



AG Arhitektuurbüroo OÜ
Narva mnt 7, 10117, Tallinn
Reg nr 16100904
MTR registreeringu nr EEP004860
Tel: 5624 1709
Töö nr DP-03-2022

KOSE TEE 57 KATASTRIÜKSUSE DETAILPLANEERING

SELETUSKIRI JA JOONISED

Verijärve küla, Võru vald, Võru maakond

Detailplaneeringu korraldaja:

Võru Vallavalitsus
Võrumõisa tee 4a, Võru, 65605

Detailplaneeringust huvitatud isik:

Kalmer Vislapuu
tel: +372 5552 1811
e-post: kalmer.vislapuu@voru.ee

Detailplaneeringu koostaja:

Anette Gertrud Palm
Diplomeeritud arhitekt, tase 7 (kutsetunnistus nr. E006436)
tel: +372 5624 1709
e-post: agertrudpalm@gmail.com

SISUKORD

SISUKORD.....	3
I. SELETUSKIRI.....	5
1. SISSEJUHATUS.....	5
1.1 Üldosa.....	5
1.2 Detailplaneeringu koostamise alused. Koostaja andmed.....	5
1.3 Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid.....	5
1.4 Planeeringu eesmärk. Andmed planeeritava ala kohta.....	6
2. OLEMASOLEV OLUKORD. KONTAKTVÖÖND.....	8
2.1 Olemasolev olukord ja kitsendused.....	8
2.2 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja ehituslikud seosed.....	9
2.3 Vastavus kõrgema taseme planeeringutele.....	10
3. PLANEERINGU LAHENDUS.....	12
3.1 Planeeringu ruumilise arengu eesmärgid, kaalutlused ja põhjendused.....	12
3.2 Planeeringuala kruntideks jaotamine.....	12
3.3 Kruntide ehitusõigus.....	13
3.4 Kruntide hoonestusala.....	13
3.5 Ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused.....	13
3.6 Tehnovõrgud ja rajatised.....	14
3.6.1 Elektrivarustus.....	15
3.6.2 Veevarustus ja kanalisatsioon.....	15
3.6.3 Soojavarustus.....	16
3.6.4 Sidevarustus.....	16
3.7 Liikluskorralduse põhimõtted. Parkimine.....	16
3.8 Tuleohutus.....	17
3.9 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted. Vertikaalplaneerimine.....	17
3.10 Servituudi seadmise vajadus.....	19
3.11 Kuritegevuse riske vähendavad tingimused.....	19
3.12 Planeeringu elluviimisega kaasnevad mõjud.....	19
3.13 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	20
3.14 Planeeringu rakendamise võimalused.....	20

II.	KOOSKÖLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÖTE	22
III.	JOONISED	23
	JOONIS 1. SITUATSIOONISKEEM M 1:10000	
	JOONIS 2. KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS M 1:2000	
	JOONIS 3. OLEMASOLEV OLUKORD M 1:1000	
	JOONIS 4. PÕHIJONIS TEHNOVÕRKUDEGA M 1:1000	

I. SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS

1.1 Üldosa

Käesolev detailplaneering on koostatud Planeerimisseaduse (vastu võetud 28.01.2015, edaspidi PlanS) 2. peatükis (Planeerimise põhimõtted) sätestatud põhimõtteid järgides. Planeering koosneb tekstiosast ja joonistest. Planeeringu seletuskiri ja joonised kehtivad samaaegselt ja neid tuleb käsitleda koos. Kui joonis ja seletuskiri võimaldavad erinevat tõlgendamist, tuleb lähtuda seletuskirjast. Planeeringu koosseis on määratud vastavuses PlanS §-ga 126 ja algatamise otsusega. Detailplaneeringus on esitatud tehnovarustuse võimalik lahendus ja põhimõtteline liikluskorraldus. Joonistel kujutatud hoonete ja rajatiste täpne asukoht selgub edaspidises projekteerimisstaadiumis.

Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Võru vallavalitsus (registrikood 77000393), Võrumõisa tee 4a, 65605 Võru linn.

1.2 Detailplaneeringu koostamise alused. Koostaja andmed

Detailplaneeringu lahenduse koostamise aluseks on:

- Kalmer Vislapuu poolt 24. oktoobril 2022a. Võru vallavalitsusele esitatud taotlus Võru vallas Verijärve külas Kose tee 57 (tunnus 91701:001:2202) ja Reitsaku tee (tunnus 91701:001:2204) katastrüksustel detailplaneeringu algatamiseks;
- Võru Vallavolikogu 21. detsembri 2022a. otsus nr 73 "Verijärve külas Kose tee 57 katastrüksuse detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine".

Koostaja andmed:

Koostaja: Anette Gertrud Palm, AG Arhitektuuribüroo OÜ

Aadress: Narva mnt 7, 10117 Tallin

Telefon: 5624 1709

E-mail: agertrudpalm@gmail.com

1.3 Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

- Võru valla üldplaneering (kehtestatud Võru Vallavolikogu 20.11.2024 otsusega nr 180);
- Võru maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud riigihalduse ministri 13.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/81);
- Võru Vallavolikogu 21.12.2022 otsus nr 73 "Verijärve külas Kose tee 57 katastrüksuse detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine";
- Võru Vallavolikogu 21.12.2022 otsus nr 73 juurde kuuluv Lisa 1 "Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang";

- Võru Vallavalitsuse 21.02.2023 korralduse nr 79 juurde kuuluv Lisa "LÄHTESEISUKOHAD Verijärve külas Kose tee 57 katastriüksuse detailplaneeringu koostamiseks";
- geodeetiline alusplaan "Kose tee 57, Kose tee 57a ja Reitsaku tee katastriüksuste geodeetiline maa-ala plaan" (töö nr D-A2908221, 30.08.2022.a.) koostatud Badland OÜ (reg.kood 12970235) poolt (koordinaadid on L-EST 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis);
- ja muud asjakohased õigusaktid.

1.4 Planeeringu eesmärk. Andmed planeeritava ala kohta

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kaaluda võimalusi Võru vallas Verijärve külas Kose tee 57 tootmismaa sihtotstarbega kinnistu ümberkruntimiseks üheks transpordimaa ja kümneks elamumaa krundiks, ehitusõiguse määramiseks üksikelamute ja abihoonete ehitamiseks ning kruntidele juurdepääsu, heakorra, haljastuse ja tehnovõrkudega varustamise lahendamiseks.

Planeeringuala hõlmab Võru vallas Verijärve külas asuvaid Kose tee 57 (tunnus 91701:001:2202) ja Reitsaku tee (tunnus 91701:001:2204) katastriüksusi. Planeeringuala olemasolev sihtotstarve on tootmismaa (Kose tee 57) ja transpordimaa (Reitsaku tee). Planeeringuala suurus on ca 1,8 ha.



Skeem 1. Planeeringuala (allikas: Maa-amet 11.02.2023)

katastriüksuse nimi	Kose tee 57	Reitsaku tee
katastriüksuse aadress	Verijärve küla, Võru vald, Võru maakond	Verijärve küla, Võru vald, Võru maakond
katastriüksuse registriosa nr	1093441	1093441
katastriüksuse pindala	17057 m ²	834 m ²
katastriüksuse tunnus	91701:001:2202	91701:001:2204
katastriüksuse sihtotstarve	Tootmismaa 100%	Transpordimaa 100%

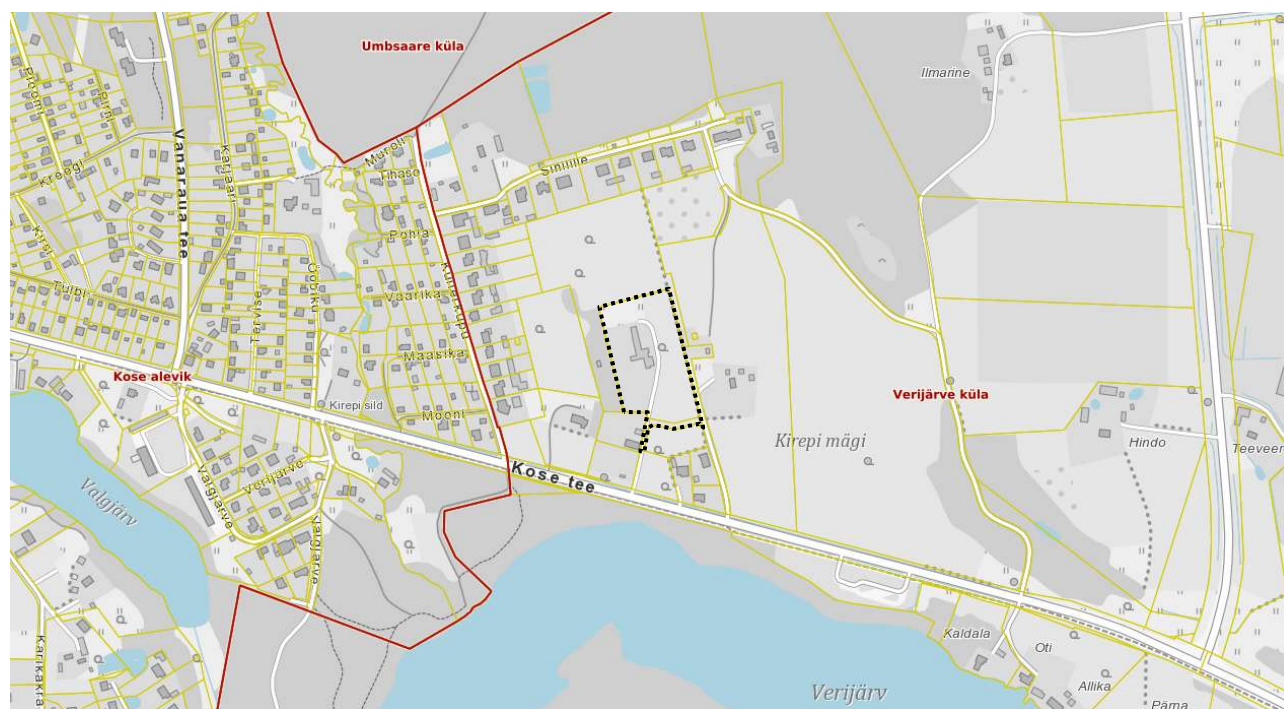
Tabel 1. Planeeringuala üldandmed

2. OLEMASOLEV OLUKORD. KONTAKTVÖÖND

2.1 Olemasolev olukord ja kitsendused

Planeeringuala paiknemisest ja olemasolevast olukorrast annab ülevaate Situatsiooniskeem (joonis 1), Planeeringuala kontaktvööndi joonis (joonis 2), Olemasoleva olukorra joonis (joonis 3) ning Võru Vallavolikogu 21.12.2022 otsuse nr 73 juurde kuuluv LISA 2 Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang. Käesoleva planeeringuala kohta varem detailplaneeringuid koostatud ei ole. Planeeringualal kehtib Võru valla üldplaneering ning Võru maakonnaplaneering 2030+.

Planeeringuala asub Võru vallas, Verijärve külas, Kose aleviku ja Verijärve küla vahelise piiri vahetusläheduses. Planeeringuala hõlmab tootmismaa sihtotstarbega Kose tee 57 (tunnus 91701:001:2202) ja transpordimaa sihtotstarbega Reitsaku tee (tunnus 91701:001:2204) katastrüksusi. Kokku on planeeringuala pindala ca 1,8 ha.



Skeem 2. Situatsiooniskeem. Planeeritava ala asukoht Võru vallas, Verijärve külas (allikas: Maa-amet)

Planeeringualale juurdepääs toimub Kose teelt (tee nr. 66, tunnus 91804:003:2380) läbi Kasemäe (tunnus 91804:004:0405) ja Reitsaku tee (tee nr. 9180086, tunnus 91701:001:2204) katastrüksuste. Planeeringuala piirneb läänest, põhjast ja idast Ratsuritähe (Tootmismaa 100%, tunnus 91804:004:2120), idast Helmeste tee (Transpordimaa 100%, 91701:001:1163), lõunast Kose tee 55 (Elamumaa 100%, 91804:004:0403), Kose tee 57a (Tootmismaa 100%, 91701:001:2203) ning Kasemäe (Elamumaa 100%, 91804:004:0405) katastrüksustega.

Maa-ameti kõlvikukaardi alusel on planeeringuala ca 1,8 ha suurusest kogupindalast 6702 m² õuema, 1996 m² looduslik rohuma, 8604 m² haritav maa ning 139 m² muu maa.

Kose tee 57 katastrüksuse keskosas asub 1982. aastal püstitatud olmehoone-katlaruum (ehitisregistrikood 113018030). Hoone korruselisus on 1 ning ehitisealune pindala 506 m². Naaberkinnistutest on hoonestatud Kose tee 55 (elamu ja abihoone) ning Helmeste tee (pumbamaja). Planeeringualast lääne poole jääval Ratsuritähe kinnistu osal asuvad kaks amortiseerunud kasvuhoonet.

Pinnamoelt on planeeringuala mõnevõrra reljeefne. Maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 100,50 m kuni 107,50 m mõõdetud EH2000 süsteemis. Ala on kogu ulatuses kaetud madalhaljastusega. Kõrghaljastust esineb naaberkinnistutel planeeringuala põhja- ja lääneservas, Kose tee 55 kinnistuga külgneval serval ning osaliselt Helmeste teega külgneval serval.



Foto 1. Planeeringuala olemasolev olukord, jäädvustatud 19.04.2022 (allikas: Maa-amet 24.01.2023)

Kitsendustena jääb planeeringuala piiridesse kaks elektripaigaldise kaitsevööndit. Planeeringuala põhjaosas asub elektrimaakaabelliin, mille kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool liini telge 1 meetri ning planeeringuala lõunaosas asub elektriõhuliin nimipingega alla 1 kV, mille kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool liini telge 2 meetrit. Nimetatud õhuliini mastis, mis paikneb Kose tee 57a kinnistul, asub ka Kose tee 55 kinnistu elektriliitumispunkt millest edasi kulgeb tarbija liin.

2.2 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja ehituslikud seosed

Planeeringuala paikneb Võru linna kontaktvööndi alal, Kose aleviku ja Verijärve küla piiri lähedal. Planeeringuala ühendus Võru linnaga toimub planeeringuala kagunurka suunduva avalikus kasutuses oleva Helmeste tee (tee nr. 9180083) kaudu, mis ristub Kose teega (tugimaantee, tee nr. 66). Lähim kergliiklustee kulgeb Kose tee kõrval, planeeringualast ca. 150 m kaugusel ning lähim ühistranspordi peatus (Kirepi) asub Kose teel (tee nr. 66), planeeringualast ca. 350 m kaugusel.

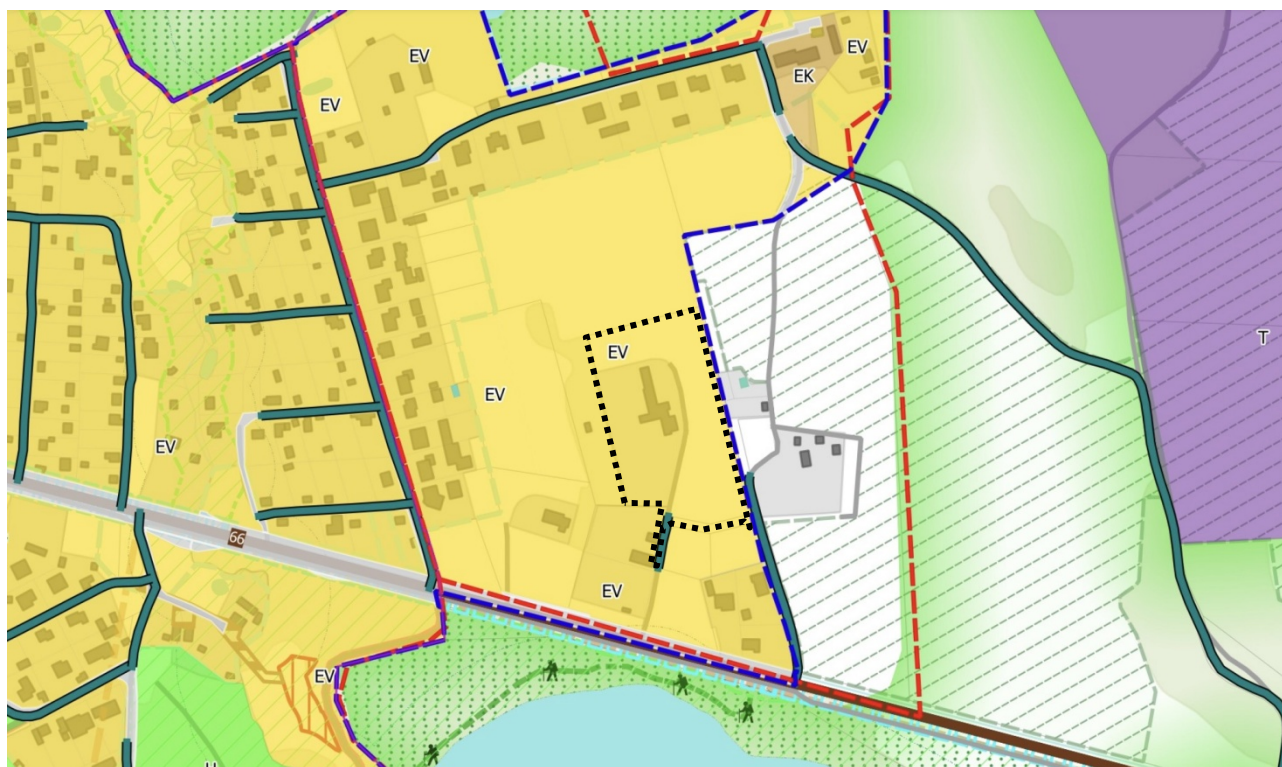
Planeeringualast ca. 200 m kaugusel asub Kose alevik mida iseloomustavad enamasti ühepereelamute ja abihoonetega hoonestatud, ca. 600-2000 m² suuruse pindalaga krundid. Piirkonnale on iseloomulik tiheasustus, kus hooneid on palju ning põhiliselt on tegemist ühepereelamutega. Elamud on 1 või 2 korruselised ning kõrgused jäävad vahemikku ca. 5,0 – 9,0 m. Piirkonna hoonete arhitektuur on suhteliselt vaba. Hoonete välisviimistluses on kasutatud erinevaid materjale nagu tellis, puitlaudis, krohv. Peafassaadid on enamasti suunatud tänava või maantee poole. Katusetüübid on kelp- või viilkatus ning katusekalded jäävad vahemikku ca. 15-40 kraadi.

Piirkonnas asuvad veel mõningad suuremad maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistud, mis on osaliselt kaetud kõrghaljastusega või kasutatakse põllumajandussaaduste tootmiseks.

2.3 Vastavus kõrgema taseme planeeringutele

Kehtiv Võru valla üldplaneering

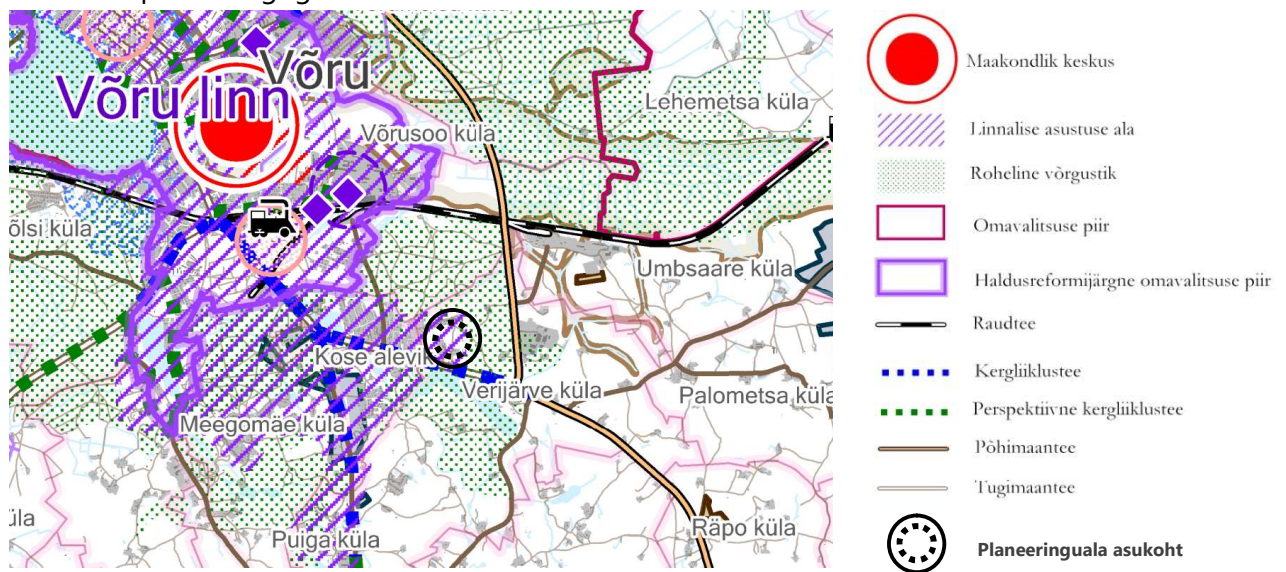
Võru valla üldplaneeringu kohaselt on planeeringuala juhtotstarve väikeelamumaa, mis tähendab üksikelamu, kaksikelamu, kahe korteriga elamu, ridaelamu ning muu arhitektuurselt ja ehitustehniliselt seotud elamu maa ja elamutevahelise väliruumi ning muu elamuid teenindava maasutuse juhtotstarbega maa-ala. Käesoleva detailplaneeringu eesmärgiks on moodustada kümme elamumaa krunti üksikelamutele ja nende abihoonetele. Seega koostatakse käesolev detailplaneering kooskõlas Võru valla üldplaneeringuga.



Skeem 3. Väljavõte Võru valla üldplaneeringu funktsionaalsete tsoonide kaardilt

Võru maakonnaplaneering 2030+

Võru maakonnaplaneering 2030+ kohaselt asub planeeringuala linnalise asustusega alal. Linnalise asustuse alad on Võru maakonnaplaneeringus määratletud eesmärgiga luua kompaktsed linnalised alad, kuhu ka jätkuvalt suhteliselt kiirelt kahaneva rahvaarvu tingimustes koonduvad töö- ning elukohad. Maakonnaplaneeringu kohaselt (seletuskiri ptk 2.2 lk 24) suurendab juba olemasolevate linnaliste keskuste tiheduse ja kompaktsuse tõstmise piirkonna ruumilist ja funktsionaalset sidusust, soodustab mitmekesise ja kvaliteetse elukeskkonna säilimist ja tekkimist ning hoiab uue tehnilise ja sotsiaalse taristu rajamisega kaasnevad kulutused võimalikult madalal tasemel. Käesoleva detailplaneeringu elluviimisel moodustatakse piirkonnas uued elamukrundid, mille läbi suureneb ka asustustihedus. Seega koostatakse käesolev detailplaneering kooskõlas Võru maakonnaplaneeringuga.



Skeem 4. Väljavõte Võru maakonnaplaneering 2030+ kaardilt

3. PLANEERINGU LAHENDUS

3.1 Planeeringu ruumilise arengu eesmärgid, kaalutlused ja põhjendused

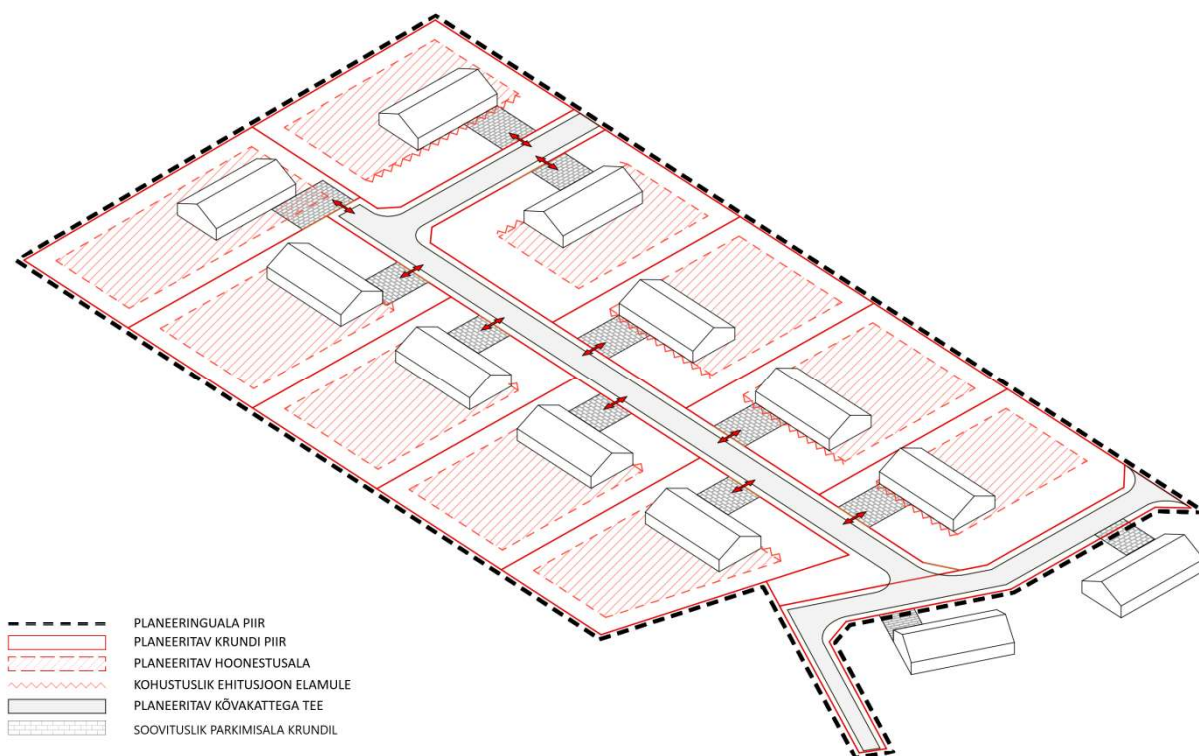
Planeeringu ruumilise arengu eesmärgiks on antud piirkonda sobiva hoonestuse jaoks ehitusõiguse ja arhitektuurinõuete määramine. Läbi käesoleva detailplaneeringu on eesmärk jagada planeeringuala üheks transpordimaa krundiks ning kümneks eraldi kinnistu numbriga elamumaa krundiks, anda ehitusõigus ühele elamule ja abihoonele elamumaa krundi kohta ning lahendada maaüksustele juurdepääsud, tehnovõrkude paigutus ja arhitektuursed nõuded. Planeeringu lahenduse koostamisel on arvesse võetud Võru valla üldplaneeringu ptk 4.1 määratud üldiseid tingimusi ning ptk 4.6 määratud väikeelamumaa tingimusi.

Arhitektuursete nõuete määramisel on arvesse võetud ümbritsevat arhitektuurset keskkonda.

Käesoleva planeeringu lahendus sobitub olemasolevasse olukorda, kuna lähtub maakasutuse, krundi ehitusõiguse ja arhitektuurinõuete määramisel naaberalade situatsioonist.

3.2 Planeeringuala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringu lahendusega on ette nähtud jagada Kose tee 57 katastriüksus (91701:001:2202) üheteistkümneks krundiks: krunt nr 1 tänava rajamiseks ning krundid nr 2-11 üksikelamute ja nende abihoonete ehitamiseks. Moodustatavad elamumaa kruntide pindalad jäävad vahemikku 1467 m² kuni 1542 m². Moodustatud kruntide pindalad ja sihtotstarbed on toodud joonisel nr 4 ehitusõiguse tabelis. Planeeritud kruntide pindalad täpsustatakse katastrimöödistamise käigus. Krundile nr 1 rajatav tänav ja Reitsaku tee on planeeritud avalikuks kasutamiseks.



Illustratsioon 1. Planeeringuala ruumiline lahendus

3.3 Kruntide ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega on määratud: 1) krundi kasutamise sihtotstarve; 2) hoonete suurim lubatud arv krundil; 3) hoonete suurim lubatud ehitisealune pind; 4) hoonete lubatud maksimaalne kõrgus. Planeeritud kruntide ehitusõigus on esitatud planeeringu põhijoonisel (joonis 4).

Käesoleva planeeringu kohaselt on krundi nr. 1 sihtotstarve transpordimaa 100% ja kruntide nr. 2-11 sihtotstarbed elamumaa 100%. Kruntidele on õigus ehitada üks üksikelamu ja üks abihoone. Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind krundil on 300 m². Suurim lubatud kõrgus elamul on 8,0 m ning abihoonel 5,0 m.

Lisaks ehitusõigusega määratud hoonetele võib igale krundile ehitada kaks kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga hoonet. Kõik hooned peavad paiknema hoonestusalas.

3.4 Kruntide hoonestusala

Detailplaneeringuga on määratud hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. Väljapoole hoonestusala on ehitusõiguses toodud hoonete püstitamine keelatud. Hoonestusala piires on lubatud ka teede, parkla ja haljasala kavandamine.

Planeeritud hoonestusalad on seotud krundi piiridega ning on valdavalt 4 m kagusel krundi piirist. Planeeringu põhijoonisel (joonis 4) näidatud hoonestusalad on suuremad, kui tegelik lubatud suurim ehitisealune pind, mis võimaldab vabamalt valida hoonete kuju ja paiknemist, arvestades hoonetevahelise vähima lubatud kaugusega. Planeeritavatele kruntidele on määratud kohustuslik ehitusjoon, mis kulgeb 10 m kagusel krundi nr. 1 poolsest piirist. Ehitusjoont tuleb jälgida ainult elamute paiknemise puhul, abihoonete paiknemine hoonestusalal on vaba. Planeeringu joonisel 4 on toodud planeeritavate hoonete soovituslikud asukohad hoonestusalades.

Lisaks ehitusõigusega määratud hoonetele on lubatud hoonestusalasse ehitada igale elamumaa krundile kaks kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga hoonet (nt kasvuhoone, grillmaja, prügimaja, jms). Nimetatud hoonete püstitamisel peab arvestama tuleohutuskujasid. Ehitiste paigutus krundil peab olema selline, et võimalikult vähe kahjustaks naaberkruntide kasutamise tingimusi ja keskkonda.

3.5 Ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

Uue hoone ehitamisel tuleb silmas pidada keskkonda, millesse see ehitatakse. Krundil asuv hoonetekompleks peab looma arhitektuurse terviku.

Arhitektuursetest nõuetest on planeeringuga määratud:

- katusekalle 0°-45°; abihoone katusekalded tuleb projekteerida sarnased, harjajoon vabalt valitav, lubatud katuse tüüp on viil-, kelp- või ühekaldeline katus, lamekatus; katusekattematerjalidest on lubatud plekk, kivi, sindel jm kvaliteetne materjal;

- välisviimistlusmaterjalidena lubatud kasutada kaasaegseid kestvaid ehitusmaterjale (näiteks tellis, krohv, puit, klaas, metall ning nende kombinatsioonid); mitte kasutada imiteerivaid materjale (plastikvooder jms), elamu ja abihoone materjalikasutus peab olema sarnane, hoone peafassaad peab olema esinduslik ning suunatud tänava poole;
- lubatud korruselisus elamul kuni kaks korrust, abihoonel kuni üks korrus;
- piirded ei tohi jääda krundi piiridest väljapoole, lubatud on kuni 1,5 m kõrgused piirdeaiad ja 1,5 m kõrgused hekid;
- kasutada ehitusmaterjale ja konstruktsioone, mis arvestavad kohaliku pinnase eripära.

Ehitusseadustiku (EhS) § 7 kohaselt tuleb ehitised projekteerida ja ehitada ning korras hoida hea tava kohaselt, hea tava tuleb järgida ka muus ehitusega seotud tegevuses, so. ehitamisega seonduv tegevus peab olema ohutu, võimalikult keskkonnasäästlik ning asjatundlik. Rajatav hoonestus ei tohi tekitada ohtu keskkonnale ja tervisele, ehitised peavad olema piisava püsivuse ja kestvusega, piisavalt kaitstud tulekahju puhkemise ja levimise ning teiste õnnetuste eest.



Illustratsioon 2. Planeeringuala ümbritsevas keskkonnas

3.6 Tehnovõrgud ja rajatised

Tehnovõrkude lahendus on koostatud võrguettevõtete poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel ning kajastatud planeeringu tehnovõrkudega põhijoonisel (joonis 4).

Planeeritud lahendus on põhimõtteline ning täpsustub projekteerimise käigus lähtudes hoonete/rajatiste paiknemisest. Projekteerimisel on lubatud planeeritud liitumispunkti asukohti muuta, kui need on kooskõlastatud võrguvaldaja ning kohaliku omavalitsusega. Projekteerimisel arvestada juurdepääsude asukohtade ja haljastusega.

3.6.1 Elektrivarustus

Elektrivarustuse lahenduse koostamisel on aluseks võrguvaldaja Elektrilevi OÜ poolt 27.01.2025 väljastatud tehnilised tingimused nr 488954.

Elektritoide on ette nähtud Aiandi.(Võru) alajaamast. Nimetatud olemasolevast alajaamast on uutele objektidele planeeritud eraldi fiidrite ringtoiteliinidena 0,4 kV maakaabelliinid. Objektide elektrivarustuseks on planeeritud kinnistute piiridele 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid on ette nähtud tarbijate kruntide piiridele soovitavalt mitmekohalistena teealasse. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Elektritoide liitumiskilbist objektini on ette nähtud maakaabliga.

Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus on tagatud servituudialana. Kõikide planeeritavate tänavate äärde on ette nähtud perspektiivsete 0,4 kV maakaablite koridor. Elektrikaablite planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektrikaablite kaitsetsoonidesse.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus. 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.

Kitsendusena planeeringualasse jääv õhuliin on planeeritud likvideerida ning asendada maakaabelliiniga. Helmeste tee pikendusele ette jäävad elektriõhuliinid on planeeritud ümber tõsta. Samuti on planeeritud uus liitumispunkt Kose tee 55 kinnistule ning Kose tee 57a ja 57b kinnistutele.

3.6.2 Veevarustus ja kanalisatsioon

Veevarustuse ja reoveekanalisatsiooni lahenduse koostamisel on aluseks võrguvaldaja Võru Vesi AS poolt väljastatud tehnilised tingimused nr 5–18/23/69 väljastatud 07.07.2023.

Planeeringuala veevarustus on lahendatud Sinilille tänava katastriüksusel (91804:004:0409) asuva ühisveevärgi torustiku baasil, mille asukoht on märgitud tehniliste tingimuste lisas 1-2. Igale planeeringus moodustatavale katastriüksusele on ette nähtud eraldiseisev liitumispunkt. Liitumispunktid planeerida kinnistu piirist kuni 1 m väljapoole tänava või tee alale.

Igale kinnistutele planeerida nõuetekohane veemõõdusõlm. Veemõõdusõlm peab vastama tehniliste tingimuste lisas 2 kirjeldatud nõuetele „Veemõõdusõlmele esitatavad üldnõuded”.

Lähim ühiskanalisatsioonitorustikuga ühenduse rajamise koht asub Sinilille tänava katastriüksusel (91804:004:0409). Ühiskanalisatsiooni tänava torustik on ette nähtud planeerida iseoolne. Kinnistu kanalisatsioonil, mis on ühendatud ühiskanalisatsiooniga ei tohi olla vahel reoveesette kogumismahuteid. Sademe-, pinna- ja drenaaživee juhtimine ühiskanalisatsiooni on keelatud.

Lisaks planeeringuga moodustatavatele kruntidele on veevarustuse ja ühiskanalisatsiooni liitumispunktid planeeritud ka Kose tee 55, 57a ja 57b ning Kasemäe kinnistutele.

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 (vähemalt põhiprojekti staadiumis).

3.6.3 Soojavarustus

Piirkonnas ei ole kaugküte välja arendatud ja puudub võimalus sellega liitumiseks. Sellest tulenevalt peab hoonestuse soojavarustuse lahendamata lokaalselt. Võimalikud on soojuspumbad (sh maaküte), tahkeküte ja taastuenergia lahendused (päikesepaneelid). Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvad kütteliigid nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi. Täpne lahendus, sh võimalikud kombinatsioonid tuleb anda projekteerimise käigus.

Päikesepaneelide paigaldamisel tuleb jälgida, et nende paiknemine ei pimestaks naaberkrundi elanikke ega jääks häirima või domineerima. Päikesepaneelid tuleb paigaldada hoone katusele, fassaadile vms kohta, päikesepaneelide paigaldamine eraldiseisvana maapinnale ei ole lubatud.

3.6.4 Sidevarustus

Planeeringuala läheduses puuduvad väljaehitatud sideliinid. Tulevikus sideliinide väljaehitamise korral toimub liitumine ja ühenduste projekteerimine vastavalt võrgu valdaja tehnilistele tingimustele. Esialgu lahendatakse sidevarustus mobiilside baasil.

3.7 Liikluskorralduse põhimõtted. Parkimine

Liikluskorralduse ja parkimise põhimõtted on välja toodud detailplaneeringu põhijoonisel (joonis 4). Planeeringualale on juurdepääs Helmeste teelt. Juurdepääsud moodustatavatele elamumaa kruntidele on planeeritud Reitsaku teelt ja krundilt nr 1. Planeeringu joonisel 4 on kujutatud soovituslikud juurdepääsuteede ja parkimiskohad. Parkimine on lahendatud krundisiseselel nähes ette vähemalt kaks kohta krundil.

Et tagada ligipääs Ratsuritähe kinnistule, on planeeritud Helmeste teel asuvat teelõiku pikendada ning ühendada planeeritud krundiga nr 1. Selline lahendus võimaldab vältida tupiktänava tekkimist, mis tagab mugavama liiklemise.

Planeeringualale juurdepääsutee on Reitsaku tee, krundi nr 1 ning Helmeste tee pikenduse ulatuses planeeritud asfaltbetoonist püsikatendiga.

Joonisel näidatud liikluskorralduse ja parkimise lahendusi on lubatud täpsustada projekteerimise käigus tulenevalt hoonestuse tegelikust paiknemisest. Tänavamaal asuva tee ja Helmeste tee pikenduse projekteerimisel peab arvestama päästetehnika juurdepääsuteele kehtivate nõuetega.

3.8 Tuleohutus

Ehitusõiguse ja arhitektuursete tingimuste alusel on hoonestuse minimaalseks tuleohutusklassiks TP-3. Keelatud ei ole kõrgema tuleohutusklassiga hoone projekteerimist.

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. Eelnimetatud kuja arvestamisel võib ühe kinnistu piires lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist. TP 3 klassi hoonete puhul on hoonete kogupindala lubatud kuni 400 m², mil ei pea tule levikut takistama ehituslike abinõudega. Planeeritud elamumaa kruntide hoonestusalad jäävad üksteisest normikohasele kaugusele. Hoonestusalade vahelised kaugused on nähtavad planeeringu põhijoonisel (joonis nr 4).

Planeeringuala tuletõrjerveevarustus on kavandatud tuletõrjerveemahuti baasil. Planeering näeb ette krundile nr 1 paigaldada üks tuletõrjerveemahuti kogumahuga 108 m³ koos ühe kuivhüdrandiga.

Projekteerimisel ja planeeringu realiseerimisel tuleb arvestada kehtivate normide ja nõuetega. Päästetehnika juurdepääs hoonele on tagatud tänavamaa krundilt nr 1 ning ümbersõidu võimalus on tagatud Helmeste tee pikenduse kaudu. Juurdepääsutee laius peab olema vähemalt 3,5 m ja kandevõime 18 t (teljekoormus 11,5 kg).

3.9 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted. Vertikaalplaneerimine

Olemasoleva haljastuse likvideerimisel ja uue rajamisel krundil tuleb arvestada järgnevaga:

- Krunt peab olema heakorrastatud.
- Krundil tuleb säilitada maksimaalselt kõrghaljastus. Lubatud on likvideerida otseselt juurdepääsuteele, parkimisalale, hoonete ja rajatiste ehitusele ette jäävad puud, samuti ohtlikud puud.
- Tagatud peab olema nähtavus kruntidelt väljasõidul.
- Soovitav on tagada, et puud jäävad hoonetest vähemalt puu maksimaalse võralaiuse

võrra eemale.

- Kõrghaljastuse likvideerimisel ja rajamisel tuleb arvestada tehnovõrkude tegeliku paigutusega. Haljastamisel ei tohi istutada kõrghaljastust tehnovõrgu peale.

Parima haljastuslahenduse saavutamiseks on ehitusprojekti koostamise staadiumis soovitatav koostada täpne haljastusprojekt. Oluline on arvestada taimeliikide sobivusega ümbritsevasse keskkonda ja mullastikku, eelistades kohalikes puukoolides kasvatatud taimi.

Piirete rajamisel krundile tuleb arvestada järgnevaga:

- Piirded peavad moodustama hoonetega ühtse terviku.
- Teepoolsele krundi piirile on lubatud rajada kuni 1,5 m kõrgune läbipaistev piire, mis ei tohi visuaalselt mõjuda võõrana.
- Krundipiiride vahelise piirde rajamisel on lubatud 1,5 m kõrgune võrkaed- või võrkaed kombineeritud hekiga kõrgusega kuni 1,5 m maapinnast.

Maapinna kõrguse olulist ja põhimõttelist muutmist ei kavandata (arvestama peab olemasoleva pinnase reljeefiga). Vertikaalplaneeringu lahenduse koostamisel tuleb jälgida, et krundilt ei juhita sademeveett naaberkruntidele ega tänavamaale. Maapinna tõstmisel tuleb lähtuda olemasoleva maapinna reljeefist. Täpne vertikaalplaneerimine tuleb lahendada projekteerimise käigus tulenevalt hoone, teede, jm rajatiste asukohast.

Krundi sademevesi, sealhulgas hoone drenaaž ning katuselt ja kõvakattega pindadelt kogunev vesi, tuleb immutada krundi piires. Selleks võib kasutada erineva vee läbilaskvusega filterkihtidest nõvasid, imbkraave või madalamaid lohkusid. Katustelt tuleva sademevee äravoolu kiiruse ja mahu vähendamiseks on soovitatav rakendada kasvukaste ja vihmapeenraid. Samuti on soovituslik sademeveett koguda ja taaskasutada. Juurdepääsuteede ja parkimisala katenditena on soovituslik kasutada vett läbilaskvaid lahendusi nt liivvuukidega sillutiskivi või murukivi. Tagatud peab olema kruntide sademevee mittevalgumine naaberkruntidele ja -kinnistutele.

Sademevee ärajuhtimiseks ja immutamiseks ning lume kogumiseks on tee- ja tänavamaal ette nähtud haljasribad ja nõvad, vajadusel koos drenaažisüsteemi või muu looduslähedase sademeveelahendusega. Haljasribade ja nõvade täpne laius ning drenaažisüsteemi vajadus määratakse tänava projekteerimise käigus.

Jäätmete kogumiseks tuleb elamukruntidele ette näha suletavad kogumiskonteinerid. Konteinerid peavad asetsema tasasel, horisontaalsel ning vastupidaval alusel (nt betoonkate) ja hoonestusest vähemalt 2 m kaugusel. Prügikonteinerid võib paigutada ka jäätmemajja või varjualuse all. Jäätmemaja puhul arvestada, et selle asukoht peab hoonestusest jääma vähemalt 8 m kaugusele.

3.10 Servituudi seadmise vajadus

Teisele isikule kuuluvatele olemasolevatele ja planeeritud ehitistele võõral kinnistul on vajalik seada isiklik kasutusõigus. Tehnovõrkudel kehtivad isiklikud kasutusõigused nende kaitsevööndite ulatuses. Arvestama peab järgmiste kaitsevööndite ulatustega:

Vee- ja kanalisatsioonitorustike kaitsevööndid:

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste survetorustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on alla 250 mm 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.

Elektripaigaldiste kaitsevööndid:

Maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 m kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid. Alajaamade ja jaotusseadmete ümber ulatub kaitsevöönd 2 m kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest.

Selleks, et tagada juurdepääs Ratsuritähe kinnistule ja ühendada krundil nr 1 asuv tee Helmeste tee pikendusega, tuleb osa teest rajada Ratsuritähe kinnistule. Sellele teelõigule tuleb seada teeservituut, mille vormistamiseks on vaja sõlmida notariaalne leping juurdepääsutee kasutamise kohta. Teeservituudi ulatus on välja toodud planeeringu põhijoonisel nr 4.

3.11 Kuritegevuse riske vähendavad tingimused

Kuritegevuse riske vähendab kõrvaliste isikute alale juurdepääsu piiramine. Oluline on nõuetekohase valgustuse kasutamine kogu planeeringualal. Projekteerimisel on soovituslik ette näha valgustatus sissepääsude juurde ja ka hoovialale. Ehituses tuleb kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud). Projekteerimisel on soovitatav ette näha videovalve.

3.12 Planeeringu elluviimisega kaasnevad mõjud

Võru Vallavalitsuse poolt on koostatud detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang, mille alusel on tehtud otsus mitte algatada keskkonnamõju strateegilist hindamist. Planeeringu elluviimisel kaasnevad majanduslikud, kultuurilised, sotsiaalsed ja looduskeskkonnale avalduvad mõjud on suhteliselt väikesed ning piirnevad peamiselt mõjuga planeeringualale.

Majanduslikud mõjud

Detailplaneeringu realiseerumisel avaldub positiivne majanduslik mõju uute elanike lisandumise näol, mistõttu Võru valla elanike arv suureneb ning valla eelarvesse lisandub täiendav maksutulu. Lisaks suureneb kohalikke teenuseid ja tooteid kasutatavate isikute arv ning rajatavad hooned tõstavad piirkonna kinnisvara keskmist väärtust. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

Kultuurilised mõjud

Planeeringualal ja vahetusläheduses puuduvad muinsuskaitsealused mälestised või nende kaitsevööndid, millele võiks detailplaneeringuga kavandatud tegevus mõju avaldada. Seega ei ole alust eeldada, et elamute ja abihoonete rajamisel oleks otsene negatiivne kultuuriline mõju. Detailplaneeringuga on määratud kruntidele sobilikud arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks. Elamute ja abihoonete rajamine planeeritud asukohas on kooskõlas antud piirkonnas väljakujunenud asustusstruktuuriga. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

Sotsiaalsed mõjud

Detailplaneeringuga planeeritud hoonete rajamisega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju väljendub uute kogukonnaliikmete näol. Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale võib avalduda eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele, põhiliselt suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

Looduskeskkonnale avalduvad mõjud

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevad mõjud looduskeskkonnale ei ole ulatuslikud, kuna lähipiirkonnas on juba välja kujunenud inimtegevuse poolt mõjutatud keskkond. Planeeringualal ei asu kaitsealuseid taime- või loomaliike ega Natura2000 ala. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on eeldatavalt väikesed ja ehitiste valmimise järgselt negatiivsed mõjud vähenevad oluliselt. Samuti ei ole mõjude ulatus suur ning piirneb peamiselt planeeringualaga. Kavandatava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket, kuid vähest valgusreostust võib tekkida välisvalgustusest. Planeeritud hoonete rajamine ei põhjusta eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks pikaajaline keskkonnaseisundi kahjustumine, sealhulgas vee, pinnase, õhusaastatuse, olulise jäätmetekke või mürataseme suurenemine. Planeeritava tegevusega kaasneb vähene liikluskoormusest tulenev mürataseme ja õhusaaste suurenemine, kuid oodata ei ole ülenormatiivsete tasemete esinemist. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju looduskeskkonnale puudub.

3.13 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringu lahenduse elluviimisega ei tohi põhjustada kahjusid kolmandatele osapooltele. Selleks tuleb tagada, et püstitatavad hooned ja rajatised ei kahjustaks ehitamise ega kasutamise käigus naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust). Kõik planeeringu rakendamise tekitatud võimalikud kahjud hüvitab vastava krundi igakordne omanik.

3.14 Planeeringu rakendamise võimalused

Detailplaneering on peale kehtestamist aluseks edaspidi planeeringualal teostavatele ehitusprojektidele. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud

vastavalt Ehitusseadustikule, Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele, standarditele ja heale projekteerimistavale. Enne ehitustööde algust on kohustuslik kooskõlastada ehitusprojekt Võru Vallavalitsusega, ehitusprojekt peab olema koostatud või kontrollitud nõuetele vastava isiku poolt. Ehitusprojekt peab ehitusloa taotlemise korral vastama detailplaneeringus toodud tingimustele.

Vastava krundi igakordne omanik kohustub ehitise välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel. Planeeritud hoonetele ehitusloa väljastamise eelduseks on planeeringukohaste kinnistute moodustamine, tehnovõrkude väljaehitamine koos liitumispunktidega koostöös tehnovõrgu valdajatega, tuletõrjervee varustuse rajamine (maa-alused mahutid koos kuivhüdrantidega), juurdepääsu tee ning Helmeste tee pikenduse rajamine ja vastavate servituutide seadmine. Nimetatud rajatiste välja ehitamine ning sellega seotud kulude kandmine on huvitatud isiku kohustus. Detailplaneeringu kohaste rajatiste väljaehitamine toimub vastavalt Võru Vallavolikogu 19.04.2023 vastu võetud määrusele nr 27 „Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamisega seotud kulude kandmises kokkuleppimise kord“.

Tehnovõrgud ehitatakse välja tehnilisi tingimusi arvestades. Ühendused tehnovõrkudega rajab krundi omanik kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega vastavalt ehitise tegelikule paigutusele hoonestusallas. Väljaspoolt planeeringuala sisenevatele elektriliinidele peab olema sõlmitud Elektrilevi OÜ kasuks kirjalik kokkulepe.

Planeeringu realiseerimise tegevuskava:

- Planeeringukohaste kruntide alusel katastriüksuste moodustamine.
- Vajalike servituutide seadmine.
- Tehnovõrkude, rajatiste ja juurdepääsutee projekteerimine ning ehituslubade väljastamine.
- Vajalike tehnovõrkude ühenduste ehitamine kuni planeeritud kruntide liitumispunktideni; neile kasutuslubade väljastamine.
- Juurdepääsutee ja Helmeste tee pikenduse välja ehitamine ning kõvakatte (asfaltbetoon) alla viimine.
- Tuletõrje veevõtukooha rajamine.
- Hoonete projekteerimine ja ehituslubade väljastamine elamukruntidele.

II. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

jrk nr	Kooskõlastav organisatsioon/ kinnistu nimi	Kooskõlastuse nr ja kuup.	Kooskõlastaja ametinimi ja nimi	Kooskõlastuse asukoht	Märkused kooskõlastaja tingimuste täitmise kohta
1.	Päästeamet Lõuna päästekeskus				
2.	Elektrilevi OÜ				
3.	Võru Vesi AS				
4.					
5.					
6.					

Kooskõlastuste koondtabel

III. JOONISED

JOONIS 1. SITUATSIOONISKEEM	M 1:10000
JOONIS 2. KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS	M 1:2000
JOONIS 3. OLEMASOLEV OLUKORD	M 1:1000
JOONIS 4. PÕHIJONIS TEHNOVÕRKUDEGA	M 1:1000