



Kobras OÜ
Registrikood 10171636
kobras@kobras.ee

TÖÖ NR 2025-012
Aprill 2025

Huvitatud isik: OÜ Cone Forest

VÄIMELA ALEVIKUS PÄRNA TEE 7 KATASTRIÜKSUSE DETAILPLANEERING

Juhataja:	Erki Kõnd
Vastutav spetsialist:	Priit Paalo
Maastikuarhitekt-planeerijad:	Kreete Lääne
Kontrollija:	Kadri Kattai

Objekti asukoht: Võru maakond, Võru vald, Väimela alevik, Pärna tee 7 (kü 91801:005:0054) ja Pärna tee 9
(kü 91801:005:0990) katastriüksus

X= 6421324, Y= 679250

ÜLDINFO

TÖÖ NIMETUS:	Väimela alevikus Pärna tee 7 katastriüksuse detailplaneering
OBJEKTI ASUKOHT:	Võru maakond, Võru vald, Väimela alevik, Pärna tee 7 (kü 91801:005:0054), Pärna tee 9 (kü 91801:005:0990) ja osaliselt 25149 Väimela Kääpa tee (kü 91801:009:1240) katastriüksus
TÖÖ EESMÄRK:	Joogi- ja mineraalvee tootmiseks vajalike tootmis- ja laohoonete ning tuletõrje veehoidla püstitamiseks ehitustingimuste, tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsutee asukoha määramine. Planeeritava ala pindala on ca 6 ha.
TÖÖ LIIK:	Detailplaneering
HUVITATUD ISIK:	OÜ Cone Forest Registrikood 16594674
Kontaktisik:	Aivar Parts Tel 53 47 0331
KOHALIK OMAVALITSUS: (otsustaja)	Võru Vallavalitsus Võrumõisa tee 4a, Võru linn, Võru maakond, 65605 Tel 785 1242 triinu.jurisaar@voruvald.ee
TÖÖ TÄITJA:	Kobras OÜ Registrikood 10171636 Riia 35, 50410 Tartu Tel 5665 1909 http://www.kobras.ee
Projektijuht / planeeringu koostajad:	Priit Paalo – projektijuht, volitatud maastikuarhitekt, tase 7 Tel 5662 0079 priit@kobras.ee Kreete Lääne – maastikuarhitekt-planeerija, puittaimede hindaja tase 5 Tel 730 0310, 5349 3611 kreete@kobras.ee
Konsultandid:	Urmas Uri – geoloog, keskkonnaekspert (KMH0046) Noela Kulm – keskkonnaekspert
Kontrollija:	Erki Kõnd – projektijuht, projekteerija Ene Kõnd – tehniline kontrollija Kadri Kattai - maastikuarhitekt-planeerija, volitatud maastikuarhitekt, tase 7

Kobras OÜ litsentsid / tegevusload:

1. Keskkonnamõju hindamise tegevuslitsentsid:
KMH0046 Urmas Uri; KMH0159 Noela Kulm.
2. Keskkonnamõju strateegilise hindamise juhteksperdid:
Urmas Uri; Teele Nigola.
3. Hüdrogeoloogiliste tööde tegevusluba nr 379:
Hüdrogeoloogilised uuringud; Hüdrogeoloogiline kaardistamine.
4. Maakorraldustööde tegevuslitsents nr 635 MA-k.
5. MTR-i majandustegevusteated:
 - Ehitusuuringud EG10171636-0001;
 - Ehitusprojekti ekspertiis EK10171636-0002;
 - Omanikujärelevalve EO10171636-0001;
 - Projekteerimine EP10171636-0001;
 - Muinsuskaitse E 377/2008.
6. Maaparanduslala Tegutsevate Ettevõtjate Registri (MATER) registreeringud:
 - Maaparandussüsteemi omanikujärelevalve MO0010-00;
 - Maaparandussüsteemi projekteerimine MP0010-00;
 - Maaparanduse uurimistöö MU0010-00;
 - Maaparanduse ekspertiis MK0010-00.
7. 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, muinsuskaitse järelevalve, planeeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamine, uuringud ja uuringu tegevuskavade koostamine.
8. Veeuuringut teostava proovivõtja atesteerimistunnistus (reoveesetestest, pinnaveest, põhjaveest, heit- ja reoveest proovivõtmine) Noela Kulm - Nr 2074/22, Tanel Mägi – Nr 2075/22.
9. Kutsetunnistused:
 - Diplomeeritud mäeinsener, tase 7, kutsetunnistus nr 176863 – Tanel Mägi;
 - 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 204983 – Teele Nigola;
 - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 219417 – Kadri Kattai;
 - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 222980 – 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 202806 – Ivo Maasik;
 - Markseider, tase 6, kutsetunnistus nr 197275 – Ivo Maasik;
 - Puuriija, tase 3, kutsetunnistus nr 114525 – Peeter Lillak;
 - Puurmeister, tase 5, kutsetunnistus nr 150111 – Peeter Lillak;
 - Puittaimede hindaja, tase 5, kutsetunnistus nr 202712 – Kreete Lääne;
 - Geodeet, tase 6, kutsetunnistus nr 213931 – Meelis Aro.

SISUKORD

I SELETUSKIRI

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	7
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	8
2.3.1. FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSD	8
2.3.2. ASJAKOHASED SOTSIAAL-KULTUURILISED MÕJUD	11
2.3.3. ASJAKOHASED LOODUSKESKKONNALE AVALDUVAD MÕJUD	11
2.3.4. ASJAKOHASED INIMESE TERVISELE JA HEAOLULE AVALDUVAD MÕJUD	13
2.3.5. ASJAKOHASED MAJANDUSLIKUD MÕJUD	13
2.4. PLANEERINGUALAL KEHTIVAD KITSENDUSED	14
3. PLANEERIMISETTEPANEK	14
3.1. PLANEERINGU KONTSEPTSIOON	14
3.2. VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE	14
3.3. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE	14
3.3. KRUNDI EHITUSÕIGUS	15
3.4. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE	15
3.5. ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE	15
3.6. TEED, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS	17

3.7. HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED	17
3.8. VERTIKAALPLANEERIMISE PÕHIMÕTTED	18
3.9. TEHNOVÕRKUDE JA -RAJATISTE ASUKOHAD	18
3.9.1. VEEVARUSTUS, SH TULETÕRJE VEEVARUSTUS	18
3.9.2. REOVEEKANALISATSIOON	19
3.9.3. SADEMEVEEKANALISATSIOON	19
3.9.4. ELEKTRIVARUSTUS, SH VÄLISVALGUSTUS	20
3.9.5. SOOJAVARUSTUS	20
3.9.6. TELEKOMMUNIKATSIOONIVARUSTUS	20
3.9.7. SERVITUUTIDE SEADMISE ETTEPANEKUD	21
3.10. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS	21
3.11. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED	22
3.12. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	22
4. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE	24

II JOONISED

Joonis 1. Asukohaskeem	M 1:50 000 / A4
Joonis 2. Funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	M 1:4000 / A3
Joonis 3. Olemasolev olukord	M 1:500 / A1
Joonis 4. Põhijoonis	M 1:500 / A1
Joonis 5. Tehnovõrkude joonis (põhilahendi etapis)	M 1:500 / A1
Joonis 6. Planeeringuala illustratsioon (põhilahendi etapis)	

I SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Võru Vallavalitsuse 29.10.2024 korraldus nr 673 „Väimela alevikus Pärna tee 7 katastriüksuse detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“.

Detailplaneeringu eesmärgiks on joogi- ja mineraalvee tootmiseks vajalike tootmis- ja laohoonete, tehnovõrkude ja rajatiste ning tuletõrje veehoidla rajamiseks ehitusõiguse ja arhitektuursete tingimuste, liikluskorralduse ja haljastuse põhimõtete ning ulatuse määramine, keskkonnaningimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ning seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kitsenduste ja servituutide ulatuse määramine.

Vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse¹ (edaspidi KeHJS) § 33 lg 2 p 4 alusel koostatud keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangule (edaspidi KSH eelhindang) ei ole planeeringu elluviimisega kaasneva olulise keskkonnamõju tuvastamiseks, alternatiivsete võimaluste väljaselgitamiseks ning ebasoodsat mõju leevendavate meetmete leidmiseks keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine vajalik.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgid on kooskõlas valla kehtiva üldplaneeringuga.

1.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD KEHTESTATUD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID

- Võru Vallavolikogu 20.11.2024 otsusega nr 180 kehtestatud „Võru valla üldplaneering“;
- riigihalduse ministri 13.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/81 kehtestatud „Võru maakonnaplaneering 2030+“;
- Võru Vallavalitsuse 29.10.2024 korraldus nr 673 lisa 3 „Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang“;
- Tinter Projekt OÜ töö nr 19-22-TP „Võru vald, Väimela alevik, Pärna tee jalgte ehituse eelprojekt“;
- BalRock OÜ 08.2024 a töö nr 12025 „Võrumaa, Võru vald, Väimela alevik, Pärna tee 7 kolme puurkaevu projekt“.

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“;
- riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.
- Võru Vallavolikogu 19.04.2023 määrus nr 27 „Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamisega seotud kulude kandmises kokkuleppimise kord“.

1.3. OLEMASOLEVAD ALUSPLAANID JA MUU INFO ALA KOHTA

Detailplaneeringu alusplaaniks on Kobras OÜ (litsentsi omav geodeet on Ivo Maasik - geodeesiainsener, tase 7, kutsetunnistus nr 194138) poolt 03 - 21.01.2025 mõõdistatud geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500, töö nr 2025-005. Täiendav info planeeringuala ja selle kontaktvööndi osas tugineb Maa- ja Ruumiameti kaardirakenduse andmetele.

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

2.1. ÜLDINFO

Planeeringuala on ca 6 ha suurune ning hõlmab Võru maakonnas Võru vallas Väimela külas paiknevat Pärna tee 7 (kü 91801:005:0054) ja Pärna tee 9 (kü 91801:005:0990) katastriüksust (joonis 1). Planeeringualasse on kaasatud planeeringualaga piirnevas ulatuses osa 25149 Väimela-Kääpa tee (kü 91801:009:1240) katastriüksusest.

Pärna tee 7 ja 9 kinnistu kasutamise sihtotstarve on 100% tootmismaa ning 25149 Väimela-Kääpa tee on 100% transpordimaa. Võru valla kehtiva üldplaneeringu järgi paikneb ala tiheasustuses detailplaneeringu koostamise kohustusega alal, kuhu on määratud segahoonestusega maa-ala maakasutuse juhtotstarve.

Planeeringuala piirneb alljärgnevate katastriüksustega:

Põhjas ja kirdes:

- Piiripõllu (kü 91801:005:0062), katastriüksuse sihtotstarve 100% maatulundusmaa.

Põhjas ja loodes:

- Karikakra (kü 91801:005:0063), katastriüksuse sihtotstarve 100% tootmismaa.

Idas:

- Pärna tee 24 (kü 91801:001:0214), katastriüksuse sihtotstarve 100% ühiskondlike ehitiste maa.

Kagus:

- Pärna tee 22 (kü 91801:005:0007), katastriüksuse sihtotstarve 100% ühiskondlike ehitiste maa;
- Uue-Raua (kü 91801:005:0071), katastriüksuse sihtotstarve 100% tootmismaa;
- Raua (kü 91801:005:0059), katastriüksuse sihtotstarve 100% transpordimaa.

Kagus ja lõunas:

- Pärna tee 18 (kü 91801:005:0058), katastriüksuse sihtotstarve 100% tootmismaa.

Läänes:

- Saare tee 1 (tunnus 91701:001:0150), katastriüksuse sihtotstarve 100% tootmismaa.

Edelas:

- Saare tee 3 (kü 91701:001:0149), katastriüksuse sihtotstarve 100% tootmismaa.

Planeeringuala asukoht on näidatud planeeringu joonisel 1.

2.2. PLANEERINGUALA ISELOOMUSTUS

Vastavalt Eesti põhikaardile paikneb alal haritava maa (1166 m²), loodusliku rohumaa (3461 m²), õuemaa (45 201 m²) ja muu maa (6842 m²) kõlvik (skeem 1). Planeeringuala piirneb põhjast põllumaadega, mistõttu kitsa ribana ulatub haritava maa kõlvik ka Pärna tee 7 kinnistule. Haljasribasid esineb veel ala lõuna- ja kaguservas. Suurem osa kinnistust on aga kaetud varemeis tootmishoonetega ning asfalt- ja pinnaskattega platside ja teedega. Ehitisregistri andmetel asub (15.01.2025. a seisuga) maaüksusel kaks hoonet: farmikompleks (kood: 121274424) ja küün (kood: 121274433). 2025 jaanuari seisuga on suurem osa hoonetest lammutatud, ent säilitatud on konstruktiivsed postid, mida võimalusel saab kasutada kavandatavate tootmis- ja laohoonete püstitamisel. Katendid on kehvas seisukorras. Planeeringuala piirneb kagust avalikult kasutatava asfaltkattega teega, kagust ja edelast hoonestatud kinnistutega.



Skeem 1. Maa-ala ortofo (Maa- ja Ruumiamet, pildistatud 21.05.2024) ja kõlvikute plaan (MinuKataster 01.2025).

Pärna tee 7 katastriüksuse üldine maapinna lang on kagu-loodesuunaline. Maa-ala külgneb kagust Pärna teega, paiknedes kõrguslikult kinnistuga piirneva teemulde suhtes kuni ca 0,5 m madalamal. Ala põhjaosas paiknevad likvideeritud silohoidlate asukohas ca 0,5 m sügavused lohud.

Planeeringuala praegune olukord on toodud joonisel 3.

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

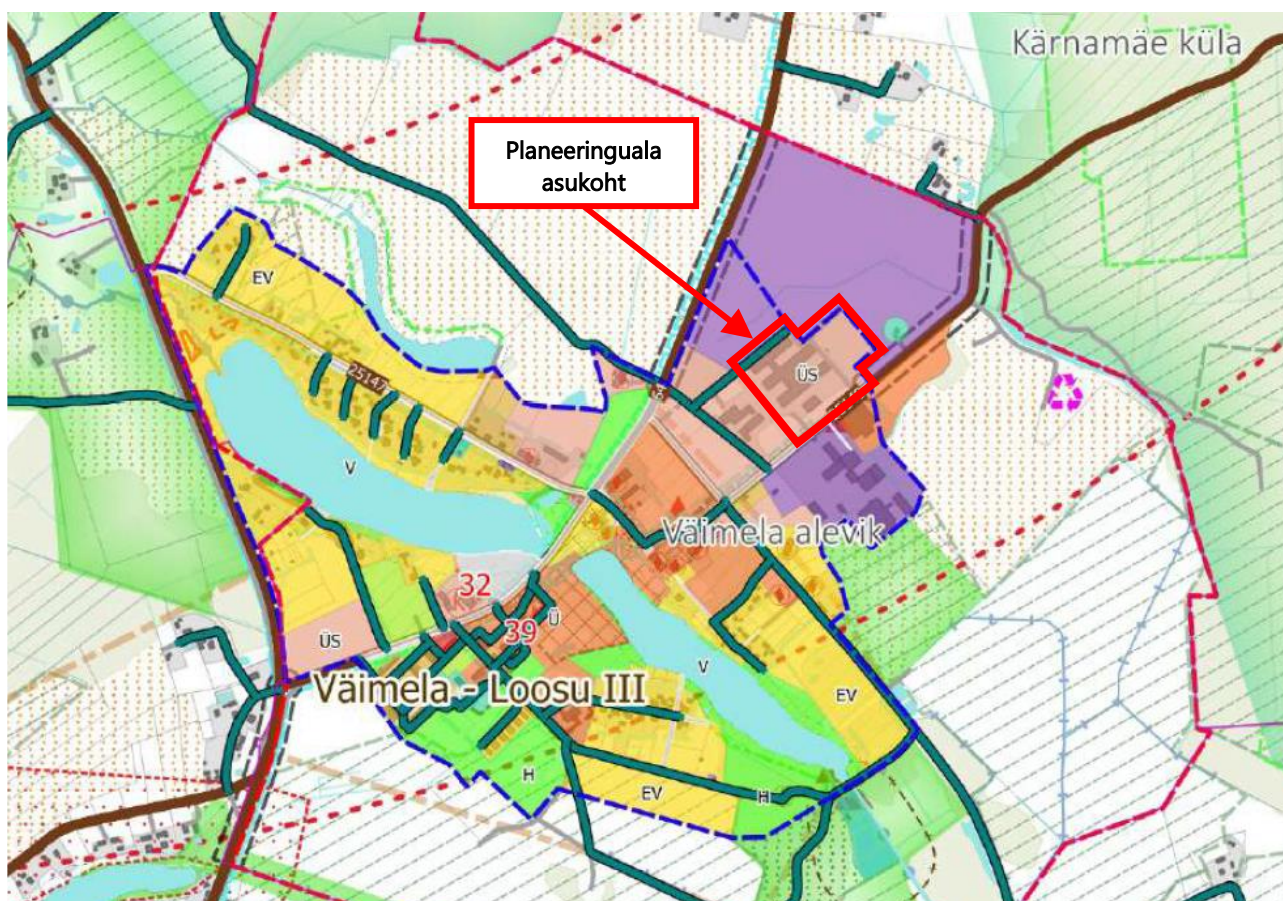
2.3.1. Funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala paikneb Võru maakonnas Võru valla ja Väimela aleviku põhjaservas avalikult kasutatavate riigiteede Väimela-Kääpa tee nr 25149 ja Võru-Põlva tee nr 64 vahelisel alal, mis nii Võru valla üldplaneeringuga kui ka maareformiseaduse tähenduses on tiheasustusega alaks määratud. Üldplaneeringu kohane juhtotstarve on segahoonestusega maa-ala (ÜS), kuhu on lubatud kavandada nii elamist, äri- ja teenindusettevõtteid, ühiskondlikke asutusi kui ka ülemääraselt kahjuliku mõjuta tootmist (skeem 2). Maa-ala piirneb üldplaneeringu kohaselt kagust Väimela-Kääpa teega 25149, põhjast ja lõunast tootmise maa-alaga (T), läänest ja edelast segahoonestuse maa-alaga (ÜS) ning idast ühiskondliku ehitise maa-alaga (Ü). Planeeringualast mõnesaja

meetri kaugusel põhja, kagu ja loode suunas paiknevad haritavad põllumaad ning kirde ja ida suunas üldplaneeringuga määratud rohevõrgustiku tugiala. Lähimad üksikud elamumaa krundid jäävad ca 100 m kaugusele lõuna suunas Väiso tee äärde, kuid suurem elamuala paikneb ca 480 m kaugusel lõunas Alajärve ääres. Elamute ja planeeringuala vahele jäävad ka metsaalad.

Suurem osa aleviku huvipunktidest, nagu haridusasutused, ujula, muud vabas õhus asuvad spordiobjektid ja kiirabibaas, jäävad ca 1 km kaugusele edela suunas teisele poole Alajärve. Teisel pool Pärna teed asub Võrumaa Kutsehariduskeskus. Lähim bussipeatus paikneb planeeringualaga külgneval Pärna teel suunaga Väimela aleviku keskuse poole. Lähim piirkonnas asuv tuletõrje veevõtukoht (VID 7834) paikneb planeeringulast teisel pool teed Pärna tee 22 katastriüksuse tänavapoolsel küljel.

Planeeringuala on hästi ligipääsetav. Juurdepääs kinnistule toimub Võru-Põlva teelt nr 64 lähtuvalt Väimela-Kääpa teelt nr 25149 kahe olemasoleva mahasõidu kaudu või Saare tee nr 9180431 ja Lauda tee nr 9180432 kaudu. Lauda ja Saare tee on üldplaneeringuga määratud kohaliku tähtsusega teeks. Võru-Põlva tee on keskmise liiklussagedusega >6000 a/ööp. Väimela-Kääpa teel, lõigul Võru-Põlva tee kuni Piiripõllu katastriüksus (kü 91801:005:0062), on liiklussagedus väike: 200-499 a/ööp ning sealt edasi 0-199 a/ööp.



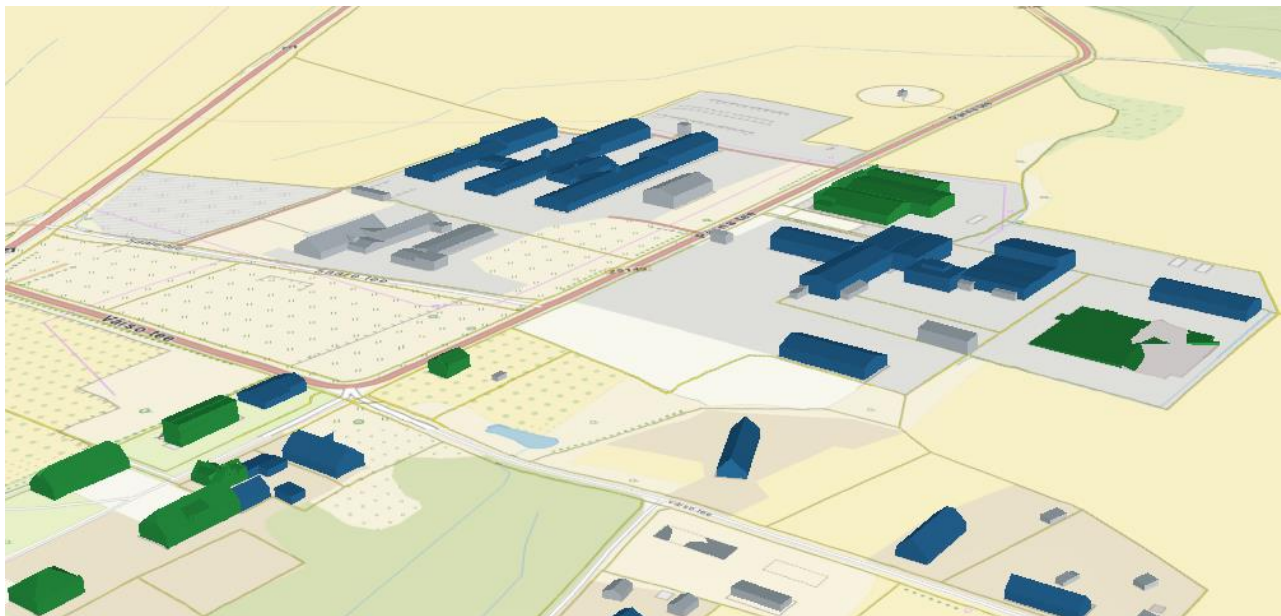
Skeem 2. Väljavõte Võru valla üldplaneeringust. Planeeringuala on tähistatud punasega.

Planeeringuala kontaktalasse jääb kolm kehtivat planeeringut:

- Väimela tööstusala detailplaneering (planID:33127, kehtestatud 12.11.2014) – eesmärk kruntide jaotamine, maa sihtotstarbe muutmine, krundi ehitusõiguse, tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha määramine, liikluskorralduse, krundi hoonestusala piiritlemine, kujade määramine;
- Tehnokeskuse maaüksuse detailplaneering (planID:125192, kehtestatud 08.08.2012) – eesmärk maaüksuse jagamine, ehitusõiguse, tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha määramine, kruntide hoonestusala piiritlemine;
- Väimela mõisa maaüksuse detailplaneering (planID:47667, kehtestatud 16.12.2015) – planeeringuga on suurendatud ligipääsu ajaloolise mõisa aladele. Muudetud on üldplaneeringuga määratud looduskaitseala, väikeelamumaa ning haridus- ja teadusasutuste maa juhtfunktsiooniga alade ulatust ning suurendatud on liiklusmaa, üldkasutatavate puhke- ja virgestusalade maa, ühiskondlike hoonete maa, elamumaa ja ärimaa juhtfunktsiooniga alade ulatust.

Planeeringuala paikneb Väimela aleviku kompaktselt hoonestatud ala servas ning põhiosa hoonestatud katastriüksustest paikneb alast lõuna suunas. Planeeritaval kinnistul paiknevad loomakasvatuseks kasutatud farmikompleksi ja loomasööda hoidlana kasutatud küüni varemed. Tegu on välja kujunenud tootmis- ja ühiskondlike hoonete piirkonnaga, kus valdavalt on viilkatusega suuremahulised hooned (skeem 3). Tootmishooned on ca 1000-6000 m² suuruse ehitisealuse pinnaga ning mitmel juhul on hooned omavahel ühendatud moodustades kuni ca 6000-11 000 m² suuruse kompleksi. Hoonete arv lähiümbruse kinnistutel on 1-7 ning kõrgus jääb vahemikku ca 5,5-12,5 m. Tootmishoonete paiknemine krundil on varieeruv ning kindlat ehitusjoont ei ole välja kujunenud. Valdavalt on hoonete fassaadid suunaga tänava poole. Planeeringuga kavandatu sobitub piirkonda ega põhjusta olulist häiringut lähimatele elamualadele.

Planeeringuala funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on toodud joonisel 2.



Skeem 3. Piirkonnas levivad valdavalt viilkatusega 1-korruselised (sinised) ja 2-3 korruselised (rohelised) hooned (Ehitisregistri 3D kaart, 01.2025)

2.3.2. Asjakohased sotsiaal-kultuurilised mõjud

Võru maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud riigihalduse ministri 13.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/81) järgi asub detailplaneeringu ala linnalise asustusega alal ja ettevõtlusalal. Maakonnaplaneeringu seletuskirjas selgitatakse muuhulgas, et Võrumaa majanduses on oluline toetada tegevusalade mitmekesisust ning tootmisettevõtete ja -hoonete rajamiseks tuleb eelistatult kasutusele võtta endiste majandite farmide ja tehnohoonete (remonditöökojad jms) alad. Seega on endise farmi territooriumile joogi- ja mineraalvee tootmisüksuse rajamine kooskõlas maakonnaplaneeringuga ning detailplaneeringuga realiseeritakse kõrgema taseme strateegilise planeerimisdokumendiga seatud suunda Võru valla Väimela aleviku äri- ja tootmisala arendamiseks.

Pärna tee 7 kinnistule on Võru valla üldplaneeringuga lubatud kavandada nii elamist, äri- ja teenindusettevõtteid, ühiskondlikke asutusi kui ka ülemääraselt kahjuliku mõjuta tootmist ning käesoleva detailplaneeringuga kavandatakse sihtotstarbelised hooned juba osaliselt väljakujunenud äri- ja tootmishoonete piirkonda. Planeeringu realiseerumisel rajatav hoonestus ja tehniline infrastruktuur loob soodsad tingimused planeeringu kontaktala jätkuvaks arenguks ning on lisandväärtuseks piirkonna kujunemisel selleks ettenähtud suunas.

Muinsuskaitse- ja registreeritud pärandkultuuri objektid planeeringualal puuduvad ning detailplaneeringu ala ei jää kinnismälestise kaitsevööndisse. Planeeringuala asub Väimela mõisa muinsuskaitse all olevast hoonetekompleksist ca 200 m kaugusel. Tootmisega seotud hoonete püstitamisel ei ole kaitsealuste hoonete vaadeldavuse ja säilimise seisukohast negatiivset mõju.

2.3.3. Asjakohased looduskeskkonnale avalduvad mõjud

Maa- ja Ruumiameti maardlate kaardirakenduse andmetel ei asu planeeringualal maavarade leiukohti, planeeringuala ei jää maavarade levialasse ega perspektiivaladele. Planeeringuga on kavandatud taastuva loodusvara põhjavee kasutus.

Planeeringuga on kavandatud üks joogivee tootmiseks ja kaks mineraalvee tootmiseks ette nähtud puurkaevu veevõtuga 300 m³/ööpäevas puurkaevu kohta. Veeseaduse § 187 lg 2 ja 3 kohaselt on veeluba kohustuslik, kui põhjavett võetakse rohkem kui 150 kuupmeetrit kuus või rohkem kui 10 kuupmeetrit ööpäevas või võetakse mineraalvett. Sellest lähtuvalt tuleb planeeringuga kavandatud puurkaevude realiseerimisel taotleda vee erikasutuse keskkonnaluba (edaspidi **veeluba**) veeseaduse mõistes.

Pärna tee 7 katastriüksusele on koostatud puurkaevude projekt (BalRock OÜ 08.2024. a töö nr 12025). Projekteeritud veehaare asub Pärna tee 7 kinnistul ja koosneb kolmest eri veekihi puurkaevust (PK 1-3): PK-1 avab Kesk-Devoni Burtnieki lademe liivakivides leviva põhjaveekihi, PK-2 Pärnu-Siluri mineraliseeritud veekihi ja PK-3 Ordoviitsium-Kambriumi ja Kambrium-Vendi ühendatud mineraliseeritud põhjaveekihi. Veeseaduse § 204 lg 1 kohaselt tuleb põhjaveearu hinnata juhul, kui põhjaveehaarde või kehtestatud põhjaveearuga ala veevõtt ühest põhjaveekihist on suurem kui 500 kuupmeetrit ööpäevas. Veeseaduse § 204 lg 2 kohaselt võib **põhjaveearu hinnata** ka juhul, kui põhjaveehaarde veevõtt ühest põhjaveekihist on väiksem kui 500 kuupmeetrit ööpäevas ja selline veevõtt põhjustab või võib põhjustada põhjaveekihis vee liigvähendamist. Puurkaevude projekt toob välja, et pärast puurkaevude valmimist viiakse kõigis puurkaevudes läbi põhjaveearude uuring ja esitatakse aruanne Põhjaveekomisjonile varude kinnitamiseks. Sellest lähtuvalt tuleb

põhjavee liigvähendamise vältimiseks ja põhjaveekogumi hea seisundi säilitamiseks põhjaveevarude hindamine teostada.

Veeseaduse § 149 lg 1 kohaselt, kui põhjaveehaarde projektikohane veevõtt on 10-500 kuupmeetrit ööpäevas, on **sanitaarkaitseala** ulatus 30 meetrit, kui veehaardega avatud põhjaveekiht on keskmiselt kaitstud või suhteliselt kaitstud. Maa- ja Ruumiameti geoportaali kaardirakenduste andmetel (seisuga 01.2025) paikneb planeeringuala suhteliselt kuni keskmiselt kaitstud põhjaveega alal, mistõttu on planeeritud veehaarde kaitseks 30 m raadiusega sanitaarkaitseala moodustamine piisav, et vältida majandus- ja ehitustegevuse ning maapinnalt lähtuva reostuse mõju põhjaveele. Samuti on planeeringualale võimalik moodustada nõuetekohane sanitaarkaitseala. Kavandatav tegevus võib läbi hoonestuse, kommunikatsioonide, parkimisala ja tuletõrje veevõtutiigi rajamise mõjutada lähiümbruse hüdrogeoloogilisi tingimusi, kuid see ei ole eeldatavalt olulise mõjuga.

Pärna tee 7 katastriüksus on osaliselt kaetud **reoveekogumisalaga** ning reovee kanaliseerimine on planeeritud väljaehitatud ühisveevärgi baasil vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele ega kujuta täiendavat pinnasereostuse või põhjaveereostuse riski. Tulenevalt planeeritud maakasutusest, saab suur osa alast olema kaetud kõvakattega. Vett mitteläbilaskvate materjalide kasutamise korral tekib vajadus **sademevee** ärajuhtimiseks. Pärna tee 7 katastriüksus on läbi kraavide seotud Väiso I maaparandussüsteemiga ning planeeringuala sademevett ei tohi lasta valguda naaberkruntidele, vaid tuleb peale nõuetekohast puhastamist juhtida olemasolevasse kuivenduskraavi või immutada haljasaladel. Sademevee juhtimisel kraavidesse või immutamisel maapinda toimub sademevee loomulik puhastumine ning ala kasutuse iseloomu arvestades ei ole kasutusperioodil oodata märkimisväärset mõju pinna- ja põhjaveele.

Detailplaneeringu ala hõlmab 80% ulatuses õuemaa kõlvikut ning ülejäänud osas on haritav maa, looduslik rohumaa ja muu maa. Alal paikneb pikalt kasutusest seisnud loomakasvatuse kompleks ning 2025 jaanuari seisuga on alustatud ala korrastamisega. Ära on veetud prügi, ehitusprahti, lammutusjääke, maapinda on täidetud jne. Sellest lähtuvalt ei kaasne planeeringulahenduse realiseerumisel olulist maakasutuse muutust.

Maa- ja Ruumiameti mullastiku kaardirakenduse kohaselt on planeeritaval alal valdavaks kahkjass leetunud muld, mille lähtekivimiks on pruun või punakaspruun liivsavi moreen. Pinnasetöodel, sh tuletõrje veevõtutiigi rajamisel, võib kaasneda tolmu õhku paiskamine ja levik ümbritsevale alale. Tolmu tekkimine ja levik on lühiajaline ning mõju õhukvaliteedile pole märkimisväärne.

Kavandatavaga kaasnevad tavapärased ehitustegevuse, maakasutuse muutuse ja asustustiheduse suurenemisega seotud mõjud. Planeeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamist, sh vee, pinnase, õhu saastamist.

Keskkonnaregistri andmetel ei jää detailplaneeringualale kaitstavaid loodusobjekte, sh kaitstavate liikide kasvukohti ja elupaiku ega kaitsealade võrgustikku Natura 2000 kuuluvaid alasid. Lähimad Natura 2000 alad (Tamula järve loodusala, Vagula järve loodusala) asuvad ca 6-7 km kaugusel, planeeringualast ca 500 m kaugusel edela suunas asub kaitsealune Väimela mõisa park ning ca 300 m kaugusel kirde suunas üldplaneeringuga määratud rohevõrgustiku tugiala. Planeeringualal kavandatav ehitustegevus ei mõjuta kaitsealuseid liike või alasid ega rohevõrgustiku toimimist. Kavandatava tegevuse mõju Natura 2000 võrgustiku aladele on ebatõenäoline.

2.3.4. Asjakohased inimese tervisele ja heaolule avalduvad mõjud

Tegemist on segahoonestusega piirkonnaga, kus suurem osa elamuid paikneb teisel pool Pärna teed ca 480 m kaugusel. Inimeste tervisele ja heaolule avalduvad mõjud seoses ehitustegevusega on minimaalsed, kui kasutatakse heas korras tehnikat ning sobivaid töövõtteid koos hea ehitustavaga. Ehitustegevus avaldab paratamatult mõju piirkonna müratasemele ja õhukvaliteedile, kuid tegemist on lühiajalise ja pöörduva mõjuga. Ala arendamisega kaasneb piirkonna asustustiheduse kasv, millega kaasneb mõningane mõju piirkonna müratasemele ja õhukvaliteedile. Mõju on seotud enamasti liikluskoormuse kasvu ja tootmistegevusega. Tootmisega kaasnev müra on valdavalt tehasesisene ning eeldatavalt ei ulatu tootmismüra lähimate elamuteni.

Planeeritud tootmise ala kuulub V mürataseme kategooriasse, millele ei ole müra normtasemeid kehtestatud. Segahoonestuse maa-alal on müra valla üldplaneeringuga võrdsustatud keskuse alaga, kus müratundlikele hoonetele ja maa-aladele kehtib III mürakategooria, kuid maa-alal varasemalt paiknevate või kavandatavate tootmisalade suhtes mürakategooriat ei rakendata.

Planeeringuga on kavandatud olulise keskkonnamõjuta tootmishooned, mis ei tekita ohtu inimese tervisele, heaolule ega varale ning negatiivset mõju elanikkonnale üldiselt ei põhjustata.

Vastavalt Eesti pinnase radooniriski kaardile on planeeringualal interpoleeritud radoonirisk 150 – 250 kBq/m³. Ettevõtlus- ja infotehnoloogia ministri 28.02.2019 määruse nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteerivast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase“ kohaselt on hoone ruumiõhu radoonisisalduse viitetase 300 Bq/m³, millest kõrgema näitaja korral tuleb kaaluda meetmete rakendamist kiirituse vähendamiseks. Vajadusel tuleb hinnata radooniriski suurust ning sellega ehitustegevuse kavandamisel arvestada. Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda kehtivatest standarditest ja normatiividest.

2.3.5. Asjakohased majanduslikud mõjud

Planeeritav ala kuulub eraomandisse ning omaavalitsusel ei lasu kohustust tegeleda kavandatud tegevusega seotud küsimuste ja kulude katmisega. Võru valla arengukava ei näe ette valla poolt ala arendamist, mistõttu ei ole valla eelarves investeeringuna ette nähtud planeeringulahenduse realiseerimiseks ja ala teenindamiseks tarvilike infrastruktuuride ehitamiseks vajalikke rahalisi vahendeid. Võru Vallavalitsuse ja arendaja vahel sõlmitud kirjalikule kokkuleppele vastavalt ehitab arendaja omavahenditest välja planeeringuga seotud tehnilise infrastruktuuri ning võõrandab tasuta avalikuks kasutuseks määratud avaliku ruumi kinnistu vallale.

Planeeringulahenduse realiseerumine toob kaasa uute tootmishoonete püstitamise ning tehnilise infrastruktuuri täiendamise, millega panustatakse olemasoleva äri- ja tootmise piirkonna arengusse ning täidetakse Võru valla üldplaneeringuga seatud suundi maakasutuseks. Uute teenuste toomine piirkonda toetab kvaliteetse ja atraktiivse keskkonna kujunemist, tõstab piirkonna keskmist kinnisvara väärtust ja valla atraktiivsust ettevõtjatele, pakub hinnanguliselt kuni 60 töökohta ning suurendab valla infrastruktuuri väljaehitamise tõenäosust. Kavandatav arendus mõjub piirkonna ehitusvaldkonna ja majanduskeskkonna elavdamisele üldisemalt pigem positiivselt ning eeldatavasti negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

2.4. PLANEERINGUALAL KEHTIVAD KITSENDUSED

Vastavalt ehitusseadustiku (edaspidi EhS) § 71 lg 3 ulatub planeeringuala kaguserva avalikult kasutatava tee Väimela-Kääpa tee nr 25149 kaitsevöönd 10 m ning ala idanurka Võru valla üldplaneeringuga määratud 30 m laiune kaitsevöönd mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast.

Planeeringuala paikneb Põlva vallas asuva Ridali lennuvälja lähiümbruses ning Pärna tee 7 katastriüksusele ulatub lennuvälja piirangupind kõrguspiiranguga vahemikus 145-220 m.

Pärna tee 7 maaüksusel paiknevad Elektrilevi OÜ-le kuuluvad elektripaigaldised, Telia Eesti AS-le kuuluvad sideehitised ning Võru Vesi AS-le kuuluv vee- ja kanalisatsioonitorustik. Vastavalt majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrusele nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ on maakaabelliini kaitsevöönd 1 m ja 1 kV kuni 35 kV õhuliinide korral 10 m mõlemal pool liini serva ning sideehitise kaitsevöönd 1 m mõlemal pool sideehitist. Vastavalt kliimaministri 12.09.2023 määrusele nr 57 „Ühisveevärgi ja kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“ on ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste torustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole 2 m.

Planeeringuala sisse jääb Pärna tee 9 (katastritunnus 91801:005:0990) 95 m² suurune katastriüksus, millel asub alajaama hoone.

Olemasolevad kitsendused kajastuvad joonisel 3-5.

3. PLANEERIMISETTEPANEK

3.1. PLANEERINGU KONTSEPTSIOON

Detailplaneeringuga täidetakse üldplaneeringuga seatud suundi ning kavandatakse Väimela aleviku tootmispiirkonda sobiv ning perspektiivsele majandussuundumusele toetuv toiduainete tööstuse tootmis- ja laohoonete kompleks koos selle toimimiseks vajaliku taristuga.

Planeeringulahendus on toodud joonisel 4.

3.2. VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE

Võru valla üldplaneeringu kohaselt asub detailplaneeringuala segahoonestuse maa-ala juhtotstarbega alal. Üldplaneeringuga on segahoonestuse maa-alale lubatud kavandada nii elamist, äri- ja teenindusettevõtteid, ühiskondlikke asutusi kui ka ülemääraselt kahjuliku mõjuta tootmist. Detailplaneeringuga kavandatav tegevus on kooskõlas Võru valla kehtiva üldplaneeringuga.

3.3. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE

Planeeringuga on kavandatud Pärna tee 7 katastriüksuse jagamine kaheks krundiks: üks tootmismaa ja üks transpordimaa krunt.

Planeeritud kruntide suurused on toodud põhijoonisel krundi andmete ja ehitusõiguse tabelis.

3.3. KRUNDI EHITUSÕIGUS

Planeeringuga määratakse ehitusõigus kolme 300 m³/ööpäevas veevõtuga puurkaevu, tootmis- ja laohoonete ning tuletõrje veevõtukohta rajamiseks. Planeeringuga antakse hoonete ehitamise õigus krundile pos 1. Krundi täisehitusprotsendiks on kavandatud 45% ning lubatud on kuni 5 hoone püstitamine. Lubatud on rajada vaid olulise keskkonna- ja ruumilise mõjuta ehitisi.

Krundi ehitusõigus on esitatud allolevas tabelis 1 ja joonisel 4 krundi andmete ja ehitusõiguse tabelis.

Tabel 1. Krundi andmete ja ehitusõiguse tabel.

Krundi pos nr	Planeeritud krundi suurus (m ²)	Lubatud krundi kasutamise sihtotstarbed	Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind kokku (m ²)	Maksimaalne lubatud hoonete arv	Planeeritud hoone suurim lubatud absoluutkõrgus (m)	Planeeritud tiikide suurim lubatud sügavus veepinnast (m)
Pos 1	55 127	Vee tootmise ja jaotamise ehitiste maa (OV), tootmishoone maa (TT), laohoone maa (TL)	25 000	5	11	3,5
Pos 2	1 636	Tee ja tänava maa (LT)	-	-	-	-

Märkused:

- 1) hoonete ehitisealuse pinna hulka arvestatakse ka kuni 20 m² suurused hooned;
- 2) tabelis on toodud maksimaalne näitaja krundi kui terviku kohta, mida ei tohi ületada. Lubatud on ehitada väiksemas mahus.

3.4. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE

Kruntide hoonestusala kavandamisel on arvestatud praeguse olukorra, vajalike kujade ning planeeringualale laienevate piirangute ja kitsendustega. Hoonestusala on kavandatud 4 m kaugusele krundipiirist, v.a arvatud kinnistu kirde- ja kaguosas, kus hoonestusala ulatub kuni olemasoleva keskpingeliini kaitsevööndini.

Hoonete ja rajatiste kavandamisel tuleb lahendada hoonete vahelised kujad vastavalt siseministri 01. märts 2021 määrusele nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded", mille § 22 lg 2 kohaselt peab hoonete vaheline kuja olema vähemalt kaheksa meetrit, lg 4 kohaselt võib kuja arvestamisel ühe kinnistu piires lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist. Ehituslikke abinõusid kasutades on võimalik kujasid vähendada.

3.5. ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE

Käesoleva planeeringuga antakse alale üldised arhitektuursed suunised. Planeeringuala hoonestus peab arvestama kontaktala hoonestuslaadiga (nt katusekalle, materjalid, arhitektuurstiil jne), sobituma olemasolevasse keskkonda ning moodustama arhitektuurse terviklahenduse. Hoonete välisilme peab olema liigendatud. Planeeritud hoonete projekteerimisel tuleb arvestada valdavalt levinud ressursisäästliku ehitusviisiga ning rakendada ennetavaid ja leevendavaid meetmeid õhusaaste ja välisõhus leviva müra ebasoodsate mõjude minimeerimiseks. Eelistada tuleb meetmeid, millega saab vähendada välisõhku paisatavate saasteainete koguseid, lõhnahäiringuid ning müra levikut välisõhku (ehituslikud, tehnoloogilised).

Kaaluda tuleb alternatiivenergia kasutusvõimalusi, nagu näiteks vihmavee taaskasutus ja päikeseenergia kasutamine.

Lubatud on päikesepargi rajamine planeeritud tootmise tarbeks. Päikesepaneelide on lubatud paigaldada maapinnale, hoone katusele või seintele. Päikesepargist tulenevad mõjud ei tohi häirida oluliselt elukondlike hoonetega maaüksuste kasutamist ja/või on päikesepargi rajaja poolt rakendatud piisavalt meetmeid häirivate mõjude leevendamiseks. Samuti ei tohi tekitada kõrvalolevatele hoonetele peegeldusega valgusreostust, ei tohi kahjustada naaberhooneid ega looduskeskkonda, ei tohi häirida liiklust ega tänaval liiklejaid.

Lubatud on piirdeaia rajamine.

Kogu hoonealune pind peab mahtuma krundile määratud hoonestusala piiridesse¹.

Vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded" tuleb tagada erinevatel kruntidel asuvate hoonete vaheline tuleohutusküja 8 m või kompenseerida tuleohutusküja puudujääk tehniliste ja konstruktsiooniliste lahendustega. Täpne hoonete tuleohutusklass määratakse edasisel projekteerimisel.

Planeeringuga määratud arhitektuurinõuded on toodud tabelis 2.

Tabel 2. Arhitektuurinõuded

Hoonete välisviimistluse materjal	Välisviimistluses tuleb kasutada kaasaegseid ja kestvaid materjale. Lubatud on komposiitmaterjalid, puit, kivi, krohv, klaas, metall, betoon, värvkattega plekk, haljaskatus või nende kombinatsioonid. Katmata ümarpalk ei ole lubatud. Lubatud katusekattematerjalid on kivi-, bituumen- või plekkmaterjal. Vältida tuleb häirivaid liigerksaid loodusega mittesobituvaid vööraid värvitoone.
Hoonete katusekalle	Viil-, lame-, kaldkatuse. Täpne katusekalle tuleb määrata hoone ehitusprojektiga.
Piirde	Piirde, sh heki olemasolul ristmiku nähtavuskolmnurgas (EVS Linnatänavad kohane) tuleb tagada piirde kõrgus kuni 1,2 m. Üle 2 m kõrge piirde rajamise soovi korral tuleb see kooskõlastada vastava külje piirinaabriga. Tänavapoolsel küljel on lubatud läbipaistvate avadega piirdeaed kõrgusega kuni 1,5 meetrit.

¹ Vastavalt majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusele nr 57 „Ehitise tehniliste andmete leotelu ja arvestamise alused“.

3.6. TEED, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS

Olemasolev ligipääs Saare tee poolt likvideeritakse ning juurdepääsud on planeeritud olemasolevatelt ristumiskohtadelt riigitee nr 25149 Väimela-Kääpa tee km 0,531 ja km 0,672. Liikluslahenduse projekteerimisel tuleb arvestada suuregabariidiliste veoste liikumise vajadusega.

Parkimine on lubatud vaid krundisiseselt, kõrvalmaantee ääres parkimine ei ole lubatud. Parkimine tuleb lahendada krundisiseselt ning parkimiskohtade arvu määramisel tuleb võtta aluseks kehtiv standard. Vastavalt planeeringu koostamise ajal kehtinud EVS 843:2016 „Linnatänavad“ kuulub planeeringuala II-IV keskuse klassi, kus parkimisnormatiiv tööstusettevõtte ja lao puhul on 1 sõiduauto parkimiskoht 250 suletud brutopinna (m^2) kohta. Kokku on planeeritud 25 000 m^2 hoone ehitisealust pinda ehk 100 sõiduauto parkimiskohta. Tegelik parkimiskohtade vajadus on hinnanguliselt 60 kohta. Tulenevalt ehitusseadustiku § 65¹ lg 4 tuleb sellise hoone püstitamisel, mille teenindamiseks on ette nähtud rohkem kui kümme parkimiskohta, paigaldada juhtmetaristu vähemalt igale viiendale parkimiskohale ja elektriauto laadimispunkt vähemalt ühele parkimiskohale. Iga 50 sõiduauto parkimiskoha kohta peab olema üks koht liikumispuudega inimese sõidukile.

Tööstusettevõtte ja lao minimaalne jalgrataste parkimisnormatiiv on väljaspool kesklinna 1 jalgratta parkimiskoht 200 suletud brutopinna (m^2) kohta, mis planeeritud ehitisealuse pinna puhul on 125 kohta. Jalgratastele tuleb ette näha spetsiaalne koht parkimiseks (rattamaja, varjualune, hoonesiseselt vms).

Planeeringuga on näidatud võimalik parkimislahendus. Parklate suurust (parkimiskohtade arv) ja asukohta planeeritaval alal on lubatud muuta lähtudes tegelikust vajadusest. Täpne parkimiskohtade paiknemine ja arv tuleb vastavalt projekteeritud ehitise liigist määrata ehitusprojektiga.

Planeeringualal on tagatud päästeautode juurdepääsu ja ümberpööramise võimalused.

3.7. HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED

Pärna tee 7 kinnistu kaguservas kasvab hooldamata kuuskede rivi ning enamjaolt kaskedest ja kuuskedest koosnev puudegrupp. Haljastus on rahuldavas tervislikus seisus ning on kõnnitee rajamisega lubatud likvideerida. Kui juurestiku kaitseala võimaldab, tuleb kaaluda puude säilitamist.

Vähemalt 15% krundist pos 1 tuleb haljastada.

Haljastuse projekteerimisel tuleb koostada haljastuprojekt pädeva isiku poolt. Planeeringuala heakorra projekteerimisel tuleb arvestada keskkonnaaspektidega, nagu välisõhu kvaliteedi säilitamine, müra leevendamine, kõvakattega pindadelt sademevee vastuvõtmine, mikrokliimaatiliste tingimuste parandamine, elurikkuse säilitamine jne. Planeeringualale projekteeritav haljastus peab olema mitmerindelne ja liigirohke. Soovituslik on kasutada haljastusgruppe teede, platside ja parklate ääristamiseks ja/või liigendamiseks. Haljasalal tuleb tagada taimede kasvuks sobilikud tingimused – valgus- ja ruumivajadus, kasvupinnase hulk ja istutusala suurus (võimalusel tuleb vältida tehnoarajatiste paigutamist kõrghaljastuse lähedusse). Haljastuse paigutamisel tuleb arvestada ka lumeladustamise kohtadega. Puittaimede istikud peavad vastama EVS 939-2:2020 toodud nõuetele. Haljastus- ja heakorratöödel ei ole lubatud niitmist asendada taimede keemilise hävitamisega.

Jäätmekäitlus tuleb korraldada Võru valla jäätme-eeskirja kohaselt. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele.

Võimalik haljastuse paiknemine on toodud põhijoonisel (joonis 4).

3.8. VERTIKAALPLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

Vertikaalplaneerimisel tuleb arvestada ümbruskonna maapinna reljeefiga ning maapinna loomulikust langust tingitud sademevee äravooluga.

Vertikaalplaneerimisel tuleb jälgida, et maapinna kalded oleks kavandatud hoonetest eemale ning nii, et tagatud on sademevee suubumine projekteeritud sademeveesüsteemi.

Kogu planeeringuala hoonete kõrguslik paiknemine on soovituslik üheaegselt lahendada, et tagada maaüksuse hoonete terviklik paiknemine üksteise ja naaberalade suhtes.

3.9. TEHNOVÕRKUDE JA -RAJATISTE ASUKOHAD

Käesoleva detailplaneeringuga on esitatud tehnovõrkude põhimõttelised lahendused, mida tuleb täpsustada vastavate projektidega. Alal võib esineda mittekasutuses olevaid või juba likvideeritud tehnovõrke ning geodeetilisel alusplaanil toodud olukord võib erineda praegusest olukorrast. Projekteerimisel tuleb kontrollida krundil paiknevate tehnovõrkude asukohti ja seisukorda ning vajadusel need likvideerida.

Tehnovõrkude põhimõtteline paiknemine ning tehnorajatiste maakasutusõiguse tagamiseks vajalikud servituudi seadmise vajadusega alad on toodud joonisel 5. Tegevus ehitise kaitsevööndis on sätestatud ehitusseadustikus.

3.9.1. Veevarustus, sh tuletõrje veevarustus

Pärna tee 7 maaüksusele on kavandatud kolm puurkaevu: üks joogivee tootmiseks ja kaks mineraalvee tootmiseks, kavandatava veevõtuga 300 m³/ööpäevas kaevu kohta. Tarbevee veevarustus on kavandatud kinnistule planeeritud puurkaevust.

Lähim piirkonnas asuv tuletõrje veevõtukoht (VID 7834) paikneb planeeringulast teisel pool Pärna teed Pärna tee 22 katastriüksuse tänavapoolsel küljel. Planeeringualale on kavandatud tuletõrje veevõtutiigid. Tuletõrje veevarustuse tagamisel tuleb lähtuda kehtivast siseministri 18.02.2021. a määrusest nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord” ning arvestada, et:

- tagada tuleb aastaringne juurdepääs veevõtukohale ja võimalus seda kasutada;
- kavandatud hoonete projekteerimisel tuleb tagada, et ehitiste kaugeimad sissepääsud ei tohi paikneda veevõtukohast kaugemal kui 200 m;
- planeeritavatele ehitistele tuleb tagada päästeautode juurdepääs ehitiste kõikidele külgedele. Planeeringuga on näidatud võimalik päästeautode ligipääsu koridor kavandatud tootmishoone lääne- ja lõunaküljele. Pinnas peab koridori ulatuses kuni 25 t kaaluva ja 3,5 m laiuse päästeautoga sõitmist võimaldama. Lubatud on pinnase tugevdamine (nt killustikuga tugevdatud muruala) ja täitmine. Täpne asukoht antakse projekteerimisel;

- veevõtukohas peab olema tagatud ehitise kaitseks vajalik vee vooluhulk. Hüdrandi veevooluhulk peab arvestama teenindatava ehitise põlemiskoormusega.

Veetorustiku kaitsevöönd on sätestatud kliimaministri 12.09.2023 määrusega nr 57 „Ühisveevärgi ja kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“, mis alla 250 mm siseläbimõõduga toru puhul on 2 meetrit mõlemal pool torustiku telgjoont.

3.9.2. Reoveekanalisisatsioon

Pärna tee 7 katastriüksus on osaliselt kaetud reoveekogumisalaga ning reovee kanaliseerimine on planeeritud väljaehitatud ühisveevärgi baasil vastavalt Võru Vesi AS 27.01.2025 tehnilistele tingimustele nr 5-18/25/14.

Lähim ühiskanalisatsioonitorustik paikneb Pärna tee 7 katastriüksuse tänavapoolses servas. Ühendus ühiskanalisatsioonitorustikuga on planeeritud iseoolse kanalisatsioonitorustiku kaudu olemasolevasse kanalisatsioonikaevu.

Kinnistu kanalisatsioonil, mis on ühendatud ühiskanalisatsiooniga, ei tohi olla vahel reoveesette kogumismahuteid. Sademe-, pinna- ja drenaaživee juhtimine ühiskanalisatsiooni on keelatud.

Reoveetorustiku kaitsevöönd on sätestatud kliimaministri 12.09.2023 määrusega nr 57 „Ühisveevärgi ja kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“, mis alla 250 mm siseläbimõõduga toru puhul on 2 meetrit mõlemal pool torustiku telgjoont.

3.9.3. Sademeveekanalisisatsioon

Vett mitteläbilaskvate materjalide kasutamise korral tekib vajadus sademevee ärajuhtimiseks. Piirkonnas puudub sademeveekanalisisatsioon, kuid Pärna tee 7 katastriüksus on läbi kraavide seotud Väiso I maaparandussüsteemiga. Planeeringuala sademevett ei tohi lasta valguda naaberkruntidele või juhtida reoveekanalisisatsiooni. Sademeveest vabanemiseks tuleb kasutada lokaalseid süsteeme. Vältimaks liigsete sademevee torustike rajamist ning sademeveesüsteemide ülekoormatust valinguvihmade korral, tuleb eelistada sademevee tekkepõhise käitlemise põhimõtet.

Kui pinnase iseloom, põhjavee tase, sademevee kvaliteet ja muud asjaolud seda lubavad, tuleb sademevesi immutada kohapeal. Kui kogu sademevett ei ole võimalik kohapeal immutada, on lubatud selle juhtimine Karikakra (kü 91801:005:0063) katastriüksusel paiknevasse kuivenduskraavi. Sellisel juhul tuleb valingvihmade aegse ülekoormuse vähendamiseks sajuveesüsteemis sademevee vooluhulka (l/s) piirata. Vooluhulga (l/s) reguleerimiseks on soovituslik kasutada võimalikult väikese äravooluteguriga pinnakatteid ning säästlikke sademeveesüsteeme. Enne sademevee suublasse juhtimist tuleb see nõuetekohaselt puhastada. Sademevee juhtimiseks suublasse tuleb võimalusel eelistada torudele kraave ja lohke.

Planeeringuga on Pärna tee 7 katastriüksusele kavandatud võimalik sademevee ärajuhtimise süsteem, mille kohaselt tuleb kõvakattega aladelt kogunev sademevesi sademeveetorudega juhtida kavandatud tiiki. Enne tiiki jõudmist tuleb parkla sademevesi puhastada liivapüüduuri ja I klassi õlipüüduuri abil. Tiikidele on ette nähtud ülevool Karikakra katastriüksusel paiknevasse kuivenduskraavi. Tiike on lubatud rajada puurkaevu sanitaarkaitsealale. Ohutusnõudeid silmas pidades tuleb tiikidele rajada piire.

Lubatud on tootmise eelnevalt puhastatud pesuvee juhtimine planeeritud tiikidesse. Pesuvee hinnanguline maht on ca 200 m³ kuus. Tiigi veepeegli kõrgus on võrdne pinnaveetasemega, mis hinnanguliselt on olemasolevast maapinnast ca 1,5 m sügavusel (ca 78,50 m abs.)². Täpne tiikide veetase ning lahendus tuleb lahendada projekteerimisel. Vältimaks tiigi kinnikasvamist peab vee sügavus olema ca 2,5 m. Aastaringelt kättesaadav kustutusvee hulk peab vastama siseministri 18.02.2021. a määruses nr 10 toodud nõuetele. Nimetatud tingimuste täitmiseks peab tiigi sügavus veepeeglist olema vähemalt 2,5 m, lubatud on kuni 3,5 m.

3.9.4. Elektrivarustus, sh välisvalgustus

Elektrivarustus on planeeritud vastavalt Elektrilevi OÜ 22.01.2025 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 488938.

Detailplaneeringu ala elektrivarustusega liitumine on planeeritud olemasoleva Elvi:(Võru) alajaama baasil, mis asub Pärna tee 9 katastriüksusel. Olemasoleva alajaama kaudu on tagatud volutugevus kuni 600 A. Peakaitsme suurendamiseks kuni 1000 A on vajalik uue alajaama rajamine. Planeeringuga on näidatud perspektiivse alajaama asukoht. Alajaamale eraldi katastriüksust ei moodustata. Elektritoide liitumiskilbist objektini on kavandatud maakaabliga.

Kavandatud on üks elektriauto laadimispunkt ning laadimistaristu igale parkimiskohale.

Planeeringuala välisvalgustus lahendatakse edasisel projekteerimisel. Planeeritavale alale välisvalgustite paigaldamisel tuleb valida lahendused, mis on suunatud asukohapõhiselt ja ei tekita piirkonda häirivat valgusreostust.

Elektripaigaldise kaitsevöönd vastavalt majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrusele nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ on maakaabelliini puhul 1 m mõlemal pool liini serva.

3.9.5. Soojavarustus

Detailplaneeringu ala ei kuulu praegu kaugküttepiirkonda. Soojavarustus on kavandatud lokaalkütte baasil, kasutades soovitatavalt gaasi-, elektri-, puu- või maakütet või muid kaasaegseid keskkonnasõbralikke lahendusi. Keelatud on kasutada rohkelt tahmavaid ja saastavaid küttematerjale, näiteks kivisüsi.

Kui tulevikus laieneb kaugküttepiirkond planeeringualale, on lubatud liitumine kaugküttevõrguga.

3.9.6. Telekommunikatsioonivarustus

Pärna tee 7 katastriüksusel paiknevad Telia Eesti AS kaablid, kuid kinnistu enda tarbeks sidevõrk puudub. Sidevarustus on planeeritud vastavalt Telia Eesti AS 23.01.2025 tehnilistele tingimustele nr 39414400.

Sidevarustusega liitumiseks on olemasolevale sidekanalisatsioonile planeeritud sidekaev ja sealt edasi sidekaabel kuni planeeritud hoonestuseni.

² EKE Projekt 1977. a töö nr 277234 „Väimela N. Sovhoostehnikumi ehitusgeoloogilised uurimustööd“.

Sideehitise kaitsevöönd vastavalt majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrusele nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ on 1 m mõlemal pool sideehitist.

3.9.7. Servituutide seadmise ettepanekud

Planeeringuga on näidatud tehnovõrgu servituudid tehnovõrgu valdajate kasuks. Servituutide põhimõttelised ettepanekud on toodud planeeringu joonisel 5.

3.10. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU 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.

Vastavalt veeseaduse § 187 lg 2 ja 3 tuleb planeeritud tegevuse realiseerimiseks ning põhjavee võtmiseks 300 m³/ööpäevas puurkaevu kohta veeluba taotleda. Vastavalt veeseaduse § 204 lg 2 ja BalRock OÜ 08.2024. a tööle nr 12025 tuleb pärast puurkaevude valmimist kõigis puurkaevudes põhjaveearu uuring läbi viia.

Inimese tervise kaitsmiseks joogivee saastumise kahjulike mõjude eest peavad joogivee kvaliteedi- ja kontrollinõuded vastama sotsiaalministri 24.09.2019 määrusele nr 61 „Joogivee kvaliteedi- ja kontrollinõuded ja analüüsimetodid ning tarbijale teabe esitamise nõuded¹“.

Puurkaevu projekteerimisel tuleb lähtuda keskkonnaministri 09.07.2015 määrusest nr 43 „Nõuded salvkaevu konstruktsiooni, puurkaevu või -augu ehitusprojekti ja konstruktsiooni ning lammutamise ja ümberehitamise ehitusprojekti kohta, puurkaevu või -augu projekteerimise, rajamise, kasutusele võtmise, ümberehitamise, lammutamise ja konserveerimise korra ning puurkaevu või -augu asukoha kooskõlastamise, ehitusloa ja kasutusloa taotluste, ehitus- või kasutusteatise, puurimispäeviku, salvkaevu ehitus- või kasutusteatise, puurkaevu või -augu ja salvkaevu andmete Eesti looduse infosüsteemi esitamise korra ning puurkaevu või -augu ja salvkaevu lammutamise teatise vormid“. Puurkaevu täpne asukoht määratakse projektiga.

Ala väljaehitamine peab toimuma kehtivate normide kohaselt ning selle tehnoloogiline tase, loodusvarade kasutamine, jäätme- ja energiamahukus peab olema võimalikult säästlik, et vähendada negatiivset keskkonnamõju. Ehitismüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada keskkonnaministri määruse nr 71 lisas 1 toodud normtasest. Täiendavalt tuleb jälgida, et ehitusaegsed vibratsioonitasemed ei ületaks sotsiaalministri 17.05.2002. a 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 keskkonnaohtlikke rajatise ja tegevusi. Jäätmete käitlemise (sh kogumise) korraldamisel tuleb lähtuda jäätmeseadusest ja Võru Vallavolikogu 20.09.2023 määruse nr 35 „Võru valla jäätmehoolduseeskiri“ nõuetest. Olmejäätmete äravedu tuleb korraldada jäätmekäitlusluba omavate firmade kaudu. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele.

Planeeringuala paikneb suhteliselt hästi kuni keskmiselt kaitstud põhjaveega alal ning ala reovee kanaliseerimine on planeeritud väljaehitatud ühisveevärgi baasil vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele ega kujuta täiendavat pinnasereostuse või põhjaveereostuse riski. Kõvakattega aladelt tulev sademevesi tuleb kokku koguda ning juhtida sademevee äravoolu- ja kuivenduskraavidesse ja/või imutada haljasaladel, mitte lasta valguda naaberkruntidele. Suublasse juhitud sademevesi peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määrusega nr 613 kehtestatud saasteainesisalduse piirväärtustele. Veeseaduse § 129 lg 3 tähenduses ei käsitata sademevee suublasse juhtimisena sademeveest vabanemiseks kasutatavaid looduslähedasi lahendusi, nagu rohealad, viibetiike, vihmaedasi, imbakraave ja muid lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujundamise kaudu, vältides sademevee reostumist.

Vastavalt Eesti pinnase radooniriski kaardile on planeeringualal interpoleeritud radoonirisk 150 – 250 kBq/m³. Ettevõtlus- ja infotehnoloogia ministri 28.02.2019 määruse nr 19 kohaselt on hoone ruumiõhu radoonisisalduse viitetase 300 Bq/m³, millest kõrgema näitaja korral tuleb kaaluda meetmete rakendamist kiirituse vähendamiseks. Vajadusel tuleb hinnata radooniriski suurust ning sellega ehitustegevuse kavandamisel arvestada.

3.11. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Edasise projekteerimise käigus tuleb ette näha meetmed kuritegevuse ennetamiseks lähtuvalt standardist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine, linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“. 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).

3.12. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Pärna tee 7 katastriüksuse detailplaneering on aluseks maakorralduslikele toimingutele ning ehitusprojektide koostamisele (PlanS § 124 lg 4).

Detailplaneeringuga on kavandatud hoonete maksimaalne ehitusõigus ning planeeringulahenduse elluviimisel on lubatud kavandatud ehitusõiguse realiseerimine väiksemas mahus ja/või etapiliselt. PlanS § 140 lg 1 kohaselt on kohaliku omavalitsuse volikogul õigus detailplaneering kehtetuks tunnistada, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja detailplaneeringut ei ole asutud ellu viima.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt krundivaldaja ja võrguvaldajate kokkulepetele. Planeeringuala tuleb ühendada reoveekanalisatsiooniga vastavalt Võru Vesi AS liitumistingimustele. Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Peakilbi suurendamiseks tuleb välja ehitada planeeringuga kavandatud perspektiivne alajaam. Alajaama rajamisega kaasnevad kulud ja kohustused lepatakse edaspidiselt kokku krundi igakordse omaniku ja võrgu valdaja vahel.

³ keskkonnaministri 08.11.2019 määrusega nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused¹“

Hoonete ehitusloa väljastamise eeltingimuseks on liitumine reoveekanaliseerimisega ning planeeritud juurdepääsude väljaehitamine. Vajadusel peavad olema ka nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldatud (alus EHS § 72 lg 2). Servituutide kanded peavad olema enne ehituslubade väljastamist kinnistusraamatus.

Planeeringuga on kavandatud avalikuks kasutamiseks ettenähtud rajatise. Detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste (edaspidi avalikud rajatised) projekteerimise, väljaehitamise ja vastavate kulude kandmise kohustus on krundi igakordsel omanikul. Krundile pos 2 planeeritud tee ja tänava maa tuleb enne avalike rajatiste väljaehitamist võõrandada Võru vallale.

Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Detailplaneeringuga kavandatud avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste jms väljaehitamise või vastavate kulude kandmise kohustus lasub detailplaneeringu ala arendajal.

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

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele.

Detailplaneeringu järgselt tuleb enne kinnistu torustike rajamist esitada AS-ile Võru Vesi kinnistu kohta eraldi liitumistaotlus ja sõlmida liitumisleping ning esitada kooskõlastamiseks torustike rajamise ehitusprojekt tööprojekti staadiumis. Rajatud tänava torustikud ja ühendustorustikud kuni liitumispunktideni (kaasa arvatud) tuleb kirjaliku aktiga koos ehitus- ja teostusdokumentatsiooniga anda tasuta üle AS-ile Võru Vesi. Ehitamine tuleb kooskõlastada AS-iga Võru Vesi.

4. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

Kokkuvõtte kooskõlastustest ja koostööst planeeringu koostamise ajal on antud tabelis 3. Detailplaneering on koostatud koostöös Vabariigi Valitsuse 17.12.2015 määruses nr 133 nõutud valitsusasutustega ning kaasatud on PlanS § 127 lõikes 2 nimetatud isikud ja asutused. Allolevas tabelis on kajastatud nimetatud asutuste ja isikute kooskõlastused ning arvamused. Planeerimisseaduse § 133 lg 2 toodud juhul on planeering vaikimisi loetud kooskõlastatuks.

Tabel 3. Kooskõlastused ja koostöö

	Kuupäev	Asutuse või ettevõtte nimetus / kinnistu nimetus ja tunnus	Kooskõlastus / arvamus	Nimi ja amet
Kooskõlastaja		Päästeameti Lõuna päästekeskus		
		Transpordiamet		
		Terviseamet		
Kaasatavad	24.04.2025	Võru Vesi AS	Kooskõlastatud.	Jane Liiv, arendusspetsialist
	24.04.2025	Elektrilevi OÜ	Kooskõlastatud.	Marge Kasenurm, Elektrilevi OÜ esindaja
	04.22.2025	Telia Eesti AS	Kooskõlastatud.	Kalle Kõiv, Telia Eesti AS volitatud esindaja