus- ja tootmisettevõtteid: mööbli- ja tööriistapood, puidu- ja sanitaartechnika kauplus, tankla, aia- ja metsatechnika töökoda/tööriistapood jt. Planeeritavast alast põhja pool aadressil Lühike tn 12 tegutseb ettevõtte, mis tegeleb karjäärde kaevandustööde, metsaraie ja eritööde masinate rendiga. Planeeringuga kavandatud tootmisettevõtte laiendamine loob eeldused kohaliku tööhõive suurendamiseks, vahetu kontaktvõõndi elavdamiseks ning tootmis- ja ettevõtlusala arendamiseks. Eeltoodu rikastab majanduskeskkonda muutes Võru linna uutele elanikele atraktiivsemaks ning suurendades kohaliku omavalitsuse tulubaasi.

2.4. PLANEERINGUALAL KEHTIVAD KITSENDUSED

Detailplaneeringu alal asuvad Elektrilevi OÜ-le kuuluvad alla 1 kV Säraku õhuliin (väline tunnus M29388825), NÖÖRIMAA II:VQR (väline tunnus KKL43480175) ja ROOPA:SOO (väline tunnus KKL223828962) elektrimaakaabelliinid ning Leivatehase:(Võru) alajaam (väline tunnus M20490559). Alale ulatuvad ka Telia Eesti AS-le kuuluv sideehitis (väline tunnus 121357047) ja JetGas OÜ-le kuuluv A ja B kategooria gaasitorustik. Vastavalt majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrusele nr 73 „Ehitise kaitsevõõndi ulatus, kaitsevõõndis tegutsemise kord ja kaitsevõõndi tähistusele esitatavad nõuded“ on elektripaigaldise kaitsevõõnd kuni 1 kV nimipingega liinidel 2 m (maakaabelliini kaitsevõõnd on piki kaablit kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 m kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid), alajaamade ja jaotusseadmete ümber ulatub kaitsevõõnd 2 m kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest, sideehitise kaitsevõõnd maismaal 2 m ning A- ja B-kategooria gaasipaigaldise kaitsevõõnd 2 m. Pikk tn 17f kinnistul paikneb puurkaev (nr PRK0010010) veehaarde sanitaarkaitsealaga 30 m.

Olemasolev olukord kajastub joonisel 3.

3. PLANEERIMISETTEPANEK

3.1. PLANEERINGU KONTSEPTSIOON

Planeeringu eesmärgiks on olemasoleva tootmisala laiendamiseks tingimuste seadmine. Planeeringuga kavandatakse tootmishoone laiendamist nii maja tänava-/fassaadi- kui ka õuepoolses osas (sügavkülmladu, pakendiladu, tehnoseadmete hoone jt abihooned).

Võrreldes 2022. a kehtestatud detailplaneeringuga on käesolevas planeeringus loodud kaks eraldiseisvat hoonestusala, millest üks annab õiguse 40 m kõrguse külmlao rajamiseks, mis on vajalik, et võimaldada teatud tehnoloogiate kasutuselevõttu.

Planeeringulahendus on toodud põhijoonisel (joonis 4).

3.2. VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE

Võru Linnavolikogu 11. märtsi 2009. a määrusega nr 98 kehtestatud Võru linna üldplaneeringu järgne maakasutuse juhtotstarve on planeeringualal tootmismaa. Käesoleva detailplaneeringu eesmärgid on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga.

3.3. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS MOODUSTAMINE

Planeeringuga nähakse ette Pikk tn 17, 17c, 17d ja 17e kinnistute liitmine. Planeeringuala on 100 % tootmismaa. Liidetavate kruntide planeeringujärgseks maa kasutamise sihtotstarbeks on kavandatud 75% tootmishoone maa (tähis - TH), 20% laohoone maa (tähis - TL) ja 5% ärimaa (tähis Ä).

3.4. KRUNDI EHITUSÕIGUS

Planeeringuga kavandatakse Pikk tn 17e maapinna tõstmise täitmise teel olemasolevate platsidega enam-vähem samale kõrgusele. Ehitusgeoloogilise uuringu järgi kulub peale ala pinnasega täitmist ligikaudu üks aasta, et pinnas tiheneks ja stabiilsemaks muutuks ning raskusega liigvesi turbast välja valguks. Lisaks on vaja ära lahendada sademevee ärajuhtimine (vt p 3.9.3).

Planeeringu joonistel esitatud hoonete ja parklate suurus ja omavaheline asetus on soovitusliku iseloomuga ning tegelik orientatsioon ja mahud määratakse edasisel projekteerimisel. Kindlasti tuleb aga jälgida, et projekteeritavad hooned jääksid planeeritud hoonestusala piiresse. Teed, platsid, parklad, tehnovõrgud ja tehnorajatised võivad asuda ka hoonestusalast väljaspool.

Hoonete paigutamisel hoonestusalal tuleb tagada tuleohutusnõuetele vastavus – hoonetevaheline tuleohutusküja peab olema vähemalt 8 m ja hüdrandi küja hooneteni 30 m. Hoone ei või jääda tuletõrjehüdrandi toimivusraadiusest kaugemale. Vajadusel tuleb rajada täiendavaid tuletõrjevahendeid ja hüdrante.

Planeeringu põhijoonisel ja tehnovõrkude joonisel näidatud uued hooned on illustratiivsed ning nende asukohta ja suurust hoonestusala sees on lubatud muuta. Uute hoonete projekteerimisel planeeritud ehitiste (tehnovõrgud, hüdrandid, teed, parkla jt) asukohta, tuleb tagada planeeringulahenduse terviklikkus ning toimimine, andes vajadusel uue lahenduse parkimisele, juurdepääsudele, tehnovõrkudele ja teistele ehitistele.

Planeeringuga lubatakse ehitada krundile kokku kuni 12 hoonet (sh olemasolevad hooned), mille maksimaalne ehitusalune pindala kokku on 25 000 m².

Planeeritud hoonete maksimaalne lubatud absoluutkõrgus hoonestusalal 1 on 92,4 m ja hoonestusalal 2 on 116 m (v.a hoone põhimahust kõrgemale ulatuvad mastid, korstnad, päikesepaneelid vm hoone teenindamiseks vajalikud tehnoseadmed).

Kõik ehitisluba mittedõudvad ehitised tuleb samuti võimalusel paigutada hoonestusala sisse. Hoonestusalast väljapoole paigutamisel tuleb asukoht kooskõlastada kohaliku omavalitsusega ja naaberkinnistu omanikuga (kui see kavandatakse krundipiirile lähemale kui 4 m). Erandina on krundipiirile lähemale kui 4 m lubatud ehitada uut alajaama. Hoonetele kohustuslikku ehitusjoont ei sätestata.

Lubatud ehitise kasutamise otstarbed on määratud vastavalt majandus- ja taristuministri 2.06.2015. a määrusele nr 51 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu". Omavalitsusel on õigus lubada täiendavalt loetelus nimetatata kasutamise otstarbeid, kui need on vajalikud ja sobivad piirkonda.

Ehitusõiguse tabel on toodud joonisel 4.

3.5. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE

Kruntide hoonestusala kavandamisel on arvestatud olemasoleva olukorra, vajalike kujade ning planeeringualale laienevate piirangute ja kitsendustega. Planeeringu põhijoonisel on näidatud kaks suurt hoonestusala, mille ulatuses võib hooneid püstitada. Hoonestusala on kavandatud krundipiirist lääne-, loode- ja põhjaosas 4 m (8 m tuleohutuskuja tagamiseks) ning kirde- ja idaosas 12 m kaugusele (planeeritud kraavi rajamiseks). Tulenevalt kavandatud parkimislahendusest on lõuna- ja edelaosas hoonestusala näidatud kavandatud parklast 9,9 m kaugusele. Nii on võimalik parkimine lahendada ka 45° nurga all, juhul kui tekib vajadus hoone laiendamiseks Pika tn poole.

Hoonete ja rajatiste kavandamisel tuleb lahendada hoonetevahelised kujad vastavalt siseministri 01. märtsi 2021 määrusele nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded", mille § 22 lg 2 kohaselt peab hoonetevaheline kuja olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega.

3.6. ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE

Kõik planeeringu järgselt rajatavad ehitised peavad arhitektuurselt sobituma olemasolevasse keskkonda. Käesoleva planeeringuga antakse alale siiski vaid üldised arhitektuursed suunised. Hoonete minimaalseks tulepüsivusklassiks on määratud TP-3.

Planeeringuala hoonestus peab moodustama arhitektuurse terviklahenduse. Kavandatavate hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ning olemasolevasse miljösse sobiv. Hoone peab jääma krundile määratud hoonestusala sisse. Hoonestusale ehitamisel tuleb järgida kujadest tingitud nõudeid. Planeeritud hoonete projekteerimisel tuleb arvestada valdavalt levinud ressursisäästliku ehitusviisiga. Vajadusel tuleb kaaluda alternatiivenergia kasutusvõimalusi, nagu näiteks vihmavee taaskasutus ja päikeseenergia kasutamine. Ehitustegevuse puhul tuleb tagada hoonete ja rajatiste (sh piirdeaedade) arhitektuurne ja esteetiline sobivus konkreetse asukohta. Katusele on lubatud paigaldada päikesepaneelid. Lubatud on piirdeaia rajamine. Pika tänavaga külgnevale krundipiirile ja Pikk tn 15 juurdepääsu servituudiala ulatuses mitte rajada piiret.

Hoonete projekteerimisel tuleb kasutada lihtsat arhitektuurikeelt. Planeeringuga määratud arhitektuurinõuded on toodud tabelis 1.

Tabel 1. Arhitektuurinõuded

Hoonete katusekalle	Ei määrata.
Hoonete katusekate	Ei määrata (lamekatustel võib kasutada rullmaterjale, valtsplekki vms).
Hoone ±0.00 kõrgus	Arvestuslik +/-0 on 76,5 m merepinnast. Põhjendatud vajadusel võib +/-0 projekteerimisel korrigeerida
Hoonete välisviimistluse materjal	Kasutada kaasaegseid kestvaid ja esinduslikke viimistlusmaterjale; lubatud on kasutada plasti, PVC-d, metalli, kivi, betooni, krohvi, puitu ja

Aadress: Võru maakond, Võru linn, Võru linn, Pikk tn 17, 17c, 17d, 17e ja 17h

Koostaja: Kobras OÜ Vastutav spetsialist: Priit Paalo

	klaasmaterjale ning nende kombinatsioone. Värvitoonidest eelistada pastelseid ja looduslähedasi toone. Vältida silma häirivaid liigerksaid loodusega mitesobituvaid võõraid värvitoone.
Piirded	Lubatud on kuni 2 m kõrgune osaliselt läbipaistev piire (võrkpiire, keevispaneelid või hekk). Pika tänavaga külgnevale krundipiirile ja Pikk tn 15 juurdepääsu servituudiala ulatuses mitte rajada piiret.

3.7. TEED LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS

Mootorsõidukite juurdepääs kinnistule on tagatud Pikalt tänavalt läbi Pikk tn 17h maaüksuse hoone läänepoolset küljelt ja läbi Pikk tn 17b kinnistu (olemasolev juurdepääsu servituut).

Planeeringu põhijoonisel ja tehnovõrkude joonisel näidatud juurdepääsu asukohta Lühikeselt tänavalt võib tee projekteerimisel vastavalt tegelikule vajadusele ja otstarbekusele mõnevõrra muuta (nt nihutada Lühikese tänavaga ristumist lõuna suunas).

Parkimine lahendatakse krundisisesele ja parkimisaladele planeeritakse kavandatud hoonete vahetusse lähedusse. Eesti Standardi (EVS 843:2016) "Linnatänavad" parkimismääruste hulgast parima analoogi järgi on tööstusettevõtte ja lao minimaalseks parkimiskohtade arvaks (lähtudes hoonete brutopindalast) $25\ 000\ m^2 \times 1/250 = 100$ kohta. Planeeringu joonisel on näidatud tootmishoone jaoks 72 parkimiskohta, kuna eeldatavasti ei kasutata ala hoonestamiseks ära kogu maksimaalselt ehitusalust pindala. Arvestades, et planeeringualal on tootmishoone taga piisavalt platse ja teid, siis saab lihtsasti parkimiskohti vastavalt vajadusele juurde moodustada.

Vastavalt ehitusseadustiku § 651 lg 4 tuleb mootorsõidukite parklasse kavandada vähemalt üks laadimispunkt elektriautodele ning juhtmetaristu igale viiendale parkimiskohale. Täpne asukoht ja selleks vajalik taristu lahendatakse edasisel projekteerimisel.

Tööstusettevõtte ja lao minimaalne jalgrataste parkimismäärus on (lähtudes töötajate arvust) $100 \times 1/12 = 8$ kohta. Jalgratastele tuleb ette näha spetsiaalne koht parkimiseks (rattamaja, varjualune vms).

Planeeringu põhijoonisel ja tehnovõrkude joonisel esitatud parklate asukohad ja kujundus on soovituslikud. Parklate suurust (parkimiskohtade arvu) ja asukohta planeeritaval alal on lubatud lähtudes tegelikust vajadusest muuta. Teede, platside ja parklate rajamiseks tuleb koostada projekt(id).

3.8. HALJASTUS JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED

Planeeritaval alal on lubatud likvideerida ehitustegevusele ettejäädav haljastus. Samuti on lubatud likvideerida olemasolevaid puid ja põõsaid, mis on halvas tervislikus seisundis. Kuna suur osa planeeringualast on hoonete ja kõvakattega platside all, on soovituslik planeeringualal asuvat olemasolevat kõrghaljastust võimalusel säilitada ning ehitusjärgselt kaaluda vabaks jäänud aladele muru ja uusistutuste rajamist. Murukattega alad võimaldavad immutada osa sademeveest pinnasesse ning istutatavate puude ja põõsaste võrad aitaksid alal vähendada tuule negatiivset mõju ning puud pakuksid sõidukitele parklates suvel päikese eest varju. Uushaljastuse rajamiseks on soovituslik koostada maastikuarhitektuurne projekt. Planeeringuga näidatud uued puud-põõsad ning istutusala on antud illustratiivsena ning selle kujundust tuleb projekteerimisel täpsustada lähtuvalt uute hoonete tegelikust suuruselt ja paiknemisest hoonestusalal.

Üldplaneeringu kohaselt tuleb tootmishoone ja teiste funktsioonidega maade kokkupuutevööndisse rajada kaitsehaljastus juhul kui mõju ulatub tootmishoonest väljapoole, et leevendada tootmistegevusest tulenevat negatiivset keskkonnamõju. Kaitsehaljastus peab sisaldama madal- ja kõrghaljastust.

3.9. TEHNOVÕRKUDE JA -RAJATISTE ASUKOHAD

Käesoleva detailplaneeringuga on esitatud tehnovõrkude põhimõttelised lahendused, mida tuleb täpsustada vastavate projektidega. Tehnovõrkude kavandatud paiknemine on toodud joonisel 5.

Planeeringuala veevarustuseks ja reovee kanaliseerimiseks on olemas töötavad ühendused Pikal tänaval. Kõik Võru linnas asuvad ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni objektid kuuluvad AS-ile Võru Vesi, v.a Raudtee-Võlsi piirkonnas rajatud VK-süsteemid ja linna sademeveesüsteemid, mis kuuluvad Võru linnale. Sademevee ühiskanalisatsioon Pikal tänaval aga puudub.

Planeeringuala elektrivarustus on tagatud Pikk tn 17 krundil olemasolevast Leivatehase alajaamast 0,4 kV, mille lubatud võimsuseks on 2000 kW. Planeeritavast alas läänes Lühike tn 2 asub Kodu alajaam.

Sideühendus on planeeringualal tagatud Pika tn äärsest kaablikaevust, samuti on olemas gaasivarustus (trasside asukohad on kajastatud olemasoleva olukorra joonisel).

Planeeringualal asuvatel side- ja madalpingekaablite kaitsevööndi laius on 1 meeter mõlemal pool liini telge.

3.9.1. Veevarustus, sh tuletõrje veevarustus

Planeeringualal säilib olemasolev veeühendus Pikalt tänavalt. Planeeringuga veetarbe suurendamist ei kavandata. Ehitustegevusele ette jääv veetorustik ehitatakse vajadusel ümber, et tagada tootmiseks ja ladustamiseks vajalik veevarustus. Lisaks projekteerida vajadusel ka veevarustus uutele hoonetele. Uue sügavkülmilao ja tehnoseadmete hoone veeühendused on planeeritud luua olemasolevast veetorustikust, võimalusel olemasolevast tootmishoonest.

Arvestada, et Lühike tn 6a veevarustus on tagatud Pikk tn 17 krundi olemasoleva veetorustiku kaudu, mis tuleb säilitada. Kui olemasolev veetrass jääb ette tootmishoone laiendamisele, tuleb trass vajadusel ümber ehitada. Trassi tohib likvideerida ainult uue ühenduse olemasolul. Võimalusel tuleb kaaluda veeühenduse rajamist Lühike tänava kaudu.

Planeeringu tehnovõrkude joonisel on näidatud võimalik uus veetorustiku paiknemise lahendus, mida on lubatud projekteerimisel vastavalt vajadusele muuta või täpsustada.

Veetorustiku ümberehitamiseks tuleb taotleda Võru Vesi AS-ilt projekteerimistingimused ja hankida kõik vajalikud load ja kooskõlastused.

Lähimad olemasolevad tuletõrjehüdrandid asuvad Pikk 17 tootmishoone esisel haljasalal. Tuletõrjehüdrantide asukohad on toodud olemasoleva olukorra joonisel (joonisel 3).

Kuna olemasolevate tuletõrjehüdrantide toimivusraadius (100 m) ei ulatu uute planeeritavate hooneteni (tootmishoone taga), siis tuleb positsioonile 1 hüdrante vastavalt vajadusele juurde rajada. Kui ühisveevärgi veevarustus ei ole piisav või hüdrandi kauguse tõttu otstarbekas, tuleb alternatiivina paigaldada maa-alused tuletõrje veemahuti(d), et tagada kogu alal vajalik kustutusvesi.

Planeeringu tehnoorkude joonisel on näidatud kahe võimaliku uue hüdrandi asukoht (ühisveevärgi baasil), mida tuleb täpsustada lähtuvalt uute hoonete ja platside asukohast.

Vastavalt siseministri 18.02.2021 määruse nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ § 6 lõike 1 kohaselt tuleb veevõtkoht üldjuhul rajada vähemalt 30 meetri kaugusele ehitisest, et tagada päästetehnika ohutus. Planeeringu joonistel on näidatud kavandatud hüdrantidele selleks vajalik tuleohutuskuju.

Planeeritavale alale nähakse ette mitmeid hooned, mille tegelik kasutusviis selgub hoone projekteerimisel.

Kuna planeeritud hoonestuse maht on hinnanguline, tuleb planeeritud kustutusvee hulk ning aastaringne kättesaadavus projekteerimisel täpsustada ning kontrollida.

3.9.2. Reoveekanalisisatsioon

Planeeringualal säilib olemasolev reoveekanalisisatsiooni ühendus ühiskanalisatsiooni. Kanaliseeritava reovee mahtude suurendamist planeeringuga ei kavandata, kuid kui olemasolevad torustikud jäävad ehitustegevusele ette, siis tuleb krundi omanikul omal kulul rajada uued toruühendused. Samuti projekteerida reoveekanalisisatsioon uutele hoonetele, millistele vaja.

Lühike 6a krundi kanalisatsioonitrass on ühendatud Pikk 17 torustikku. Planeeringuga on ette nähtud seada krundile positsioon 1 servituut Lühike tn 6a kasuks, et tagada Lühike 6a hoonetele kanaliseerimise võimalus. Kui Lühike 6a krundile on võimalik välja ehitada kanalisatsioonitrass uues asukohas, siis tuleb servituut seada uuele lõigule. Võimalusel tuleb kaaluda lisaks täiesti uue lahenduse väljaehitamist Lühike tänava kaudu, mis võimaldaks loobuda kitsendustest Pikk 17 krundil.

Planeeringu tehnoorkude joonisel on näidatud võimalik uus reoveekanalisisatsiooni lahendus, mida on lubatud projekteerimisel vastavalt vajadusele muuta või täpsustada.

Reoveekanalisisatsiooni ümberehitamiseks tuleb taotleda Võru Vesi AS-ilt projekteerimistingimused ja hankida kõik vajalikud load ja kooskõlastused.

3.9.3. Vertikaalplaneerimine, sademevesi ja drenaaž

Planeeringuala sademevee ärajuhtimine on keerukas, sest sademevett koguneb palju ja Pikal tänaval puudub sademeveekanalisisatsiooni torustik, kuhu seda juhtida. Võru linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2019-2031 kohaselt on Pikale tänavale ette nähtud perspektiivne sademevee kanalisatsioonitorustik.

Planeeritaval alal on arvutuslikult kõvakattega alasid kokku ligikaudu 42 550 m² (katusepind 25 000 m² ja teed/platsid 17 550 m²).

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



Skeem 3. Perspektiivne sademeveekanalisisatsioon Pikal tänaval (väljavõtte ÜVK arendamise kavast, 2019).

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. Sademeveetorstike ja kraavide rajamiseks tuleb koostada täpsustavad projekt(id). Projektis tuleb käsitleda ka tiigi väljavoolu korrastamist. Kui Pika tänava sademeveekanaliseerimine välja ehitatakse, võib sademevee ka sinna juhtida. Eelnevalt tuleb taotleda projekteerimistingimused ning koostada projekt.

3.9.4. Elektrivarustus, sh välisvalgustus

Pikk tn 17 kinnistul paikneb olemasolev Leivatehase alajaam 10/0,4 kV, võimsus on 2x1600 kVA, mis teenindab kõiki planeeringualal asuvaid hooneid. Planeeritavast alas läänes Lühike tn 2 (kü tunnus 91901:011:0008) asub Kodu alajaam.

Vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 388143 tuleb olemasolevast Kodu alajaamast (mis on omakorda ühendatud Autobaasi alajaamaga planeeritavast alast ca 550 m kaugusel loodes) näha ette uus 10 kV maakaabel, millel on olemasoleva kaabliga võrreldes suurem ristlõige ja ühendada Leivatehase alajaamaga. Planeeritud alajaamade vahelisele maakaablile tuleb seada servituut Elektrilevi OÜ kasuks.

Tulevase jaotuspunkti asukoht tuleb näha ette territooriumil ligipääsetavasse kohta.

Olemasolevad madalpingekaablid võimalusel säilitatakse. Ehitustegevusele ette jäävad elektrikaablid tuleb vajadusel ümber ehitada, et tagada kõigile planeeringuala tarbimiskohtadele elektrivarustuse olemasolu. Planeeringu tehnoorkude joonisel on näidatud planeeritud elektrikaablite võimalikud asukohad, mida tuleb täpsustada edasisel projekteerimisel.

Planeeringu ala läbivad Lühike tn 4, 6, ja 8 ühisveevärgi ja -kanaliseerimise ühendustorustikud (ÜVK). AS-il Võru Vesi on olemas projekt, kus nende eramute ühendused on ümber projekteeritud Lühike tänavale. Elektrikaablite projekteerimisel tuleb arvestada eelnimetatud projektiga.

Välisvalgustus on ette nähtud lahendada võimalusel hoonete külge kinnitatud valgustitega, lisaks tuleb krundisiselt valgustada planeeringuala läbiv tee ja parkimisalad. Planeeringu tehnoorkude joonisel on näidatud valgustite soovituslikud asukohad (lampide vahekaugus ca 20 m), mida tuleb täpsustada edasisel projekteerimisel (sõltuvalt vajadusest, valitavate valgustite tüübist ja võimsusest).

Elektrikaablite paralleelsel kulgemisel koos teiste maa-aluste tehnoorkudega on soovitatav need korraga rajada ning võimalusel paigutada ühte kaevikusse.

Kõigile Elektrilevi OÜ tehnoorkudele tuleb tagada vaba juurdepääs hooldus- või remonttöödeks vm vajalikeks tegevusteks, milleks seada maakasutuse servituudialad Elektrilevi OÜ kasuks.

Võrgu ümberehitamiseks kliendi soovil sõlmida Elektrilevi OÜ-ga lisateenuse leping projekteerimiseks ja tööde teostamiseks.

3.9.5. Soojavarustus

Käesolev planeering näeb alal ette soojavarustuse lahendamise lokaalküttena. Tootmishoonel on soojavarustuseks olemas oma katlamaja.

Planeeringuala põhjaosas asub LPG vedelgaasi mahuti, mille asukoht on näidatud olemasoleva olukorra joonisel.

Pikk tn 17 krundil on välja ehitatud ka gaasitorustiku liitumine tänavavõrku, kuid see ei ole planeeringu koostamise ajal kasutusel.

Võru linna varustab soojaga Danpower Eesti AS (end nimega AS Võru Soojus) ning linnas on kaks kaugküttevõrgu piirkonda – Kesklinna ja Võrukivi kaugküttevõrk. Planeeringuala jääb Kesklinna kaugküttevõrgu piirkonnast väljapoole. Lähim kütetorustik asub planeeringualas läänes Põllu tn piirkonnas ja Pikal tänaval, millega liitumine on perspektiivne. Planeeringu joonistel perspektiivset kaugküttega liitumise võimalust ei ole kajastatud. Kaugküttega liitumine on võimalik projekteerimistingimuste alusel.

3.9.6. Telekommunikatsioonivarsustus

Detailplaneeringuga säilitatakse olemasolev Pikk tn 17 tootmishoone sideühendus Pika tänava äärselt kaablikaevust. Uute ühenduste loomiseks ehitatavatele hoonetele tuleb koostada projekt.

Planeeringu tehnovõrkude joonisel on näidatud võimalik sidekaabliühendus olemasolevast tootmishoonest sügavkülmlao ja tehnoseadmete hooneni. Planeeritud sidekaablite asukohti krundil ja liitumiskohti tootmishoonest on projekteerimise käigus lubatud vastavalt otstarbekusele ja tegelikule sideühenduse vajadusele muuta.

3.9.7. Servituutide seadmise ettepanekud

Servituutide seadmise vajadust kajastab allolev tabel.

Tabel 2. Servituutide seadmise vajadus.

Servituut	Teeniv kinnisasi / isik	Valitsev kinnisasi / isik
Keskpinge kaabli talumise servituut tehnovõrguvaldaja kasuks Olemasolevale Leivatehase alajaamale uue elektritoite saamiseks	Lühike tn 4 (91901:001:0288); Lühike tn 6a (91901:011:0015); Pikk tn 15 (91901:011:1330)	Tehnovõrgu valdaja Elektrilevi OÜ / Pikk tn 17 Leivatehase alajaam
Reovee kanalisatsioonitorustiku talumise servituut Lühike tn 6a (91901:011:0015) kinnistu kasuks	Positsioon 1 (liidetavad krundid Pikk tn 17, 17c, 17d ja 17e)	Lühike tn 6a (91901:011:0015)
Veetorustiku talumise servituut Lühike tn 6a (91901:011:0015) kinnistu kasuks	Positsioon 1 (liidetavad krundid Pikk tn 17, 17c, 17d ja 17e)	Lühike tn 6a (91901:011:0015)
Juurdepääsu servituut positsioon 1 kasuks	Pikk tn 17b (91901:001:0107)	Positsioon 1
Juurdepääsu servituut Pikk tn 15 kasuks	Pikk tn 17h (91901:001:0745), Pikk tn 17 (91901:011:0049)	

Servituudi vajadusega alad on toodud planeeringu tehnoorkude joonisel ja esitatud 1 m ulatusega trasside telgedest.

3.10. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATUD ELLUVIIMISEKS

Planeeringuga ei kavandata alale olulise keskkonnamõjuga tegevusi. Kui projekteerimisfaasis selgub, et tegevusega kaasneb keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõike 1 alusel oluline keskkonnamõju, on vastavas faasis vaja läbi viia keskkonnamõjude hindamine.

Ala väljaehitamine peab toimuma nõuetekohaselt ning selle tehnoloogiline tase, loodusvarade kasutamine, jäätme- ja energiamahukus peab olema võimalikult säästlik, et vähendada negatiivset keskkonnamõju.

Tootmistegevuse arendamisel ei tohi tootmisest tulenev keskkonnamõju (müra, vibratsioon, lõhn) ulatuda tootmishoonest väljapoole. Tootmine ei tohi olla negatiivse keskkonnamõjuga. Olemasolevad tootmisettevõtted tuleb viia vastavusse kehtivate õiguslike normidega saasteainete väliskeskonda paiskamise osas. Cristella VT OÜ-le on 10.06.2016 väljastatud tähtajatu keskkonnaluba L.ÕV/323117 vedeldatud maagaasi põletusseadmest saasteainete välisõhku viimiseks. Tootmishoone laiendamisega ei kavandata ületada keskkonnaloas nimetatud välisõhku väljutatavate saasteainete aastaseid heitkoguseid.

Tootmishoonete saasteaineid väljutavad korstnate, ventilatsiooniavade ja –torude ning muud saasteallikate puhul peab vastavalt keskkonnaministri 27.12.2016 määrusele nr 75 „Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamispiirid“ tagama, et välisõhku paisatavate saasteainete kontsentratsioon tootmisterritooriumi piiril jääks alla määrusega kehtestatud piirväärtusi.

Tootmistegevusest tulenev müra ei tohi ületada seadusega ette nähtud normatiive. Vastavalt keskkonnaministri 16.12.2016 määrusele nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ Lisa 1 ei tohi tööstusmüra II kategooria elamumaa aladel ületada päeval 60 dB ja öösel 45 dB. Hoonete puhul on soovitatav kasutada ehituslikke müra takistamise võtteid. Ehitusmüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada KeM määruse nr 71 lisas 1 toodud normtasemeid. Täiendavalt tuleb jälgida, et ehitusaegsed vibratsioonitasemed ei ületaks sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtusi.

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte, ka ei ole kavandatud keskkonnaohtlike rajatisi ja tegevusi. Jäätmemajandus planeeringualal lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja õigusaktidele. Jäätmed on ette nähtud koguda vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse, mis tuleb paigutada hoonetesse või nende lähiümbrusesse hoovialadele. Konteinerite täpne paiknemine pannakse paika hoonete projekteerimise käigus. Kõik ohtlikud jäätmed on ette nähtud koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Olmejäätmete äravedu on ette nähtud korraldada jäätmekäitlusluba omavate firmade kaudu.

Hoonete kütmisel ei ole lubatud kasutada kivisütt ega muid rohkelt tahmavaid kütuseid. Kaaluda alternatiivenergia kasutusvõimalusi, nagu näiteks vihmavee taaskasutus ja päikeseenergia kasutamine. Päikesepaneelid on lubatud paigaldada katusele.

Planeeringuala paikneb suhteliselt kaitstud põhjaveega alal. Ala veega varustamine ja reovee kanaliseerimine toimub olemasoleva ühisveevärgiga liitumise baasil ega kujuta täiendavat pinnasereostuse või põhjaveereostuse riski. Kõvakattega aladelt tulev sademevesi tuleb kokku koguda, vajadusel nõuetekohaselt puhastada õlipüüduriga ning juhtida drenaaž-, pinna- ja sajuvete äravoolu- ja kuivenduskraavidesse ja/või immutada haljasaladel, mitte lasta valguda naaberkruntidele. Pikk tn 17f kinnistul paikneva puurkaevu täpne asukoht tuleb projekteerimise etapis kontrollida, et tagada veehaarde kaitstus.

Planeeringujärgse maksimaalse ehituskõrguse realiseerumisel tekkivate varjude mõju naabruskonnale on hinnanguliselt väike ja enamuse päevast ümbritsevatel elamumaadel valgusolukord ei halvene. Keskpäeval on varjud valdavalt planeeringualasisesed ning õhtused varjud jäävad valdavalt metsaaladele. Kõige enam mõju läänepoolsematele aladele on hommikuti (välja arvatud suvel).

Vastavalt Eesti pinnase radooniriski kaardile on planeeringuala radoonitase 50 – 100 kBq/m³. Radooniohtlikes piirkondades tuleb vajadusel hinnata radooniriski suurust ning sellega ehitustegevuse kavandamisel arvestada. Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda sel hetkel kehtivatest standarditest ja normatiividest. Planeeringu koostamise ajal kehtinud Eesti standardis EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ on toodud muu hulgas järgmised radoonitaseme vähendamise meetmed:

- Kasutada tuleb tarindite radoonikindlaid lahendusi, nagu nt õhutihedad esimese korruse tarindid, alt ventileeritav betoonplaatpõrand, maapinnast kõrgemal asuva põrandaaluse tuulutus.
- Tagada tuleb korralik ehituskvaliteet.
- Hoone vundamendi ehitamisel tuleb kasutada vähese poorsusega tihedat betooni või ehitusmaterjale.
- Esimesel korrusel tuleb tagada korralik ventilatsioon.
- Vajadusel tuleb tagada täiendav põrandaaluste ventileerimine.
- Detailsed lahendused radoonitaseme vähendamiseks tuleb anda hoonete projekteerimisel enne ehituslubade väljastamist.

3.11. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD NÕUDED JA TINGIMUSED

Edasise projekteerimise käigus tuleb ette näha meetmed kuritegevuse ennetamiseks lähtuvalt Eesti Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine normdokumendist. Välisruumi projekteerimisel tuleb arvestada erinevate kuritegevust vähendavate meetmetega. Oluliseks tuleb seada:

- Tagumiste juurdepääsude vältimine.
- Jälgitavus.
- Vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid, prügikastid, märgid).
- Murdvaraste jaoks ligipääsetavate uste ja akende turvalisemaks muutmine vähendab sissemurdmise riski.

Krundil on rajatud võrkaed ümber kinnistu ja kaugjuhtimisega lukustatavad väravad. Kohas, kus olemasolev võrkaed jääb ehitustegevusele ette, võiks rajada aia uude asukohta, et eraldada eraterrioriumi avalikest aladest ja takistada juhuslike võõraste juurdepääsu alale. Kui piire asub ainult krundipiiridel, siis ülejäänud territooriumil säilib visuaalne avatus ja hea vaadeldavuse kogu ala ulatuses. Planeeritud ala keskossa

planeeritud hoonete lähedusse ja platside ümber rajatakse välisvalgustus, mis suurendab nähtavust pimedal ajal ja vähendab kuritegevuse ohtu. Lisaks on alal paigaldatud valvekaamerad. Valgustuse detailne lahendus antakse projekteerimise käigus.

3.12. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavatele maakorralduslikele ja tehnilistele projektidele. Planeeringualal koostatavad ehitusprojektid peavad vastama Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimisnormidele.

Planeeritava tegevusega tekitatud kahju kolmandatele osapooltele tuleb hüvitada vastava krundi igakordse omaniku poolt.

Planeeritud tegevuse elluviimiseks tuleb koostada vastavad projektid, kooskõlastada vastavate ametkondade või võrgu valdajatega ning taotleda vajalikud ehitus- ja kasutusload (kui ei ole ehitusloa kohustust, siis ehitusteatised).

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Krundi ehitusõigus realiseeritakse krundi igakordse omaniku poolt (sh krundi edelaserva rajatav tootmishoone parkla). Planeeritud hoone väljaehitamise kohustus on krundi igakordsel omanikul. Võimalike tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt krundivaldaja ja võrguvaldajate kokkulepetele.