



Paabor Projekt OÜ
Reg nr: 14260182
Malli tn 3
Lombi küla, Tartu vald
Tel: +372 5358 6223
E-mail: paaborprojekt@gmail.com

Detailplaneeringu nr: DP-3-2026

VÕRU MAAKOND, VÕRU VALD
VÕRUMÕISA KÜLAS RÄPINA MNT 37 JA HOLA
KATASTRIÜKSUSTE DETAILPLANEERING

Planeeringu algataja:	Võru Vallavalitsus
Planeeringu koostamisest huvitatud isik:	Tammel Ehitus OÜ
Detailplaneeringu koostas:	Paabor Projekt OÜ
Koostaja:	Marlen Paabor (magistrikraad maastikuarhitektuuris) <i>/allkirjastatud digitaalselt/</i>
Kontrollis:	Gerly Toomeoja (Volitatud maastikuarhitekt, tase 7) <i>/allkirjastatud digitaalselt/</i>

SISUKORD

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS	3
2. PLANEERITAVA ALA SUURUS JA ANDMED PLANEERINGUALA MAA-ALA KOHTA	3
3. PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	3
4. LÄHTEMATERJALID JA ARVESTAMISELE KUULUVAD DOKUMENDID	4
5. GEODEETILINE ALUSPLAAN	4
6. PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS	4
6.1 Vastavus kõrgemal seisvatele planeeringutele	4
6.2 Olemasolev olukord	6
6.3 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	10
6.4 Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused	10
7. PLANEERINGULAHENDUS	10
7.1. Krundi hoonestusala määramine	10
7.2 Krundi ehitusõiguse määramine	11
7.3 Arhitektuursed ja kujunduslikud tingimused	12
7.4 Liiklus- ja parkimiskorraldus	13
7.5 Ehitistevahelised kujud	15
7.6 Tehnovõrkude lahendus	16
7.7 Haljastuse ja heakorra põhimõtted	22
7.9 Planeeringulahendusega kaasnevad mõjud	24
7.10 Servituutide seadmise vajaduse määramine	25
7.11 Planeeringu rakendamise võimalused planeeringu elluviimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	26
8. KOOSKÖLASTUSTE JA ARVAMUSTE KOONDTABEL	28

Detailplaneeringu koosseis

- | | |
|--------------------------------------|----------|
| • Detailplaneeringu seletuskiri | |
| • Joonis 1 – Situatsiooniskeem | M 1:5000 |
| • Joonis 2 – Kontaktvööndi ala plaan | M 1:2000 |
| • Joonis 3 – Tugiplaan | M 1:500 |
| • Joonis 4 – Põhijoonis | M 1:500 |
| • Joonis 5 – Tehnovõrkude joonis | M 1:500 |

SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu koostamise alus

- Huvitatud isiku poolt esitatud taotlus Võru Vallavalitsusele Võrumõisa külas Räpina mnt 37 ja Hola katastrüksustele detailplaneeringu koostamise algatamiseks.
- Võru Vallavalitsuse 04.11.2025.a korraldus nr 702 ja väljastatud lähteseisukohad Räpina mnt 37 ja Hola katastrüksuste detailplaneeringu koostamise kohta.

2. Planeeritava ala suurus ja andmed planeeringuala maa-ala kohta

Planeeringuala asub Võru maakonnas Võru vallas Võrumõisa külas (*skeem 1*). Planeeringuala suurus on ca 1,7 ha ja see hõlmab Räpina mnt 37 (tunnus 91701:001:1774), Hola (tunnus 91701:001:1773) ja osaliselt 65 Võru-Räpina tee (tunnus 91801:009:1280) katastrüksuseid. Täpsem asukoht on esitatud joonisel nr 1 „Situatsiooniskeem“.

Skeem 1. Asukoha skeem. (Aluskaart: Maa- ja Ruumiamet)



3. Planeeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu eesmärk on ehitusõiguse andmine äri- ja teenindushoone ning nelja elamu ehitamiseks. Lisaks määratakse hoonestusalad, heakorra ja haljastuse tingimused, tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad ja servituutide vajadused.

4. Lähtematerjalid ja arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Võru Vallavalitsuse 04.11.2025.a korraldus nr 702 „Võrumõisa külas Räpina mnt 37 ja Hola katastriüksuste detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“;
- Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks;
- Võru Vallavolikogu 20.11.2024 otsusega nr 180 kehtestatud Võru valla üldplaneering;
- Võru valla arengukava 2035;
- Võru Vallavolikogu 20.03.2024 määrus nr 46 „Võru valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumise eeskiri“;
- Võru Vallavolikogu 20.11.2024 määrus nr 60 „Võru valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava 2025-2037“;
- Riigihalduse ministri 13.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/81 kehtestatud Võru maakonnaplaneering 2030+;
- Võru valla jäätmehoolduseeskiri (Võru Vallavolikogu 20.09.2023 määrus nr 35);
- Eestis kehtivad õigusaktid, projekteerimisnormid ja Eesti standardid (planeerimisseadus; veeseadus; looduskaitseadus; Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“; Siseministri 30.03.2017.a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“; EVS 843:2016 „Linnatänavad“; EVS 812-6:2012+A1+A2 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“);
- Maa-ameti kaardimaterjal.

5. Geodeetiline alusplaan

Geodeetilise alusplaani mõõtkavas 1:500 on koostanud OÜ Maamõõdu- ja Arhitektuuribüroo, jaanuaris 2025.a. Töö nr. 6-23. Koordinaatsüsteem L-Est97, kõrgussüsteem EH2000.

6. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs

6.1 Vastavus kõrgemal seisvatele planeeringutele

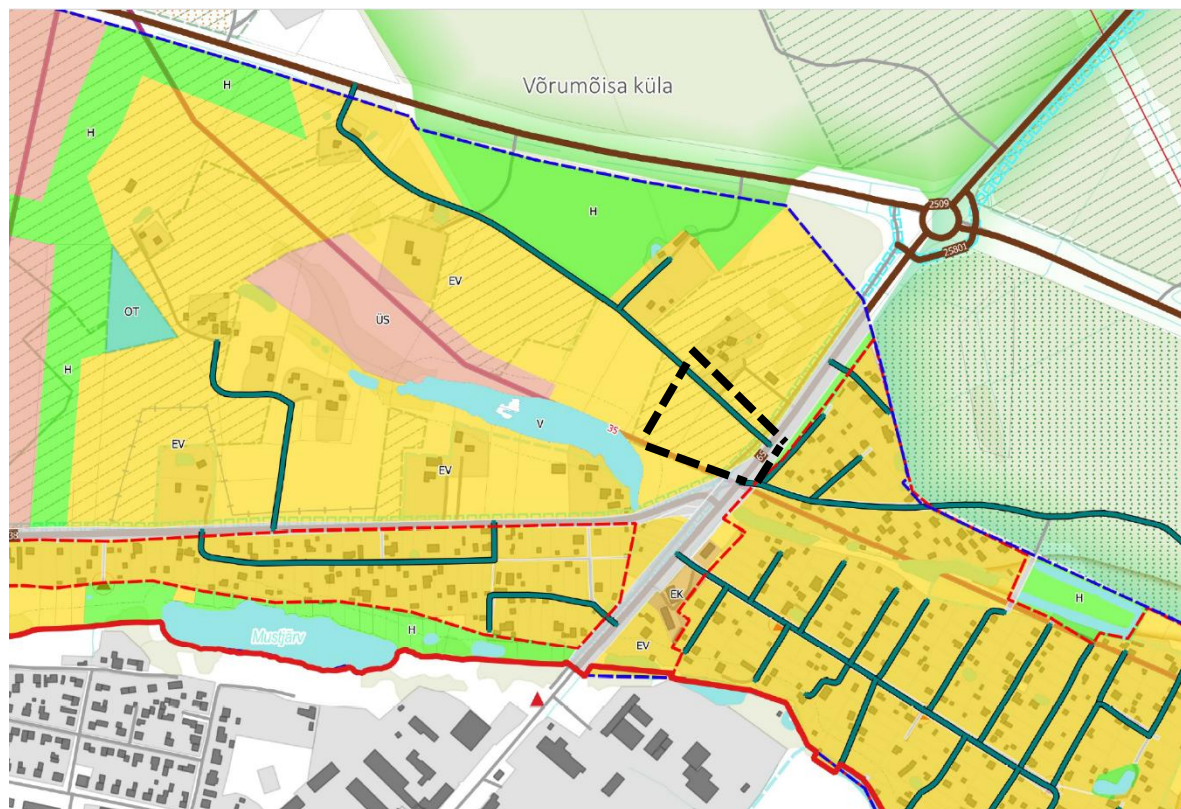
Riigihalduse ministri 13.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/81 kehtestatud Võru maakonnaplaneering 2030+ seab asutuse arengu suunamisel eesmärgiks kasutada ära olemasolevat taristut ning tihendada olemasolevaid kompaktse ruumistruktuuriga asulaid. Maakonnaplaneeringus antud põhimõtte kohaselt tuleb nii elamuarenduses kui ettevõtluses ära kasutada olemasolevaid struktuure. Maakonnaplaneeringu järgselt asub planeeringuala linnalise asutusega alal. Detailplaneeringu algatamise ettepanekus toodud eesmärk vastab maakonnaplaneeringus antud suunistele.








Võru valla üldplaneeringu (kehtestatud Võru Vallavolikogu 20.11.2024 otsusega nr 180) järgi asub detailplaneeringu ala väikeelamu maa-ala juhtotstarbega alal. Üldplaneeringu seletuskirja peatükis 4.2 „Maakasutuse juhtotstarbe määramise põhimõtted“ järgi loetakse detailplaneering ja maakasutuse muutused üldplaneeringu kohaseks, kui need vastavad vähemalt 60% ulatuses üldplaneeringus esitatud maakasutuse põhimõtetele ning seda ruumiliselt tervikliku piirkonna ulatuses. Ruumiliselt terviklikuks piirkonnaks loetakse üldplaneeringu mõistes põhijoonisel kujutatud kindlat maakasutuslikku tähendust omava tähistatud värviga katkematult kaetud ala. Erandina võib vallavalitsuse kaalutusotsusena käsitletav osa olla osakaal katastriüksusest või ka katastriüksus üldplaneeringus kujutatud ruumiliselt tervikliku piirkonna sees. Räpina mnt 37 maaüksusele soovitakse detailplaneeringu kehtestamise järgselt kasutada ärimaana. Räpina mnt 37 maaüksuse pindala on ca 0,8 ha. See on osa üldplaneeringuga määratud ca 35 ha suurusest väikeelamu maa-ala juhtotstarbega alast, mis asub Tallinna-Tartu-Võru-Luhamaa tee, Võru-Räpina tee ja Võrumõisa tee vahelisel alal. Räpina mnt 37 maaüksus moodustab ca 2% väike-

elamu maa-alast. Seega vastab kavandatav maakasutuse ulatus Võru valla üldplaneeringus seatud tingimusele. Eeltoodule tuginedes on planeeringualale äri- ja teenindushoone ning nelja elamu püstitamine kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga.

Skeem 2. Väljavõte kehtestatud Võru valla üldplaneeringust

(musta kriipsjoonega märgitud planeeringuala piir)



- | | | | |
|---|--|---|-------------------------|
|  | Segahoonestuse maa-ala (ÜS) |  | Väikeelamu maa-ala (EV) |
|  | Veekogu maa-ala (V) |  | Roheala (H) |
|  | Planeeritud tiheasustusega ala (looduskaitseaduse mõistes) | | |
|  | Planeeritud maareformiseaduse tiheasustusega ala (jääb varasemast kehtima) | | |
|  | Maalise asustuse maa-ala (MA) | | |

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud üldplaneeringu seletuskirjas toodud nõudeid:

4.4 Äri- ja teenindusettevõtte maa-ala (Ä)

Kaubandus-, teenindus- ja tootlustushoone, büroo-, panga- ja kontorihoone, postkontori, majutushoone, tankla, turu jms maa-ala. Arendustegevusel tuleb lähtuda asjakohastest ptk 4.1 määratud üldistest tingimustest. Tingimused äri- ja teenindusettevõtte maa-alal:

1. hoonestataval maaüksuse vähim haljastuse protsent on 15%;
2. maaüksuse suurim lubatud täisehitusprotsent on 60%;
3. äri- ja teenindusettevõtte maa-alale ei määrata mürakategooriat kuna äri- ja teenindusettevõtted ei ole müratundlikud objektid. Äri- ja teenindusettevõtte maa-ala kehtivad töötervishoiu- ja ohutusnõuded.

4.6 Väikeelamu maa-ala (EV)

Üksikelamu, kaksikelamu, kahe korteriga elamu, ridaelamu ning muu arhitektuurselt ja ehitustehniliselt seotud elamu maa ja elamutevahelise väliruumi ning muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala. Arendustegevusel tuleb lähtuda asjakohastest ptk 4.1 määratud üldistest tingimustest. Väikeelamu maa-ala tingimused:

1. hoonete suurimaks lubatud kõrguseks 8 m. Vallavalitsusel jääb õigus teha kaalutletud erandeid lähtudes kavandatava hoone sobivusest ümbritseva hoonestusega;
2. maaüksuse vähim lubatud haljastuse protsent on 30%;
3. maaüksuse suurim lubatud täisehitusprotsent on 30%. Vallavalitsusel jääb õigus teha kaalutletud erandeid täisehitusprotsendi määramisel lähtudes kavandatavate mahtude sobivusest ümbritseva hoonestusega;
4. väikeelamu maa-alale määratakse II mürakategooria.

6.2 Olemasolev olukord

Planeeringuala suurus on ca 1,7 ha ja see hõlmab Räpina mnt 37 (tunnus 91701:001:1774, sihtotstarve maatulundusmaa, pindala 8126 m²), Hola (tunnus 91701:001:1773, sihtotstarve maatulundusmaa, pindala 8660 m²) ja osaliselt 65 Võru-Räpina tee (tunnus 91801:009:1280, sihtotstarve transpordimaa, planeeringualasse jääv pindala 268 m²) katastriüksuseid.

Katastriüksuseid läbivad elektriõhuliinid ning elektri madalpingekaablid ning drenaažitorustikud. Lisaks läbib planeeringuala lõunaosa avalik jalakäijate ja jalgratturite tee. Planeeringuala on hoonestamata. Planeeringualale ulatub riigitee 65 Võru-Räpina tee kaitsevöönd. Alal asub avalikult kasutatav 9180384 Mareki-Villa tee. Juurdepääs katastriüksusele on 65 Võru-Räpina teelt 9180384 Mareki-Villa tee kaudu. Katastriüksus on kaetud heinamaaga. Maa-ala on põhja osas reljeefne langusega planeeringuala keskosa suunas ning lõuna pool veidi tasase reljeefiga.

Planeeringualale ulatuvad kitsendused:

- 65 Võru-Räpin tee kaitsevöönd 30 m äärmise sõiduraja välimisest servast;
- elektri madalpingekaablite kaitsevöönd 1 m kummalegi poole kaablit;
- elektri keskpinge õhuliini kaitsevöönd 10 m kummalegi poole liini;
- elektri kõrgepinge õhuliini kaitsevöönd 25 m kummalegi poole liini;
- Võrumõisa I maaparandussüsteemi (MS kood 2100460110010/001) drenaažkuivendusega maa-ala;
- III kategooria kaitsealuse liigi leiukoht;
- Hola lump veekaitsevöönd;
- Hola lump ehituskeeluvöönd;
- Hola lump piiranguvöönd.

Skeem 3. Planeeringualal asuvate kitsenduste asukohad (Maa-ja Ruumiamet)

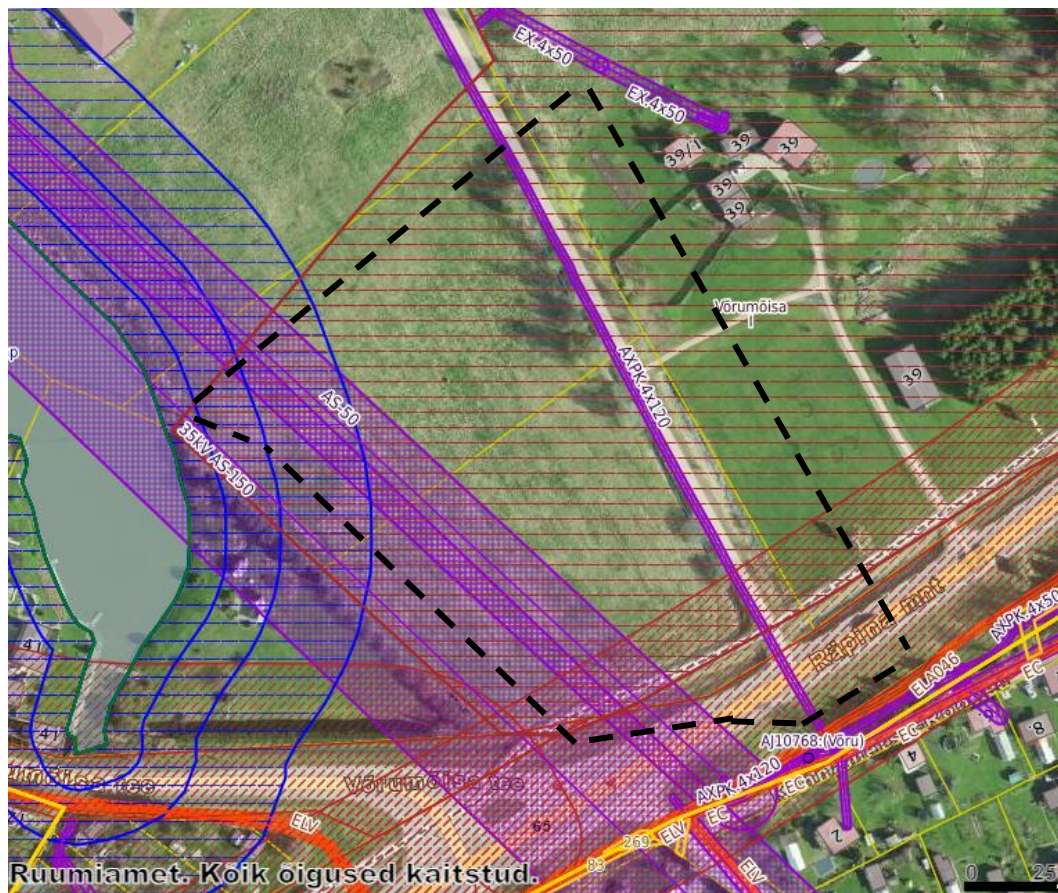


Foto 1. Vaade planeeringualale 65 Võru-Räpina tee ja 9180384 Mareki-Villa tee ristmikult (märts 2026.a)



Foto 2. Vaade planeeringuala keskosale (märts 2026.a)



Foto 3. Vaade 65 Võru-Räpina teelt planeeringualale (märts 2026)



Foto 4. Vaade planeeringuala põhjaosast planeeringualale (märts 2026)



6.3 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala kontaktvööndi ehituslikud seosed ja maakasutused on kajastatud joonisel 2. Planeeringualaga piirnevad elumumaa, maatulundusmaa ja transpordimaa sihtotstarbega katastrüksused.

Planeeritava ala lähialal asuvad järgmised katastrüksused:

- Lõuna poolt: 65 Võru-Räpina tee (transpordimaa 100%, riigitee);
- Ida poolt: Räpina mnt 39 (maatulundusmaa 100%, üksikelamu ja abihooned);
- Lääne poolt: Võrumõisa tee 41 (elumumaa 100%, üksikelamu ja abihooned);
- Põhja poolt: Mareki (maatulundusmaa 100%, hoonestamata).

Võru linna piir, kus on vajalikud teenused elanikele saadaval, jääb ca 400 m kaugusele. Lähim toidupood asub planeeringualast ca 750 m kaugusel, lähim lasteaed asub Võrus Olevi tänaval ja jääb planeeringualast ca 2 km kaugusele ning lähim kool jääb planeeringualast ca 1,8 km kaugusele. Lähim ühistranspordipeatus asub planeeringuala läheduses 65 Võru-Räpina tee ääres ca 250 m kaugusel. Planeeringualal on hea ühendus Võru linna ka jalakäijate ja jalgratturite tee kaudu.

6.4 Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused

Vastavalt planeerimisseaduse (PlanS) §124 lg 2 on detailplaneeringu eesmärk eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine. Käesolev detailplaneering jälgib kehtivas Võru valla üldplaneeringus toodud nõudeid. Detailplaneeringu realiseerimisel viiakse seega ellu üldplaneeringus toodut. Lisaks on detailplaneering maakonnaplaneeringuga ning Võru valla arenguskavas määratud arengusuundumuste ja põhimõtete koostöös.

Olemasolevad taristu ja teed on võimelised lisanduvate ehitiste rajamisega kaasneva koormusega toime tulema. Ärihoone paiknemine riigitee ääres on loogiline asukoht selles asukohas on ligipääs ärihooneni kõige parem. Elamuarendus selles asukohas on samuti loogiline jätk olemasolevatele ehitistele. Läheduses asub Konnametsa suvilapiirkond ning vahetus läheduses on samuti mitmeid üksikelamuid rajatud, mis toetab elumumaa sihtotstarbega katastrüksuste rajamist antud piirkonda. Kontaktvööndis asuvad nii ühisveevärgi- ja kanalisatsioonitorustikud, kui ka elektriliinid ning sidekaablid, mistõttu on antud asukohas hoonestuse rajamine soodustatud.

7. Planeeringulahendus

Detailplaneeringuga jagatakse planeeringuala seitsmeks krundiks: neljaks elumumaa 100% sihtotstarbega krundi (krundi kasutamise sihtotstarve üksikelamumumaa), üheks ärimaa 100% sihtotstarbega krundiks (krundi kasutamise sihtotstarve kaubandus- toidlustus- ja teenindushoone maa) ning kaheks transpordimaa 100% sihtotstarbega krundiks (krundi kasutamise sihtotstarve tee ja tänava maa 100% ning kergteemaa 100%). Elumumaa ja ärimaa krundile määratakse ehitusõigused hoonete ja tehnorajatiste rajamiseks. Lisaks lahendatakse juurdepääsud kruntidele ja tehnovõrkudega varustatus ning määratakse muud tingimused ala väljaehitamiseks (haljastus, heakord jms).

7.1. Krundi hoonestusala määramine

Detailplaneeringuga on kruntidele määratud hoonestusalad. Hoonestusala on ala, kuhu on lubatud ehitusloakohustuslikke kui ka ehitusloakohustuseta hoonete rajamine, hoonestusala on näidatud joonisel 4 „Põhijoonis“. Pos 1, Pos 2, Pos 3 ja Pos 4 puhul on hoonestusala määratud üldjuhul 4 m kaugusele katastrüksuse piirist, sh Pos 3 ja Pos 4 ida poolses küljes 30 m kaugusel katastrüksuse piirist. Pos 5 ärihoone hoonestusala on krundi piiridest põhja poolt 10 m

kaugusel, ida ja lääne poolt 15 m kaugusel ning lõuna poolt jälgib riigitee kaitsevööndi piiri. Hoonestusalast välja on lubatud rajada hoonete sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajalikke tehnovõrke, parkimisalasid, juurdepääsuteid, haljastust ja prügikastide varjualust.

7.2 Krundi ehitusõiguse määramine

Ülevaade planeeritud tegevusest

Krundile Pos 1, Pos 2, Pos 3 ja Pos 4 on planeeritud rajada üksikelamud ja abihooned ning lubatud on ka kuni 20 m² väikeehitised või rajatised (laste mängumaja, kasvuhoone, ratta varjualune vms), mille arvu ei määrata kuid nende pindalad lähevad suurima lubatud ehitisealuse pinna arvestusse. Krundile Pos 5 on planeeritud rajada ärihoone, mille täpsem kasutus selgub projekteerimise staadiumis, ning lubatud on rajada ka ärihoone tarbeks 1 abihoone (nt prügikastide varjualune või väiksem laopind vms). Lubatud on rajada krundile Pos 5 kaubandus-, teenindus- ja toitlustusasutusi või väiksema külastajate arvuga teenindus- ja tootmisettevõtteid, nn kohalikud kauplused ja teenindusettevõtted, milles võib toimuda väiketootmine ja kohapeal (kingsepatöökoda, mööbli valmistamine jms).

Krundi ehitusõigusega määratakse PlanS § 126 lg 4 kohaselt:

1. krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed;
2. hoonete suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal;
3. hoonete suurim lubatud ehitisealune pind;
4. hoonete lubatud maksimaalne kõrgus;
5. asjakohasel juhul hoonete suurim lubatud sügavus.

Planeeringuga määratud krundi ehitusõigused on toodud joonisel 4 „Põhijoonis“ tabelis 1 „Krundi määratud ehitusõigused“ ja krundi ehitusõiguse aknas.

Lubatud suurim ehitisealune pind näitab kõikide ehitiste suurimat lubatud pinda, st selle alla lähevad kõik ehitusloakohustuslikud ja ehitusloakohustuseta ehitised (sh ka alla 20 m² pindalaga mitteehtusloa kohustuslikud ehitised). Detailplaneeringuga on määratud hoonestusõigusega kruntidel hoonete suurimad lubatud arvud krundi kohta, mis sisaldavad nii ehitusloakohustuslike kui ka ehitusloakohustuseta hoonete arvu (va kuni 20 m² mitteehtusloa kohustuslike ehitised). Kuni 20 m² pinnaga mitteehtusloa kohustuslike ehitiste maksimaalset arvu ei määrata, kuid silmas tuleb pidada, et maht jääks lubatud ehitisealuse pinna sisse (ehitisealuse pinna moodustavad kõik krundil olevate ehitusloa kohustuslike hoonete ja ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste ehitisealuste pindade summa).

Detailplaneeringu joonisel nr 4 „Põhijoonis“ kujutatud hoonete asukoht ja suurus on illustreeriv ja täpne lahendus hoonete asukoha, kuju ja suuruse kohta määratakse ehitusprojekti käigus.

Tabel 1. Krundi määratud ehitusõigused

Pos nr	Krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed	Hoonete suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal (põhihoone/abihoone)	Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus (põhihoone/abihoone)
1	Üksikelamu maa (EP) 100%	3 (1/2)	350 m ²	8 m / 5 m
2	Üksikelamu maa (EP) 100%	3 (1/2)	350 m ²	8 m / 5 m

3	Üksikelamu maa (EP) 100%	3 (1/2)	350 m ²	8 m / 5 m
4	Üksikelamu maa (EP) 100%	2 (1/1)	250 m ²	8 m / 5 m
5	Kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa (ÄK) 100%*	2 (1/1)	1100 m ²	8 m / 5 m
6	Tee ja tänavamaa (LT) 100%	-	-	-
7	Kergliiklusmaa (LK) 100%	-	-	-

* Krundile Pos 5 on lubatud ka krundi kasutamise otstarve "Väikeettevõtluse hoone ja -tootmise maa" (ÄV).

Hoonete suurimat lubatud sügavust ei määrata. Kui soovitakse rajada keldrikorruseid, siis maa-aluse korruse kavandamisel tuleb ehitusprojekti koostamisel lähtuda ehitusgeoloogilistest tingimustest (eelprojekti piisab kui anda ülevaade maa-ameti geoloogiliste kaartide või puurkaevude passide põhjal või selgitada välja, kas piirkonda on keldreid ehitatud; põhiprojekt peab sisaldama eksperthinnangut).

7.3 Arhitektuursed ja kujunduslikud tingimused

Ehitistele määratakse järgnevad arhitektuursed ja kujunduslikud tingimused:

1. Hoone soovituslik välisviimistlus
2. Lubatud maksimaalne korruselisus
3. Lubatud katusekalded
4. Soovituslik katuse tüüp
5. Lubatud katusekatte materjal
6. Lubatud piirete materjal

Tabel 2. Arhitektuursed nõuded hoonetele

Pos nr	Pos 1, Pos 2, Pos 3, Pos 4	Pos 5
Hoonete soovituslik välisviimistlus	Kaasaegsed, looduslikud (puit, kivi, krohv)	krohv, puit, kivi, metall (profiilplekk)
Lubatud maksimaalne korruselisus (põhihoone/abihoone)	2 / 1	2/1
Lubatud katusekalded	0 – 45° <i>Katusekalded 0-15° on lubatud abihoonetele ja elamu mittedomineeriva osana.</i>	0 – 15°

Arhitektuursed tingimused on välja toodud ka joonisel 4 „Põhijoonis“ tabelis 2 „Arhitektuursed nõuded hoonete“.

Vastavalt Võru valla üldplaneeringu ptk-le 4.1 peab kavandatav ehitis mahuliselt ja arhitektuurselt (sh kõrgus, maaüksuse täisehitus, asustusstruktuur, ehitise asend, arhitektuurilised lahendused, värvitoonid, kasutatud materjalid jms) sobituma olemasolevasse

asustusstruktuuri ja maastikku. Siinjuures tuleb arvestada ajas muutunud ehitusnõudeid ja -vajadusi, sobivus ei lähtu ainult ümbritseva kvantitatiivsetest väärtustest vaid ka kujunduskontseptsioonist ja vajadustest. Kavandatava ehitise piirkonda sobituvust analüüsib ehitise projekterija ning vastav analüüs esitatakse koos ehitusloa taotluse või aluseks oleva ehitusprojektiga.

Piirkonnas on domineerivad viil- ja kelpkatused kuid kuna lõuna pool on erinevat tüüpi katuseid, siis kindlaid katuse tüüpe detailplaneeringuga ei määrata – võimalik on rajada piirkonda sobivaid kaldkatuseid, mille kalded peavad vastama määratud katusekalletele. Hoonete arhitektuur peab olema piirkonda sobiv, heatasemeline ja ümbritsevat keskkonda väärtustav. Katusekattematerjalid ja viimistlusmaterjalid peavad sobima hoone arhitektuurilahendusega ja välisilmega. Väikeehitiste ehitamisel ja materjalide valikul lähtuda põhihoone arhitektuursest stiilist ja lahendada harmoneeruvalt keskkonnaga.

Kui Pos 5 kavandatakse kaubandus ja teenindushoone, mis on rohkete külastajate arvuga, siis tuleb väliruumi kavandamisel jälgida Võru valla üldplaneeringus välja toodud nõudeid ja rakendada universaalse disaini ja kaasava elukeskkonna põhimõtteid:

- kasutatav kõigi erinevate kasutajagruppide poolt, kõigil on sellele ligipääs ja keegi ei tunne ennast sellest väljajäetuna;
- riskivaba ja ohutu kõigile kasutajatele;
- propageerib tervislikku eluviisi ja kasutust ega ole ohuks kellegi tervisele;
- arusaadav kõigile kasutajatele;
- esteetiline.

Piirded

Lubatud on rajada piirdeid, et luua turvaline keskkond. Piiretena tuleb kasutada läbipaistvaid puit- ja/või metallpiirdeid. Lubatud maksimaalne piirete kõrgus 1,5 m, sh läbipaistmatute piirdeaedade rajamine on keelatud. Piirded kavandatakse ja täpne lahendus antakse hoone ehitusprojektiga.

Valgustus

Valgusreostuse kahjulike mõjude minimeerimiseks peaks valgustus:

- olema hämardatav töövälisel ajal minimaalsele tasemele;
- valgustama ainult seda ala, mis seda vajab;
- projekteeritud selliselt, et valgus leviks naaberkinnistule võimalikult vähe;
- ei tohi olla eredam kui vaja;
- peab vähendama sinise valguse emissiooni;
- olema täielikult varjestatud (allapoole suunatud);
- eelistada katendites madala peegeldusvõimega materjale;
- eelistada tiheasustusse sobivat valgustite värvustemperatuuri 3000K.

7.4 Liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringuala külgnab riigiteega nr 65 Võru-Räpina tee (edaspidi riigitee). Riigitee aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus on 3812 sõidukit ning kehtib kiirusrežiim 70 km/h. Riigitee kaitsevööndi ulatus on 30 m mõlemale poole.

Räpina mnt 37 ja Hola katastriüksustele on olemasolev juurdepääs riigiteelt Mareki-Villa tee kaudu (ristumiskoht riigitee nr 65 km 2,576). Täiendavaid riigitee ristumiskohti ei ole planeeritud.

Projekteerimisel tuleb tagada, et riigitee ristumiskoht võimaldaks kahe-suunalist liiklust, ning seda ka erinevate liikluskosseisude korral (nt kaubaauto + sõiduauto). Riigitee ristumiskoha parameetrid tuleb kavandada vastavalt Transpordiameti tüüpjoonisele II, kusjuures pöördkõverad arvestada 8 m. Kinnistutelt riigiteele liikujatele peab olema tagatud normide kohane nähtavus.

918038 Mareki-Villa tee mugavamaks kahe-suunaliseks liikluseks on tarvis 918038 Mareki-Villa teed (sh ka riigitee ristmikku) laiendada planeeringuala piires. Planeeritud on rekonstrueerida 918038 Mareki-Villa tee laiusega ca 5 m. Tee jaoks on moodustatud planeeringualale transpordimaa krunt Pos 6. Lisaks on detailplaneeringuga moodustatud transpordimaa krunt Pos 7, millel asub avalikult kasutatav jalakäijate ja jalgratturite tee ning kuhu on planeeritud uus jalakäijate ja jalgratturite tee. Krundi Pos 6 teemaa laius on planeeritud keskmiselt 12 m. Pos 6 tuleb pärast sõidutee rekonstrueerimist (laiendamist) anda üle Võru vallale. Sõiduteed tuleb rajada tolmuva kattega.

Foto 5. 918038 Mareki-Villa tee ja riigitee 65 Võru-Räpina tee ristmik (märts 2026.a)



Planeeringuga on lahendatud jalakäijate liikumine planeeringualalt lähiala kergliiklusteedele ja sealt kaudu bussipeatusesse. Selleks, et planeeritud elamumaadelt ja ärihoonest oleks võimalik ohutult kõndida olemasolevale jalakäijate ja jalgratturite teele tuleb rajada planeeringuala lääneosasse uus jalakäijate ja jalgratturite tee. Jalakäijate ja jalgratturite tee peab olema avalikult kasutatav ja laiusega 2 m.

Liiklus riigiteel võib põhjustada müra. Seega elamute projekteerimisel tuleb tagada:

- hoonete fassadidel: Keskkonnaministri 16. detsembri 2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 toodud II kategooria liikluse müra piirväärtused (päeval 60 dB (va teepoolse küljel kus see on 70 dB), öösel 55 dB (va teepoolse küljel kus see on 60 dB));

- siseruumides: Sotsiaalministri määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ määratud müratasemete väärtused siseruumides.

Hoonete teepoolisel fassaadil tuleb planeeritavate hoonete puhul rakendada eelkõige ehituslikke meetmeid (akende helipidavuse parandamine, fassaadikonstruktsioonide helipidavuse tõstmine), mis tagavad head tingimused hoonete siseruumides. Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

Parkimine tuleb lahendada krundisiseselt vastavalt teede ja tänavate standardis EVS 843:2016 „Linnatänavad“ väljatoodud parkimisnormatiivile. Kruntidele Pos 1, Pos 2, Pos 3 ja Pos 4 on kavandatud 3 parkimiskohta. Täpne sõidukite parkimise lahendus lahendatakse projekteerimisel. Krundi Pos 5 parkimiskohtade konkreetne arv leitakse projekteerimisel vastavalt rajatava ärihoone tulevasele brutopinnale ja ehitise liigile EVS 843:2016 Tabeli 9.1 alusel.

Ärimaale, kui sinna kavandatakse rohkete külastajate arvuga kaubandus- ja või teenindushoone, parkimisalade projekteerimisel ja rajamisel tuleb arvestada järgnevate nõuetega:

- kavandada läbimõeldud ja mugav parkimislahendus erinevatele liikumisvahenditele (sõiduauto, kaubaauto, jalgratas) vastavalt arendatava ala täpsemale kasutusele ning kehtivatele parkimisnormidele. Eelistada säästlikke liikumisviise toetavaid lahendusi;
- parkimine lahendada kinnistu piires ning arvestada tuleb parkimise normide, linnatänavate standardiga ja inimmõõtmelise ruumi kavandamise põhimõtetega. *(Inimmõõtmelise ruumi planeerimisel on tähelepanu keskmes jalakäijad, jalgratturid ja üldine elu ning selle tagamiseks on üheaegselt oluline arvestada nii ruumi turvalisuse, elavuse, säästvuse kui ka tervislikkusega);*
- alates 10. märtsist 2021 on uutele ja oluliselt rekonstrueeritavatele hoonetele elektriautode laadimistaristu paigaldamine kohustuslik. Ehitusseadustiku ja teiste seaduste muutmise seaduse § 65¹ lg 4 p 1, p 2 ja lg 7 alusel tuleb rajada juhtmetaristud ja laadimispunktid parklatesse. Täpne elektriauto laadimistaristu lahendus ja asukoht tuleb määrata projekteerimisel;
- enam kui 20-kohaline parkimisala on soovituslik liigendada mitmerindelise haljastusega, arvestades vähemalt üks puu iga 10 parkimiskoha kohta.

7.5 Ehitistevahelised kujud

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonete vaheliste kujudega vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Hoonetevaheline tuleohutuskuja peab olema vastavalt väljatoodud määruse §22 lg 2-le kaheksa meetrit. Päästetööde tegemiseks peab päästemeeskonnale olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.

Kui sõidukite parkimine kavandatakse välisseinale lähemal kui 4 meetrit, tuleb välisseinas kasutada materjale, mis iseseisvalt ei põle ning seina üldpinnast ei tohi avatäidete pindala olla üle 25 % ja seda 4 meetri ulatuses külgsuunas ja 5 meetri ulatuses vertikaalsuunas.

Hoone tulepüsivusklass määratakse ehitusprojekti.

7.6 Tehnovõrkude lahendus

Joonisel 5 toodud planeeritud tehnovõrkude asukohad on põhimõttelised ja täpsustatakse projekteerimise käigus sõltuvalt vajadusest. Olemasolevatele ja planeeritud tehnorajatistele on soovituslik seada notariaalsed isiklikud kasutusõigused määramaks õigused ja kohustused krundi omaniku ja tehnovõrgu omaniku vahel.

7.6.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeringuala vahetus läheduses Konnametsa tee (91701:001:0752) ja Konnametsa-Kõrgemäe (91803:002:0006) katastrüksustel asuvad ühisveevärgi- ja -kanalisatsioonitorustikud. Seega planeeringualale rajatavate hoonete vee- ja kanalisatsioonitorustikega liitumine on ette nähtud ühisveevärgi ja -kanalisatsioonitorustikest. Vee-ettevõtjaks on Võrumõisa külas AS Võru Vesi, kes väljastas ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumiseks tehnilised tingimused (vt täpsemalt lisade kaustas). Võimalik vee- ja kanalisatsioonitorustike ühenduspunktid asuvad Konnametsa teel. Soovituslikud torustike paiknemise asukohad on näidatud joonisel 5. Täpne torustike asukoht määratakse projekteerimise staadiumis. NB! Riigiteega ristumisel tuleb torustikud paigaldada kinnisel meetodil.

Planeeritav veevajadus ühel üksikelamul on keskmiselt $0,5\text{m}^3/\text{ööpäevas}$ ehk neljal üksikelamul kokku $2\text{ m}^3/\text{ööpäevas}$. Planeeritav veevajadus krundil Pos 5 sõltub töötajate arvust (arvutuslikult 30 1 töötaja kohta). Näiteks 30 töötaja puhul $0,9\text{ m}^3/\text{ööpäevas}$. Planeeritava ärajuhitava reovee koguse loetakse veetarbimisega võrdseks. Planeeritud hoonete veevarustuse tagamiseks rajatakse vee- ja kanalisatsioonitorustikud detailplaneeringu joonisel näidatud asukohtadesse, jäädes transpordimaade koosseisu.

Ühisveevärgi tänava torustik tuleb projekteerida PE PN10 veetorust. Torustik paigaldada 1,8 meetri sügavusele maapinnast. Torustikule paigaldada signaalkaabel ja märkelint. Ühenduste tegemiseks kasutada ainult elekterkeevs liitmikuid. Veetorustiku hargnemistele paigaldada sulgarmatuuridega veekaevud. Tupiktänava torustikule paigaldada läbipesupüstakuga kaev min DN 50.

Ühiskanalisatsiooni tänava torustikuna projekteerida võimalusel iseoolne kanalisatsioon PVC SN8 De 160 reovee kanalisatsioonitorudest. Torustik ehitada minimaalselt 1,2 m sügavusele maapinnast. Torustikule tuleb paigaldada märkelint. Kohtadesse, kus torustik muudab suunda, langu või muutub torustiku läbimõõt või materjal, paigaldada plastist voolurenniga kanalisatsioonikaevud minimaalselt De 400/315. Iga 100 m tagant paigaldada kaev min. De 560/500. Kõik kaevud peavad olema voolurenni, veekindla põhja, seinte ning umbluugiga. Kui iseoolset torustikku ei ole võimalik ehitada, siis survekanalisatsioonitorustik ehitada PE PN6 minimaalselt De 80 survetorustikust. Ennem iseoolset kanalisatsiooni-torustikku paigaldada voolurahustuskaev minimaalselt De 800. Survetorustikule paigaldada märkelint ja signaalkaabel. Reoveepumpla asukoht tuleb leida projekteerimisel kas transpordimaale või Pos 5 katastrüksuse edelaosasse (ning seljuhul ka vastav servituut seada). Reoveepumpla koos juhtautomaatikaga peab vastama AS Võru Vesi tehnilistele nõuetele ja olema ühendatud olemas oleva SCADA-ga.

Kinnistu veevarustuse ühendustorustik tuleb projekteerida PE PN10 veetorust. Ühendused peatorustikult teha elekterkeevs puursadulaga või -kolmikuga kui tänavatorustik on väiksem kui De 63. Veetorustik projekteerida PE veetorustikest. Kinnistu kanalisatsiooni projekteerida PVC De 160 torustikust.

Veeliitumispunktid on planeeritud kinnistu piirist kuni 1 m väljapoole tänava alale (teleskoopse spindelpikendusega elekterkeevs muhvidega ühendatav maakraan minimaalselt DN 25).

Liitumispunkt ühiskanaliseerimisega on planeeritud igale planeeringus moodustatavale katastriüksusele eraldiseiseva liitumispunktina. Liitumispunktid peab jääma kinnistu piirist minimaalselt 1 m väljapoole tänava alale (kanaliseerimise vaatlustoru De 200/160 või vaatluskaev De 400/315). Sademe- ja drenaaživee juhtimine ühiskanaliseerimisega on keelatud. Planeeritud liitumispunktid on näidatud joonisel 5.

Liitumispunktidest rajatakse hooneteni majaühendustorustikud. Kinnistusesine veetorustik tuleb projekteerida PE PN10 minimaalselt De 32 veetorust. Torustik tuleb paigaldada 1,8 meetri sügavusele maapinnast. Vundamendist läbiviigul paigaldada torustik kaitseshülssi. Kuni veemõõdukusele kasutada torustikul ainult elekterkeeviliitmikke. Enne veemõõdukuse torustiku hargnemised on keelatud. Ühendused teiste veevärgi veetorustikega (salvkaevust, puurkaevust, teise vee-ettevõtja veevärgist jne) on keelatud.

Kinnistusesine kanalisatsioonitorustik tuleb projekteerida isevoolselt PVC SN8 minimaalselt De 160 reovee kanalisatsioonitorudest. Torustik tuleb ehitada minimaalselt 1,2 m sügavusele maapinnast. Kohtadesse, kus torustik muudab suunda, langu või muutub torustiku läbimõõtu või materjal, paigaldada plastist voolurenniga kanalisatsioonikaevud minimaalselt De 400/315. Kõik kaevud peavad olema voolurenni, veekindla põhja, seinte ning umbluugiga. Kinnistusesisel kanalisatsioonil peavad olema allpool ühiskanaliseerimise paisutustaset paiknevatel reovee neeludel kaitseseadmed uputuste vältimiseks. Kinnistu kanalisatsioonitorustikul peab olema nõuetekohane tuulutus. Kui isevoolselt ei ole võimalik kinnistult reovett ära juhtida, siis paigaldada plastkorpusega reoveepumpla. Reoveepumpla peab olema varustatud tagasilöögiklapiga. Survetorustik ehitada PE PN6 minimaalselt De 63 survetorustikust. Ennem isevoolselt kanalisatsioonitorustikku paigaldada voolurahustuskaev minimaalselt De 800. Survetorustikule paigaldada märkelint ja signaalkaabel. Kinnistu kanalisatsioonil, mis on ühendatud ühiskanaliseerimisega ei tohi olla vahel reoveesette kogumismahuteid. Sademe-, pinna- ja drenaaživee juhtimine ühiskanaliseerimisega on keelatud.

Detailplaneeringu järgselt tuleb enne kinnistu kanalisatsioonitorustike rajamist esitada AS-ile Võru Vesi iga kinnistu kohta eraldi liitumistaotlus ja sõlmida liitumisleping ning esitada kooskõlastamiseks torustike rajamise ehitusprojekt vähemalt põhiprojekti 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 ja kasutatavad ehitusmaterjalid kooskõlastada AS-iga Võru Vesi.

7.6.2 Sademevesi

Planeeringuala sademevee ärajuhtimine on keerukas, sest sademevett võib koguneda palju, kui rajatakse krundile Pos 5 suuremahuline parkla, seega sademevee immutamine Pos 5 krundi piires ei ole võimalik.

Üleliigse sademevee ärajuhtimiseks on planeeritud rajada kõvakattega parkimisala vertikaalplaneerimise teel kalde alla ja paigaldada sademeveetorustikud. Sademeveetorustikuga juhitakse sademevesi Pos 4 lõunaosasse planeeritud kraavi, kust suubub sademevesi lõpuks Hola lump tehisejärve (vt joonis 5). Lisaks on võimalik katustelt tulenev sademevesi ärihoonel juhtida otse Pos 5 idapiiril olevasse kraavi.

Vastavalt EhS § 72 lg 1 punktile 5 ja § 70 lg 2 punktile 1 on riigitee kaitsevööndis keelatud teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd ning ohustada ehitist ja selle korrakohast kasutamist. Vältimaks tee muldkeha uhtumist ja liigniiskumist ei tohi sademevett juhtida riigitee alusele maaüksusele. Põhjendatud juhul, kui teekraavidesse sademevete juhtimine on vältimatu, tuleb tagada truupide, kraavide läbilaskevõime ja muldkeha niiskusevõime. Selleks tuleb hinnata arendustegevusest lisanduvaid vooluhulki, riigitee kraavide ja truupide seisukorda ja läbilaskevõimet ning teostada läbilaskevõime arvutused.

Kruntide Pos 1, Pos 2, Pos 3 ja Pos 4 sademevesi on võimalik kokku koguda krundisistest kraavide näol ja juhtida samuti Hola lump tehisjärve. Projekteerimisel on soovitatav kasutada sademeveelahendusi, mille peamine eesmärk on pikendada sademevee äravoolu aega, et vähendada koormust Hola lumpi suubuvale sademeveekanalisatsioonile. Viibeaega suurendavad looduslähedased sademeveelahendused nagu näiteks vett läbilaskev katend (kõnniteede rajamisel paigaldada vahedega sillutuskivid), kasvukast, nõva ja vihmapeenar. Sademevee lahenduse projekteerimisel on soovituslik arvesse võtta juhendis „Looduslähedased sademeveesüsteemid: Eesti kliimasse sobivad sademeveelahendused“ toodud (koostajad Balti Keskkonnafoorum, Eesti Maaülikool ja Viimsi Vallavalitsus). Projekteerimisel tuleb leida ka täpne asukoht õli- ja liivapüüdurite krundil 5. Joonisel 5 näidatud torustike asukohad on üks võimalik lahendus ning täpsed sademeveetorustike, truupide ja kraavide asukohad määratakse projekteerimise staadiumis.

Sademevee juhtimine Hola lump tehisjärve ja veekaitsevööndi arvestamine

Planeeringuala sademevesi juhitakse Hola lump tehisjärve viisil, mis ei halvenda veekogu seisundit ega kahjusta veekaitsevööndi eesmarke vastavalt Veeseadus § 118 ja § 119.

Sademevee juhtimiseks tehisjärve kasutatakse veekaitsevööndi ulatuses maa-alust torustikku. Suletud torustik on keskkonnamõju seisukohalt sobivam lahendus kui avatud kraavid, kuna:

- välistab pinnase erosiooni tekke veekaitsevööndis;
- vähendab hajuheite (sh hõljuvainete ja naftasaaduste) jõudmist veekogusse;
- võimaldab sademevee kontrollitud suublat ja vooluhulkade juhtimist.

Enne tehisjärve suubumist tagatakse sademevee kvaliteedi parandamine ja vooluhulkade ühtlustamine. Selleks nähakse ette:

- õli- ja liivapüüdurite rajamine Pos 5 parkla sademeveele;
- vajadusel vooluhulkade reguleerimine ja viibeaega suurendavate lahenduste kasutamine;
- sademevee suublakoha projekteerimine erosioonikindlalt (nt kivikindlustus või muu energiat hajutav lahendus).

Hola lump ääres esineb ligikaudu 1 m kõrgune reljeefne langus, mis võimaldab sademevee juhtida kontrollitult ilma üleujutusohuta ning ilma kalda destabiliseerimiseta. Sademevee juhtimine ei põhjusta veetaseme olulist tõusu ega kalda erosiooni. Veekaitsevööndis kavandatakse ehitustegevus minimaalses vajalikus mahu. Torustiku rajamisel häiritud pinnas taastatakse ning ala haljastatakse, et säilitada looduslähedane seisund ja vähendada erosiooni ning hajuheite riski.

Planeeringualal paikneb olemasolev maaparandussüsteem, mille kollektortorustik suubub samuti Hola lump tehisjärve. Kavandatav sademeveelahendus ei muuda oluliselt olemasolevat veerežiimi, vaid korrastab sademevee ärajuhtimist ning vähendab hajusalt tekkiva äravoolu mõju.

Eeltoodust tulenevalt on kavandatud sademeveelahendus kooskõlas veekaitsevööndi eesmärkidega ning ei halvenda veekogu keskkonnaseisundit.

Maaparandussüsteemi ala

Räpina mnt 37 ja Hola katastriüksused paiknevad Võrumõisa I maaparandussüsteemi (MS kood 2100460110010/001) drenaažkuivendusega maa-alal. Võrumõisa maaparandussüsteemi drenide, kollektorite ja drenaažikaevude toimimisest sõltub kuivenduse toimimine nii planeeringuala katastriüksustel kui ka Räpina mnt 39 katastriüksusel (91801:009:1420).

Ehitustegevus drenaažkuivendusega maa-alal võib põhjustada olemasoleva drenaažisüsteemi osalist kahjustumist või ümberkujundamise vajaduse. Drenaaži toimimise häirumisel võivad eelpool nimetatud alad muutuda liigniiskeks, millega kaasneb pinnaveerežiimi muutus ning võimalik negatiivne mõju maale ja ehitistele. Nimetatud mõjude vältimiseks tuleb maaparandussüsteem rekonstrueerida. Planeeringuga nähakse ette lahendus, mille kohaselt säilib naaberkinnisasjalt Räpina mnt 39 läbi Hola katastriüksuse liigvett ära juhtiva maaparandussüsteemi toimimine. Planeeringuala läbiv ligikaudu \varnothing 150 mm kollektor rekonstrueeritakse kinnise (aukudeta) torustikuna, säilitades selle eesvoolu funktsiooni. Lahendus täpsustatakse projekteerimise käigus.

Planeeringuga ei ole ette nähtud juhtida lisavett (pinnase-, pinna-, sademevesi) eelmainitud kollektoris, kuid kui projekteerimisel selgub, et selline vajadus tekib, peab lisavee juhtimise kooskõlastama eelnevalt MaRu maaparanduse osakonnaga, kusjuures taotluses tuleb välja tuua lisanduva vee maksimaalne vooluhulk (l/s)(MaaParS § 53).

Planeeringuala läbiv \varnothing 150 mm kollektor tuleb rekonstrueerida terviklikult ning soovitatavalt samaaegselt muu taristu rajamisega. Hilisem osaline rekonstrueerimine üksikute kinnistute kaupa ei taga süsteemi toimimist. Seetõttu tuleb rekonstrueerimistööd teostada enne Pos 2 ja 4 hoonestusaladele ehitusõiguse realiseerimist. Vastavalt Maaparandusseadus § 50 lg 5 ja § 36 lg 2 tuleb maaparandussüsteemi rekonstrueerimise projekteerimisel kaasata MATER registreeringut omav spetsialist. Rekonstrueerimistööd tuleb teostada vastavalt kehtivatele nõuetele ning enne ehituslubade väljastamist.

Planeeringuala on looduslikult liigniiske ning kuivendatud põllumajanduslikuks kasutuseks. Kavandatav hoonestus ja kõvakattega pindade osakaalu suurenemine eeldavad tõhusamat kuivendust. Seetõttu tuleb hoonetele rajada lisaks ehitusdrenaaž ning lahendada liigvee ärajuhtimine terviklikult koos sademeveelahendustega.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek Maaparandusseaduse alusel arvata ala kehtestamisjärgselt maaparandussüsteemi alast välja. Vastavalt samale seadusele kui kinnisasjal, mille sihtotstarvet kavatakse muuta, asuva reguleeriva võrgu osa moodustab maatulundusmaal paikneva reguleeriva võrgu osaga ühise reguleeriva võrgu, kooskõlastab Maa- ja Ruumiamet kinnisasja omaniku taotluse sihtotstarbe muutmist arvestades tingimusel, et muudetava sihtotstarbega kinnisasjal paiknev reguleeriva võrgu osa jäetakse toimima koos maatulundusmaal paikneva reguleeriva võrgu osaga. Sealhulgas tuleb silmas pidada, et muudetud sihtotstarbega kinnisasja omanikul on Maaparandusseadusest tulenev maaparandushoiu kohustus.

Lisaks tuleb järgida järgmisi põhimõtteid:

- maa-alused kommunikatsioonid (elekter, vesi, side jms) paigutada võimalusel kollektori alt;
- abihooned kavandada võimalusel drenaažitorustike vahele;
- juhul kui torustik satub hoone alla, tuleb see ümber suunata viisil, mis tagab süsteemi toimimise ja väldib ehitiste kahjustamist.

7.6.3 Tuletõrje veevarustus

Tuletõrjeveevarustuse tagamine on võimalik planeeringuala vahetus lähedusest olemasolevatest tuletõrje hüdrantidest.

Planeeringuala vahetus läheduses paikneb AS Võru Vesi veetorustiku baasil maapealne hüdrant, mille asukoht on näidatud joonistel 3 ja 5 (Konnametsa tee ääres), mis jääb planeeringualast minimaalselt 34 m kaugusele ja maksimaalselt 200 m kaugusele. Võru veevõrgis on arvestatud maksimaalseks tulekustutusvee vooluhulgaks 10 l/s.

I kasutusviisiga hoonel, välja arvatud kõrghoonel, ja sellega võrdsustatud hoonel loetakse veevõtukoha veeallikas piisavaks veekoguseks vähemalt 30 m³.

Vajalik tuletõrje vooluhulk ärihoone tuletõkkeseptsiooni eripõlemiskoormusega 0–600 MJ/m² on 10 l/s ja 601–1200 MJ/m² on 20 l/s. Kui projekteeritakse ärihoone mille veevajadust ei ole võimalik olemasolevast hüdrandist üksi tagada tuleb rajada lisanduv hüdrant või tuletõrje veemahuti Pos 5 ärihoone rajamisega samaaegselt. Kasutusluba ei väljastata enne toimiva tuletõrje veevõtukoha olemasolu.

Veevõtukoha või hüdrandi täpne asukoht tuleb leida projekteerimise käigus. Tuletõrje veevõtukoha rajamisel tuleb lähtuda siseministri 18.02.2021 määrusest nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ ning standardist EVS 812-6:2012+A1+A2 peatükist 7.1.2.

7.6.4 Elektrivarustus

Planeeringuala läbib kõrgepinge õhuliin, mis on planeeritud säilitada ning keskpinge õhuliin. Planeeritud on olemasoleva keskpinge õhuliini likvideerimine ja maakaablisse panemine. Elektrivõrgu ümberehituseks tuleb esitada vastavasisuline taotlus Elektrilevi OÜ-le.

Vastavalt Elektrilevi OÜ poolt antud elektrivarustuse tehnilistele tingimustele nr 510060 nähakse planeeringuala elektritoide AJ10768:(Võru) alajaamast. NB! Riigiteega ristumisel tuleb elektrikaabel paigaldada kinnisel meetodil. Kruunkide piiridele on planeeritud ühe- ja mitmekohalised liitumis- ja jaotuskilbid. Toide alajaamast liitumiskilbini tuleb rajada 0,4 kV maakaabliga.

Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav. Elektritoide liitumiskilbist hooneteni tuleb rajada samuti maakaabliga. Hoonete elektrivarustuse elektrikaablite asukohad täpsustatakse projekteerimise staadiumis.

Elektrimaakaablitele kehtib kaitsevöönd 1 m maakaabli teljest mõlemale poole. Teisi kommunikatsioone ei ole lubatud planeerida elektrikaablite kaitsetsoonidesse. Elektrilevi OÜ tehnoarvutiste maakasutusõigus tagatakse servituudialana (vt ptk. 7.10).

Elektriliinide soovituslikud paiknemised on näidatud joonisel 5 „Tehnovõrkude joonis“ ning nende konkreetse asukohad määratakse tööprojektiga. Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab elektrivõrgu Elektrilevi OÜ.

7.6.5 Soojusvarustus

Hoonete soojavarustus lahendatakse lokaalselt. Lubatud kütteallikad on elektriküte, maaküte, õhk- ja õhk-vesi soojuspumbad, tahkeküte ja päikesepaneelid. Sh päikesepaneelid on lubatud rajada vaid hoone fassaadile või katusele. Keelatud on kasutada looduskeskkonda saastavaid järgnevaid küttekihte: põlevkivi, raskeõlid ja kivisüsi. Täpsem soojavarustus lahendada hoone projekteerimise käigus. Hoonete rajamisel peab silmas pidama energiatõhususe nõudeid (Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrus nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“). Hoone energiasäästlikus aitab kokku hoida küttekulusid ja säästa looduskeskkonda.

7.6.6 Sidevarustus

Planeeringuga antakse põhimõtteline lahendus sideühenduse loomiseks lähedalasuvast olemasolevast sidevõrgust. NB! Kohaliku teega ristumisel tuleb sidekaabel paigaldada võimalusel kinnisel meetodil.

Sidevarustus on võimalik lahendada nii mobiilside kaudu kui ka planeeringuala vahetus läheduses asuva ELASA-le kuuluva sidekanalisatsiooni kaudu. Joonisele 5 on kantud perspektiivne sidekanalisatsiooni asukoht, mis on planeeritud maksimaalselt transpordimaadele.

Liitumispunktiks on ELASA sidekaev 046YK01 (asukoht esitatud joonisel 3 ja 5).

Vastavalt ELASA poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr: TT5358 tuleb sideühenduse loomiseks (vt lisade kaust):

- Rajada sidetrass (multitoru 14/10 ja kaabel min Ø6mm) ELASA sidekaevuni 046YK01;
- Tööde teostamine ELASA sidevõrgus võib toimuda vaid ELASA volitatud esindaja, AS Connecto Eesti, juuresolekul;
- Sidekaevus 046YK01 on kaablil 046L03YH03 kaablivaru 30 m;
- Katkestada sidekaevus kaabel 046L03YH03 muhvi paigaldamiseks. Muhvi tähis 046YM01;
- Sidekaevu paigaldab muhvi AS Connecto Eesti (muhv kliendi kulu);
- Planeeritavast sidekatkestusest teavitada kaablil teenust tarbivaid sideoperaatoreid. Teavitab AS Connecto Eesti;
- Sidekaevu 046YK01 jätta kaablivaru 2x15m+15m;
- Paigaldatud muhv 046YM01 jääb kuuluma ELASA'le;
- Piiritluspunkt on sidekaevu 046YK01 paigaldatud kaablimuhv 046YM01;
- Rohkem kui ühe sideühenduse rajamiseks tuleb paigaldada kliendikaev või kapp koos muhviga, kus saab teha hargnemise;
- Kaabli ühendamiseks muhvi 046YM01 tuleb teenust pakkuval sideoperaatoril tellida ELASA'lt klienditellimus KLT;
- Kaabli ühendamise muhvi teostab AS Connecto Eesti;
- Kiudude keevitamine teostada vastava kiudude jaotusskeemile (väljastatakse koos KLT tööga).
- ELASA sidevõrguga seonduva sidetrassi teostusjoonis või kulgemise skeem edastada ELASA'le koos KLT tööga andmebaasi ELA-12 vahendusel.

Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse (ELASA) elektroonilise sidevõrgu säilimiseks on vajalik ehitusprojektis ette näha järgmised punktid:

- Liinirajatise kaitsevööndis on liinirajatise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada liinirajatist (Elektroonilise side seadus, peatükk 11);
- Liinirajatise kaitsevööndis töötamisel on pinnase töötlemisel keelatud mehhanismide/masinate kasutamine ja kõik tööd tuleb teostada käsitööna;
- Ehitusprojekt esitada kooskõlastamiseks Eesti Lairiba Arenduse SA võrguhalduse infosüsteemi (ELVI) kaudu;
- Ehitusloakohustusega tehnoarajatise ehitamine kaitsevööndis on lubatud ainult vastavalt kooskõlastatud ehitusprojektile KOV poolt väljastatud ehitusloa alusel;
- Majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrusele nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ vastava tegutsemisluba EstWin liinirajatise kaitsevööndis tegutsemiseks on vajalik taotleda järgmiste tööde tegemiseks:

- mullatööde tegemine sügavamal kui 0,3 meetrit ja küntaval maal sügavamal kui 0,45 meetrit;
- mis tahes mäe-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis-, üleujutus-, niisutus- ja maaparandustööd;
- puude istutamine ja langetamine;
- vees paikneva liinirajatise kaitsevööndis süvendustööde tegemine, veesõiduki ankurdamine ning heidetud ankru, kettide, logide, traalide ja võrkudega liikumine, veesõidukite liiklustähiste ja poide paigaldamine ning jää lõhkamine ja varumine;
- pinnases paikneva liinirajatise kaitsevööndis löökmehhanismidega töötamine, pinnase tihendamine või tasandamine, transpordivahenditele ja mehhanismidele läbisõidukohtade rajamine;
- muu infrastruktuuri avarii kõrvaldamine.

Tööde teostamine ELASA sidevõrgus võib toimuda vaid ELASA volitatud esindaja, AS Connecto Eesti, juuresolekul. Tööde teostamine Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse sidevõrgu liinirajatise kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult AS Connecto Eesti järelevalvajaga.

7.7 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

7.7.1 Haljastuse põhimõtted

Planeeringualal asub hetkel heinamaa ja väga väikses osas kõrghaljastust (peamiselt väheväärtuslikud puud 9180384 Mareki-Villa tee ääres. Haljastuse kavandamisel ja rajamisel tuleb rakendada haljastuse tõhususe põhimõtteid. Suuremate parklate kavandamisel tuleb kasutada võimalikult palju haljastatud pinda sh kõrghaljastust, et leevendada nii soojusaarte tekkimise efekti kui üleujutusohu.

Krundi haljastuse planeerimisel tuleb arvestada järgnevaga:

- krunt peavad olema esteetilised ja heakorrastatud;
- elamumaa vähim lubatud haljastuse protsent on 30%;
- ärimaa vähim haljastuse protsent on 15%;
- enam kui 20-kohalised parkimisala on soovitatav liigendada mitmerindelise haljastusega, arvestusega vähemalt üks puu iga 10 parkimiskoha kohta. Haljastuse planeerimisel tuleb arvestada lumevallitusega ning tagada nähtavus ristmikel;
- kõrghaljastuse rajamisel peab silmas pidama, et kõrghaljastus ei tohi paikneda tehnovõrkude peal ja nende kaitsevööndis.

7.7.2 Vertikaalplaneerimine

Maapinna vertikaalplaneerimise lahendus antakse hoone ehitusprojektis. Vertikaalplaneerimise põhimõtte on et sademevesi tuleb juhtida planeeritud sademeveetorustikesse, kraavidesse, truupidesse ja haljasaladele. Riigitee äärsesse kraavi sademevee juhtimine ei ole lubatud.

7.7.3 Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Turvalise ja kvaliteetse elukeskkonna kujundamisel tuleb arvestada ruumilise lahenduse mõjuga inimeste turvatundele ja avaliku ruumi kasutatavusele. Kuritegevuse riske on võimalik vähendada läbimõeldud planeeringu-, arhitektuuri- ja välisruumilahenduste kaudu, mis tagavad hea nähtavuse, loomuliku järelevalve, piisava valgustatuse ning selgelt tajutava ja hooldatud ruumistruktuuri.

Käesoleva detailplaneeringuga seatakse edasiseks projekteerimiseks järgmised kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused:

- 1) Sõidukite parkimine lahendada hoone läheduses;
- 2) Välisvalgustuse rajamine parkimisalal ja hoonete vahetus läheduses;
- 3) Kasutada kvaliteetset ja vastupidavat välisvalgustust;

- 4) Kasutada kvaliteetseid ehitusmaterjale (uksed, aknad, lukud, klaasid);
- 5) Kasutada järelvalvesüsteeme (kaamerad, turvafirma vms).

7.7.4 Hädaolukorra rajatised

Hädaolukorra seaduse ja teiste seaduste muutmise seaduse § 162. lg 4 sätestab, et alates 1. juulist 2026 tuleb rajada mitteavalik varjend, kui püstitatakse:

- 1) niisugune elamu, majutus- või toitlustushoone, büroohoone, kaubandus- või teenindushoone või meelelahutus-, haridus-, tervishoiu- või muu avalik hoone või erihoone, mille suletud netopind on vähemalt 1200 ruutmeetrit;
- 2) tööstus- ja laohoone, mille suletud netopind on vähemalt 1500 ruutmeetrit.

Antud planeeringus on ärihoone planeeritud 1100 m² ehitusaluse pinnaga ning maksimaalselt kahe korrusega, seega kui Pos 5 hoone suletud netopind ületab eelpool toodud pindalad on vajalik rajada mitteavalik varjend. Kuni Eesti nõuded täpsustuvad, võid lähtuda Soome varjendite ehitusnõuetest. Lisaks sätestab Hädaolukorra seaduse ja teiste seaduste muutmise seaduse § 16³ et hoone omanik koostab varjumisplaani seaduse § 16² lõikes 3 või 4 sätestatud hoone kohta, millele on antud kasutusluba. Varjumisplaanis tuleb hinnata hoones varjumise võimalusi, välja arvatud varjendi rajamise kohustusega hoone puhul, ning kirjeldatakse varjumiseks valmistumist, varjumise korraldamist ja varjumiskindluse suurendamist. Nõuded varjumisplaanile ja varjumisplaani koostamise korra kehtestab Vabariigi Valitsus määrusega.

7.8 Keskkonnatingimuste seadmine

Keskkonnakaitse abinõuetena planeeritaval ehitatakse välja tehnosüsteemid ning tagatakse nende funktsioneerimine. Ehitustööde ajal peab jälgima looduskaitseadusest ja veeseadusest tulenevaid nõudeid.

7.8.1 Keskkonnakaitse nõuete tagamine

Planeeringuala piirneb loodenurgas tehisjärvega Hola lump. Ehituse ajal peab ehitaja olema äärmiselt tähelepanelik ümbritseva keskkonna suhtes, et vähendada ja leevendada tööde võimalikku negatiivset mõju veekogule ja loodusele. Kõik ehitustööde käigus tekkivad jäätmed (pinnas, ehituspraht jms) tuleb utiliseerida legaalsel viisil selleks ettenähtud kohta.

Kõik objektid, seadmed ja konstruktsioonid peavad olema ehitatud selliselt, et nad sobiksid keskkonda, millesse nad mõeldud on. Keskkonnamõju ei tohi mingil moel segada seadmete töötamist ja ekspluateerimist ning avaldada kahjulikku mõju konstruktsioonidele ja paigaldistele. Võimalusel kasutada müra summutavaid ja järske valjusid lööke mittetekitavaid ehitusmasinaid ja –seadmeid, et mitte häirida inimesi ning loomade ja lindude elutegevust.

Ei ole lubatud ladustada ehitusmaterjale, ehitusprahti ja väljakaevatavat materjali selliselt, et see tekitab ebamugavusi piirkonna elanikele või reostab loodust. Vajadusel tuleb kasutada spetsiaalseid abivahendeid. Ehitustöödel tuleb järgida asjakohaseid standardeid, nõudeid ja töömeetodeid eesmärgiga vältida ehitusmaterjalide levikut veehoidlasse, taimkattesesse ja pinnasesse.

Ehitus- ja hooldustööde käigus tuleb kasutada mehhanisme ja tehnoloogiat, mis välistavad kütte- ja määrdeainete sattumise vette ja pinnasesse. Kasutatavad materjalid ei tohi olla reostunud ega sisaldada aineid, mis võiksid halvendada vee kvaliteeti. Kasutatavate masinate ja seadmete korrasoleku üle tuleb teha looduse reostamise (nt õlid, kütus jms) vältimiseks piisavat järelvalvet ja järgida häid kasutamistavasid. Määrde- ja kütteainete objektile tarnimisel, ladustamisel ja masinatesse tankimisel tuleb järgida keskkonnakaitse ja ohutusnõudeid. Tööde teostamisel tuleb rangelt täita tuleohutusnõudeid. Masinate hooldustöid

ja tankimist ei tohi teha ebatasasel pinnasel ja Hola lump tehiskärvele lähemal kui 50 meetrit. Masinate kasutamine töös, millel on visuaalse vaatlusega tuvastatav õlileke, on keelatud. Ehitusplatsil peab olema varustus reostuse eemaldamiseks ja olmejäätmete kogumiskoht.

Tulekahju ja keskkonnaohtliku reostuse tekkimisel peab ehitaja koheselt rakendama meetmeid reostuse mõju vähendamiseks ning teavitama tekkinud reostusest Päästeametit.

7.8.2 Jäätmehooldus

Jäätmehooldus korraldatakse vastavalt Võru valla jäätmehoolduseeskirjale. Konteinerid tuleb paigaldada nii, et jäätmevedajal on nendele ligipääs. Jäätmevaldajal on kohustus tagada jäätmete liigiti kogumine vastavalt kehtivatele nõuetele. Jäätmevaldajal on kohustus tagada tekkivate olmejäätmete äravedu, mida võib teostada vastavat õigust omav ettevõtte. Keelatud on jäätmete ladustamine või ladestamine selleks mitteettenähtud kohta.

7.8.3 Valgusreostus

Detailplaneeringuga määratakse järgnevad meetmed valgusreostuse vähendamiseks: lubatud ei ole valgustuse suunamine ülespoole ("taevasse"). Valgustus tuleb planeerida selliselt, et see ei häiriks jalakäijate ja jalgrattateel liiklejaid (ei pimestaks). Täpsemad tingimused valgustusele on välja toodud peatükis 7.3.

7.8.4 Tegutsemine III kategooria kaitsealuse liigi tait leiupaigas

Eesti looduse infosüsteemi (EELIS, Keskkonnaagentuur) andmetel on planeeringualal registreeritud III kaitsekategooria liik tait (*Gallinula chloropus*, EELIS kood KLO9135917). Tait elutseb järvede, tiikide ning merelahtede tihedas taimestikus. Tait saabub Eestisse aprillis, lahkub oktoobris. Üksikud talvitavad. Suhteliselt varjatud eluviisiga. Piiritlemata III kategooria kaitsealuste liikide elupaikades rakendub isendi kaitse. Kaitsealuse loomaliigi isendi püüdmine ja tahtlik häirimine paljunemise, poegade kasvatamise, talvitumise ning rände ajal on keelatud. Keelatud on ka looduslikult esinevate lindude pesade ja munade tahtlik hävitamine ja kahjustamine või pesade kõrvaldamine.

7.9 Planeeringulahendusega kaasnevad mõjud

Majanduslikud mõjud

Planeeritud tegevusega kaasneb positiivne mõju ettevõtluse arendamise näol – uute hoonete rajamisel võib tekkida vajadus ka lisanduva tööjõu järele. Planeeritava tegevusega ulatuslik negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

Kultuurilised mõjud

Planeeringualal ja läheduses ei asu muinsuskaitsealused mälestisi ja nende kaitsevööndeid. Detailplaneeringuga on määratud krundile sobilikud arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks. Planeeringuala kasutusele võtmiseks tihendatakse üldplaneeringu järgset Võrumõisa külasse kavandatud arenguala ja uued hooned elavdavad üldpilti. Planeeringuala hoonestamisel kaasneb pigem positiivne kultuuriline mõju, sest kaasaegne ja atraktiivne keskkond mõjutab meeli ja taju positiivselt.

Sotsiaalsed mõjud

Detailplaneeringuga planeeritud hoone rajamisega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju väljendub hoonestuse tihendamises piirkonnas. Luuakse jalakäijatele mugavad liikumisteed läbi planeeringuala, korrastatakse ümbrus, suureneb turvalisus ja rajatakse uued kaasaegsed hooned. Ärihoonete lisandumine lisab suure tõenäosusega piirkonda töökohti. Planeeringu elluviimisel on positiivne sotsiaalne mõju, sest avalikku ruumi lisanduvad tänapäevased eluruumid ja see toob kaasa ka mõningase elanike arvu kasvu Võru vallas. Negatiivne mõju

sotsiaalsele keskkonnale võib avalduda eelkõige ehitusperioodil kontaktvööndi elanikele põhiliselt suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Tuginedes eeltoodule, saab eeldada, et negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

Looduskeskkonnale avalduvad mõjud

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevad mõjud looduskeskkonnale ei ole ulatuslikud, kuna lähipiirkonnas on juba kujunenud hoonestatud ja inimtegevuse poolt mõjutatud keskkond. Planeeringualal asuvad küll kaitsealuse loomaliigi leiupaik, kuid planeeritud tegevus jääb Hola lump tehisjärvest, kus antud kaitsealused asuvad, suures osas kaugemale (ehitustegevus on lühiajaline ja kestab vaid sademeveesüsteemide väljaehitamise ajal). Kalda veekaitsevööndis suuremahulist ehitustegevust ei toimu ja ehituskeeluvööndis ei toimu samuti suuremat sorti ehitustegevust, mis võiks kaitsealuste elukeskkonda pikaajaliselt halvendada. Planeeritud tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga. Kavandatava äritegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket. Ehitiste valmimise järgselt negatiivsed mõjud vähenevad oluliselt. Vähest valgusreostust võib tekkida välisvalgustusest. Planeeritud hoonete rajamine ei too kaasa olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks pikaajaline keskkonnaseisundi kahjustumine, sealhulgas vee, pinnase, õhusaastatuse, olulise jäämetekke või mürataseme suurenemine. Planeeritava tegevusega kaasneb mõningane liikluskooormuse, mürataseme ja õhusaaste suurenemine, kuid oodata ei ole ülenormatiivsete tasemete esinemist. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et ulatuslik negatiivne mõju looduskeskkonnale puudub.

7.10 Servituutide seadmise vajaduse määramine

Servituutide seadmise vajadust kirjeldab tabel 3. Rajatavatele tehnovõrkudele on vajalik seada isiklik kasutusõigus nende omanikega (Elektrilevi OÜ, ELASA, AS Võru Vesi). Tehnovõrkude servituudid ja/või isikliku kasutusõiguse notariaalsed lepingud sõlmitakse tehnovõrkude projekteerimise järgselt projekti realiseerimise staadiumis. Servituudialad on kujutatud joonisel 5 ning on illustreeriva tähendusega.

Tabel 3. Servituutide seadmine planeeritud tehnovõrkudele

Teeniv kinnisasi	Servituut (valitsev kinnisasi või isik)
Pos 1	-
Pos 2	Isiklik kasutusõigus – ümbertõstetav drenaažitorustik (Räpina mnt 39);
Pos 3	Isiklik kasutusõigus – ümbertõstetav elektrikaabel (Elektrilevi OÜ);
Pos 4	Isiklik kasutusõigus – ümbertõstetav elektrikaabel (Elektrilevi OÜ); Isiklik kasutusõigus – ümbertõstetav drenaažitorustik (Räpina mnt 39);
Pos 6	Isiklik kasutusõigus – planeeritud elektri madalpingekaablid ja liitumispunktid (Elektrilevi OÜ); Isiklik kasutusõigus – planeeritud vee- ja kanalisatsioonitorustikud koos liitumispunktidega (AS Võru Vesi); Isiklik kasutusõigus – perspektiivsed sidekaablid koos liitumispunktidega (sideoperaator/ELASA);
Pos 7	Isiklik kasutusõigus – planeeritud elektri madalpingekaablid (Elektrilevi OÜ); Isiklik kasutusõigus – planeeritud vee- ja kanalisatsioonitorustikud (AS Võru Vesi); Isiklik kasutusõigus – perspektiivne sidekaabel (sideoperaator/ELASA);

91801:009:1230 25238 Võrumõisa tee	Isiklik kasutusõigus – planeeritud vee- ja kanalisatsioonitorustikud koos liitumispunktidega (AS Võru Vesi); Isiklik kasutusõigus – perspektiivne sidekaabel (sideoperaator/ELASA);
91801:009:1280 65 Võru-Räpina tee	Isiklik kasutusõigus – planeeritud vee- ja kanalisatsioonitorustikud koos liitumispunktidega (AS Võru Vesi); Isiklik kasutusõigus – planeeritud elektri madalpingekaablid (Elektrilevi OÜ);

7.11 Planeeringu rakendamise võimalused planeeringu elluviimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Detailplaneering on peale kehtestamist aluseks planeeringualal koostatavatele ehitusprojektidele.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid ega kahjustada ka avalikku huvi. Katastriüksuse igakordsel omanikul tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik.

Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne Võru vallale kohustust detailplaneeringukohaste teede ning tehnorajatiste väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks. Võru Vallavalitsus ja detailplaneeringust huvitatud isik sõlmivad enne detailplaneeringu kehtestamist halduslepingu, millega lepatakse kokku detailplaneeringukohaste ehitiste ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud rajatiste väljaehitamise kohustused ja kasutamise tingimused.

Detailplaneeringust huvitatud isiku kohustused:

1. rekonstrueerida ja laiendada 9180384 Mareki-Villa teed planeeringuala ulatuses (tolmuvaba kattega);
2. 9180384 Mareki-Villa tee ning riigitee nr 65 Võru-Räpina tee ristmik ümber ehitada/laiendada;
3. Krundile Pos 6 rajada juurdepääsutee ja mahasõidud kruntidele;
4. Pärast krundi Pos 6 moodustamist, seal asuva tee rekonstrueerimist ja kasutusloa saamist tuleb anda Pos 6 katastriüksus üle kohalikule omavalitsusele;
5. Krundile Pos 7 rajada jalakäijate ja jalgratturite tee;
6. Pärast krundi Pos 7 moodustamist, jalakäijate ja jalgratturite tee rajamist ning neile kasutusloa saamist tuleb anda krundi Pos 7 üle kohalikule omavalitsusele;
7. Krunte Pos 2 ja Pos 4 läbiv drenaažisüsteemi kollektortoru tuleb rekonstrueerida;
8. Kõigi eelpool nimetatud rajatiste projekteerimine ja rajamine ning nende tööde eest tasumine.

NB! Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Tulenevalt EhS § 99 lg 3 tuleb Transpordiametilt taotleda nõuded ristumiskoha ja tehnovõrkude projektide koostamiseks Tee ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lõige 2 punkt 2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lõige 3) annab nõuded projektile Transpordiamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Transpordiamet. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel või kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis tuleb kaasata Transpordiamet menetlusse.

Hoonetele ehitusloa andmise eelduseks drenaažisüsteemi kollektortoru rekonstrueerimine. Hoonetele ei väljastata kasutuslubasid enne 9180384 Mareki-Villa tee ja 19180384 Mareki-Villa tee ning riigitee nr 65 Võru-Räpina tee ristmiku rekonstrueerimist, elamumaadele

juurdepääsutee ja mahasõitude rajamist, planeeritud tehnovõrkude, Pos 5-le nõuetekohase tuletõrje veevõtukoha (või hüdrandi) ja Pos 7 krundile jalakäijate ja jalgratturite tee välja ehitamist.

Planeeringuga seatud ehitusõigused realiseerib krundi omanik ehitusprojekti ja ehitusloa alusel. Ehitusprojekti koostamise korraldab ja tasub krundi omanik. Ehitusprojekti käigus tuleb täpsemalt lahendada hoonete asukohad, parkimiskorraldus ja tehnovõrkude täpne paiknemine krundil. Kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega rajab omanik vastavalt hoone täpsele paigutusele hoonestusalas ühendused olemasolevate tehnovõrkudega.

Planeeringu elluviimiseks peavad kõik planeeringualal koostatavad ehitusprojektid olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele, projekteerimisnormidele ja heale projekteerimistavale.

Planeering viiakse ellu kolmes etapis. Esimeses etapis moodustatakse krundid ja rekonstrueeritakse/ümberehitatakse 19180384 Mareki-Villa tee ning riigitee nr 65 Võru-Räpina tee ristmik. Teises etapis rekonstrueeritakse drenaažitorustikud ja rajatakse hoonete teenindamiseks vajalikud tehnovõrgud, rekonstrueeritakse 9180384 Mareki-Villa tee ja rajatakse Pos 6-le uus juurdepääsutee, rajatakse Pos 7-le jalakäijate ja jalgratturite tee ning sademeevee kraavid. Kolmandas etapis rajatakse kruntidele hooned ning krundisisesed tehnovõrgud.