

# 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

<b>A – MENETLUSDOKUMENDID</b>	<b>5</b>
<b>B – SELETUSKIRI</b>	<b>7</b>
<b>1. SISSEJUHATUS</b>	<b>7</b>
<b>2. PLANEERINGU LÄHTEDEOKUMENDID JA OLEMASOLEV OLUKORD</b>	<b>7</b>
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
<b>3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK</b>	<b>10</b>
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, reoveekanaliseerimine, 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. Kuritegevuse riske vähendavad tingimused	14
3.5.4. Servituudi seadmise vajadus	15
3.6. Planeeringu elluviimine	15
3.6.1. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine	15
3.6.2. Planeeringu elluviimise kokkulepped	16
3.6.3. Planeeringu elluviimiskava	16
<b>C – LISAD</b>	<b>17</b>
<b>D – JOONISED</b>	<b>19</b>
<b>E – KOOSKÕLASTUSED</b>	<b>21</b>



## 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 <sup>2</sup> )	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.

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 toitlustushoone, 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. Väljavõtte 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 keskusasulates ning iseloomulik hajusus maapiirkondades.
- Teenuste ja töökohtade kättesaadavus keskuse tagamaa elanike jaoks tugineb kohapeal olemasolevatele teenustele, paindlikele lahendustele ja liikuvuskorraldusele.



**Tabel 1. Kruntide moodustamise tabel**

Planeeritud krundi number	Planeeritud krundi suurus m <sup>2</sup>	Maa sihtotstarve ja osakaalu % (DP liikide kaupa)	Maa sihtotstarve ja osakaalu % (katastriüksuse liikide kaupa)	Moodustatakse kinnistust	Olemasoleva kinnistu suurus
1	10145	ÄK 100	Ä 100	Kose tee 11 // Luigemäe (91804:003:0434)	10145

Vastavalt Riigikogu 12.10.1994 a vastu võetud MaaKatS §-le 18<sup>1</sup>:

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 <sup>2</sup> )*	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.

## 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. Planeeringus on kavandatud ühendus selle toruga. Ülase tänaval Ülase tn 4 kinnistu juures on samuti üks võimalik ühisveetoru, millelt on võimalik ühendus teha PE De 63.

Tänav torustik on planeeritud PE PN10 veetorust. Torustik tuleb paigaldada 1,8 meetri sügavusele maapinnast. Torustikule paigaldada signaalkaabel ja märkelint. Ühenduste tegemiseks kasutada ainult elekterkeevisliitmikuid.

Kinnistu veevarustuse ühendustorustik on kavandatud planeeritud PE PN10 veetorust. Torustik tuleb paigaldada 1,8 meetri sügavusele maapinnast. Torustikule paigaldada signaalkaabel ja märkelint. Lubatud on ainult elekterkeevisliitmikuid.

Liitumispunkt ühisveevärgiga on planeeritud tänavamaale, teleskoopse spindelpikendusega elekterkeevis muhvidega ühendatav maakraan minimaalselt DN 25.

Kinnistu veetorustik näha projekteerimisel ette PE PN10 minimaalselt De 32 veetorust. Torustik paigaldada 1,8 meetri sügavusele maapinnast. Vundamendist läbiviigul paigaldada torustik kaitsehülssi. Kuni veemöödusõlmeni kasutada torustikul ainult elekterkeevisliitmikke. Enne veemöödusõlme torustiku hargnemised on keelatud. **Ühendused teiste veevärgi veetorustikega (salvkaevust, puurkaevust, teise vee-ettevõtja veevärgist jne) on keelatud.** Olemasolev puurkaev likvideeritakse.

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

### Reoveekanaliseerimine

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

Planeeringus on näidatud kinnistu kanalisatsiooni ühendustorustik ASB De200.

Kui hoone planeeritakse olemasolevale ühiskanaliseerimistorustikule, siis tuleb ette näha kanalisatsioonitorustiku ümber projekteerimine ja ehitamine PVC 250 isevoolsete kanalisatsioonitorudega.

Liitumispunkt ühiskanaliseerimisega on Kose tee 11 kinnistul.

Kinnistu isevooline kanalisatsioonitorustik kavandada projekteerimisel PVC SN8 minimaalselt De 160 reovee kanalisatsioonitorudest. Torustik ehitada minimaalselt 1,2 m sügavusele maapinnast. Kohtadesse, kus torustik muudab suunda, langu või muutub torustiku läbimõõtu või materjal, paigaldada plastist voolurenniga kanalisatsioonikaevud minimaalselt De 400/315. Kõik kaevud peavad olema voolurenni, veekindla põhja, seinte ning umbluugiga. Kinnistu kanalisatsioonil peavad olema allpool ühiskanaliseerimise paisutustaset paiknevatel reovee neeludel kaitseesadmed uputuste vältimiseks. Kinnistu kanalisatsioonitorustikul peab olema nõuetekohane tuulutus. Kinnistu kanalisatsioonil, mis on ühendatud ühiskanaliseerimisega ei tohi olla vahel reoveesette kogumismahuteid.

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

### Sademeveelahendus

Sademeveet ei juhita 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 tõstmine 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 ehitise IV kasutusviisi (kogunemishoone) 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.

Siseministri määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ sätestab § 6 lg 5, et esimese kasutusviisiga hoone veevõtukoha kaugust ehitistest võib suurendada kuni 400 meetrini, kui voolikuliini veevõtukohast hooneni saab vedada sirgjooneliselt. Eelmises lauses nimetatud leevendust ei saa kasutada linnas ja alevis. Planeeritav ala asub Kose alevikus ja seega on planeeritaval alal tagatud tuletõrjevesi Pappjärve tn 2 katastriüksuse kõrval paiknevast hüdrandist, mille kaugus kuni 400 meetrit on kantud põhijoonisele.

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

### 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.

Olemasolevale tänavamaale on perspektiivselt näidatud 10 ja 0,4 kV maakaablite koridor.

### 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 ja selleks tuleb taotleda vee erikasutusluba. Perspektiivne järvekollektor on kantud põhiõttelise lahendusena tehnovõrkude koondplaanile.

### 3.3.5. Nõuded tehnovõrkude ehitusprojekti koostamiseks

#### AS VÕRU VESI

Kinnistule planeerida nõuetekohane veemööduõlm. Vee-ettevõtja paigaldab veearvesti omal kulul, kliendi kinnistu nõuetekohasesse veemööduõlme 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.

Veemööduõlm peab vastama tehnilistes tingimustes lisas 2 esitatud nõuetele „Veemööduõlmele 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 ennem 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. 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 m<sup>2</sup> 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 tehnovõrkude projekteerimisel tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujad 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 määruses 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. 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.

### 3.5.4. 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 kanalisatsioonitorustikule, koridoris laiussega 6 m, võrguvaldaja kasuks.
- SV ala olemasolevale kanalisatsioonitorustikule, koridoris laiussega 4 m, võrguvaldaja kasuks.

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

- SV ala planeeritavale veetorustikule, koridoris laiussega 4 m, võrguvaldaja kasuks.
- SV ala planeeritavale madalpingekaablile, koridoris laiussega 2 m, võrguvaldaja kasuks.
- SV ala perspektiivsele madalpingekaablile, koridoris laiussega 2 m, võrguvaldaja kasuks.
- SV ala perspektiivsele keskpingekaablile, koridoris laiussega 2 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.

#### Kose tee 11a (91701:001:1228)

- 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 ressurside 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.

Planeeritaval 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 liikluskoormuse 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 kavandatud 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".

### 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 projekteerimismäärustele, heale projekteerimistavale ja ehitusseadustikule.

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

- 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.
- 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.



## 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				