



## TERAV KERA OÜ

Sarapuu 2, Tartu 50705  
tel. 555 481 55  
reg. nr. 11319822  
e-post: teravkera@gmail.com  
a/a: 221034629731

---

Töö nr: DP-05-18

VÖRU MAAKOND, VÖRU LINN

# NIIDU TN 5 KINNISTU JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

*ESIMENE KÕIDE-PLANEERING*

Planeeringu koostamisest huvitatud isik

Usaldusühing Abiratas

Projektijuht, maastikuarhitekt-planeerija

Jane Asper

Maastikuarhitekt-planeerija

Merit Mutso

Tartu 2018

---

## SISUKORD

SELETUSKIRI.....	3
1. ÜLDOSA JA ANALÜÜS .....	3
1.1. Ülesande koostamise alused ja eesmärk.....	3
1.2. Arvestamisele kuuluvad dokumendid.....	3
1.3. Geodeetiline alusplaan .....	4
1.4. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed .....	4
1.5. Olemasoleva olukorra analüüs.....	5
2. PLANEERIMISE LAHENDUS .....	7
2.1. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine.....	7
2.2. Krundi ehitusõigus .....	7
2.3. Krundi hoonestusala piiritlemine .....	8
2.4. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus .....	8
2.5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted .....	9
2.6. Ehitistevahelised kujad .....	10
2.7. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad .....	10
2.7.1. Veevarustus ja tuletõrjevesi .....	10
2.7.2. Kanalisatsioon ja sademevesi.....	11
2.7.3. Elektrivarustus ja välisvalgustus .....	12
2.7.4. Soojavarustus.....	12
2.7.5. Sidevarustus.....	12
2.8. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks .....	12
2.9. Arhitektuurinõuded ehitistele.....	13
2.10. Servituutide vajaduse määramine.....	13
2.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused .....	14
2.12. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja .....	15
2.13. Planeeringu elluviimise võimalused .....	15
3. KOOSKÕLASTUSTE JA ARVAMUSTE KOKKUVÕTE .....	16
JOONISED	
1. Situatsiooniskeem .....	17
2. Planeeringuala kontaktvööndi linnaehituslikud seosed .....	18
3. Olemasolev olukord.....	19
4. Planeeringu põhijoonis .....	20
5. Tehnovõrkude planeering.....	21
6. Illustratiivsed vaated.....	22

## SELETUSKIRI

### 1. ÜLDOSA JA ANALÜÜS

#### 1.1. Ülesande koostamise alused ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamise aluseks on:

- Võru Linnavalitsuse 10.01.2018.a. korraldus nr 17 „Niidu tn 5 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine“.

Kinnistul kehtib Võru Linnavolikogu 10. septembri 2008 otsusega nr 228 kehtestatud F. R. Kreutzwaldi tn 59c kinnistu detailplaneering. Uue detailplaneeringu koostamine on vajalik, kuna soovitakse muuta kehtiva detailplaneeringuga määratud maakasutuse sihtotstarvet.

Planeeringu eesmärgiks on määrata Niidu tn 5 kinnistule maakasutuse sihtotstarveteks sotsiaalmaa, elumumaa ja ärimaa ning kaaluda võimalusi ehitusõiguse määramiseks.

Niidu tn 5 maakasutuse kehtiv sihtotstarve on tootmismaa. Võru linna üldplaneeringu kohaselt on lubatud tootmise linnast järkjärgulisel väljaliikumisel võtta kesklinnas tootmisalasad taaskasutusele elumumaa funktsiooniga ning anda elumumaadele ärimaa kõrvalfunktsioon. Eeltoodust tulenevalt on koostatav detailplaneering kooskõlas Võru Linnavolikogu 11. märtsi 2009 määrusega nr 98 "Võru linna üldplaneeringu kehtestamine".

#### 1.2. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Võru Linnavalitsuse 10.01.2018.a. korraldus nr 17 "Niidu tn 5 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine".
- Võru Linnavolikogu 11. märts 2009 määrusega nr 98 kehtestatud Võru linna üldplaneering.
- Võru linna arengukava aastani 2017-2035.
- Võru Linnavolikogu 10. septembri 2008 otsusega nr 228 kehtestatud F.R.Kreutzwaldi tn 59c kinnistu detailplaneering.
- Usaldusühing Abiratas 23. november 2017 esitatud avaldus.
- Võru Linnavolikogu 13.06.2018 määrusega nr 10 kehtestatud „Võru linna ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava aastateks 2018-2030“.

### 1.3. Geodeetiline alusplaan

Detailplaneeringu geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500 on koostatud Metricus OÜ (liitsents nr 758 MA) poolt 12.2015.a., töö nr 15G7362. Koordinaadid L-EST '97 süsteemis, kõrgused Balti süsteemis.

Elektrikaablid on joonisele kantud Geopartner OÜ (liitsents nr 721 MA) poolt 09.2016.a. koostatud teostusjooniselt "Nr. 7019 alajaama maakaablite teostusmöödistus", töö nr GEO 16-774.

Niidu tänava tänavavalgustuse lahendus on joonisele kantud A&O Maamöödubüroo OÜ (liitsentsid nr 179 MA ja 36 MA-k) poolt 29.04.2017.a. koostatud teostusjooniselt "Tänavavalgustus Võru linnas, Niidu tänav.", töö nr 85/17.

### 1.4. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

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

Planeeringualast u 150 m kaugusele jääb Tamula järv. Lähim bussipeatus (Turu) asub planeeringualast kirdesuunas, 370 meetri kaugusel. Lähimad kauplused asuvad planeeringualast 680 meetri kaugusel ja Võru turg asub 180 meetri kaugusel. Lähim kool jääb planeeringualast ca 1,2 kilomeetri kaugusele ja lasteaed asub 740 meetri kaugusel.

Planeeringuala asub piirkonnas, mida iseloomustavad endised tootmishooned, millest osad on käesolevaks hetkeks rekonstrueeritud. Antud piirkonnale on omased ka kahekorruselised viilkatusega puitelamud ning kolme ja viiekorruselised korterelamud. Kvartal on kaetud suhteliselt hõreda haljastusega.

Planeeringualast põhjasuunas on ärimaa sihtotstarbega maaüksused ning põhjasuunas veidi kaugemal elamumaa ja tootmismaa sihtotstarbega krundid. Alast idasuunas asuvad peamiselt tootmismaa ja ärimaa sihtotstarbega maaüksused, kaugemal asuvad 3-korruseliste korterelamutega hoonestatud elamumaa kinnistud. Kagusuunas asub hoonestamata ärimaa maaüksus ja 5-korruseliste korterelamutega hoonestatud elamumaa sihtotstarbega maaüksused. Planeeringualast lõunasuunas on üksikelamutega hoonestatud elamumaa krundid ning ühiskondlike ehitiste maa. Läänesuunast piirneb planeeringuala äri- ja elamumaa sihtotstarbega maaüksusega ning kaugemal asub üldkasutatav maa ja Tamula järv.

Kontaktvööndi kruntide struktuur on ebakorrapärane ja kruntide suurus on varieeruvad. Olemasolevad hooned on erineva ehitisealuse pindala ja kõrgusega ning arhitektuurse lahendusena on kasutatud erinevaid katusekaldeid ja välisviimistlusmaterjale.

Detailplaneeringuga nähakse ette muuta Niidu tn 5 kinnistu sihtotstarve sotsiaalmaaks (ühiskondlike ehitiste maa), elamumaaks ja ärimaaks. Võru linna üldplaneeringu kohaselt on lubatud tootmise linnast järkjärgulisel väljaliikumisel võtta kesklinnas tootmisalasisid taaskasutusele elamumaa funktsiooniga ning anda elamumaadele ärimaa kõrvalfunktsioon.

Planeeringulahendus loob eeldused pikemat aega vähe kasutust leidnud, osaliselt tühjana olnud ja lagunened hoonetekompleksile uueks rakenduseks. Planeeringuala kordategemine ja arendamine loob eeldused lähipiirkonna uuteks arenguteks ja piirkonna aktiivsuse hoogustumiseks.

Niidu tn 5 krundil kehtib Võru Linnavalikogu 10. septembri 2008 otsusega nr 228 kehtestatud „F. R. Kreutzwaldi tn 59c kinnistu detailplaneering“. Olemasoleva detailplaneeringu lahendus nägi ette krundil tootmistegevust, mis muutunud oludes aga ei arvesta piirkonna arengupotentsiaali ega loo enam eeldusi lagunened hoonetekompleksile uute rakenduste leidmiseks. Käesoleva planeeringu kehtestamisega muutub varemkehtestatud detailplaneering kehtetuks.

Planeeringuala kontaktvööndi linnaehituslikud seosed on toodud joonisel 2.

## **1.5. Olemasoleva olukorra analüüs**

### **Asukoht**

Planeeringuala asub Võru maakonnas Võru linna kesklinna asumis Niidu tänava ääres. Planeeritava ala pindala on ca 0,4 ha. Niidu tn 5 maaüksuse olemasolev maakasutuse sihtotstarve on tootmismaa 100%. Planeeringuala asukoht on esitatud joonisel 1 *Situatsiooniskeem* ja olemasolev olukord on kajastatud joonisel 3 *Olemasolev olukord*.

### **Olemasolev hoonestus**

Niidu tn 5 kinnistu on hoonestatud, kokku on kinnistul 4 hoonet. Ehitisealune pind on geodeetilise alusplaani andmetel 1065 m<sup>2</sup>. Ehitisregistri alusel asub Niidu tn 5 kinnistul olemasolev laohoone (ehr kood: 113019588), pumbajaam (ehr kood: 113019586) ja gaasijaam (ehr kood: 113019584). Ehitisregistri andmed erinevad olemasolevast olukorrast. Kinnistu omanikul lasub kohustus viia ehitisregistri andmed kooskõlla tegeliku olukorraga esitades selleks vajalikud dokumendid Võru Linnavalitsusele.

### **Teed, liiklus- ja parkimiskorraldus**

Planeeringuala jääb 50 meetri kaugusele Friedrich Reinhold Kreutzwaldi ja Niidu tänavate ristmikust. Friedrich Reinhold Kreutzwaldi ja Niidu tänavad on kahesuunalise liiklusega asfaltkattega tänavad, millel on kruusakattega kõnniteed.

Olemasolev sõidukite juurdepääs planeeringualale on Niidu tänavalt. Niidu tänaval on lubatud parkimine mõlemal pool teed sõidutee servas. Planeeringualal on hoonestusest vaba ala kaetud valdavalt asfaltkattega. Olemasolevad asfaltkattega alad on halvas seisukorras ja lagunened.

**Reljeef ja haljastus**

Maapind planeeritava alal on suhteliselt lauge langedes põhjast lõuna suunas. Maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 71,22–72,34 meetrit.

Olemasoleva kõrghaljastuse moodustavad kinnistu lõunapiiril reas kasvavad lehtpuud ja kinnistu kesk- ja põhjaosas üksikult kasvavad leht- ja okaspuud.

Tänavapoolsel krundipiiril paikneb amortiseerunud betoonpostidel võrkpiire.

**Tehnovõrgud ja rajatised**

Olemasolevatest tehnovõrkudest ja –rajatistest on Niidu tn 5 kinnistul olemas vee- ja kanalisatsioonitorustikud ning elektri kaablid. Planeeringualal on mitmed kasutusest maas olevad kaablid ja torustikud.

Niidu tn 5 kinnistu kagunurgas asub olemasolev puurkaev, mille veehaarde sanitaarkaitsevöönd on 30 m.

**Kitsendused****Elektripaigaldise kaitsevöönd**

Maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

**Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevöönd**

Planeeringu alasse jäävate ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus mõlemale poole torustiku telgjoont on 2 m.

**Veehaarde sanitaarkaitseala**

Veehaarde sanitaarkaitseala ulatus 30 meetrit puurkaevust, kui vett võetakse põhjaveekihi üle 10 kuupmeetri ööpäevas ja põhjaveekiht on hästi kaitstud.

**Naaberkiinnistute andmed**

Planeeringuala piirneb põhjast Lille tn 20a maaüksusega, idast Niidu tn 3 maaüksusega, lõunast Niidu tänav T2 maaüksusega ja läänest F.R. Kreutzwaldi tn 59c maaüksusega.

Olemasoleva olukorra graafiline kujutis ja andmed planeeringuala naaberkiinnistute kohta on ära toodud tabelis 1 ja joonisel 3 *Olemasolev olukord*.

**Tabel 1. Andmed planeeringuala naaberkiinnistute kohta**

<b>Jrk. nr.</b>	<b>Kinnistu nimi</b>	<b>Katastriüksuse tunnus</b>	<b>Maaüksuse sihtotstarve</b>	<b>Pindala</b>
1.	Võru maakond, Võru linn Lille tn 20a	91901:010:0025	Ärimaa 100%	2263 m <sup>2</sup>
2.	Võru maakond, Võru linn Niidu tn 3	91901:010:0510	Tootmismaa 100%	2384 m <sup>2</sup>

<b>Jrk. nr.</b>	<b>Kinnistu nimi</b>	<b>Katastriüksuse tunnus</b>	<b>Maaüksuse sihtotstarve</b>	<b>Pindala</b>
3.	Võru maakond, Võru linn Niidu tänav T2	91901:010:0046	Transpordimaa 100%	3737 m <sup>2</sup>
4.	Võru maakond, Võru linn F.R. Kreuzwaldi tn 59c	91901:010:0041	Ärimaa 80%/ Elamumaa 20%	7183 m <sup>2</sup>

## 2. PLANEERIMISE LAHENDUS

### 2.1. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga olemasoleva katastriüksuse piiride muutmist ei kavandata.

### 2.2. Krundi ehitusõigus

Planeeritud krundi ehitusõigus ja hoonestusala on esitatud joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis*. 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.

Krundile on lubatud ehitada kuni 4 hoonet. Maksimaalne kõrgus maapinnast on kuni 8,0 m, korruselisus maksimaalselt 2. Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind on 1850 m<sup>2</sup>.

Hoonestuse kavandamine on lubatud joonisel 4 esitatud hoonestusala piires vastavalt ehitusõigusele. Planeeringuga on lubatud olemasoleva põhihoone laiendamine, rekonstrueerimine või lammutamine ehitusõiguses näidatud mahus, arvestades tuleohutusnõuetega. Olemasolevad abihooned krundil on amortiseerunud ja on ette nähtud likvideerida.

Ehitiste kasutamise otstarbe määramise aluseks on võetud „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ majandus- ja taristuministri 02.06.2015. määrus nr 51. Niidu tn 5 kinnistu ehitiste lubatud kasutamise otstarve on:

- 11310 hoolekandetasutuse hooned;
- 11311 päevakeskus;
- 11312 tugikodu;
- 11313 varjupaik;
- 11314 lastekodu;
- 11315 noortekodu;
- 11316 üldhooldekodu;
- 11317 koolkodu;
- 11318 sotsiaalse rehabilitatsiooni keskus;

- 11319 erihooldekodu;
- 11220 kolme või enama korteriga elamud;
- 12111 hotell, motell, külalistemaja
- 12201 büroohoone;
- 12311 kaubandushoone;
- 12131 restoran;
- 12132 kohvik, baar või söökla;
- 12331 ilu- ja isikuteenuste hoone.

### 2.3. Krundi hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. Väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud, kuid lubatud on maapealsete rajatiste ehitamine (nt jalgrataste varjualused, prügimaja). Hoonestusala piires on lubatud ka teede, parkla ja haljasala kavandamine.

Hoonestusalade kavandamisel on lähtutud väljakujunenud hoonestusest, tehnovõrkudest, varemplaneeritud liiklus- ja parkimiskorraldusest ja teistest piirangutest.

Planeeritud hoonestusala sidumine krundi piiridega on esitatud joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis*.

### 2.4. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Käesoleva detailplaneeringuga ei muudeta kehtiva detailplaneeringu lahendust, kus Niidu tn 5 ja F.R. Kreuzwaldi tn 59c kinnistutele on planeeritud ühine juurdepääs Niidu tänavalt ja parkimisala, millele on seatud juurdepääsu servituut nii F.R. Kreuzwaldi tn 59c kui Niidu tn 5 kinnistute kasuks. Teistest krundi külgedest juurdepääsude rajamine on keelatud.

Olemasolevad kõvakattega alad krundil on halvas seisukorras ja lagunened ja ning ette nähtud likvideerida.

Planeeringu põhijoonisel on näidatud illustreeriv võimalik parkimislahendus, ette on nähtud 21 parkimiskohta. Parkimine tuleb lahendada vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“. Normikohane parkimiskohtade arvutus on toodud tabelis 2. Parkimiskohtade arv ja täpne paigutus täpsustatakse edasise projekteerimise käigus vastavalt konkreetse hoone otstarbele/vetele. Planeeringualal tuleb tagada võimalused puuetega inimestele liiklemiseks. Parkimisalad tuleb katta kõvakattega. Hoonestusest ja kõvakattest vabaks jääv ala tuleb haljastada. Enne hoonetele kasutusloa andmist tuleb parkimiskohad välja ehitada.

**Tabel 2. Parkimisnormatiivid vastavalt EVS 843:2016**

<i>Ehitise otstarve/liik</i>	<i>Parkimisnormatiiv</i>
<i>Asutused</i>	<i>1/90</i>
<i>Kauplus</i>	<i>1/100</i>



<b>Ehitise otstarve/liik</b>	<b>Parkimisnormatiiv</b>
Restoran, kohvik	1/230
Ühiselamu	1/250
Hooldusasutus, vanadekodu	1/320
Korruelamu	1/60

Märkus:

- Projektis leitakse parkimiskohtade arv korrutades parkimisnormatiivi suletud brutopinnaga.
- Parkimiskohtade täpne arv määratakse hoonete projekteerimise faasis, kui on selge hoone täpne kasutamise otstarve ja/või otstarvete osakaal.
- Ehitise kasutamise otstarbeid saab rakendada mahus, mis võimaldab tagada normikohase parkimise.

Jalgrattaparklad ja jalgrataste parkimiskohtade arv lahendatakse edasise projekteerimise käigus. Aluseks tuleb võtta EVS 843:2016 „Linnatänavad“.

**Tabel 3. Jalgrataste parkimisnormatiiv vastavalt EVS 843:2016**

<b>Ehitise otstarve/liik</b>	<b>Parkimisnormatiiv</b>
Asutused	1/100
Kauplus	1/50
Restoran, kohvik	1/50
Ühiselamu	1 /1 voodikoht
Hooldusasutus, vanadekodu	1/40
Korruelamu	1/40 või 0,5/1 korter

Krundile kavandatava parkla lumekoristusel tekkiva lume ladustamiseks kasutatakse planeeritud haljasalaid.

Sõidusuunad, juurdepääsud krundile ja parkimiskorraldus on näidatud joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis*.

## 2.5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Hoonestusalalt on lubatud likvideerida kasvavad puud, mis täpsustatakse edasise projekteerimise käigus. Väärtuslik haljastus krundil on ette nähtud säilitada. Planeeritud on täiendava kõrghaljastuse istutamine. Likvideeritav, säilitatav ja planeeritud kõrghaljastus on esitatud joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis*.

Planeeringu põhijoonisel on antud illustratiivne maastikukujunduslik lahendus. Krundi kõrghaljastuse osakaal peab olema vähemalt 10% krundi pinnast (täiskasvanud puude võra pindala järgi). Tagada tuleb säilivate puude kasvutingimused ning ehitustööde ajal tuleb kasutada kaitsemeetmeid (tüve, võra- ja juurestiku kaitse).

Olemasolev amortiseerunud piire on ette nähtud likvideerida. Põhja, kirde- ja idapoolsele krundipiirile on ette nähtud tootmishoonete poolsele alale vaate piiramiseks paigaldada

plankaed, kõrgusega kuni 2,2 m. Niidu tänava poole on planeeritud hõre puitlippaed, kõrgusega kuni 1,6 m.

Heakorra tagamisel tuleb järgida Võru linna heakorraeeskirjas ja Võru linna ehitismääruses sätestatud nõudeid.

## 2.6. Ehitistevahelised kujud

Planeeritud hoonestusaladele ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt siseministri 30. märtsi 2017.a määrusele nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele". Hoonete täpne tulepüsivusklass määratakse projekteerimise käigus vastavalt hoone kasutusotstarbele, kubatuurile, hoonet kasutavate inimeste arvule jne.

Kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

## 2.7. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Planeeringuga esitatakse tehnovõrkude põhimõtteline lahendus, mida täpsustatakse projekteerimise käigus. Projekteerimisel võib planeeritud tehnovõrkude ja rajatiste asukohta täpsustada koostöös kõigi tehnovõrguvaldajatega. Tehnovõrguliinid tuleb projekteerida maa-alustena.

Planeeringu joonisel nr 5 *Tehnovõrkude planeering* on esitatud olemasolevad, likvideeritavad ja planeeritud tehnovõrgud. Erakruntide sisse jäävatele tehnovõrkudele on detailplaneeringuga tehtud ettepanek servituudi seadmise vajadusega ala määramiseks.

### 2.7.1. Veevarustus ja tuletõrjevõrk

Veevarustus on lahendatud vastavalt AS Võru Vesi poolt 30.04.2018 väljastatud liitumistingimustele nr 5-18/30.

Planeeringualal asuv olemasolev puurkaev on ette nähtud tamponeerida ja veetorustik likvideerida. Niidu tn 5 kinnistu veevarustuse tagamiseks on planeeritud ühendus Niidu tänaval asuvast De 110 ühisveetorustikust. Liitumispunktiks ühisveevärgiga on kinnistu piiri juurde tänavaalale paigaldatud maasiiber DN 100.

Kinnistu veetorustik tuleb projekteerida ja ehitada PE PN10 minimaalselt De 32 veetorust. Torustik paigaldatakse 1,8 meetri sügavale maapinnast. Vundamendist läbiviigul paigaldatakse torustik kaitsehülssi. Kuni veemöödusõlmeni kasutatakse torustikul ainult elekterkeervisliitmikke. Enne veemöödusõlme on torustiku hargnemised keelatud.

**Ühendid teiste veevärgi veetorustikega (salvkaevust, puurkaevust, teise vee-ettevõtja veevärgist jne) on keelatud.** Vee-ettevõtja paigaldab veearvesti omal kulul, kliendi kinnistu nõuetekohasesse veemöödusõlme 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.

Veemöödusõlm peab vastama liitumistingimustes esitatud nõuetele „Veemöödusõlmele esitatavad üldnõuded“.

Tuletõrje veevarustus on lahendatud planeeringualast edelasuunas, F.R.Kreutzwaldi tänava ääres, asuva tuletõrjehüdrandi baasil, mis jääb planeeritud hoonetest 145 m kaugusele. Olemasolev tuletõrjehüdrant on välja ehitatud ja tähistatud vastavalt EVS 812-6:2012 „Ehitise tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ nõuetele. Tagatud on minimaalselt 10 l/s (tuletõkkeseksiooni piirpindala kuni 800 m<sup>2</sup>, põlemiskoormus kuni 600 MJ/m<sup>2</sup>) 3 h arvestusliku tulekahju kestvuse korral.

### 2.7.2. Kanalisatsioon ja sademevesi

Kanalisatsioonilahendus on lahendatud vastavalt AS Võru Vesi poolt 30.04.2018 väljastatud liitumistingimustele nr 5-18/30.

Niidu tn 5 kinnistu kanalisatsioonilahenduse tagamiseks on planeeritud ühendus Niidu tänaval asuvast De 315 ühiskanalisatsioonitorustikust. Liitumispunktiks ühiskanalisatsiooniga on kinnistu piiri juurde tänavaalale paigaldatud kanalisatsioonikaev (vaatlustoru) DE 200/160. Kinnistu iseoolne kanalisatsioonitorustik tuleb projekteerida ja ehitada polüvinüülkloriidist (PVC) SN8 De 160 reovee kanalisatsioonitorudest. Kohtadesse, kus torustik muudab suunda, langu või muutub torustiku läbimõõtu või materjal, paigaldatakse plastist voolurenniga kanalisatsioonikaevud min De 400/315. Kõik kaevud peavad olema voolurenni, veekindla põhja, seinte ning umbluugiga. Kinnistu kanalisatsioonil peavad olema allpool ühiskanalisatsiooni paisutustaset paiknevatel reovee neeludel kaitseseadmed uputuste vältimiseks. Kinnistu kanalisatsioonitorustikul peab olema nõuetekohane tuulutus. Vajadusel tuleb paigaldada enne ühiskanalisatsiooni kinnistu kanalisatsioonile rasvapüüdur. **Kinnistu kanalisatsioonil, mis on ühendatud ühiskanalisatsiooniga ei tohi olla vahel reoveesette kogumismahuteid. Sademe-, pinna- ja drenaaživee juhtimine ühiskanalisatsiooni on keelatud.**

Planeeringualal asuv olemasolev amortiseerunud torustik, kaevud ja kogumismahutid on ette nähtud likvideerida.

**Sademe-, pinna- ja drenaaživee juhtimine olmekanalisatsioonitorustikku ei ole lubatud.**

Planeeringuala sademevesi on ette nähtud kanaliseerida Niidu tänaval asuvasse sademeveekanalisatsioonitorustikku, mis suubub edasi Niidu tänaval asuvasse kraavi. Parklate ja võimaliku õlireostusega platside sademevee puhastamiseks tuleb krundile planeerida õli- ja liivapüüdurid. Sademevee ärajuhtimise lahendus ja hoone lähiümbruse drenaažisüsteem tuleb täpsustada ehitusprojekti staadiumis.

### **2.7.3. Elektrivarustus ja välisvalgustus**

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 311225.

Niidu tn 5 elektrivarustuse kindlustamine on võimalik olemasolevast liitumispunktist, mis asub NR 7019 alajaama juures kilbis 143544LK. Elektritoide olemasolevast liitumispunktist objekti peajaotuskilbini on ette nähtud maakaabliga. Kaabli kaitsetsooniks on 1,0 m kaablist mõlemale poole. Erakruntide sisse planeeritud Elektrilevi OÜ elektrikaablitele on ette nähtud servituudialad. Elektrikaablite kaitsevööndi alad on võrdsustatud servituudi seadmise vajadusega aladega.

Krundisisene välisvalgustus tuleb lahendada edasise projekteerimise käigus.

### **2.7.4. Soojavarustus**

Niidu tn 5 kuulub Võru linna kaugküttepiirkonda ja soojavarustus on lahendatud vastavalt Danpower Eesti AS tehnilistele tingimustele nr 75. Hoonete soojavarustus on lahendatud kaugkütte baasil. Kaugküttetorustik on joonisele kantud vastavalt OÜ Keskkonnaprojekt poolt koostatud „Võru linna Luha, Lille ja Niidu tänavate ning Põllu tn 12 soojatorustikud“ projektile (31.07.2017, töö nr 1677). Ühenduskoht varemplaneeritud soojusvõrguga on planeeritud Niidu tn 5 krundi lääneküljelt. Kuni liitumispunktini (võrgu poolt) ehitab torustiku välja Danpower Eesti AS. Soojussõlme projekteerimiseks tuleb tellida Danpower Eesti AS-ilt tehnilised tingimused ning sealjuures esitada vajalik soojuskoormus.

### **2.7.5. Sidevarustus**

Sidevarustus on lahendatud vastavalt Telia Eesti AS poolt väljastatud telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr 30141467.

Telia Eesti AS sideteenuste tarbimise võimaldamiseks on planeeritud ühendus Telia sidevõrgu lõpp-punktist hoone sisevõrgu ühendus(jaotus)kohani, ehitades 50 mm sidekanali Niidu tänaval asuvast VRU-29 kaevust. VRU sõlmest paigaldada hoonesse 4-kiuline singlemode optiline kaabel. Hoonesse paigaldada splitter vastavalt klientide arvule.

## **2.8. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks**

Detailplaneeringuga ei kavandata "Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus" § 6 lg 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi ega muud olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamist, sh vee, pinnase, õhu saastamist. Kaalutluste tulemusena otsustas Võru Linnavalitsus mitte alata keskkonnamõju strateegilist hindamist.

Arvestades kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist, ei ole oodata detailplaneeringu elluviimisel ja hoonete ning rajatiste sihipärase kasutamisega seonduvat

olulist keskkonnamõju. Planeeringuga kavandatud tegevus ei põhjusta looduskeskkonna vastupanuvõime ega loodusvarade taastumisvõime ületamist, sest planeeringualal ja lähipiirkonnas on juba kujunenud hoonestatud ja inimtegevuse poolt oluliselt mõjutatud linnakeskkond ning planeeringu elluviimisega ei kaasne olulist mõju looduskeskkonnale. Planeeringualal ega lähialal ei paikne kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt ja ökoloogiliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatud tegevus võib mõjutada. Tamula järv asub planeeringualast umbes 150 m kaugusel, millele detailplaneeringuga planeeritav tegevus negatiivselt ei mõju.

Planeeringu koostamisel lähtutakse säästva arengu printsiipidest ja järgitakse kõrgetasemelise keskkonnakaitse põhimõtteid. Planeeritavate tegevuste realiseerimisel ei ole ette näha olulist keskkonnamõju, samuti ei seata ohtu inimeste tervist, kultuuripärandit või vara.

Planeeritavale krundile pole lubatud ladustada ohtlikke jäätmeid. Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja õigusaktidele. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Kõik ohtlikud jäätmed kogutakse vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Jäätmete äravedu korraldatakse vastavalt Võru linna jäätmehoolduseeskirjale.

Jäätmete kogumiseks on planeeritud krundile prügimaja (vt joonis 4 *Planeeringu põhijoonis*). Parklast tuleva sademevee puhastamiseks on vajalik paigaldada sademeveetorustikule liiva- ja õlipüüdur, mille teenindamiseks tagada puhastusmasina juurdepääs. Sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveetorustikku on rangelt keelatud.

## 2.9. Arhitektuurinõuded ehitistele

Planeeringuga on määratud põhilised arhitektuurinõuded ehitistele. Arhitektuur peab olema kõrgetasemeline, planeeritavasse linnaruumi sobiv, toetama kasutusotstarvet ja piirkonnale eripäraseid arhitekturseid lahendusi tagav. Hooned peavad sobima ümbritsevasse keskkonda. Hooned on soovitatav mahuliselt liigendada. Hooned ja rajatised peavad moodustama ruumilise terviku (arhitekturse lahenduse, suuruse ja asukohaga).

Välisviimistlusmaterjalid peavad olema väärivad, kvaliteetsed, ajas vastupidavad ning esinduslikud. Fassaadimaterjale on soovitatav kasutada kombineeritult.

Hoonete arhitektuurinõuded on esitatud joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis*.

## 2.10. Servituutide vajaduse määramine

Kehtiva F. R. Kreutzwaldi tn 59c kinnistu detailplaneeringuga on F. R. Kreutzwaldi tn 59c kinnistule planeeritud juurdepääsuks teeservituut Niidu tn 5 kinnistu kasuks, mille ulatust on käesoleva detailplaneeringuga täpsustatud.

Käesoleva detailplaneeringuga määratakse vajadus alljärgnevate servituutide seadmiseks (tabel 4 lk 14). Servituudid seatakse kehtestatud planeeringu alusel vastavalt

asjaõigusseadusele. Servituudialade ulatus määratakse tehnovõrkudele ja rajatistele neid ümbritseva kaitsevööndi ulatuses. Servituudialad on näidatud planeeringu joonisel 5 *Tehnovõrkude planeering*. Servituudialad tuleb täpsustada projekteerimise hilisemas etapis, kui on selgunud täpne krundisiseste hoonestusala alla jäävate tehnovõrkude likvideerimine või ümbertöstmine.

**Tabel 4. Servituutide seadmise vajadus**

<i>Teeniv kinnisasi</i>	<i>Valitsev kinnisasi/isik</i>	<i>Servituudi sisu</i>
F. R. Kreutzwaldi tn 59c	Niidu tn 5	Juurdepääsu servituut. Kinnistu igakordsel omanikul on õigus rajada, hooldada ja kasutada läbi teeniva kinnisasja kulgevat juurdepääsuteed.
F. R. Kreutzwaldi 59c	Elektrilevi OÜ	Tehnovõrgu talumise servituut – madalpinge elektri-aabel ja elektrikiip. Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks ja isiklik kasutusõigus elektripaigaldise ehitamiseks, majandamiseks ja omamiseks elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuses.
F. R. Kreutzwaldi 59c	Danpower Eesti AS	Tehnovõrgu talumise servituut – kaugküttetoru. Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks ja isiklik kasutusõigus kaugküttetorustiku ehitamiseks, majandamiseks ja omamiseks kaugküttetorustiku kaitsevööndi ulatuses.

## 2.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringut koostades on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- hea nähtavus ja valgustatus;
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale arvestada järgnevaga:

- jälgitavus (videovalve);
- üldkasutatavate alade korrashoid;
- kinnistusesse juurdepääsuteede ja parkimisalade valgustatus;
- vastupidavate ja kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, prügikastid, pingid, piirded);
- atraktiivne arhitektuur ja maastikukujundus.

## **2.12. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja**

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb hüvitada kohealt planeeritud kruntide igakordsete omanike poolt.

## **2.13. Planeeringu elluviimise võimalused**

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Käesolev detailplaneering on kehtestamise järgselt aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Planeeritud ehitusõigus realiseeritakse krundivaldaja poolt.

Krundile viivate juurdepääsuteede, välisvalgustuse, parkimisalade ehitamise ja haljastuse rajamise kohustus on krundi valdajal. Tehnovõrgud rajatakse vastavalt krundi valdaja ja võrguvaldaja kokkulepetele ning servituudileping sõlmitakse võrguvaldajate ja kinnistuomanike kokkulepetele tuginedes.

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Võru linnale kohustust avalikult kasutatava tee, juurdepääsuteede, üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja tehnovõrkude väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.

### 3. KOOSKÖLASTUSTE JA ARVAMUSTE KOKKUVÕTE

Planeeringu on kooskõlastanud:

- **AS Võru Vesi**, Marko Tolga 12.07.2018 projekti kooskõlastus nr 29-2018: digitaalselt allkirjastatud kiri (vt planeeringu lisad).
- **Danpower Eesti AS**, Juhan Agurauja 12.07.2018 kiri nr 84: digitaalselt allkirjastatud kiri (vt planeeringu lisad).
- **Telia Eesti AS**, Kalle Kõiv 12.07.2018 projekti kooskõlastus nr 30565601 märkustega: digitaalselt allkirjastatud kiri (vt planeeringu lisad); Niidu tn. 5 kinnistul puuduvad Telia Eesti AS'ile kuuluvad sideehitised. Projektide koostamise käigus arvestada detailplaneeringus näidatud tingimustega sidevõrkude väljaehitamiseks. Edasiste projektide koostamiseks on vajalik tellida Telia Eesti AS'i täiendavad tehnilised tingimused.
- **Elektrilevi OÜ**, Tatjana Borševitskaja 18.07.2018 projekti kooskõlastus nr 6913880498 kooskõlastatud tingimustel: digitaalselt allkirjastatud kiri (vt planeeringu lisad); Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. Tehnilised tingimused 311225.
- **Päästeameti Lõuna Päästkeskuse Ohutusjärelvalve büroo**, Margo Lempu 04.09.2018 nr K-ML/29: digitaalallkirjade kinnitusleht Päästeameti poolt detailplaneeringu failide kooskõlastamise kohta (vt planeeringu lisad).