

## Võru linnas Jüri tn 78 kinnistu detailplaneering



Huvitatud isik

Arke Lihatööstus AS

Projektijuht, planeerija

Peep Jentson

Arhitekt

Pille Pärn  
(Kutsetunnistus nr 177606)

Töö nr 220608  
Tartu 2023

## SISUKORD

### SELETUSKIRI

<b>1. ÜLDOSA</b>	<b>3</b>
1.1 SISSEJUHATUS	3
1.2 PLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID	3
<b>2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS</b>	<b>3</b>
2.1 PLANEERINGUALA MÕJUALA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED	3
<b>3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK</b>	<b>4</b>
3.1 PLANEERINGUALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE	4
3.2 KRUNDI HOONESTUSALA JA EHTUSÕIGUS	4
3.3 EHTISE EHTUSLIKUD, ARHITEKTUURILISED JA KUJUNDUSLIKUD TINGIMUSED	5
3.4 JUURDEPÄÄSUTEDE ASUKOHAD JA LIIKLUS- NING PARKIMISKORRALDUS	5
3.5 HALJASTUS JA HEAKORD	6
3.6 TEHNOVÕRGUD	7
3.6.1 ÜLDOSA	7
3.6.2 VEEVARUSTUS, REOVEEKANALISATSIOON, SADEMEVESI	7
3.6.3 ELEKTRIVARUSTUS JA TÄNAVAVALGUSTUS	8
3.6.4 SOOJAVARUSTUS	8
3.6.5 TELEKOMMUNIKATSIOONIVARUSTUS	9
3.6.6 VERTIKAALPLANEERIMINE	9
3.6.7 TULETÕRJE VEEVARUSTUS	9
3.7 EHTISTEVAHELISED KUJAD	10
3.8 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD TINGIMUSED	10
3.9 KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE JA PLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD	10
3.9.1 MAJANDUSLIKUD MÕJUD	11
3.9.2 KULTUURILISED MÕJUD	11
3.9.3 SOTSIAALSED MÕJUD	11
3.9.4 LOODUSKESKKONNALE AVALDUVAD MÕJUD	12
3.10 SERVITUUTIDE SEADMISE VAJADUS	12
3.11 PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA	12
3.12 PLANEERINGU ELLUVIIMINE	13
<b>4. KOOSKÖLASTUSTE JA ARVAMUSTE KOKKUVÕTE</b>	<b>14</b>

JOONISED (digitaalselt esitatud joonised on eraldi failidena)

JOONIS 1. SITUATSIOONISKEEM  
JOONIS 2. KONTAKTVÕÖNDI JOONIS  
JOONIS 3. OLEMASOLEV OLUKORD  
JOONIS 4. PÕHIJONIS  
JOONIS 5. TEHNOVÕRKUDE JOONIS  
JOONIS 6. ILLUSTRERIV JOONIS

## 1. ÜLDOSA

### 1.1 Sissejuhatus

Detailplaneeringu ala hõlmab Võru linnas kesklinna asumis katastriüksust Jüri tn 78. Planeeringuala suurus on u 0,1 ha.

Kinnistu aadress: Jüri tn 78, Võru linn, Võru linn, Võru maakond  
Kruundi sihtotstarve: Elamumaa 100%  
Katastritunnus: 91901:010:0030  
Pindala: 876 m<sup>2</sup>

Planeeringu eesmärgiks on kinnistu sihtotstarbe muutmine, ehitusõiguste määramine kaubandus- ja teenindushoonele, krundipiiride täpsustamine, hoonestusala piiritlemine, arhitektuursete hoonestustingimuste määramine, liiklus- ja parkimiskorralduse ning tehnovõrkude ja –rajatiste paigutuse täpsustamine.

### 1.2 Planeeringu lähtedokumendid

Planeeringu lähtedokumendiks on Võru Linnavalitsuse 30.03.2022 korraldus nr 163 Jüri tn 78 kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine.

Planeeringu koostamisel on aluskaardina kasutatud geodeetilist alusplaani, koostatud OÜ ELKER RMT poolt, töö nr Võru2120GA (05.11.2021). Geodeetilise alusplaani koordinaadid on L-est 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis, mõõtkava M 1:500.

## 2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Jüri tn 78 kruundi praegune kasutamise sihtotstarve on elamumaa. Ehitusregistri andmetel asuvad kinnistul elamu, kuur-laut, kelder, kaev ja kasvahoone. Hooned ja rajatised on amortiseerunud ja need kavatakse lammutada.

Planeeringuala reljeef langeb lääne suunas, suurim pinnakõrguste vahe on ca 40 cm. Olemasoleva kõrghaljastuse moodustavad kinnistul kasvavad lehtpuud.

Planeeritav ala piirneb lõunast Niidu tänava ja idast Jüri tänavaga, tänavad on kahe-suunalise liiklusega asfaltkattega tänavad, millel on asfaltkattega kõnniteed. Olemasolev sõidukite juurdepääs planeeringualale puudub.

Alal kehtib Võru Linnavolikogu 8. juuli 1997 otsusega nr 136 kehtestatud Võru linnas Jüri, Niidu, Lille ja Piiri tänavatevahelise maa-ala detailplaneering. Nimetatud planeering muutub planeerimisseaduse § 140 lõike 8 alusel algatatava detailplaneeringu kehtestamisega kehtetuks Jüri tn 78 osas.

### 2.1 Planeeringuala mõjuala funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala asub Võru maakonnas Võru linna kesklinna asumis Jüri ja Niidu tänava ääres.

Võru Linnavolikogu 11.03.2009. a määrusega nr 98 kehtestatud Võru linna üldplaneeringu järgi asub planeeringuala maa-alal, mille juhtfunktsioon on ärimaa. Äri- ja büroohoonete maa all mõistetakse kaubandus, teenindus, toitlustus- ja majutushoone maad, büroo- ja kontorihoonete maad.

Planeeringualast ca 325 m kaugusele jääb Tamula järv. Lähimad kauplused asuvad planeeringualast 25 meetri kaugusel ja Võru linna avaturg asub kõrvalkinnistul. Lähim kool jääb planeeringualast ca 0,7 kilomeetri kaugusele ja lasteaed asub 240 meetri kaugusel.

Planeeringualast põhjasuunas on ärimaa sihtotstarbega maaüksused ning veidi kaugemal elamumaa sihtotstarbega krundid. Alast läänesuunas asuvad peamiselt ärimaa ja tootmismaa sihtotstarbega maaüksused. Idasuunas asuvad 2-korruseliste korterelamutega hoonestatud elamumaa kinnistud ning üksikelamutega hoonestatud elamumaa krundid. Lõunasuunas asub üksik ärimaa maaüksus ja 5-korruseliste korterelamutega hoonestatud elamumaa sihtotstarbega maaüksused.

Kontaktvööndi kruntide struktuur on ebakorrapärane ja kruntide suurused on varieeruvad. Olemasolevad hooned on erineva ehitisealuse pindala ja kõrgusega ning arhitektuurse lahendusena on kasutatud erinevaid katusekaldeid ja välisviimistlusmaterjale. Kvartal on kaetud suhteliselt hõreda haljastusega.

Planeeringuala on hästi ligipääsetav sõiduautoga ja jalgsi. Lähim bussipeatus (Turu) asub planeeringualast lõuna suunas, ca 110 meetri kaugusel

Planeeringu kavandatav tegevus on kooskõlas Võru linna üldplaneeringuga. Planeeringuala kontaktvöönd on kajastatud joonisel 2 *Kontaktvööndi joonis*.

### **3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK**

#### **3.1 Planeeringuala kruntideks jaotamine**

Perspektiivselt liidetakse Jüri tn 78 krundiga POS 2. POS 2 krunt moodustatakse planeeringualale ulatuvast Niidu tänav T1 lõigust. Krundi kasutamise sihtotstarbeks on tee ja tänava maa (katastri järgi transpordimaa 100%). Kuna krundi läbib perspektiivne juurdepääsutee kinnistule Jüri tn 78 ning antud lõiku ei ole võimalik iseseisvalt kasutada on piirnevate kinnisasjade omanikel võimalus seda võõrandada. Jüri tn 78 kinnistu omanik taotleb peale detailplaneeringu kehtestamist kõnealuse maa võõrandamist ja liitmist oma kinnistuga.

Planeeritud krundipiirid on esitatud joonisel 4.

#### **3.2 Krundi hoonestusala ja ehitusõigus**

Krundi hoonestusala ja ehitusõigus on esitatud joonisel 4 *Põhijoonis*. Hoonestusala (krundi osa, kuhu võib rajada ehitusõigusega lubatud hoonestuse) piiritlemisel on lähtutud maksimaalsest hoonestamise võimalusest.

Hoonestusala on antud suurem kui hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, mis võimaldab vabamalt valida hoonestuse paiknemist projekteerimise käigus. Hooneid

on lubatud ehitada vastavalt joonisel 4 näidatud hoonestusala piires, vastavalt krundi ehitusõigusele, kaasaarvatud alla 20 m<sup>2</sup> suurused hooned. Hoonete katuseräästad (kuni ühe meetri laiune), liikuvad või alla kahe ruutmeetrise horisontaalprojektsiooniga maapinnale mittetoetuvad varikatused, trepid, kaldteed ja terrass võivad eenduda väljapoole hoonestusala.

Planeeritud ehitise kasutamise otstarbed on järgmised:

- 12300 Kaubandus- ja teenindushooned

Omavalitsusel on õigus lubada täiendavalt loetelus nimetamata toetavaid otstarbeid, kui need sobivad piirkonda.

### **3.3 Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused**

Hoonete arhitektuur peab olema linnaruumi sobiv, kaasaegne, kõrgetasemeline ja ümbritsevat keskkonda arvestav.

Hoone põhimahu suund risti või paralleelne Jüri tänavaga.

Välisviimistlusmaterjalid peavad olema piirkonnale iseloomulikud, kvaliteetsed ja ajas vastupidavad.

Välisseinte viimistlusmaterjalidena on lubatud kasutada betooni, puitlaudist, kivi, krohvi, metalli, plekki, klaasi, fassaadivineeri jt looduslikke materjale (sh kombineeritult), keelatud on imiteerivate materjalide (näiteks plastikust fassaadikate jms) kasutamine.

Katusekatte materjalina on lubatud kasutada katusekivi, katuseplekki, rullmaterjali, bituumenkatteid vms.

Hoone välismõjuga tehnilised seadmed (soojuspumba-, konditsioneerid välisagregaadid jms) peavad olema paigaldatud selliselt, et need ei oleks tänavatelt vaadeldavad ja ei eraldaks möödujatele mõjutusi (õhu puhumine, heitgaaside või vedelike väljutamine, jää teke jms). Seadmete eelistatud asupaik on maapind või katus. Seadmed peavad olema varjestatud.

Päikesepaneelid sulandada arhitektuursesse terviklahendusse. Paneelid või nendega kaetavad osad kavandada osaks arhitektuursetest elementidest või fassaadist.

Krundi ehitusõigusega määratud hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala on krundil paiknevate või sinna planeeritud kõikide ehitusloa kohustuslike ehitiste või rajatiste ehitisealuste pindade summa.

Täiendavad arhitektuurinõuded on esitatud joonisel nr 4.

### **3.4 Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus**

Juurdepääs krundile on planeeritud olemasolevalt Niidu tänavalt. Küllastajate ja teenindava transpordi juurdepääs ning parkimisala on ühine. Kaubatarne toimub

väljaspool poe lahtiolekuaegasid, mistõttu parkivate autode ja manööverdava kaubaauto vahel konflikte ei teki.

Sõidukite ja jalgrataste parkimine lahendatakse krundisiseselt. Krundile on arvestatud 4 sõiduautode ja 6 jalgrataste parkimiskohta. Parkimiskohtade täpne arv ja paigutus määratakse hoone projekteerimise faasis.

Parkimine tuleb lahendada vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“ korruselamute ala parkimismormatiivi alusel ning arvestades hoone kasutamistarvete osakaalu. Projekti mahus tuleb esitada täpne parkimiskohtade arvutus.

Jalgrataste hoiukohtade asukoht määratakse hoone projekteerimise etapis lähtuvalt standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“.

Tabel 1. Sõiduautode parkimiskohtade kontrollarvutus

Ehitise liik	Ehitiste brutopind	Sõiduautode parkimismormatiiv - planeeritud parkimiskohtade arv
Kauplused	210 m <sup>2</sup>	1/50 – <b>4 kohta</b>

Tabel 2. Jalgrataste parkimiskohtade kontrollarvutus

Ehitise liik	Ehitiste brutopind	Jalgrataste parkimismormatiiv - planeeritud parkimiskohtade arv
Muu kauplus	210 m <sup>2</sup>	1/50 – <b>6 kohta</b>

### 3.5 Haljastus ja heakord

Hoonestusalalt on lubatud likvideerida kasvavad puud, mis täpsustatakse edasise projekteerimise käigus. Planeeritud on täiendava kõrghaljastuse istutamine. Likvideeritav, säilitatav ja planeeritud kõrghaljastus on esitatud joonisel 4.

Alale tuleb rajada uushaljastus hoonestusest, juurdepääsu- ja kõnniteedest ning parkimisaladest vabadele aladele. Planeeringu põhijoonisel on antud illustratiivne maastikukujunduslik lahendus. Krundi kõrghaljastuse osakaal peab olema vähemalt 10% krundi pinnast (täiskasvanud puude võra pindala järgi). Haljasalad tuleb rajada koos hoone rajamisega.

POS 1 krundi, Jüri tänava ja parkla vaheline ala tuleb lahendada linnaruumi osana. Linnamaale planeeritud kergliikluse ala liigendada haljastusega ning avaliku parkla ja kergliikluse vahele näha ette piire konteinerhaljastuse või muu haljaspiirde näol. Parima lahenduse saavutamiseks ja atraktiivse keskkonna tekitamiseks kaasata haljastuse projekteerimisse diplomeeritud maastikuarhitekt ning tänavamaale haljastuse lahenduse koostamisel kaasata Võru Linnavalitsuse haljastuse ja linnakujunduse spetsialist.

Jüri tn 78 krundi piirile ei ole lubatud paigaldada piirdeaeda ega tõkkepuid.

Jäätmemaja täpne paiknemine pannakse paika hoonete projekteerimise käigus.

Heakorra tagamisel tuleb järgida Võru linna heakorraeeskirjas sätestatud nõudeid.

## 3.6 Tehnovõrgud

### 3.6.1 Üldosa

Tehnovõrkude lahendus on kajastatud joonisel 5, võrguettevõtete poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel. Planeeritud lahendus on põhimõtteline, mida täpsustatakse projekteerimise käigus tulenevalt hoonete asendiplaanist ja ruumiprogrammist.

### 3.6.2 Veevarustus, reoveekanaliseerimine, sademevesi

#### Veevarustus

Veevarustuse, reoveekanaliseerimise ja sademevee lahenduse koostamisel on aluseks AS Võru Vesi poolt väljastatud tehnilised tingimused nr 5–18/22/62, 29.06.2022.

Jüri tn 78 kinnistu veeühendus on planeeritud Jüri tn polüetüleenist (PE) De 110 veetorustikust. Liitumispunkt ühisveevärgiga - kinnistu piiri juurde tänava alale paigaldatud maakraan DN32 nr MK-1. Kinnistu veetorustik planeerida PE PN10 De 32v eetorust. Torustik planeerida 1,8 meetri sügavusele maapinnast. Ühendused teiste veevärgi veetorustikega (salvkaevust, puurkaevust, teise vee-ettevõtja veevärgist jne) on keelatud. Kinnistule planeerida nõuetekohane veemõõdusõlm.

#### Reoveekanaliseerimine

Planeeringuala reoveekanaliseerimine eesvooluks on planeeritud Jüri tn polüvinüülkloriidist (PVC) De 200 ühiskanalisatsioonitorustik. Liitumispunkt ühiskanalisatsiooniga – kinnistu piiri juurde tänava alale paigaldatud kanalisatsiooni vaatlustoru min De 200/160 nr K-1.

Kinnistute kanalisatsioonitorustik planeerida PVC SN8 De 110–160 reovee kanalisatsioonitorudest. Torustik planeerida minimaalselt 1,2 m sügavusele maapinnast. Kohtadesse, kus torustik muudab suunda, langu või muutub torustiku läbimõõtu või materjali, planeerida plastist voolurenniga kanalisatsioonikaevud min De 400/315. Kinnistu kanalisatsioonil, mis on ühendatud ühiskanalisatsiooniga ei tohi olla vahel reoveesette kogumismahuteid. Sademe-, pinna- ja drenaaživee juhtimine ühiskanalisatsiooni on keelatud.

#### Sademevesi

Sademe- ja lume sulamisvesi krundil paiknevatest kergliiklusteedelt on planeeritud juhtida haljasaladele ja immutada krundi piires. Keelatud on sajuvee juhtimine naaberkrundile. Sademevee valgumine lahendatakse vertikaalplaneerimisega hoone projekteerimisel.

Hoone katustelt kogutakse sademeveed kokku kas sisemise või välimise äravooluga ja juhitakse osaliselt läbi liitumispunkti tänavatorustikku, osaliselt immutatakse pinnasesse.

Parkla sademeveed on planeeritud restkaevudega kokku koguda ja juhtida tänavatorustikku.

Lähim sademeveetorustik – Niidu tn PP De 600.

### 3.6.3 Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Elektriühenduse lahendus on antud vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 415835 (väljastatud 21.07.2022).

Jüri tn 78 kinnistu liitumispunkt Elektrileviga asub Jüri tn 73 asuvas jaotuskilbis, ostja toitekaabli kingadel. Nimetatud olemasolevast jaotuskilbist näha ette uuele objektile eraldi fiidrina 0,4 kV maakaabelliin. Objekti elektrivarustuseks planeerida kinnistu piirile 0,4 kV liitumiskilp ja jaotuskilp. Liitumiskilp planeerida tarbija krundi piirile teealasse. Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav.

Elektritoide liitumiskilbist objektini näha ette maakaabliga. Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tagada servituudialana.

Kõikide planeeritavate tänavate äärde näha ette perspektiivsete 10 ja 0,4 kV maakaablite koridor. Elektrikaablite planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektrikaablite kaitsetsoonidesse.

Elektritoide liitumispunktist objekti peajaotuskilpi tuleb ette näha maakaabliga. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi projekteerib ja ehitab tarbija oma vajadustele vastava liini.

Krundi sisene välisvalgustus lahendatakse projekteerimise käigus tulenevalt hoonete asukohast ja kavandatud liikumisteedest.

### 3.6.4 Soojavarustus

Planeeringuala asub Võru linna kaugküttepiirkonnas. Võimalikud kütteallikad on kaugküte, soojuspump ja päikesepaneelid.

Planeeringuala prognoositavad soojuskoormused:

Küte (sh. ventilatsioon) 0,02 MW

Tarbevesi 0,06 MW

Prognoositavad soojuskoormused kontrollida projekteerimise käigus vastavalt hoone soojuskoormusele.

#### Kaugküte

Planeeritud soojavarustuse aluseks on 14.07.2023 väljastatud Danpower Eesti AS tehnilised tingimused.

Krundi varustamiseks kaugküttega on võimalikuks ühenduskohaks olemasoleva kaugküttevõrguga Jüri tänavalt. Planeeritud krundile on ette nähtud teha sulgventiilidega liitumispunkt krundi piiril. Liitumistorustik on planeeritud rajada läbimõõduga DN32.

Planeeritud maa-alune soojustorustik on ette nähtud ehitada eelisoleeritud signaaltraatidega kaugkütte torudega. Detailplaneeringus on ette nähtud sõltumatu soojuskoormuse ühendusskeem läbi automatiseeritud soojussolme (kontrollida projekteerimise käigus vastavalt hoone soojuskoormusele).



### Soojuspump ja päikesepaneelid

Tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel arvestada, et tehnoseadmete müra ei ületaks keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 *Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid* Lisa 1 normtasemeid.

Päikesepaneelide ei ole lubatud kasutada maapinnal eraldi seisvate rajatistena. Mistahes tüüpi päikesepaneelide kasutamisel peavad olema tagatud järgmised nõuded ja tingimused:

- päikesepaneelid ei tekita kõrvalolevatele hoonetele valgusreostust
- päikesepaneelid ei kahjusta naaberhooneid ja looduskeskkonda
- päikesepaneelid ei häiri liiklust ja tänaval liiklejaid

### 3.6.5 Telekommunikatsioonivarustus

Planeeritud hoone telekommunikatsioonivarustus on planeeritud vastavalt Telia Eesti AS tehnilistele tingimustele nr 36716742.

Paigaldada alates sidekaevust VRU-107 kuni sidekaevuni VRU105 olemasolevasse kanalisatsiooni vähemalt 4 kiuline SM FOC. Alates sidekaevust VRU105 lahendada kuni kinnistuni kaablikanali ehitus ja FOC paigaldada kuni hoone sideruumini. Kaabel keevitada jätkus splitteris ja otsastada hoones.

Alates sideruumist, kus on otsastatud välikaabel, kuni ruumidene, kus kasutatakse andmesidet, välja ehitada vähemalt CAT6E standardile vastava kaabliga sisevõrk. Kaablid otsastada. Sideruumis tagada 220V toide kliendiseadmetele.

Sisevõrgud tuleb ehitada vastavalt Telia juhenditele:

- Valguskaabli sisevõrkude ehitamine korter- ja ärimajades
- LAN sisevõrkude ehitamine korter- ja ärimajades

### 3.6.6 Vertikaalplaneerimine

Seoses krundi POS 1 ja 2 kõrguse erinevusega Jüri tänava tasapinnast, on kavandatud hoonestatava krundi maapinda vertikaalplaneerimise läbi tõsta. Eelkõige toimub maapinna tõstmine Jüri tänavaäärsel alal languga lääne suunas. Projekteeritud maapinna abs. kõrgus: 71,70 kuni 72,00. Niidu tn 1 kinnistu poolsesse külge rajada tugimüür, mille vajadus otsustatakse projekteerimise käigus.

Vertikaalplaneeringu sidumine ümbritsevate aladega tuleb teha hoone projekteerimise etapis, kui pannakse paika hoone 0.00 täpne kõrgus. Vertikaalplaneeringuga peab olema välditud sademevee voolamine naaberkinnistule.

### 3.6.7 Tuletõrje veevarustus

Planeeritud sihtotstarbest tulenevalt liigitub tegevus tuleohutusest tulenevalt IV kasutusviisi (kogunemishooned) alla. Tuletõrjevee tagamisel tuleb arvestada määruses „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ (Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10) esitatud nõuetega.

Tuletõrjevee vajadus hoonele on 10 l/s kolme tunni jooksul. Üldjuhul peab veevõtukoht paiknema ehitisest vähemalt 30 meetri kaugusel ja ehitise sissepääsust mitte kaugemal kui 200 m.

Lähimad tuletõrjehüdrandid asuvad Jüri tänaval, Jüri tn 80 kinnistu vastas ning Piiri tn ja Jüri tn ristmikul. Hüdrantide asukohad on näidatud joonisel 1. Mõlema hüdrandi kaugus hoonestusalast on ca 100 m.

### **3.7 Ehitistevahelised kujad**

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

Minimaalseks hoonestuse tuleohutusklassiks on TP-3.

Vastavalt tuleohutusnõuetele peab vältima tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Selle täitmiseks peab hoonetevaheline kuja olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, tuleb piirata tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tule levikut. Hoonetevahelist kuja mõõdetakse üldjuhul välisseinast. Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduvaid põlevmaterjalist osi, mõõdetakse kuja selle osa välisservast.

### **3.8 Kuritegevuse riske vähendavad tingimused**

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

Kuritegevuse riskide minimiseerimiseks on planeeringu koostamisel arvestatud järgmiste strateegiatega:

- hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustatus;
- selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed;
- territoriaalsus;

Lisaks on krundi hoonestamisel soovitatav arvestada järgmiste kuritegevuse riske vähendavate aspektidega. Kuritegevuse riske vähendavad:

- atraktiivsed materjalid, värvid;
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur;
- hea nähtavus, valgustus (hästivalgustatud krunt);
- korrashoid;
- tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud, klaasid, lukustatud sisenemisruumid;
- suunaviidad.

### **3.9 Keskkonnatingimuste seadmine ja planeeringu elluviimisega kaasnevad mõjud**

Planeeringualal ei ole ette näha probleeme müra ja vibratsiooniga.

Planeeritud alale ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke objekte. Detailplaneeringuga ka ei kavandata objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Kavandatud tegevus ei põhjusta eeldatavalt negatiivset keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal, on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb planeeringualaga.

Jäätmed on ette nähtud koguda vastavatesse jäätmemajja, mis tuleb paigutada krundile. Konteinerite täpne paiknemine pannakse paika hoonete projekteerimise käigus. Jäätmemajandus planeeringualal lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele.

Uute hoonete projekteerimisel tuleb tähelepanu pöörata energia säästmisele ja võimalusel lokaalsele tootmisele. Projekteerimisel näha ette võimalusi energiatarbe vähendamiseks, samuti on soovitatav kavandada alternatiivsete energiaallikate kasutamist.

### 3.9.1 Majanduslikud mõjud

Detailplaneeringu realiseerimise majanduslik mõju on positiivne, kuna ärimaa planeerimine loob elamupiirkonna vahetus läheduses võimalused vajalike toidukaupade kättesaamiseks ning uute töökohtade tekkeks elukohtade lähedal. Samuti soodustab ettevõtlustegevus mitmekesise elukeskkonna arengut. Planeeringuala kasutuselevõtt kaubandushoone püstitamiseks on positiivne tänu heale logistilisele asukohale, mida ühtlasi toetab olemasolev taristu. Kuna planeeringuala piirkonnas on tagatavad vajalikud ühendused tehnovõrkudega, ei too planeeringulahendus kaasa ulatuslikke kulusid uue tehnilise ja sotsiaalse taristu rajamisel, kuid soodustab mitmekesise ja kvaliteetse elukeskkonna arengut.

Planeeritava tegevuse negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

### 3.9.2 Kultuurilised mõjud

Planeeringualal ja selle vahetus läheduses puuduvad muinsuskaitsealused mälestised või nende kaitsevööndid, mistõttu ei ole alust eeldada, et kaubandushoone rajamisel oleks negatiivne kultuuriline mõju. Detailplaneeringuga on määratud hoone rajamiseks sealsesse piirkonda sobilikud arhitektuurilised tingimused.

### 3.9.3 Sotsiaalsed mõjud

Planeeritud tegevusega suurendatakse nii hoone ehitus- kui kasutusaegset tööhõivet ja piirkonnas vajaliku teenuse kättesaadavust. Samuti soodustab kaubandushoone rajamine kohaliku elanikkonna omavahelist lävimist, mis omakorda tugevdab kogukonnatunnet ning tagab turvalisema elukeskkonna. Eelnevast lähtuvalt võib sotsiaalset mõju pidada positiivseks. Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale võib avalduda eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele põhiliselt suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme näol. Kavandatud tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud ehitustegevuse ajal on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga.

Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

#### 3.9.4 Looduskeskkonnale avalduvad mõjud

Kavandatud tegevuse elluviimine toob endaga kaasa keskkonna ja maastiku muutuse ning inimtegevuse mõju suurenemise. Planeeringu elluviimisega maastiku ilme muutub. Arvestades asjaolu, et lähipiirkonnas on juba kujunenud hoonestatud ja inimtegevuse poolt mõjutatud keskkond, siis on mõju suurus tagasihoidlik ja laiemas plaanis on tegemist keskkonda sobiva muutusega.

Planeeringualal ei asu kaitsealuseid taime-, looma- ja linnuliike ning selle kontaktvööndis puuduvad väärtuslikud elupaigad. Sellest lähtuvalt ei ole kavandatud tegevusega oodata ka negatiivse mõju avaldamist kaitsealustele liikidele või taime- ning loomaliikide populatsioonide arvukusele. Positiivne mõju kaasneb täiendava haljastuse rajamisega, mis lisab alale mitmekesisust ning tõstab selle roheväärtust. Kavandatud tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket. Kaubandushoone ühendatakse tsentraalsete võrkudega, mis tähendab, et võimalik reostusohk on viidud miinimumini. Kehtivad energiatõhususe miinimumnõuded hoonele tagavad, et hoone kütmisel võimalik õhusaaste ei suurene.

### 3.10 Servituutide seadmise vajadus

Jüri tn 78 krundile servituutide seadmise vajadus puudub. Planeeringuala ümbritsevate tänavate maadele planeeritud uutele tehnovõrkudele seatakse isiklikud kasutusõigused vastava tehnovõrgu võrguettevõtjate kasuks. Isiklike kasutusõiguste ulatuseks on vastava tehnovõrgu kaitsevööndi ulatus. Isiklike kasutusõiguste ala ulatus määratakse kindlaks tehnovõrkude projekteerimise faasis, kui on selgunud rajatiste täpne asukoht ja lahendus.

Planeeritavate tehnovõrkude kaitsevööndite ulatused on järgmised:

- Elektripaigaldiste kaitsevööndid. Maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 m kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.
- Vee- ja kanalisatsiooni kaitsevööndid. Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste survetorustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on alla 250mm siseläbimõõduga torustikul 2 m ja maa-aluste vabavoolsete torustike puhul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele samuti 2 m.
- Sideehitise kaitsevööndid. Sideehitise kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool sideehitist on 1 m.

### 3.11 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et püstitatavad ehitised ei kahjustaks naaberkinnistute kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab kinnistu igakordne omanik, kelle poolt kahju põhjustanud tegevus lähtus.

### **3.12 Planeeringu elluviimine**

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitusprojekti koostamisel. Ehitusõigus realiseeritakse krundi omaniku poolt tema tahte kohaselt. Edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismäärdele, heale projekteerimistavale ja ehitusseadustikule. Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt krundi valdaja ja võrguvaldajate kokkulepetele.

Planeeringulahenduse realiseerimisel ei kaasne linnale kohustust planeeritud juurdepääsutee, parkla ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste projekteerimiseks, väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks.

Planeeringu ehitusõiguse realiseerimise eelduseks on detailplaneeringukohaste tehnorajatiste väljaehitamine. Krundi igakordne omanik kohustub ehitise välja ehitama ehitusloaga projekti alusel koos juurdepääsutee, krundisiseste parkimiskohtade ja haljastusega.

## **4. KOOSKÕLASTUSTE JA ARVAMUSTE KOKKUVÕTE**