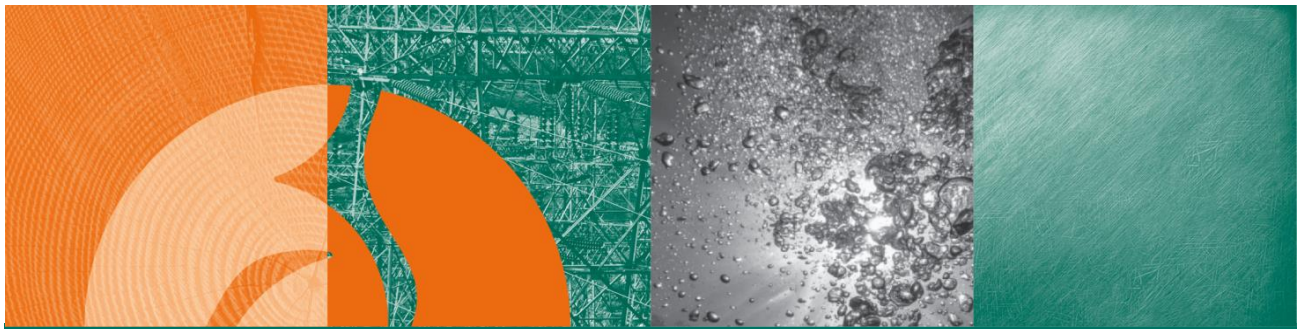




Võru linnas Luha tn 16 kinnistu ja lähiala detailplaneering

Detailplaneeringu eskiis

Töö nr 20003814

Tallinn 2021

Koostaja:

OÜ Hendrikson & Ko

Ingrid Saaroja

projektijuht-planeerija

ingrid@hendrikson.ee

Tel: 617 7694

Tellija:

Võru Linnavalitsus

Jüri tn 11

65605 Võru

Tel: 785 0900

SISUKORD

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK.....	3
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS	3
3. PLANEERINGUGA KAVANDATAV.....	4
3.1. Üldplaneeringu muutmise ettepanek.....	4
3.2. Planeeringuga kavandatud lahendus	5
4. LISAD:	6
Detailplaneeringu eskiisi joonis	6
Illustratsioonid	6

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK

Planeeringu koostamise lähtedokumendid on:

- Võru Linnavolikogu 19.06.2019 a otsus nr 24 „Luha tn 16 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine“
- Võru Linnavolikogu 14.10.2020 a otsus nr 26 "Luha tn 16 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise lõpetamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise"
- Võru Linnavolikogu 17.02.2021 a otsus nr 6 „Luha tn 16 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu planeeringuala muutmise“.

Planeeringu koostamise eesmärk on määrata ehitusõigused multifunktsionaalse vabaajakeskuse hoone püstitamiseks, planeerida alad võrkpalli, tennise, korvpalli, squashi väliväljakutele, pargile ja koerte jalutamise väljakule. Tegevuste elluviimiseks on vajalik lahendada ka liikluskorraldus koos parkimise lahendusega ning tehnovõrkude paiknemine.

Planeeringualal kehtivaid detailplaneeringuid ei ole. Võru Linnavolikogu 11.03.2009 määrusega nr 98 kehtestatud Võru linna üldplaneeringu kohaselt on planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks kavandatud valdavalt korterelamumaa.

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS

Planeeringualaks on Luha tn 16 kinnistu (katastritunnus 91901:001:0351, 100% sihtotstarbeta maa, pindala 92 942 m²), Olevi tänav T2 kinnistu (katastritunnus 91901:001:0351, 100% transpordimaa, pindala 6907 m²), Turba tänav 3a kinnistu (katastritunnus 91901:001:0116, 100% elamumaa, pindala 4163 m²) ja osaliselt Turba tänav T1 kinnistu (katastritunnus 91901:013:0109, sihtotstarve 100% transpordimaa) ning Jüri tn 89 kinnistu (katastritunnus 91901:013:0126, sihtotstarve 100% üldkasutatav maa).

Planeeritav ala asub Võrusoo asumis. Luha tn 16 kinnistul asuvad mõned aiamaad ja kasvuhooned. Planeeringuala piirneb põhjast Luha ja Koreli tänavatega ning elamumaa sihtotstarbega Koreli tn 85, Koreli tn 85a, Koreli tn 85b, Luha tn 24a, Luha tn 24 kinnistutega, idast Võru linna munitsipaalomandis oleva üldkasutatava maa sihtotstarbega Luha tn 30 kinnistuga. Planeeringualast lõunas asub Turba tänav T2 kinnistu (transpordimaa), Turba tn 2, Turba tn 2a, Turba tn 2c, Turba tn 4, Turba tn 4a (elamumaa kinnistud) ning Turba tn 2c (sihtotstarbeta maa). Juurdepääs planeeritavale alale on avaliku kasutusega Luha ja Jüri tänavatelt.

Planeeringualal ei asu kaitstavaid loodusobjekte ja samuti pole läheduses ka Natura 2000 võrgustikku kuuluvaid alasid (lähim Natura 2000 ala asub Tamula järvel).

Planeeringualal puuduvad Kultuurimälestiste riikliku registri andmeil seisuga 10.03.2021 kultuurimälestised.

Detailplaneeringu alal planeeritava tegevusega seotud asjakohane strateegiline planeerimisdokument on Võru linna üldplaneering, mis on kehtestatud Võru Linnavolikogu 11.03.2009 määrusega nr 98.

3. PLANEERINGUGA KAVANDATAV

3.1. ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK

Võru Linnavolikogu 11.03.2009 määrusega nr 98 kehtestatud Võru linna üldplaneeringu kohaselt on planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks kavandatud valdavalt korterelamumaa. Planeeringuala kirdenurka on juhtotstarbeks määratud osaliselt pere- ja ridaelamumaa. Samuti on kavandatud ala läbima kergliiklustee, mida ümbritsevale alale on planeeritud puhke- ja virgestusmaa.

Põhja-lõuna suunaliselt on üldplaneeringuga kavandatud Luha tänav T3, praegune Luha tänav T3 kinnistul oleva tänava jätkumine Turba tänavani. Samuti on ette nähtud tänav ka planeeringuala lääneküljele, Olevi tänav T2 kinnistule. Lõunapiiril on kavandatud Turba tänava pikendus ida suunas ja lääne suunas läbimurre Jüri tänavale.

Väljavõte üldplaneeringu maakasutuskaardist:



Luha tn 16 kinnistu maakasutuse juhtotstarve üldplaneeringu järgi on korterelamumaa ning puhke- ja virgestusmaa ning Turba tn 3a kinnistu juhtotstarbeks on pere- ja ridaelamumaa. Moodustavate kruntide sihtotstarbeks planeeritakse majutushoone maa, kultuuri- ja spordiasutuste, haljasala maa ja transpordimaa. Kavandatavad väljakud ja park on puhke- ja virgestusmaa funktsiooniga kooskõlas, kuid nende asukoht jääb valdavalt korterelamumaa funktsiooniga alale.

Maakasutuse sihtotstarbe muutmine ja ehitusõiguste määramine Luha tn 16 kinnistule muudab Võru linna üldplaneeringut. Maakasutuse juhtotstarbe muutmine ei põhjusta olulist linnaruumilist mõju arvestades, et ka üldplaneeringus määratud otstarve eeldab

ala hoonestamist ja selleks vajaliku taristu rajamist. Nii turismi kui kohalike elanike heaolu seisukohalt on oluline kavandatava vabaajakeskuse olemasolu Võru linnas.

Luha tn 16 kinnistu on sobilik planeeritud vaba-aja keskuse rajamiseks, sest kinnistu on piisava suurusega, hea ligipääsuga ning lähedus teiste äriettevõtetega võimaldab luua ühtse äri- ja teeninduspiirkonna. Koostatava planeeringuga ei katkestata Võru linna peamiselt puhkealana väljaarendatavat nn „rohelist ringi“, mis on oluline ühendus linna rekreatsioonialade vahel.

Kavandatav planeeringuala Luha tn 16 kinnistu detailplaneering ei tekita kõrvalasuvatele kinnistutele olulist muutvat mõju ja ei kahjusta naaberkruntide kasutamise võimalusi.

3.2. PLANEERINGUGA KAVANDATUD LAHENDUS

Tegemist on hea juurdepääsetavusega alaga, mis piirneb mitmest küljest transpordimaadega – põhjas Luha tänavaga ning lõunas Turba tänavaga. Planeeringu lahendusega nähakse ette Turba tänava uus ühendus Jüri tänavaga ning uus ühendus Turba tänava ja Koreli tänava vahel, mis teeb liiklemise sujuvamaks ja võimaldab alale veel paremat juurdepääsu.

Planeeringuga kavandatakse multifunktsionaalne vaba aja keskus, mis põhjapoolses osas ühendatakse Võru kaubamajaga (Jüri tn 83). Hoonestus kavandatakse Luha tn 16 kinnistu läänepoolsesse ossa ning vaba aja veetmise alad ja spordiväljakud kinnistu lõuna- ja idapoolsesse ossa.

Planeeringuga moodustatakse 7 krunti. Krunt pos 1 moodustatakse Luha tn 16 läänepoolsest osast ja Olevi tänav T2 kinnistu põhjapoolsest osast ning sellele soovitakse anda sihtotstarbeks majutushoone maa (ÄM) ja kultuuri- ja spordiasutuste maa (ÜK). Krunt pos 2 moodustatakse Luha tn 16 idapoolsest osast ning sellele on kavandatud sihtotstarbeks haljasala maa (HP). Krunt pos 3 moodustatakse Olevi tänav T2 lõunapoolsest osast ning selle sihtotstarbeks jääb tee- ja tänava maa (LT). Lisaks moodustatakse neli uut tee- ja tänava maa (LT) sihtotstarbega krunti – krunt pos 4, mis hõlmab Turba tn 3a kinnistut, krunt pos 5, mis moodustatakse Jüri tn 89 kinnistu põhjapoolsest osast ning krundid pos 6 ja 7, mis eraldatakse Luha tn 16 kinnistust.

Planeeritavale krundile pos 1 soovitakse ette näha hoonestusõigus multifunktsionaalse vaba-aja keskuse ehitamiseks, ehitiselause pinnaga kuni 21 700 m² ning maapealse brutopinnaga kuni 35 200 m². Lisaks antakse võimalus hoone maa-aluse osa ehituseks brutopinnaga 21 700 m². Hoonestuse maksimaalseks kõrguseks on ette nähtud 1- kuni 9 korrust ja kuni 36 m maapinnast. Krundile pos 1 on ette nähtud veel erinevad sportimise välisväljakud (nt võrkpall, tennis, padel) ning lahendatud osa hoonele vajalikust parkimisest.

Krundile pos 2 kavandatakse terviserajad, spordiväljakud, diskgoofirajad ja laste mänguväljakud. Krunt pos 3 moodustatakse juurdepääsuks vaba-aja keskuse kaubatranspordile ning krundile pos 4 kavandatud parkimisalale. Krunt pos 5 on ette nähtud Turba tänava paremaks ühendamiseks Jüri tänavaga ning krunt pos 6 Turba tänava ja Koreli tänava ühendamiseks. Krundile pos 7 kavandatakse parkla.

4. LISAD:

DETAILPLANEERINGU ESKIISI JOONIS

ILLUSTRATSIOONID