



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-09-18

VÖRU MAAKOND, VÖRU LINN

F. R. KREUTZWALDI TN 59C KINNISTU JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

ESIMENE KÖIDE-PLANEERING

Planeeringu koostamisest huvitatud isik

Multipaneel OÜ

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	3
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	7
2.4. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	7
2.5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	8
2.6. Ehitistevahelised kujad	9
2.7. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	9
2.7.1. Veevarustus ja tuletõrjevesi	9
2.7.2. Kanalisatsioon ja sademevesi	10
2.7.3. Elektrivarustus ja välisvalgustus	11
2.7.4. Soojavarustus	11
2.7.5. Sidevarustus	11
2.8. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks	11
2.9. Arhitektuurinõuded ehitistele	12
2.10. Servituutide vajaduse määramine	13
2.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	13
2.12. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	14
2.13. Planeeringu elluviimise võimalused	14
3. KOOSKÕLASTUSTE JA ARVAMUSTE KOKKUVÕTE	15
JOONISED	
1. Situatsiooniskeem	16
2. Planeeringuala kontaktvööndi linnaehituslikud seosed	17
3. Olemasolev olukord	18
4. Planeeringu põhijoonis	19
5. Tehnovõrkude planeering	20
6. Illustratiivsed vaated	21

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA JA ANALÜÜS

1.1. Ülesande koostamise alused ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamise aluseks on:

- Võru Linnavalitsuse 16.05.2018.a. korraldus nr 222 „F. R. Kreutzwaldi tn 59c 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 F. R. Kreutzwaldi tn 59c kinnistule maakasutuse sihtotstarbeks elamumaa.

F. R. Kreutzwaldi tn 59c maakasutuse kehtiv sihtotstarve on 80% ärimaa, 20% elamumaa. Täielik elamumaa sihtotstarbe määramine ei ole vastuolus Võru Linnavolikogu 11. märtsi 2009 määrusega nr 98 kehtestatud Võru linna üldplaneeringu põhimõtetega, kuna tegemist ei ole maakasutuse juhtotstarbe ulatusliku muutmisega. Üldplaneeringu kohaselt on kinnistul lubatud elamu-, äri- ja tootmismaa maakasutus. 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 16.05.2018.a. korraldus nr 222 „F. R. Kreutzwaldi tn 59c 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.
- Multipaneel OÜ 17. aprill 2018 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 Aabenest OÜ (litsents nr 579 MA) poolt 18.05.2017.a., töö nr 17105G.

Koordinaadid L-EST '97 süsteemis, kõrgused Balti süsteemis, alusplaanilt puuduvad andmeteta trassid.

1.4. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Võru maakonnas Võru linna kesklinna asumis Friedrich Reinhold Kreutzwaldi ja Niidu tänavate ristmiku piirkonnas.

Planeeringualast ca 100 m kaugusele jääb Tamula järv. Lähim bussipeatus (Luha) asub planeeringualast kagusuunas, 350 meetri kaugusel. Lähimad kauplused asuvad planeeringualast 580 meetri kaugusel ja Võru turg asub 185 meetri kaugusel. Lähim kool jääb planeeringualast ca 910 meetri kaugusele ja lasteaed asub 760 meetri kaugusel.

Planeeringuala asub piirkonnas, mida iseloomustavad endised tootmishooned, millest osad on käesolevaks hetkeks rekonstrueeritud. Antud piirkonnale on omased ka kolme ja viiekorruselised korterelamud ning kahekorruselised viilkatusega puitelamud. 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. Läänesuunas asub üldkasutatav maa ja Tamula järv.

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

Kinnistul asuva hoone rekonstrueerimiseks ja laiendamiseks korterelamuks on 28.03.2018 väljastatud ehitisluba, mille kohaselt on lubatud hoonesse rajada korterid ja külaliskorterid. F. R. Kreutzwaldi tn 59c krundi maakasutuse kehtiv sihtotstarve on 80% ärimaa ja 20% elamumaa. Detailplaneeringuga nähakse ette muuta F. R. Kreutzwaldi tn 59c kinnistu sihtotstarve 100% elamumaaks.

F. R. Kreutzwaldi tn 59c krundil kehtib Võru Linnavolikogu 10. septembri 2008 otsusega nr 228 kehtestatud „F. R. Kreutzwaldi tn 59c kinnistu detailplaneering“. Olemasoleva detailplaneeringu lahendus nägi ette krundil äritegevust ja väiksemal määral elamumaa

sihtotstarvet. Käesoleva planeeringu kehtestamisega muutub varasem detailplaneering kehtetuks POS 1 osas.

Planeeringuala kontaktvööndi linnaehituslikud seosed on toodud joonisel 2.

1.5. Olemasoleva olukorra analüüs

Asukoht

Planeeringuala asub Võru maakonnas Võru linna kesklinna asumis Friedrich Reinhold Kreutzwaldi ja Niidu tänavate ristmiku piirkonnas. Planeeritava ala pindala on ca 0,7 ha. F. R. Kreutzwaldi tn 59c maaüksuse olemasolev maakasutuse sihtotstarve on 80% ärimaa, 20% elamumaa. Kinnistu omanik on Tamula Kodu OÜ. Planeeringuala asukoht on esitatud joonisel 1 *Situatsiooniskeem* ja olemasolev olukord on kajastatud joonisel 3 *Olemasolev olukord*.

Olemasolev hoonestus

F. R. Kreutzwaldi tn 59c kinnistu on hoonestatud. Kinnistul asub olemasolev 3-korruseline tööstushoone (ehr kood 113019581), krundi lõunaosas asuvad 1-korruselised juurdeehitused. F. R. Kreutzwaldi tn 59c kinnistul asuva hoone rekonstrueerimiseks korterelamuks on 28.03.2018 väljastatud ehitusluba, mille kohaselt on lubatud hoonesse rajada korterid ja külaliskorterid.

Teed, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringuala jääb Friedrich Reinhold Kreutzwaldi ja Niidu tänavate nurgale. Friedrich Reinhold Kreutzwaldi ja Niidu tänavad on kahesuunalise liiklusega asfaltkattega tänavad. Friedrich Reinhold Kreutzwaldi tänaval on asfaltkattega kõnniteed ning Niidu tänaval on kruusakattega kõnniteed.

Olemasolev sõidukite juurdepääs planeeringualale on Friedrich Reinhold Kreutzwaldi tänavalt ja Niidu tänavalt. Piirnevatel tänavatel 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 planeeritaval alal on suhteliselt lauge langedes põhjast lõuna suunas. Maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 71,49–72,29 meetrit.

Olemasoleva kõrghaljastuse moodustavad kinnistu läänepiiril reas kasvavad lehtpuud ja kinnistu lõunaosas grupis kasvavad lehtpuud. Krundi läänepiiril on hooldamata ja ülekasvanud hekk.

Krundi kaguosas, alajaama ümber, paikneb amortiseerunud betoonpostidel võrkpiire.

Tehnovõrgud ja rajatised

Olemasolevatest tehnovõrkudest ja –rajatistest on F. R. Kreutzwaldi tn 59c kinnistul olemas vee- ja kanalisatsioonitorustikud ning elektrikaablid. Krundi kaguosas asub alajaam.

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.

Naaberkinnistute andmed

Planeeringuala piirneb põhjast F. R. Kreutzwaldi tn 59 ja Lille tn 16 maaüksustega. Idast Lille tn 18, Lille tn 20a ja Niidu tn 5 maaüksustega. Lõunast Niidu tänav T2 maaüksusega ja läänest Friedrich Reinhold Kreutzwaldi tänava maaüksusega.

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

Tabel 1. Andmed planeeringuala naaberkinnistute kohta

Jrk. nr.	Kinnistu nimi	Katastriüksuse tunnus	Maaüksuse sihtotstarve	Pindala
1.	Võru maakond, Võru linn F. R. Kreutzwaldi tn 59	91901:010:0014	Ärimaa 100%	1386 m ²
2.	Võru maakond, Võru linn Lille tn 16	91901:010:0840	Ärimaa 100%	2668 m ²
3.	Võru maakond, Võru linn Lille tn 18	91901:010:0950	Ärimaa 100%	2165 m ²
4.	Võru maakond, Võru linn Lille tn 20a	91901:010:0025	Ärimaa 100%	2263 m ²
5.	Võru maakond, Võru linn Niidu tn 5	91901:010:0042	Tootmismaa 100%	4311 m ²
6.	Võru maakond, Võru linn Niidu tänav T2	91901:010:0046	Transpordimaa 100%	3737 m ²
4.	Võru maakond, Võru linn Friedrich Reinhold Kreutzwaldi tänav	91901:012:0018	Transpordimaa 100%	56605 m ²

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.

Krundil on lubatud 1 hoone, mille maksimaalne kõrgus maapinnast on kuni 30,0 m ja korruselisus maksimaalselt 5. Hoone suurim lubatud ehitisealune pind on 2500 m².

Hoonestuse kavandamine on lubatud joonisel 4 esitatud hoonestusala piires vastavalt ehitusõigusele. Planeeringuga on lubatud olemasoleva hoone rekonstrueerimine ja laiendamine ehitusõiguses näidatud mahus, arvestades tuleohutusnõuetega. Krundi lõunaosas paiknevad ühekordsed hooneosad on ette nähtud likvideerida.

Ehitiste kasutamise otstarbe määramise aluseks on võetud „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ majandus- ja taristuministri 02.06.2015. määrus nr 51. F. R. Kreutzwaldi tn 59c kinnistu ehitiste lubatud kasutamise otstarve on 11222 Muu kolme või enama korteriga elamu.

2.3. Krundi hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud hoonestusala, mille piires on lubatud olemasoleva hoone rekonstrueerimine ja laiendamine. Väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud, kuid lubatud on maapealsete rajatiste ehitamine (nt jalgrataste varjualused, prügimaja).

Hoonestusala kavandamisel on lähtutud olemasolevast hoonestusest, 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

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.

Lisaks säilib kehtiva detailplaneeringuga ette nähtud teine juurdepääs F. R. Kreutzwaldi tänavalt krundi loodeosale, kus F. R. Kreutzwaldi tn 59c ja F. R. Kreutzwaldi tn 59 kinnistutele on planeeritud ühine juurdepääs, millele on seatud juurdepääsu servituut vastakuti F. R. Kreutzwaldi tn 59c ja F. R. Kreutzwaldi tn 59 kinnistute kasuks. Läänepoolne

parkimisala on planeeritud krundi läbiva ühesuunalise liiklusega ja mahasõit on planeeritud Niidu tänavale. Teistest krundi külgedest juurdepääsude rajamine on keelatud.

Planeeringu põhijoonisel on näidatud võimalik parkimislahendus, kokku on planeeritud 80 parkimiskohta. Parkimislahendust ja kohtade arvu on lubatud edasise projekteerimise käigus täpsustada vastavalt projekteeritud korterite arvule. Parkimine tuleb lahendada vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ parkimisnormatiividele, mis on esitatud tabelis 2.

F. R. Kreutzwaldi tänava parkimisala on planeeritud liigendada haljastuse abil väiksemateks üksusteks. Planeeringualal tuleb tagada võimalused puuetega inimestele liiklemiseks.

Parkimisalad on planeeritud 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>
1-2-toaline korter	0,9 parkimiskohta korterile
≥3-toaline korter	1,1 parkimiskohta korterile

Märkus:

- *Ehitise kasutamise otstarvet saab rakendada mahus, mis võimaldab tagada normikohase parkimise.*

Jalgrattaparklad ja jalgrataste parkimiskohtade arv lahendatakse edasise projekteerimise käigus. Aluseks tuleb võtta EVS 843:2016 „Linnatänavad“. Elanike jalgrataste, lapsevankrite, kelkude vms hoiukohad on ette nähtud panipaikades hoonesisiselt. Küllastajate jalgrataste parkimisvõimalus näha ette õuealal.

Tabel 3. Jalgrataste parkimisnormatiiv vastavalt EVS 843:2016

<i>Ehitise otstarve/liik</i>	<i>Parkimisnormatiiv</i>
Korruselamu	1/40 või 0,5/1 korter

Krundile kavandatava parkla lumekoristusel tekkiva lume ladustamiseks kasutatakse planeeritud haljasalasid.

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

2.5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Ette on nähtud likvideerida krundil kasvavad väheväärtuslikud lehtpuud ja ülekasvanud hekk. Planeeritud on uue kõrg- ja madalhaljastuse istutamine. Likvideeritav ja planeeritud kõrg- ja madalhaljastus on esitatud joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis*.

Planeeringu põhijoonisel on antud maastikukujunduslik lahendus, mida on lubatud edasise projekteerimise käigus täpsustada. Krundi lahenduses peab säilima põhimõte, et **vähemalt 15% krundi pindalast tuleb haljastada ja vähemalt 15% haljastatavast alast tuleb täis istutada kõrghaljastust** (arvestatuna täiskasvanud puude võra pindala järgi). Krundi haljastamisel tuleb kasutada nii kõrg- kui madalhaljastust. Istutava puustiku min lubatud kõrgus on 2,5 m, tüve min läbimõõt 3 cm.

Alajaama juures olev olemasolev amortiseerunud piire on ette nähtud likvideerida. Tänavapoolsesse külge uusi piirdeaedu ei rajata. Kruntide vahelise piirde rajamine toimub krundivaldajate vahelisel kokkuleppel. Piirde kõrgus võib olla kuni 1,6 meetrit. Keelatud on avausteta müüride või plekkaia rajamine.

Heakorra tagamisel tuleb järgida Võru linna heakorraeskirjas ja Võru linna ehitusmääruses 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". Hoone lubatud tulepüsivusklass on TP1.

Kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. F. R. Kreutzwaldi tn 59c ja F. R Kreutzwaldi tn 59 hoonete vahel asub tulemüür REI120 (vt joonis 4 *Planeeringu põhijoonis*).

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 ja planeeritud tehnovõrgud. Erakruntide sisse jäävatele tehnovõrkudele on detailplaneeringuga tehtud ettepanek servituudi seadmise vajadusega ala määramiseks.

2.7.1. Veevarustus ja tuletõrjevesi

Veevarustus on lahendatud vastavalt AS Võru Vesi poolt 21.03.2017 väljastatud liitumistingimustele nr 5-18/13.

F. R. Kreutzwaldi tn 59c kinnistu veevarustuse tagamiseks on AS Võru Vesi tööga nr 34-17 projekteeritud ühendustorustik PE De 63 F. R. Kreutzwaldi tänaval asuvast PE De 110 ühisveevärgi torustikust. Liitumispunktiks ühisveevärgiga on kinnistu piiri juures tänavaalal asuv maakraan DN 50 nr MK-1 (märgitud liitumistingimuste lisas 1).

Kinnistu veetorustik projekteerida ja ehitada PE PN10 min De 63 veetorust. Torustik paigaldatakse 1,8 meetri sügavusele maapinnast. Vundamendist läbiviigul paigaldatakse torustik kaitsehülssi. Kuni veemõõdusõlmeni kasutatakse torustikul ainult elekterkeemisliitmikke. Enne veemõõdusõlme on torustiku hargnemised keelatud. **Ühendused teiste veevärgi veetorustikega (salvkaevust, puurkaevust, teise vee-ettevõtja veevärgist jne) on keelatud.** Veemõõdusõlm peab vastama liitumistingimustes esitatud nõuetele „Veemõõdusõlmele esitatavad üldnõuded“.

Liituja on kohustatud AS-ile Võru Vesi kirjaliku aktiga tasuta üle andma ehitatud ühendustorustikud ja liitumispunktid. Ehitusmaterjalid kooskõlastada enne ehitamist vee-ettevõtjaga.

Tuletõrje veevarustus on lahendatud planeeringualast lõunasuunas, F. R. Kreutzwaldi tänava ääres asuva tuletõrjehüdrandi baasil, mis jääb planeeritud hoonest 102 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 m², põlemiskoormus kuni 600 MJ/m²) 3 h arvestusliku tulekahju kestvuse korral.

2.7.2. Kanalisatsioon ja sademevesi

Kanalisatsiooni- ja sademeveelahendus on lahendatud vastavalt AS Võru Vesi poolt 21.03.2017 väljastatud liitumistingimustele nr 5-18/13.

F. R. Kreutzwaldi tn 59c kinnistu kanalisatsioonilahenduse tagamiseks on AS Võru Vesi tööga nr 34-17 projekteeritud ühendustorustik PVC min De 160 Niidu tänaval asuvast PP De 315 ühiskanalisatsioonitorustikust. Liitumispunktiks ühiskanalisatsiooniga on kinnistu piiri juurde tänavaalale projekteeritud kanalisatsioonikaev De 400/315.

Kinnistu isevalne kanalisatsioonitorustik on projekteeritud ja tuleb ehitada polüvinüülkloriidist (PVC) SN8 min De 160 reovee kanalisatsioonitorudest. Kohtadesse, kus torustik muudab suunda, langu või muutub torustiku läbimõõd 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. **Kinnistu kanalisatsioonil, mis on ühendatud ühiskanalisatsiooniga ei tohi olla vahel reoveesette kogumismahuteid. Sademe-, pinna- ja drenaaživee juhtimine ühiskanalisatsiooni on keelatud.**

F. R. Kreutzwaldi tn 59c kinnistu sademevesi on ette nähtud kanaliseerida AS Võru Vesi tööga nr 34-17 projekteeritud sademeveekanalisatsioonitorustikku, mis suubub edasi Niidu tänaval asuvasse kraavi. Kõvakattega platsidelt kogutud sadeveed on ette nähtud juhtida läbi

möödavooluga I klassi liiva-õlipüüdu ENS 15/45 LM. F. R. Kreutzwaldi tänava sademeveetorustik kuulub AS-ile Võru Vesi. Sellega liitumiseks tuleb teha AS-ile Võru Vesi vastavasisuline avaldus, kus on ära märgitud tänava sademeveetorustikku juhitev võimalik sademevee kogus.

2.7.3. Elektrivarustus ja välisvalgustus

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 313467.

F. R. Kreutzwaldi tn 59c kinnistu elektrivarustuse kindlustamine on võimalik olemasolevast liitumispunktist, mis asub NR 7019 alajaama juures kilbis 143543LK. 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

F. R. Kreutzwaldi tn 59c kuulub Võru linna kaugküttepiirkonda ja soojavarustus on lahendatud vastavalt Danpower Eesti AS tehnilistele tingimustele nr 81.

Hoone soojavarustus on lahendatud kaugkütte baasil. F. R. Kreutzwaldi tn 59c kinnistu valdaja Multipaneel OÜ on Danpower Eesti AS-iga sõlminud liitumislepingu, mille kohaselt ehitatakse hiljemalt 01.09.2018 valmis kaugküttetorustik vastavalt Keskkonnaprojekt OÜ tööprojektile nr 1677 „Võru linna Luha, Lille ja Niidu tänavate ning Põllu tn 12 soojatorustikud“ (31.07.2017), millega tagatakse hoonele ühendusvõimsus 500 kW.

2.7.5. Sidevarustus

Sidevarustus on lahendatud vastavalt Telia Eesti AS poolt väljastatud telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr 30528272.

Telia Eesti AS sideteenuste tarbimise võimaldamiseks on planeeritud ühendus Telia sidevõrgu lõpp-punktist hoone sisevõrgu ühendus(jaotus)kohani, ehitades välja sidekanalisatsioon F. R. Kreutzwaldi tänava ääres asuvast sidekaevust VRU-16A kuni hooneni. VRU jaamast 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 algetada keskkonnamõju strateegilist hindamist.

Arvestades kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist, ei ole oodata detailplaneeringu elluviimisel ja hoonete ning rajatiste sihipärase kasutamise 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 100 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 ette nähtud paigaldada sademeveetorustikule liiva-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 arhitektuurseid lahendusi tagav. Hoone peab sobima ümbritsevasse keskkonda. Hoone ja rajatised peavad moodustama ruumilise terviku (arhitektuurse 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.

Samuti on kehtiva F. R. Kreutzwaldi tn 59c kinnistu detailplaneeringuga seatud F. R. Kreutzwaldi tn 59c ja F. R. Kreutzwaldi tn 59 kinnistutele juurdepääsuks teeservituut vastakuti F. R. Kreutzwaldi tn 59c ja F. R. Kreutzwaldi tn 59 kinnistute kasuks.

Lisaks on määratud vajadus alljärgnevate servituutide seadmiseks (tabel 4). 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 ümbertõstmine.

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 tn 59c	F. R. Kreutzwaldi tn 59	Juurdepääsu servituut. Kinnistu igakordsel omanikul on õigus rajada, hooldada ja kasutada läbi teeniva kinnisasja kulgevat juurdepääsuteed.
F. R. Kreutzwaldi tn 59	F. R. Kreutzwaldi tn 59c	Juurdepääsu servituut. Kinnistu igakordsel omanikul on õigus rajada, hooldada ja kasutada läbi teeniva kinnisasja kulgevat juurdepääsuteed.
F. R. Kreutzwaldi tn 59c	Elektrilevi OÜ	Tehnovõrgu talumise servituut – madalpinge elektrikaabel ja elektrikilp. Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks ja isiklik kasutusõigus elektripaigaldise ehitamiseks, majandamiseks ja omamiseks elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuses.
F. R. Kreutzwaldi tn 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;
- kinnistustiseste 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 kohehelt 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. KOOSKÕLASTUSTE JA ARVAMUSTE KOKKUVÕTE

Planeeringu on kooskõlastanud:

- **Telia Eesti AS**, Kalle Kõiv 24.09.2018 projekti kooskõlastus nr **30919754** märkustega: digitaalselt allkirjastatud kiri (vt planeeringu lisad);
- **AS Võru Vesi**, Marko Tolga 25.09.2018 projekti kooskõlastus nr 41-2018: digitaalselt allkirjastatud kiri (vt planeeringu lisad).
- **Danpower Eesti AS**, Juhan Agurauja 25.09.2018 kiri: digitaalselt allkirjastatud kiri (vt planeeringu lisad).
- **Elektrilevi OÜ**, Tatjana Borševitskaja 08.10.2018 projekti kooskõlastus nr 9064818878 kooskõlastatud tingimustel: digitaalselt allkirjastatud kiri (vt planeeringu lisad); Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. Tehnilised tingimused 313467.
- **Päästeameti Lõuna Päästeskuse Ohutusjärelevalve büroo**, Margo Lempu 08.10.2018 nr K-ML/34: digitaalallkirjade kinnitusleht Päästeameti poolt detailplaneeringu failide kooskõlastamise kohta (vt planeeringu lisad).