

Kose alevikus Kose tee 11/Luigemäe katastriüksuse detailplaneering

Huvitatud isik

DGN MARKETING OÜ
Andres.koiv@vty.ee

Planeeringu koostamise korraldaja

Võru Vallavalitsus
Võrumõisa tee 4a, 65605 Võru linn

Planeerija/Projektijuht

Liina Ollema
liina@plannum.ee

Koordinaator

Jaanus Aavik
jaanus@plannum.ee



SISUKORD

A – MENETLUSDOKUMENDID	5
B – SELETUSKIRI	7
1. SISSEJUHATUS	7
2. PLANEERINGU LÄHTEDEOKUMENDID JA OLEMASOLEV OLUKORD	7
2.1. Lähtedokumendid ja kehtivad planeeringud	7
2.2. Olemasoleva olukorra ja planeeringuala lähipiirkonna kirjelduse analüüs	8
2.3. Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele	9
2.3.1. Võru valla üldplaneering	9
2.3.2. Võru maakonnaplaneering 2030+	9
2.4. Planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärgid	10
2.5. Vastavus planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele	10
3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK	10
3.1. Planeeringuala kruntideks jagamine ja kruntide ehitusõigus	10
3.2. Olulisemad arhitektuurinõuded planeeritavatele hoonetele	11
3.3. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad	11
3.3.1. Veevarustus, reoveekanaliseatsioon, sademevesi	11
3.3.2. Elektrivarustus	13
3.3.3. Sidevarustus	13
3.3.4. Küte	13
3.3.5. Nõuded tehnovõrkude ehitusprojekti koostamiseks	13
3.4. Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus	14
3.5. Haljastus ja heakord	14
3.5.1. Haljastus	14
3.5.2. Jäätmekäitlus ja heakord	14
3.5.3. Müra, vibratsioon, välisõhu kvaliteet (sh riigitee liiklusest põhjustatud häiringud)	15
3.5.4. Kuritegevuse riske vähendavad tingimused	15
3.5.5. Servituudi seadmise vajadus	16
3.6. Planeeringu elluviimine	16
3.6.1. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine	16
3.6.2. Planeeringu elluviimise kokkulepped	17
3.6.3. Planeeringu elluviimiskava	18
C – LISAD	19
D – JOONISED	21
E – KOOSKÕLASTUSED	23

A – MENETLUSDOKUMENDID

1. 25.06.2024 Võru Vallavalitsuse korraldus nr 368 Kose alevikus Kose tee 11//Kuigemäe katastriüksuse detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine;

B – SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS

Planeeringuala asub Pappjärve ning Võru-Verijärve tee vahelisel alal. Planeeringuala pindala on ca 1,7 ha. Planeeringualasse on osaliselt hõlmatud Võru-Verijärve teega seotud maaüksused. Detailplaneeringu ala asub Kose tee 11 // Luigemäe (tunnus 91804:003:0434), Kose tee 11a (tunnus 91701:001:1228), 66 Võru-Verijärve tee (tunnus 91701:001:0965), 66 Võru-Verijärve tee L9 (tunnus 91804:003:0435) ning osaliselt 66 Võru-Verijärve tee L1 (tunnus 91804:003:2380) ning 25161 Kose-Käbli tee (tunnus 91804:003:2760) maaüksustel.

Hoonestatava maaüksuse Kose tee 11 // Luigemäe olemasolev sihtotstarve on ärimaa. Maa-ala on hoonestatud. Detailplaneeringuga soovitakse anda ehitusõigus uue kauplushoone ja seda ümbritseva transpordiala ehitamiseks.

Detailplaneering on kooskõlas kehtiva Võru valla üldplaneeringuga (kehtestatud Võru Vallavolikogu otsusega 20.11.2024 nr 180).

2. PLANEERINGU LÄHTEDEOKUMENDID JA OLEMASOLEV OLUKORD

2.1. Lähtedokumendid ja kehtivad planeeringud

- Planeerimisseadus (jõustumine 01.07.2015);
- Ehitusseadustik (vastu võetud 11.02.2015);
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded”;
- Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused”;
- Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid”.
- 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 Vallavolikogu 19.04.2023 määrus nr 27 „Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamisega seotud kulude kandmises kokkuleppimise kord”
- Võru valla jäätmehoolduseeskiri (02.10.2023)
- 25.06.2024 Võru Vallavalitsuse korraldus nr 368 Kose alevikus Kose tee 11//Luigemäe katastriüksuse detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine;

Eesti standardid:

- EVS 843:2016 Linnatänavad;
- EVS 812-2:2005+A1:2013 Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus;
- EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine;

Tehnilised tingimused:

- AS VÕRU VESI, väljastatud 16.12.2024 nr 5-18/24/135, kehtivad kaks aastat.
- Elektrilevi OÜ, koostatud 04.12.2024 nr 486068, kehtivad kuni 04.12.2026.

Alusplaan

- Geodeetiline mõõdistus „Kose tee 11. Kose alevik, Võru vald, Võru maakond” koostaja on OÜ ELKER RMT (10152604), töö nr Võru2402GA, mõõdistuse aeg 29.04.2024, koordinaatide süsteem L-Est97, kõrgused: EH2000.

Teised kehtivad õigusaktid ja normdokumendid.

2.2. Olemasoleva olukorra ja planeeringuala lähipiirkonna kirjelduse analüüs

Planeeringuala asub Pappjärve ning Võru-Verijärve tee vahelisel alal. Planeeringuala pindala on ca 1,7 ha. Osaliselt on hõlmatud ka Võru-Verijärve teega seotud maaüksused. Detailplaneeringu ala asub Kose tee 11 // Luigemäe (tunnus 91804:003:0434), Kose tee 11a (tunnus 91701:001:1228), 66 Võru-Verijärve tee (tunnus 91701:001:0965), 66 Võru-Verijärve tee L9 (tunnus 91804:003:0435) ning osaliselt 66 Võru-Verijärve tee L1 (tunnus 91804:003:2380) ning 25161 Kose-Käbli tee (tunnus 91804:003:2760) maaüksustel. Hoonestatava maaüksuse Kose tee 11 // Luigemäe olemasolev sihtotstarve on ärimaa. Maa-ala on hoonestatud. Ehitisregistri andmetel asub maaüksusel 1970. aastal valminud kauplus-kohvik (ehitisregistrikood 113018581). Detailplaneeringuga soovitakse anda ehitusõigus uue kauplushoone ja seda ümbritseva transpordiala ehitamiseks. Ala paiknemine on nähtav jooniselt "Situatsiooniskeem".

Table 1. Planeeringuala piirneb järgmiste katastriüksustega

Nimetus	Katastriüksuse number	Pindala (m ²)	Sihtotstarve
Pappjärv	91804:003:0452	60187	Veekogude maa 95%, Üldkasutatav maa 5%
25161 Kose-Käbli tee	91804:003:2760	141642	Transpordimaa
66 Võru-Verijärve tee L3	91804:003:0433	1386	Transpordimaa
Pappjärve tn 1	91804:003:2400	6501	Maatulundusmaa

Juurdepääs planeeritavale alale on Võru-Verijärve teelt.

Planeeritav ala on hoonestatud, ehitisregistri andmetel on alal 1970. aastal valminud kauplus-kohvik (ehitisregistrikood 113018581). Alal on kauplust ümbritsev parkla. Reljeef on järsult langev järve suunas, alal kasvab kõrghaljastust.

Kehtivad piirangud

Kose tee 11//Luigemäe katastriüksust läbivad järgmised tehnoõrgud:

- Sidekaabel, kaitsevööndi koridori laius 2 m.
- Elektrimaakaabelliin, kaitsevööndi koridori laius 2 m.
- Kanalisatsioonitorustik, kaitsevööndi koridori laius 4 m.
- Puurkaev, kaitsevööndi raadius 10 m.
- Kose tee 11 // Luigemäe katastriüksusel asub riiklik kõrgusvõrgu märk 8698 (GPA ID 217462; koodnumber 54-181-98698), kaitsevöönd on 0,5 m ehitise pinnast horisontaalsuunas ning 3,2 m vertikaalsuunas.
- Detailplaneeringu alale jääb kohaliku võrgu geodeetiline märk nr 5013 (GPA ID 12284), mille kaitsevöönd on 3 meetrit märgi keskmest.

Planeeritav ala paikneb Kose alevikus, kus on olemas järgmised teenused ja kohalikud tõmbepunktid:

- Kose Coop kauplus (planeeritaval alal);
- Kose, Meegomäe, Puiga noortetuba (planeeritaval alal);
- Pappjärv ja Kasaritsa Valgjärv (alast ~300m ida suunas);
- Ühissõiduki peatus „Kose“ on vahetult planeeritava katastriüksuse kõrval. Ligikaudu 300 m ida suunas on bussipeatus „Valgjärve“. Bussipeatuseid läbivad maakonnaliinid ja loovad hea ühenduse Võru linnaga.
- Ligikaudu 3,5 km kaugusel on Võru linn.

Eelnevast võib järeldada, et ala on olulise tähtsusega kohalikele inimestele, et kodulähedal oleks olemas võimalus osta esmatarbekaupu. Samuti on ala juba oma funktsioonilt välja kujunenud ja kohalikele elanikele harjumuspärane. Seega võib öelda, et olemasoleva poe lammutamine ja uue rajamine on vajalik ja piirkonda sobilik.

Põhjavesi on suhteliselt kaitstud ja reostusohu on madal. Pinnakatteks on moreen, liivsavi ja saviliiv kividega ning rähk.

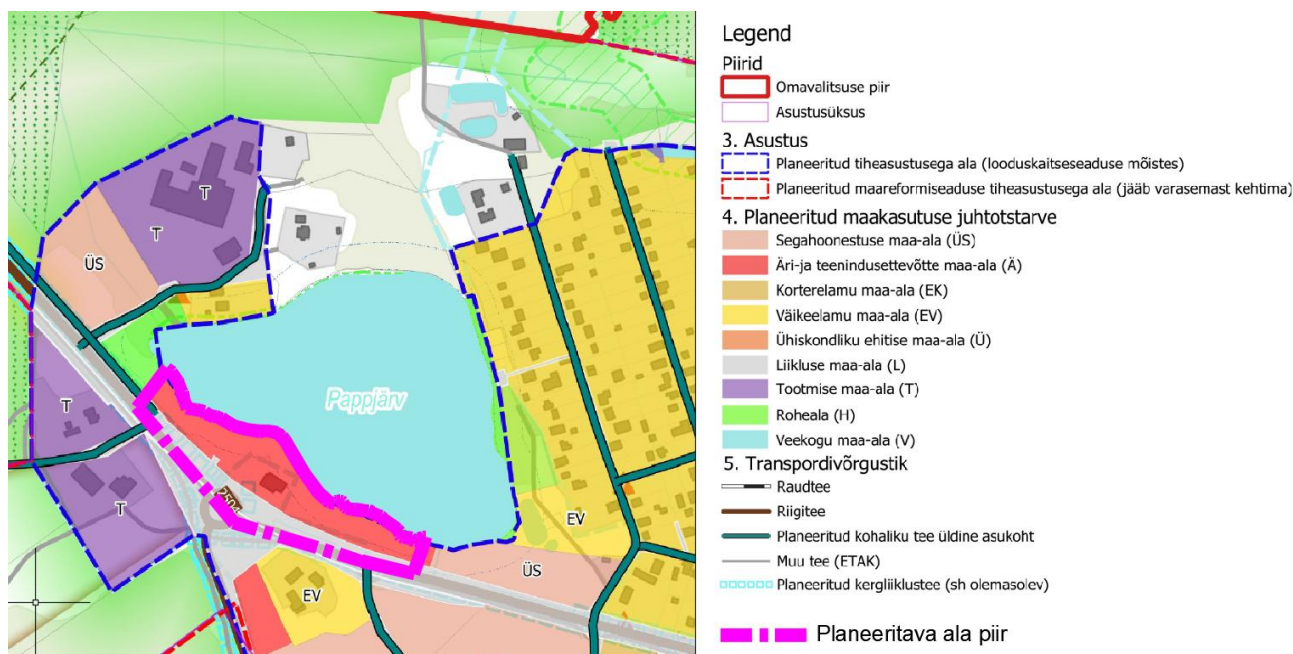
2.3. Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele

2.3.1. Võru valla üldplaneering

Võru valla üldplaneering (kehtestatud Võru Vallavolikogu 20.11.2024 otsusega) on planeeritav ala äri- ja teenindusettevõtte maa-ala juhtotstarbega alal. Üldplaneeringus on äri- ja teenindusettevõtte maa-ala juhtotstarvet käsitletud kui kaubandus-, teenindus- ja tootlustushoone, büroo-, panga- ja kontorihoone, postkontori, majutushoone, tankla, turu jms maa-ala. Arendustegevusel tuleb lähtuda asjakohastest üldistest ehitus- ja arendustingimustest (vt üldplaneeringu seletuskiri ptk 4.1).

Täpsemad tingimused äri- ja teenindusettevõtte maa-alal:

- hoonestataval maaüksuse vähim haljastuse protsent on 15%;
- maaüksuse suurim lubatud täisehitusprotsent on 60%;
- 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.



Skeem 1. Väljavõte üldplaneeringu maakasutuse skeemist. Planeeritav ala on tähistatud roosa joonega.

2.3.2. Võru maakonnaplaneering 2030+

Võru maakonnaplaneering 2030+ on kehtestatud riigihalduse ministri 13.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-41/81.

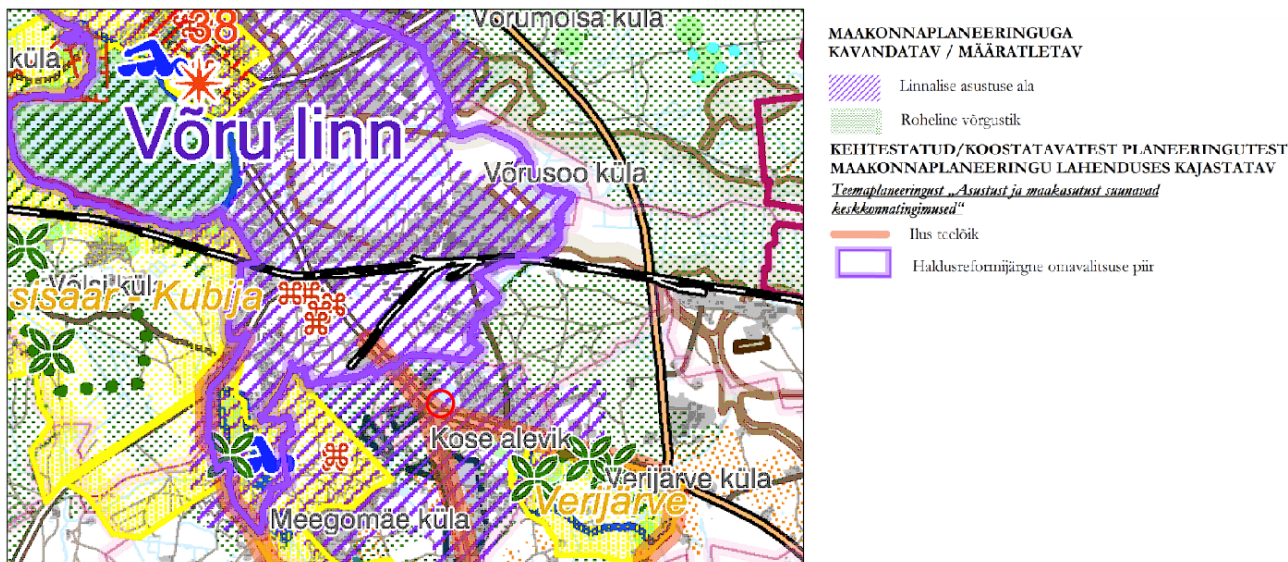
Maakonnaplaneeringus on ruumilise arengu põhimõtete ja suundumustena välja toodud järgnev:

- Asustuse arengu suunamisel Võrumaal lähtutakse olemasolevast asustusstruktuurist, see tähendab, et kasutatakse ära olemasolevaid taristuid ning tihendatakse olemasolevaid kompaktsed ruumistruktuuriga asulaid, suunates arengud nende asulate keskusaladele. Ettevõtlustegevuseks võetakse esmaelistusena kasutusse olemasolevad alad (nt tühjaks jäänud laudakomplekside jmt alad);
- väärtustatakse hajusaid asustusmustreid maapiirkondades, pakkudes paindlikke ja kogukonnapõhiseid lahendusi teenuste tarbimiseks, et säilitada maapiirkondade suhteline atraktiivsus elukohana;
- Säilitatakse erinevad ruumiväärtused linnalise ruumistruktuuriga asulates ja maapiirkondades – piisav kompaktsus linnades ja teistes tiheda ruumistruktuuriga keskusalades ning iseloomulik hajusus maapiirkondades.

- Teenuste ja töökohtade kättesaadavus keskuse tagamaa elanike jaoks tugineb kohapeal olemasolevatele teenustele, paindlikele lahendustele ja liikuvuskorraldusele.

Kose alevik on maakonnaplaneeringus käsitletud kui linnalise asustusega ala. Maakonnaplaneeringust lähtuvalt tuleb tihendada ja võimalusel võtta esmaelistusena kasutusele olemasolevad alad. Planeeringus ongi olemasoleva ärifunktsiooniga hoone asemele planeeritud uus kauplusehoone, mis säilitab maapiirkonna suhtelist atraktiivsust elukohana ja olemasoleva ruumi väärtuse.

Lahendus on kooskõlas maakonnaplaneeringu põhimõtetega.



Skeem 2. Väljavõtte maakonnaplaneeringust. Planeeritava ala asukoht on märgitud ligikaudselt punase ringiga.

2.4. Planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärgid

- Piirkonnas väljakujunenud maakasutusega arvestamine ja maapiirkonna atraktiivsuse tõstmine.
- Planeerida keskkonda sobiliku suurusega hoone ja tagada olemasoleva taristu tõhus kasutus.
- Arvestada olemasoleva Pappjärve kaitsevöönditega.

2.5. Vastavus planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele

- Olemasoleva amortiseerunud hoone asemele rajatakse uus kaasaegne kauplusehoone, mis tagab kohalikele elanikele harjumuspärase teenuse kvaliteetsemal moel.
- Planeeritav hoone rajatakse katastriüksusele, kus ka praegu paikneb kauplusehoone.
- Hoone rajatakse väljaspoole ehituskeeluvööndit.

3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK

3.1. Planeeringuala kruntideks jagamine ja kruntide ehitusõigus

Detailplaneeringuga moodustatakse krunt pos 1, selleks liidetaks Kose tee 11/Luigemäe ja Kose tee 11a üheks krundiks. Planeeritavale krundile pos 1 määratakse ehitusõigus ärihoone rajamiseks.

Tabel 1. Kruntide moodustamise tabel

Planeeritud krundi number	Planeeritud krundi suurus m ²	Maa sihtotstarve ja osakaalu % (DP liikide kaupa)	Maa sihtotstarve ja osakaalu % (katastriüksuse liikide kaupa)	Moodustatakse kinnistust	Olemasoleva kinnistu suurus
1	10710	ÄK 100	Ä 100	Kose tee 11 // Luigemäe (91804:003:0434) ja Kose tee 11a (91701:001:1228)	10145 565

Vastavalt Riigikogu 12.10.1994 a vastu võetud MaaKatS §-le 18¹:

Ärimaa (Ä) on ärilisel eesmärgil kasutatav maa. Ärimaa on äri-, büroo- või teenindusotstarbeliste ehitiste alune ja neid ehitisi teenindav maa.

Detailplaneeringuga antakse planeeritavatele kruntidele järgmine ehitusõigus:

Tabel 2. Kruntide ehitusõigus

Krundi pos number	Krundi kasutamise sihtotstarve DP liikide alusel	Krundi kasutamise sihtotstarve katastriüksuse liikide alusel	Planeeritud hoonete suurim lubatud ehitisealune pind (m ²)*	Suurim lubatud planeeritud hoonete arv krundil (põhihoone/abihoone)	Suurim lubatud korruselisus (põhihoone/abihoone)
1	ÄK 100	Ä 100	600	1/-	2/-

*Ehitisealuse pinna sisse arvestatakse ehitusloakohustuslikud hooned.

3.2. Olulisemad arhitektuurinõuded planeeritavatele hoonetele

Arhitektuur peab olema planeeritavasse ruumi sobiv ja kaasaegne.

- Maksimaalne hoone kõrgus on kuni 8 meetrit ja katusekalle 0-45 kraadi.
- Välisseinad: puit (värvitud laud), kivi, krohv, metall.

3.3. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

Planeeritud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline. Täpsed trasside asukohad ja lahendus antakse ehitusprojektiga.

3.3.1. Veevarustus, reoveekanaliseatsioon, sademevesi

Planeeringuala vee- ja kanalisatsioonilahenduse koostamisel on aluseks AS Võru Vesi poolt väljastatud tehnilised tingimused nr 5-18/24/135, väljastatud 16.12.2024, kehtivad kuni 16.12.2026.

Veevarustus

Planeeritavale alale lähim ühisveevärgi veetorustik paikneb 66 Võru-Verijärve tee L1, Pappjärve tänav ja Vahtra tn ristmikul, polüetüleenist (PE) De 110. Ülase tänaval Ülase tn 4 kinnistu juures on samuti üks võimalik ühisveetoru, millelt on võimalik ühendus teha PE De 63. Planeeringus on antud kaks varianti ja projekteerimisel on võimalik valida sobivam. Variant nr 2 korral tuleb veetorustik viia läbi riigitee alt, mille teostamiseks tuleb võimalusel kasutada kinnist meetodit.

Tänavatõrustik on planeeritud PE PN10 veetõrust. Tõrustik tuleb paigaldada 1,8 meetri sügavusele maapinnast. Tõrustikule paigaldada signaalkaabel ja märkelint. Ühenduste tegemiseks kasutada ainult elekterkeemisliitmikuid.

Kinnistu veevarustuse ühendustõrustik on kavandatud planeeritud PE PN10 veetõrust. Tõrustik tuleb paigaldada 1,8 meetri sügavusele maapinnast. Tõrustikule paigaldada signaalkaabel ja märkelint. Lubatud on ainult elekterkeemisliitmikud.

Liitumispunkt ühisveevõrgiga on planeeritud tänavamaale, teleskoopse spindelpikendusega elekterkeemis muhvidega ühendatav maakraan minimaalselt DN 25.

Kinnistu veetõrustik näha projekteerimisel ette PE PN10 minimaalselt De 32 veetõrust. Tõrustik paigaldada 1,8 meetri sügavusele maapinnast. Vundamendist läbiviigul paigaldada tõrustik kaitsehülssi. Kuni veemõõdusõlmeni kasutada tõrustikul ainult elekterkeemisliitmikke. Enne veemõõdusõlme tõrustiku hargnemised on keelatud. **Ühendused teiste veevõrgi veetõrustikega (salvkaevust, puurkaevust, teise vee-ettevõtja veevõrgist jne) on keelatud.** Olemasolev puurkaev likvideeritakse.

Liitumiseks tuleb esitada AS-ile Võru Vesi liitumistaotlus ja koostada tööprojekt.

Reoveekanaliseerimine

Planeeritavale alale lähim ühiskanaliseerimistõrustik paikneb 66 Võru-Verijärve tee L1, polüvinüülkloriidist (PVC) De 200. Lisaks läbib Kose tee 11 kinnistut läbiv keraamiline kanaliseerimistõrustik DN 250.

Planeeringus on näidatud kinnistu kanaliseerimise ühendustõrustik ASB De200.

Kui hoone planeeritakse olemasolevale ühiskanaliseerimistõrustikule, siis tuleb ette näha kanaliseerimistõrustiku ümber projekteerimine ja ehitamine PVC 250 isevoolsete kanaliseerimistõrudega.

Liitumispunkt ühiskanaliseerimisega on Kose tee 11 kinnistul.

Kinnistu isevooline kanaliseerimistõrustik kavandada projekteerimisel PVC SN8 minimaalselt De 160 reovee kanaliseerimistõrudest. Tõrustik ehitada minimaalselt 1,2 m sügavusele maapinnast. Kohtadesse, kus tõrustik muudab suunda, langu või muutub tõrustiku läbimõõtu või materjal, paigaldada plastist voolurenniga kanaliseerimiskaevud minimaalselt De 400/315. Kõik kaevud peavad olema voolurenni, veekindla põhja, seinte ning umbluugiga. Kinnistu kanaliseerimisel peavad olema allpool ühiskanaliseerimise paisutustaset paiknevatel reovee neeludel kaitseesadmed uputuste vältimiseks. Kinnistu kanaliseerimistõrustikul peab olema nõuetekohane tuulutamine. Kinnistu kanaliseerimisel, mis on ühendatud ühiskanaliseerimisega ei tohi olla vahel reoveesette kogumismahuteid.

Sademe-, pinna- ja drenaaživee juhtimine ühiskanaliseerimisele on keelatud.

Sademeveelahendus

Sademeveet ei juhitata naaberkinnistutele ega ka tänavamaale. Planeeringualal tekkivad sademeveed on ennekõike nähtud immutada krundi piires olevatel haljaspindadel. Sademe- ja drenaaživee juhtimine ühiskanaliseerimisele on keelatud. Vertikaalplaneerimine lahendatakse täpsemalt ehitusprojekti staadiumis, maapinda oluliselt ei muudeta, maapinna tõstmise on lubatud hoonealuse maa osas. Vajaduse korral rajatakse täiendav drenaaž.

Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Käsitatud ala reljeef on järsu maapinna langusega. Absoluutkõrgused jäävad 80,12 (Pappjärve ääres) kuni ~88,50 (sõidutee kõrgus) vahemikku.

Vertikaalplaneeringu lahenduses arvestatakse ümbritsevate tänavate olemasolevaid kõrgusarve tagades sujuvad peale- ja mahaõidud planeeritud alasse.

Vertikaalplaneeringu lahendus antakse ehitusprojekti, sademevee juhtimine naaberaladele on keelatud.

Tuletõrjeverustus

Ehitise tuleohutusest tulenevalt liigitub planeeritud ehitis IV kasutusviisi (kogunemishooned) alla. Planeeritud hoonete tulepüsivusklass on TP3.

Vastavalt Siseministri määrusele nr 10, redaktsiooni jõustumise kuupäev 01.01.2023, „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ on hoone kustutamiseks vajalik veevooluhulk veevõtukohas 10 l/s 3 tunni jooksul – hoone tuletõkkeseptsiooni eripõlemiskoormus ei tohi ületada 600 MJ/m² kohta (§7 lg (1)).

Tulekahju ja selle ohu vältimiseks ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ning nõuded tuletõrje veevarustusele peavad vastama siseministri 01.03.2021 määrusele nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded*.

Siseministri määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ lisa 1 sätestab veevõtukoha rajamiseks tehnilised nõuded, millega tuleb arvestada.

Planeeritud on tuletõrjehüdrant, mille veetoide tuleb kas Pappjärve tn 2 (variant 1) või Vahtra tn 1 (variant 2) katastriüksuse ees paiknevast hüdrandist. Variant 1 korral on planeeritav hüdrant kavandatud 66 Võru-Verijärve tee L1 katastriüksusele, poe parkla kagunurka. Variant 2 korral on planeeritav hüdrant kavandatud Ülase tänav L1 katastriüksusele. Lahendus täpsustub projekteerimisel.

3.3.2. Elektrivarustus

Elektrilevi OÜ on väljastanud 04.12.2024 tehnilised tingimused nr 486068, need kehtivad kuni 04.12.2026.

Elektritoide on ette nähtud Pappjärve: (Võru) alajaamast. Alajaamast on planeeritud eraldi fiidrina 0,4 kV maakaabelliin ja planeeritud kinnistu piirile 0,4 KV liitumiskilp. Liitumiskilp on vabalt teenindatav. Elektritoide liitumiskilbist objektini projekteeritakse maakaabliga. Planeeritud maakaabelliinile ja liitumiskilbile on määratud servituudi vajadusega alad.

3.3.3. Sidevarustus

Katastriüksusel on olemasolev sidevarustus. Projekteerimisel küsitakse võrguvaldajalt vajadusel uued tehnilised tingimused.

3.3.4. Küte

Küte lahendatakse lokaalselt, kasutades selleks tehnoloogiliselt sobivaid lahendusi. Küttelahendus antakse projekteerimisel. Variandina kaalutakse ka maaküttekontuuri uputamist Pappjärve. See on veekeskkonnariskiga tegevus ning tuleb veekeskkonnariskiga tegevusena registreerida (veeseadus § 196 lg 2 p 7). Maaküttesüsteem on tehnorajatis, millele rakendub ehituskeeluvööndis looduskaitse seaduse § 38 lg 5 p 8 erand. Perspektiivne järvekollektor on kantud põhiõttelise lahendusena tehnovõrkude koondplaanile.

3.3.5. Nõuded tehnovõrkude ehitusprojekti koostamiseks

AS VÕRU VESI

Kinnistule planeerida nõuetekohane veemõõdusõlm. Vee-ettevõtja paigaldab veearvesti omal kulul, kliendi kinnistu nõuetekohasesse veemõõdusõlme viie tööpäeva jooksul peale teenuslepingu sõlmimist, teostades ka edaspidist veearvesti hooldust ja taatlust. Teenuslepingu lõpetamisel demonteeritakse arvesti vee-ettevõtja poolt. Veearvesti kuulub AS-ile Võru Vesi.

Veemõõdusõlm peab vastama tehnilistes tingimustes lisas 2 esitatud nõuetele „Veemõõdusõlmele esitatavad üldnõuded“.

Veearvesti paigaldamise ja plommimisega seonduvad kokkulepped teha telefonil 782 1779 või 522 1779.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsioonitorustike ehitamiseks esitada AS-ile Võru Vesi kooskõlastamiseks ehitusprojekt tööprojekti staadiumis.

Detailplaneeringu järgselt tuleb enne kinnistu vee- ja kanalisatsioonitorustike rajamist esitada AS-ile Võru Vesi iga 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 kooskõlastada AS-iga Võru Vesi.

Elektrilevi OÜ

- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.
- Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele.
- Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

3.4. Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus

Juurdepääsu planeeritavale alale ei muudeta ja see on jätkuvalt riigiteelt nr 66 Võru-Verijärve. Juurdepääs rekonstrueeritakse (ristumiskoht laieneb Võru suunas). Rekonstrueerimiseks tuleb taotleda nõuded Transpordiametilt.

Kergliiklejate juurdepääs säilib samuti olemasolevalt kergliiklusteelt.

Olemasolev parkimisala nihutatakse Pappjärve suunas, et see oleks tervikuna planeeritaval krundil pos 1. Riigitee alusel maaüksusel likvideeritud parkla osas tuleb taastada haljastus. Kaubaautode ala on kavandatud hoone läänepoolsele küljele. Lahendus on põhimõtteline ja täpsustub projekteerimisel.

Normatiivsete parkimiskohtade arvutamisel on aluseks võetud Eesti Standard *EVS 843:2016 Linnatänavad*, tabel 9.2, *supermarket, kauplused ja keskuse klass „mujal“*. Normatiivsete parkimiskohtade arv on 1 koht 150 m² suletud brutopinna kohta (kokku 8 parkimiskohta, standardi järgne vähim arv on 10). Parkimine lahendatakse ehitusprojekti krundi piires.

3.5. Haljastus ja heakord

3.5.1. Haljastus

Hoonestusala paigutusel on arvestatud ehituskeeluvööndiga. Hoonestusalale ei jää olemasolevat kõrghaljastust. Ehitustööde ajal rakendada meetmeid olemasoleva haljastuse säilitamiseks. Juhinduda standardist *EVS 939-3:2020 Puittaimed haljastuses*. Osa 3: Ehitusaegne puude kaitse. Säilivale kõrghaljastusele tuleb läbi viia võrahooldus, tagada kasvutingimused ning kaitse (juurestiku kaitse, tüvekaitse) ehitustööde ajal. Kujundada ja täiendada haljastust ka uusistutustega, haljastuse täpsem lahendus anda hoone ehitusprojektiga.

Hoonete ja tehovõrkude projekteerimisel tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt Eesti Standard *EVS 843:2016* nõuetele.

3.5.2. Jäätmekäitlus ja heakord

Sorteeritud jäätmete kogumine toimub vastavalt Võru valla jäätmehoolduseeskirjale (02.10.2023). Jäätmete käitlemisel tuleb lähtuda lisaks jäätmeseadusest, pakendiseadusest ning nende alamaktidega kehtestatud nõuetest.

Müratase suureneb ehitustööde jooksul, kuivõrd liiklustihedus suureneb ehitusaegse transpordi võrra ja teostatakse ka mürarikkeid töid. Ehitustööde kavandamisel tuleb läbi mõelda ja tööohutuse plaanis kirjeldada ehitusplatsi vahetusse naabrusesse levida võiva tolmu, müra ja vibratsiooni tõkestamise abinõud. Ehitustööde läbiviimisel peab arvesse võtma, et ehitusaegne müra ei tohi ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määru

nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ toodud normtasemeid. Ehitusaegse mürahäiringu vähendamiseks tuleb ehitustööd teostada päevasel ajal.

Planeeringu realiseerimise järgselt piirkonnas sõidukite arv eeldatavasti oluliselt ei suurene, sest ka praegu on antud asukohas toimiv kauplus.

3.5.3. Müra, vibratsioon, välisõhu kvaliteet (sh riigitee liiklusest põhjustatud häiringud)

Planeeritud hoonestuse projekteerimisel ja rajamisel tuleb lähtuda kehtivatest normdokumentidest. Mürasituatsiooni hindamisel lähtutakse keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ nõuetest.

Riigiteede omanik ei võta endale kohustusi planeeringuala piirkonnas müra mõju vähendamiseks leevendusmeetmete rakendamiseks ning vajadusel peab meetmed ette nägema planeeringu koostamisest huvitatud isik.

Planeeringuala ja alale kavandatavaid hooneid (ärihoone) ei saa otseselt müratundlike alade hulka lugeda, müra normtasemed on kehtestatud püsiva asustusega elumupiirkondi ning elu- või ühiskondlike hooneid silmas pidades.

Kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete rajamisel on siseruumides heade tingimuste tagamiseks soovitatav järgida standardit *EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest* (või samaväärset uuemat standardit), mille kohaselt bürooruumide ja nendega võrdsustatud ruumide kavandamisel on antud juhul hoonete välispiirde (välissein koos akendega) ühisisolatsiooni soovituslik väärtus ($R'_{tr,s,w}$) ca 35 dB. Kui aken moodustab $\geq 50\%$ välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks. Nõudeid välispiirdele ei rakendata ruumis, kus välismüratase ei ole märkimisväärselt suurem kui tööst põhjustatud müratase ruumis sees. Hoonest väljapoole jäävate tehnoseadmete (nt ventilatsiooniseadmed või küttesüsteemid) paigutamisel tuleb lähtuda põhimõttest, et seadmete avad oleks suunatud elu- ja ühiskondlikest hoonetest võimalikult kaugele. Tehnoseadmete valikul on soovitatav eelistada madala müratasemega seadmeid. Vajadusel tuleb tehnoseadmete ümber rajada lokaalsed müraekraanid või mürasummutuskastid.

Õhusaaste keskkonnamõju ning eelkõige tervisele avaldatava mõju olulisuse hindamise aluseks on mõjutatava välisõhu vastavus kvaliteedinormidele (väljendatuna saasteaine lubatava kogusena välisõhu ruumalaühikus). Eestis on õhukvaliteedi piirväärtused kehtestatud keskkonnaministri 27.12.2016. aasta määrusega nr 75 „*Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamiskiirid*“. Piirväärtustest madalamad saasteainete kontsentratsioonid ei ohusta inimese tervist olulisel määral. Piirkonna peamiseks õhusaaste allikaks on autoliiklus. Vaadeldavate liikluskooormuste korral ei ole õhukvaliteedi piirnormide ületamist planeeringualal ette näha.

Samuti ei kujune planeeringualal probleemseks võimalik liiklusest tingitud vibratsioon. Kavandatavad tehnoseadmed, masinad jm vibratsiooniallikaid tuleb paigaldada, hooldada ning kasutada sellisel viisil, et nende poolt tekitatud (ning teoreetiliselt maapinna kaudu leviv) vibratsioon elamutes ja ühiskasutusega hoonetes vastaks sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „*Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid*“ kehtestatud piirväärtustele (määruse nõuded peavad silmas eelkõige inimeste ja eluhoonete kaitset). Planeeringuala vahetus läheduses ei ole vibratsiooni piirväärtuste ületamist ette näha, kuna vahemaad tundlike objektidega on piisavad ning märkimisväärselt vibratsiooni põhjustavaid tegevusi/seadmeid (nt rasketööstus) teadaolevalt ei kavandata rajada.

Planeeritava ala puhul on seega müra, vibratsiooni ning välisõhu kvaliteedi aspektist vajalikud tingimused tagatud ning planeering ei muuda juba praegu olemasolevat tegevust planeeritaval alal (alal on olemasolev kauplus), seega on kavandatav tegevus sobilik elluviimiseks.

3.5.4. Kuritegevuse riske vähendavad tingimused

Kuritegevuse riskide vähendamist reguleerib standard EVS 809-1:2002.

Soovitav on hoonesse sissepääs valgustada, sest valgustatus võimaldab korraldada efektiivse naabrivalve piirkonna. Vandalismi ja sissepääsmiste riske vähendavad hoonete uste ja akende turvaliseks muutmise, kasutades vastupidavaid ukse- ja aknaraame ning ukسلukke.

3.5.5. Servituudi seadmise vajadus

Planeeritud servituutide vajaduse (SV) ulatus on põhimõtteline ja täpsustub projekteerimise staadiumis.

Krunt pos 1:

- SV ala planeeritud liitumis- ja jaotuskilbile, ulatusega 2 m seadmest, võrguvaldaja kasuks.
- SV ala planeeritud madalpingekaablile, koridoris laiussega 2 m, võrguvaldaja kasuks.
- SV ala planeeritud kanalisatsioonitorustikule, koridoris laiussega 6 m, võrguvaldaja kasuks.
- SV ala olemasolevale kanalisatsioonitorustikule, koridoris laiussega 4 m, võrguvaldaja kasuks.
- SV ala planeeritavale veetorule, koridoris laiussega 4 m, võrguvaldaja kasuks.

66 Võru-Verijärve tee L1 (91804:003:2380)

- SV ala planeeritavale veetorustikule, koridoris laiussega 4 m, võrguvaldaja kasuks.

66 Võru-Verijärve tee L8 (91804:003:0436)

- SV ala planeeritavale madalpingekaablile, koridoris laiussega 2 m, võrguvaldaja kasuks.

Kosekoopa tee (91701:001:1699)

- SV ala planeeritavale madalpingekaablile, koridoris laiussega 2 m, võrguvaldaja kasuks.

Pappjärv (91804:003:0452)

- SV ala planeeritavale madalpingekaablile, koridoris laiussega 2 m, võrguvaldaja kasuks.

Kose tee 11a (91701:001:1228)

- SV ala planeeritavale veetorustikule, koridoris laiussega 4 m, võrguvaldaja kasuks.

Pappjärve tn 1 (91804:003:2400)

- SV ala planeeritavale veetorustikule, koridoris laiussega 4 m, võrguvaldaja kasuks.

Ülase tänav (91701:001:1151)

- SV ala planeeritavale veetorustikule, koridoris laiussega 4 m, võrguvaldaja kasuks.

Ülase tänav L1 (91701:001:0015)

- SV ala planeeritavale veetorustikule, koridoris laiussega 4 m, võrguvaldaja kasuks.

66 Võru-Verijärve tee L3 (91804:003:0433)

- SV ala planeeritavale veetorustikule, koridoris laiussega 4 m, võrguvaldaja kasuks.

Kose tänav (91804:003:0463)

- SV ala planeeritavale veetorustikule, koridoris laiussega 4 m, võrguvaldaja kasuks.

3.6. Planeeringu elluviimine

3.6.1. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine

Planeeringu realiseerudes liikluskoormus olemasolevale tänavavõrgule oluliselt ei suurene, sest ka täna on alal toimiv kauplus. Planeeringu elluviimisel rajatakse uus kaasaegne kauplusehoone, mis tõstab piirkonna

atraktiivsust ja tagab kohalikele elanikele kvaliteetse teenuse. Amortiseerunud hoone asendamine kaasaegsega on majanduslikult otstarbekas, sest olemasolev taristu toetab poe rajamist ja ressursside kasutus on optimaalne.

Käesoleva detailplaneeringu elluviimine ei avalda kultuurilist mõju, sest alal ja selle mõjualas puuduvad väärtustatud hooned, miljööalad ja väärtuslikud maastikud.

Planeeringu elluviimisel ei ole ette näha olulise negatiivse mõju avaldumist looduskeskkonnale. Keskkonnaregistri Keskkonnateabe Keskuse EELIS andmebaasi kohaselt ei paikne planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada. Planeeringu elluviimisel lammutatakse olemasolev hoone ja rajatakse uus hoone, mis arvestab Pappjärve ehituskeeluvööndiga. Alal on hoonestus ette nähtud ka üldplaneeringuga.

Planeeritava alal on põhjavesi suhteliselt kaitstud ja ohtlikkuse tase reostuse suhtes on madal, seega võib lugeda planeeritava hoone mõju põhjaveele vähetähtsaks.

Kavandatava tegevuse negatiivne mõju on peamiselt ehitusaegne ja piirneb planeeringuala ja selle lähiümbrusega. Ehitusaegse tegevusega kaasneb ajutine müra, vibratsioon ja liikluskooormuse kasv, mis on lühiajaline ja mööduv.

3.6.2. Planeeringu elluviimise kokkulepped

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid ega kahjustata ka avalikku huvi. Tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Samuti ei tohi tekitata naaberkinnistu omanikele täiendavaid kitsendusi, mille osas ei ole eelnevalt kokku lepitud. Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik.

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele maakorralduslikele, ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismäärustele.

Planeeritava krundi omanik on kohustatud ehitised välja ehitama ehitusprojekti ja ehitusloa alusel. Projekteerimise käigus tuleb täpsustada hoone asukoht, juurdepääsutee ja parkimisala, haljastuslahendus ning tehnovõrkude täpne paiknemine. Ehitusprojekti koostamise korraldab ja tasub krundi omanik. Kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega rajab omanik vastavalt hoone täpsele paigutusele hoonestusalas ühendused tehnovõrkudega ja likvideerib olemasoleva puurkaevu.

Planeeritud hoonetele ehitusloa väljastamise eelduseks on tehnovõrkude väljaehitamine koos liitumispunktidega koostöös tehnovõrgu valdajatega, juurdepääsu tee rekonstrueerimine ja vastavate servituutide seadmine. Nimetatud ehitiste rajamine ja sellega seotud kulude kandmine on huvitatud isiku kohustus. Detailplaneeringu kohaste rajatiste väljaehitamine toimub vastavalt Võru Vallavalitsuse 19.04.2023 vastu võetud määrusele nr 27 "Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamisega seotud kulude kandmises kokkuleppimise kord".

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Tehnovõrkude paigutamisel riigitee alusele maaüksusele lähtuda Transpordiameti juhendist ning mh arvestada vajadusega taastada riigitee katted. Olemasoleva likvideeritava parkla asemel tuleb riigitee alusel maaüksusel taastada haljasala.

Detailplaneeringuga on kavandatud läbi Kose tee 11a maaüksuse veetorustik. Juhul kui detailplaneeringu kohase taristu projekteerimise hetkeks ei ole Kose tee 11a maaüksuse osas maareformi toimingud lõpule viidud, tuleb kaasata Maa- ja Ruumiamet veetorustiku rajamise ehitusloa andmise menetlusse.

Kose tee 11 // Luigemäe katastriüksusel asub riiklik kõrgusvõrgu märk 8698 (GPA ID 217462; koodnumber 54-181-98698). Geodeetiliste tööde tegemisel tuleb juhendada keskkonnaministri 28.06.2013 määrusest nr 50 „Geodeetiliste tööde tegemise ja geodeetilise märgi tähistamise kord, geodeetilise märgi kaitsevööndi ulatus ning kaitsevööndis tegutsemiseks loa taotlemise kord“ (edaspidi „geodeetiliste tööde kord“).

Riikliku kõrgusvõrgu märk 8698 tuleb vastavalt geodeetiliste tööde korra § 9 lõikele 3 teisaldada sobivasse asukohta ning asendada samaväärse (sh mõõtmismetoodikate seisukohalt) geodeetilise märgiga.

Enne geodeetilise märgi teisaldamist tuleb vastavalt geodeetiliste tööde korra § 10 lõikele 5 esitada geodeetilise töö projekt, mis sisaldab geodeetiliste tööde korra § 4 lõigetes 2 ja 3 kirjeldatud andmeid. Projekt tuleb esitada kooskõlastamiseks Maa- ja Ruumiameti geodeesia ja aeromöödistamise osakonna juhatajale (Karin Kollo, e-post karin.kollo@maaruum.ee).

Kõrgusvõrgu reeperite teisaldamisel ning sellega seonduvate ehitus-, mõõtmis- ja arvutustööde tegemisel tuleb juhinduda geodeetiliste tööde korra § 5 lõikes 5 sätestatust ja „Kõrgusvõrgu rekonstrueerimise ja rajamise juhendist“¹.

RAS § 35 lõike 1 kohaselt võib geodeetilise märgi kontrollmõõtmisi ja teisaldamise töid teostada isik, kellel on geodeedi kutse, mis vastab vähemalt kutseseadusega sätestatud kvalifikatsiooniraamistiku 7. tasemele kõrgema geodeesia valdkonnas.

3.6.3. Planeeringu elluviimiskava

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele maakorralduslikele, ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Ehitusõigus realiseeritakse maaüksuse omaniku poolt tema tahte kohaselt. Edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele, heale projekteerimistavale ja ehitusseadustikule.

Detailplaneeringu kehtestamise järgselt on vajalik teostada järgmised tegevused allpool toodud järjekorras planeeringuga kavandatu elluviimiseks:

- Moodustatakse krundid vastavalt detailplaneeringu põhijoonisele.
- Ühiste tehnorajatiste tehniliste tingimuste taotlemine, tehnorajatiste ja juurdepääsutee projekteerimise alustamine. Ühised tehnorajatised on kõik planeeritud veetorustikud kuni krundi liitumispunktini, kanalisatsioonitorustikud kuni krundi liitumispunktini, elektrikaablid koos liitumiskappidega. Olemasoleva puurkaevu likvideerimine. Riikliku kõrgusvõrgu märgi 8698 teisaldamine sobivasse asukohta ning asendada samaväärse (sh mõõtmismetoodikate seisukohalt) geodeetilise märgiga vastavalt ptk 3.6.2 esitatud korrale.
- ehituslubade taotlemine/ehitusteatise esitamine ühiste tehnorajatiste ja juurdepääsutee rekonstrueerimiseks.
- vajadusel servituutide seadmine.
- juurdepääsuteedele ja tehnorajatistele kasutusloa taotlemine/kasutusteatise esitamine. Ühised tehnorajatised ja juurdepääsuteed peavad arendaja poolt olema välja ehitatud ja vajadusel kohalikule omavalitsusele/võrguvaldajale üle antud enne hoonete ehituslubade väljastamist.
- Hoonete projekteerimine ja ehituslubade taotlemine, nende püstitamine ning kasutuslubade taotlemine.

¹ https://geoportaal.maaamet.ee/docs/Geodeesia/Riikliku-korgusvorgu-juhend_2006.pdf?t=20180511112319

C – LISAD

1. Tehnilised tingimused:

- AS VÕRU VESI, väljastatud 16.12.2024 nr 5-18/24/135, kehtivad kaks aastat.
- Elektrilevi OÜ, koostatud 04.12.2024 nr 486068, kehtivad kuni 04.12.2026.

2. Illustratsioon

D – JOONISED

Joonis 1. Situatsiooniskeem

Joonis 2. Tugiplaan

Joonis 3. Ruumilise keskkonna analüüsi joonis

Joonis 4. Põhijoonis

Joonis 5. Tehnovõrkude koondplaan

E – KOOSKÕLASTUSED

Tabel 3. Teave planeeringu käigus tehtud koostöö kohta

Jrk	Kooskõlastaja	Kuupäev, nr	Kooskõlastuse täielik ära kiri	Kooskõlastuse originaali asukoht	Projekteerija märkused kooskõlastaja tingimuste täitmise kohta
1.	Elektrilevi OÜ				
2.	AS VÕRU VESI				
3.	Ülari Vois (Pappjärve tn 1 kinnistu omanik)				
4.	Maa- ja Ruumiamet (Kristi Kivimaa)	13.03.2025 Nr 6- 3/24/4641-5	<p>Kose tee 11a maaüksus on hetkel reformimata, kuid Võru Vallavalitsus esitas 05.04.2024 kirjaga nr 4-1/1394 maaüksuse maakorralduskava kontrollimiseks ja piiride kooskõlastamiseks. Kohaliku omavalitsuse hinnangul on maaüksuse puhul tegemist iseseisva kasutusvõimaluseta maaga. Nimetatud maa-ala asub 66 Võru-Verijärve tee L1 (91804:003:2380), Pappjärve tn 1 (91804:003:2400) ja Kose tee 11 // Luigemäe (91804:003:0434) katastriüksuste vahel ning iseseisvalt selle kasutamine on ebaotstarbekas. Katastriüksus on Maa- ja Ruumiameti reformimata maade rakenduse kihis tähistatud kui maa-ala, mida on võimalik ribamenetluse käigus liita kinnisasja juurde. Võru Vallavalitsuse hinnangul on maakorralduslikult otstarbekas liita maa-ala Kose tee 11 //Luigemäe kinnisasja juurde ning sellega seoses on Võru Vallavalitsus teinud 07.06.2024 kirjaga nr 4-1/1394-2 AS-ile "Johnny" juurdelõike omandamise ettepaneku ja edastanud allkirjastamiseks maakorralduskava. Käesolevaks hetkeks ei ole juurdelõike omandamine lõpule viidud. Samas on detailplaneeringu seletuskirjas öeldud, et Detailplaneeringuga ei muudeta olemasolevate kruntide piire.</p> <p>Detailplaneeringuga on kavandatud läbi Kose tee 11a maaüksuse veetorustik. Juhul kui detailplaneeringu kohase taristu projekteerimise hetkeks ei ole Kose tee 11a maaüksuse osas maareformi toimingud lõpule viimata, tuleb kaasata Maa- ja Ruumiamet veetorustiku rajamise ehitusloa andmise menetlusse.</p>	Detailplaneeringu digikaust	<p>1. Materjalid on korrigeeritud. Planeeritud krunt pos 1 moodustatakse Kose tee 11//Luigemäe ja Kose tee 11a liitmisel.</p> <p>2. Lisatud ptk 3.6.2.</p>

		<p>Kose tee 11 // Luigemäe katastriüksusel asub riiklik kõrgusvõrgu märk 8698 (GPA ID 217462; koodnumber 54-181-98698), mille kohta käivat teavet ei ole detailplaneeringu seletuskirjas kajastatud. Nimetatud riikliku kõrgusvõrgu märgi kaitsevöönd on 0,5 m ehitise pinnast horisontaalsuunas ning 3,2 m vertikaalsuunas.</p> <p>Ruumiandmete seaduse (edaspidi RAS) § 25 sätestab, et geodeetilise märgi kaitsevöönd on geodeetilist märki ümbritsev ala, kus geodeetilise märgi kaitse ja kasutamise vajadusest tulenevalt kitsendatakse inimtegevust. RAS § 26 lõige 1 sätestab üheselt, et geodeetilise märgi kaitsevööndis on ilma geodeetilise märgi omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib kahjustada geodeetilist märki ja selle tähistust, mh löökmehhanismidega töötamine, pinnase tihendamine või tasandamine, transpordivahenditele ja mehhanismidele läbisõidukohtade rajamine ning künni- või mullatööde tegemine. Geodeetiliste tööde tegemisel tuleb juhendada keskkonnaministri 28.06.2013 määrusest nr 50 „Geodeetiliste tööde tegemise ja geodeetilise märgi tähistamise kord, geodeetilise märgi kaitsevööndi ulatus ning kaitsevööndis tegutsemiseks loa taotlemise kord“ (edaspidi „geodeetiliste tööde kord“).</p> <p>Riikliku kõrgusvõrgu märk 8698 tuleb vastavalt geodeetiliste tööde korra § 9 lõikele 3 teisaldada sobivasse asukohta ning asendada samaväärse (sh mõõtmismetoodikate seisukohalt) geodeetilise märgiga.</p> <p>Enne geodeetilise märgi teisaldamist tuleb vastavalt geodeetiliste tööde korra § 10 lõikele 5 esitada geodeetilise töö projekt, mis sisaldab geodeetiliste tööde korra § 4 lõigetes 2 ja 3 kirjeldatud andmeid. Projekt tuleb esitada kooskõlastamiseks Maa- ja Ruumiameti geodeesia ja aeromöödistamise osakonna juhatajale (Karin Kollo, e-post karin.kollo@maarium.ee).</p> <p>Kõrgusvõrgu reeperite teisaldamisel ning sellega seonduvate ehitus-, mõõtmis- ja arvutustööde tegemisel tuleb juhendada geodeetiliste tööde korra § 5 lõikes 5 sätestatust ja „Kõrgusvõrgu rekonstrueerimise ja rajamise juhendist“ (https://geoportaal.maaamet.ee/docs/Geodeesia/Riikliku-korgusvorgu-juhend_2006.pdf?t=20180511112319).</p> <p>RAS § 35 lõike 1 kohaselt võib geodeetilise märgi kontrollmõõtmisi ja teisaldamise töid teostada isik, kellel on geodeedi kutse, mis vastab vähemalt kutseseadusega sätestatud kvalifikatsiooniraamistiku 7. tasemele kõrgema geodeesia valdkonnas.</p>	<p>3. Geodeetilised märgid on lisatud joonisele. Seletuskiri on täiendatud ptk 2.2. ja 3.6.2., 3.6.3.</p>
--	--	--	---

			<p>Detailplaneeringu alale jääb kohaliku võrgu geodeetiline märk nr 5013 (GPA ID 12284), mille kaitsevöönd on 3 meetrit märgi keskmest. Vastavalt keskkonnaministri 28.06.2013 määruse nr 50 „Geodeetiliste tööde tegemise ja geodeetilise märgi tähistamise kord, geodeetilise märgi kaitsevööndi ulatus ning kaitsevööndis tegutsemiseks loa taotlemise kord” § 2 lõikele 1 on kohaliku geodeetilise töö korraldajaks kohalik omavalitsusüksus. Palume kohalikul omavalitsusel kujundada seisukoht nimetatud geodeetilise märgi säilitamise, teisaldamise või kõrvaldamise tingimuste osas.</p> <p>Juhime tähelepanu, et detailplaneeringu asendiplaanil puuduvad geodeetilised märgid. Palume täiendada detailplaneeringu seletuskirja ja asendiplaani geodeetiliste märkide osas.</p> <p>Maa- ja Ruumiamet nõustub Kose tee 11 // Luigemäe katastriüksuse detailplaneeringu lahendusega tingimusel, et arvestatakse käesolevas kirjas toodud märkustega. Palume näha ette riikliku kõrgusvõrgu märgi nr 8698 teisaldamise sobivasse asukohta ning asendamise samaväärse (sh mõõtmismetoodikate seisukohalt) geodeetilise märgiga. Palume esitada korrigeeritud planeeringumaterjalid Maa- ja Ruumiametile teadmiseks enne planeeringu vastuvõtmist.</p> <p>Lisaks palume teavitada Maa- ja Ruumiametit detailplaneeringu vastuvõtmisest ning avaliku väljapaneku toimumise ajast.</p>		
5.	Päästeamet (Margo Lempu)	25.03.2025 Nr 7.2- 3.2/1157-1	<p>Tuletõrje veevarustuse lahendus ei vasta nõuetele. Planeeringuga planeeritakse IV (kogunemishoone) kasutusviisiga ehitist mitte esimese (elahoone) kasutusviisiga ehitist. Ja SIM 18.02.2021 a määruse nr 10 § 6 lg 5 mööndust kasutada ei saa.</p>	Detailplaneeringu digikaust.	Lisatud joonisele kuivhüdrandi asukoht, täiendatud seletuskirja ptk 3.3.1.
6.	Keskkonnaamet (Helen Manguse)	28.03.2025 Nr 6- 2/25/3836-2	<p>Planeeringu seletuskirja peatükis 3.3.4 märgitakse „Küttelahendus antakse projekteerimisel. Variandina kaalutakse ka maaküttekontuuri uputamist Pappjärve ja selleks tuleb taotleda vee erikasutusluba. Perspektiivne järvekolektor on kantud põhimõttelise lahendusena tehnovõrkude koondplaanile.” Täpsustame, et maasoojussüsteemi veekogusse paigutamisel vee erikasutuse keskkonnaluba ei ole vajalik, vaid see on veekeskkonnariskiga tegevus ning tuleb veekeskkonnariskiga tegevusena registreerida (veeseadus § 196 lg 2 p 7). Selgitame, et Pappjärv on tugevasti mõjutatud varasemalt toimunud naftareostusest ning maaküttekollektori tõenäoliselt jätkuvalt</p>	Detailplaneeringu digikaust.	<p>Ptk 3.3.4. on korrigeeritud. Võtame reostise info teadmiseks.</p> <p>Hoonestusala määramisel on arvestatud ehituskeeluvööndiga.</p>

			<p>reostunud veekogu põhjasettesse paigutamine ei pruugi kõige mõistlikum lahendus olla.</p> <p>Järvekollektor on maaküttesüsteemi osa, mis kuulub hoone koosseisu. Maaküttesüsteem on tehno rajatis, millele rakendub ehituskeeluvööndis looduskaitse seaduse § 38 lg 5 p 8 erand.</p> <p>Soovitame ehitise kavandada ehituskeeluvööndi piirist veidi eemale, et ehitamise järgselt oleks välistatud ehitise paiknemine osaliselt ehituskeeluvööndis (nagu hetkel olemasolev ehitis).</p>		
7.	Transpordiamet (Marek Lind)	28.03.2025 Nr 7.2- . /25/5862-4	<p>1. Kanda planeeringu joonistele korrektne riigitee kaitsevööndi ulatus. Juhul, kui riigitee kaitsevööndisse kavandatakse objekte (nt tehnovõrgud), kanda joonistele nende kaugused riigitee kätte servast (vt meie seisukohtade p 10).</p> <p>2. Planeeringuga kavandatakse tehnovõrkude rajamine riigitee alusele maaüksusele. Planeeringu joonisest (Lisa 3) on muuhulgas raske aru saada, millised trassid täpsemalt riigitee alusele maale kavandatakse (tingmärkide kattuvus, vt Joonis 3). Juhime tähelepanu, et EHS § 92 lg 1 alusel on tee rajatis, mis on ette nähtud inimeste, sõidukite või loomade liikumiseks või liiklemiseks. Tee osaks loetakse tunnel, sild, viadukt ja muud liiklemiseks kasutatavad ning tee toimimiseks vajalikud rajatised. Meie hinnangul ei ole planeeringuga kavandatud tehnovõrgud eelpool nimetatud rajatised, mis on vajalikud tee toimimiseks. Vastavalt meie seisukohtade p 6 võime vaba ruumi olemasolul asukohapõhiselt anda nõusoleku maa kasutamiseks tehnovõrkude paigutamiseks. Planeeringu materjalidest ei selgu, mis põhjustel on vajalik tehnovõrkude paigutamine riigitee alusele maaüksusele. Palume leida tehnovõrkudele uus asukoht väljaspool riigitee alust maaüksust või esitada põhjendused tehnovõrkude paiknemise kohta riigitee alusel maal. Tehnovõrkude paigutamisel riigitee alusele maaüksusele lähtuda meie juhendist ning mh arvestada vajadusega taastada riigitee katted (vt viide meie seisukohtade p 6).</p> <p>3. Täiendada planeeringu seletuskirja vastavalt meie seisukohtade p 12 ja 13.</p> <p>4. Planeeringu seletuskirja p 3.4. „Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus“ on kirjas: <i>Olemasolev parkimisala nihutatakse Pappjärve suunas, et see oleks tervikuna planeeritaval krundil pos 1.</i></p>	Detailplaneeringu digikaust.	<p>1. Joonisel korrigeeritud.</p> <p>2. Eemaldatud perspektiivsed madalpinge ja keskpinge kaablid. Ükski planeeritud tehnovõrk ei kulge piki riigitee alust maad. Planeeritud veetrassil on kaks võimalikku varianti, millest ühe puhul tuleb veetorustik tuua risti läbi riigitee aluse maa, seda eelistatult kinnisel meetodil.</p> <p>3. Täiendatud seletuskirja ptk 3.5.3. ja 3.6.2.</p> <p>4. Täiendatud joonist ja seletuskirja ptk 3.6.2.</p>

			Palume kajastada vastav lahendus korrektelt ka planeeringu põhijoonisel (Lisa 2), markeerides olemasoleva riigitee alusel maaüksusel asuva parkla osa likvideeritavaks (Joonis 4). Samuti näha ette riigitee alusel maaüksusel likvideeritud parkla osas haljasala taastamine.		
--	--	--	--	--	--