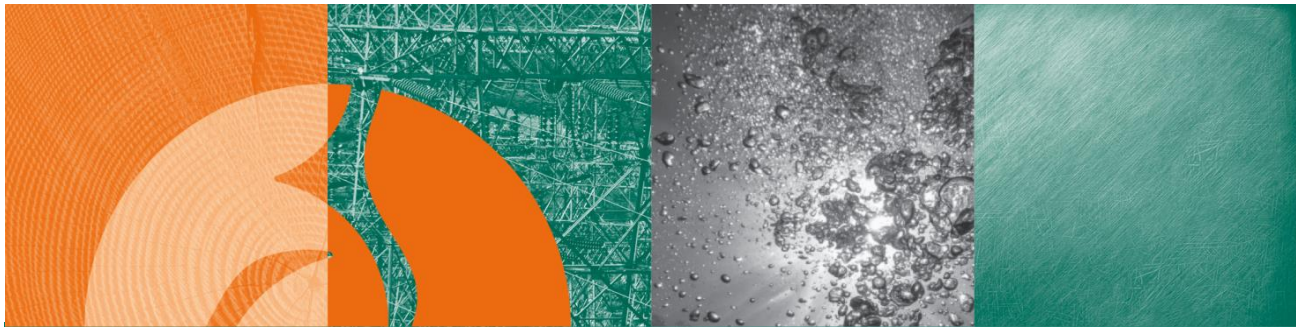




Võru linnas Jüri tn 83 ja lähiala detailplaneering

Seletuskiri ja joonised

Töö nr 21003884

Tallinn 2021

Koostaja:
OÜ Hendrikson & Ko
Ingrid Saaroja
projektijuht-planeerija
ingrid@hendrikson.ee
Tel: 617 7694

Tellijä:
DGN MARKETING OÜ
Lembitu tn 1
65608 Võru linn
Tellijä esindaja:
Taago Taaber
taago@dgn.ee
Tel 5349 8488

SISUKORD

SISUKORD	3
A – SELETUSKIRI	5
1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK	5
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS	5
2.1. Alusinfo	5
2.2. Kontaktvõõndi funktsionaalsed seosed	5
2.3. Kitsendused	6
3. ALAL KEHTIVAD PLANEERINGUD	7
3.1. Vastavus üldplaneeringule	7
3.1. Kehtiv detailplaneering	7
4. PLANEERINGULAHENDUSE KIRJELDUS	8
4.1. Planeeritud maa-ala krundijaotus	8
4.2. Ehitusõigus	8
4.3. Liikluskorralduse põhimõtted	8
4.4. Nõuded krundi hoonestamiseks	9
4.4.1. Arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused	9
4.4.2. Servituutide seadmise vajadus	10
4.4.3. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks	10
4.4.4. Kuritegevuse riske vähendavad tingimused	10
4.4.5. Tuleohutusnõuetele vastavus	10
4.4.6. Tehnovõrkudega varustatuse kirjeldus	11
4.5. Haljastus ja heakord	11
4.5.1. Olemasolev haljastus	11
4.5.2. Planeeritav haljastus	11
4.5.3. Jäätmekäitlus ja heakord	12
B – JOONISED	13

A – SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK

Alusmaterjalid:

- Võru Linnavalitsuse 26.08.2015 a korraldus nr 393 „Jüri tn 83 ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“.
- Võru linna üldplaneering (kehtestatud Võru Linnavolikogu 11.03.2009 a määrusega nr 98).
- Planeerimisseadus (vastu võetud 28.01.2015);
- teised kehtivad õigusaktid ja projekteerimismid.

Eesmärk:

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on olemasoleva kaubanduskeskuse (Maksimarket) laiendamine.

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS

2.1. ALUSINFO

Planeeringu koostamisel on aluseks Tartu Geodeesia OÜ poolt dets 2020 – jaan 2021 koostatud töö nr TG213. Kinnistu on eraomandis, selle omanikuks on DGN MARKETING OÜ.

2.2. KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSSED

Planeeritav ala asub Võru linnas, kesklinna ja raudtee vahelises piirkonnas, Jüri ja Luha tänava nurgal. Planeeringualast põhja pool, teisel pool Luha tänavat, paikneb suurem korterelamute piirkond. Lõunas paikneb Kinnisvaravalduse AS-ile kuuluv kinnistu, kus asub kaubanduskeskus Rimi. Teisel pool Jüri tänavat, lääne suunas on hoonestamata ärimaa kinnistud. Idas külgneb planeeringuala transpordimaa kinnistuga Olevi tänav T2, millest teisele poole jääb riigi omandis olev Luha tn 16 kinnistu (sihtotstarbeta maa). Eramud paiknevad veidi eemal, teisel pool naabruses olevaid ärimaa kinnistuid (peamiselt lõunas ja läänes).

Planeeritav ala koosneb Jüri tn 83 (katastritunnus: 91901:013:0054) kinnistust, mille suurus on 11 177 m² ja mille sihtotstarve on 100% ärimaa. Planeeritavale alale on olemas mitu juurdepääsu – kaks nendest Jüri tänavalt ning üks Luha tänavalt.

Jüri tn 83 kinnistul paiknevad ehitisregistri andmetel järgmised ehitised:

Ehr kood	Ehitis	Nimetus	Korruste arv	Ehitisealune pind
120271480	hoone	VÕRU MAKSIMARKET	2	5425
220278113	Rajatis	maakaabelliin	-	760

Ala on tasase reljeefiga, selle kõrgusmärgid jäävad 71,53 ja 72,05 vahemikku. Kinnistul kõrghaljastust ei kasva.

Planeeringualaga ida pool külgnevatel aladel on koostamisel detailplaneering, millega kavandatakse multifunktsionaalse vaba aja keskuse ehitamist. Planeeritav vaba aja keskus hõlmab ka osaliselt Olevi tänav T2 kinnistut ning selle hoonestus on kavas ühendada Jüri tn 83 kinnistu hoonestusega.

Lähim ühistranspordi peatus „Market“ paikneb Jüri tänava ääres, otse planeeringuala kõrval.

2.3. KITSENDUSED

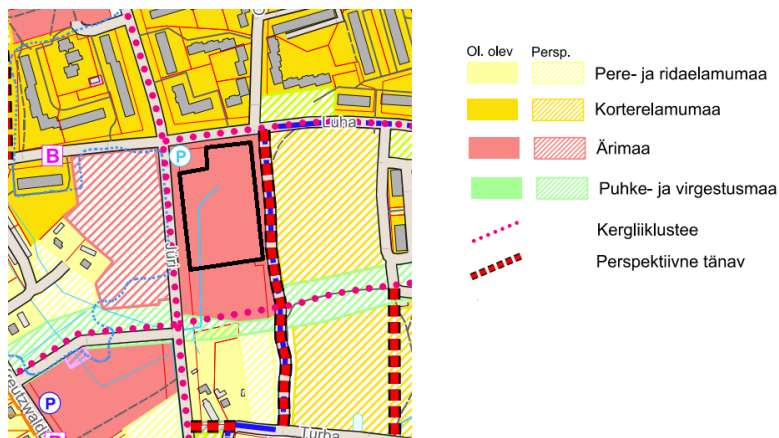
Jüri tn 83 kinnistule ulatuvad olemasolevate tehnovõrkude kaitsevööndid (vt täpsemalt joonis nr 3 „Tugiplaan“):

- Elektri madalpinge kaabli kaitsevöönd, 1 m kaablist.
- Reovee kanalisatsiooni toru kaitsevöönd, 2 m torust.
- Sademetevee kanalisatsiooni toru kaitsevöönd, 2 m torust.
- Sideliini kaitsevöönd, 1 m liinist.
- Soojatoru kaitsevöönd, 2 m toru välispinnast.
- Juurdepääs naaberkinnistul Jüri tn 83a olevale tanklale.

3. ALAL KEHTIVAD PLANEERINGUD

3.1. VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE

Võru Linnavalitsuse 11.03.2009 a määrusega nr 98 kehtestatud Võru linna üldplaneeringu kohaselt on planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks ärimaa.



Väljavõte Võru linna üldplaneeringu Maakasutusplaanist.

Vastavalt üldplaneeringule on äri- ja büroohoonete maal tingimused detailplaneeringu koostamiseks:

- Ala juhtfunktsiooniks on ärimaa.
- Lähtuvalt detailplaneeringuga täpsustatud funktsioonist tuleb määrata - parkimisvajadus vastavalt kehtivatele parkimismääradele.
- Ärifunktsiooni rakendamisel ei tohi kahjustada ega piirata naaberkinnistute maaomanike ja valdajate huve ega õigusi.

Planeeritud ala paikneb üldplaneeringu järgsel ärimaa juhtotstarbega alal ning kinnistu maakasutuse sihtotsarve on samuti ärimaa. Kinnistul paikneb olemasolev kaubanduskeskus, mida planeeringu lahendusega on ette nähtud laiendada. Tulenevalt planeeringu lahendusest muutub olemasolev olukord minimaalselt ning tegevus on üldplaneeringuga kooskõlas.

3.1. KEHTIV DETAILPLANEERING

Alal kehtib Võru Linnavolikogu 14. jaanuari 2004 aasta otsusega nr 96 kehtestatud „Jüri 83 detailplaneering“, mis muutub uue detailplaneeringu kehtestamisel selle ulatuses kehtetuks.

4. PLANEERINGULAHENDUSE KIRJELDUS

4.1. PLANEERITUD MAA-ALA KRUNDIJAOTUS

Planeeringuga ei nähta ette planeeringuala jaotamist kruntideks. Planeeringuala hõlmab Jüri tn 83 kinnistut, mis säilib olemasolevana.

Vastavalt Maakatastri seadusele § 18¹ on kinnistu katastriüksuse sihtotstarve ärimaa (Ä) – ärilisel eesmärgil kasutatav maa. Ärimaa on äri-, büroo- või teenindusotstarbeliste ehitiste alune ja neid ehitisi teenindav maa:

- jaekaubandusehitiste maa;
- tootlustusehitiste maa;
- teenindusehitiste maa;
- büroo- või administratiiviehitiste maa;
- ärieesmärgil kasutatavate parkimisehitiste, sealhulgas parklate maa;
- ärieesmärgil kasutatavate meelelahutus-, haridus-, teadus-, tervishoiu-, puhke- või spordiehitiste maa;
- muu äriotstarbel kasutatav maa.

Planeeritud krundi kasutamise sihtotstarve on kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoonete maa (ÄK)

4.2. EHITUSÕIGUS

Planeeritaval alal säilib olemasolev hoone, millele on ette nähtud juurdeehitise ehitamine olemasoleva hoone ja kinnistu idapiiri vahelisel alal. Juurdeehitise kõrgus on kuni 2 korrust ja kõrgus kuni 8 m maapinnast. Kokku on kinnistu maksimaalseks hoonealuseks pinnaks ette nähtud 6 100 m².

Planeeringuga määratakse järgmine ehitusõigus:

Krundi aadress	Krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu liikide alusel / katastriüksuse liikide lause.	Lubatud hoonete ehitisealune pind	Hoonete arv krundil	Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast; Hoone korruselisus
Jüri tn 83	ÄK 100% / Ä 100%	6100	1	8 m; 2 k

4.3. LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED

Kinnistule on kolm juurdepääsu, 2 nendest Jüri tänavalt ning üks Luha tänavalt. Läbi Jüri tn 83 kinnistu toimub ka juurdepääs kõrval olevale, Jüri tn 83a kinnistul paiknevale, tanklale. Olemasolevad juurdepääsud säilivad.

Parkimiskohtade normatiiv on arvestatud vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“. Parkimisarvutusel on kasutatud linnakeskuse suhtarve, kuna ala asub ühe kasutatavama tänavaga, Jüri tänavaga ääres, millel on otseühendus linna südamega (ca 1 km). Alal on juba välja kujunenud suure kasutatavusega kaubandus- ja äriettevõtted, millel on hea juurdepääsetavus nii autoga, ühistranspordiga ja ka ühendus olemasolevate kergliiklusteedega.

Tabel 1: Sõidukite normatiivne parkimiskohtade arvutamise tabel (vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2016. Ehitise liik „supermarket, kauplused“, ehitise asukoht: „linnakeskus, klass II-IV“):

Plan. brutopind*	Sõidukite parkimisnormatiiv (parkimiskohta/brutopinna m ² kohta)	Kokku norm. sõidukite parkimiskohtade arv*
7500	1/100	75

* Täpne brutopind ja normatiivne parkimiskohtade arv selgub projekteerimise staadiumis, mille käigus tuleb tagada normatiivsete parkimiskohtade arv kinnistul.

Tabel 2: Jalgrataste normatiivne parkimiskohtade arvutamise tabel (vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2016. Ehitise liik „supermarket, kauplused“, keskuse klass: „I kesklinn“):

Plan. brutopind*	Jalgrataste parkimisnormatiiv (parkimiskohta/brutopinna m ² kohta)	Kokku norm. jalgrataste parkimiskohtade arv*
7500	1/200	38

* Täpne brutopind ja normatiivne parkimiskohtade arv selgub projekteerimise staadiumis, mille käigus tuleb tagada normatiivsete parkimiskohtade arv kinnistul.

Vastavalt normatiivile on arvestuslik normatiivne sõiduautode parkimiskohtade arv kinnistul 75 kohta ja jalgrataste normatiivne parkimiskohtade arv 38 kohta. Olemasolevate parkimiskohtade arv kinnistul on 120, lisaks nendele on pooles ulatuses kinnistule ulatuvad parkimiskohad, mida on kokku 32 tk (vt joonis nr 3 „Tugiplaan“). Planeeringu lahendusega väheneb kinnistul paiknevate autode parkimiskohtade arv – planeeritud on 116 parkimiskohta. Sh likvideeritakse kõik parkimiskohad, mis ei paikne kogu ulatuses kinnistu piires. Olemasolevad säilivad parkimiskohad paigutatakse vähesel määral ümber, et tekitada haljassaared parkimiskohtade vahele. Selliselt on tagatud normatiivne sõidukite parkimiskohtade arv kinnistul. Jalgratastele on planeeringus kavandatud vastavalt normatiivile 38 parkimiskohta, mis on ette nähtud olemasoleva hoone põhjapoolse konsoolse osa alla.

4.4. NÕUDED KRUNDI HOONESTAMISEKS

4.4.1. ARHITEKTUURILISED JA KUJUNDUSLIKUD TINGIMUSED

- Hoone juurdeehitise projekteerimisel arvestada olemasoleva hoone väljakujunenud ehituslaadiga ja selle sobivusega ümbritsevasse keskkonda.
- Hoone korruselisus: kuni 2 korrust.
- Hoone suurim lubatud kõrgus ümbritsevast maapinnast on kuni 8 m.
- Hoone fassaadile ja katusele on lubatud päikesepaneelide paigaldamine.
- Fassaadile paigaldatavad päikesepaneelid peavad sobima hoone arhitektuuriga.
- Hoone tuleohutusklass TP-1.
- Viimsitlusmaterjalidest on eelistatud naturaalsed ja piirkonnale ning hoonestuse tüübile iseloomulikud materjalid (krohv, klaas, puhasvuukmüüristus, dekoratiivsed metallpaneelid, fassaadiplaadid jne).
- Planeeritavalt hoonestuselt ja kõvakattega pindadelt kogutav vihmavesi ei tohi valguda naaberkinnistutele.
- Täiendavad piirdeaiad ei ole lubatud. Lubatud säilitada olemasolev piire Jüri 83 ja Jüri tn 85 vahel. Olemasolev piire on ettenähtud majandushoovis ohutuse tagamiseks, mis aitab vältida kõrvaliste isikute sattumist alale.

4.4.2. SERVITUUTIDE SEADMISE VAJADUS

Olemasolevate tehnovõrkude toimimiseks vajalike servituutide ning juurdepääsuservituutide seadmise vajadus ja ulatus on toodud joonisel nr 4 „Põhijoonis tehnovõrkudega“.

4.4.3. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS

- Ehitusaegse müra mõju leevendamiseks tuleks mürarikkaid ehitustöid teostada päevasel ajal ning kasutatav tehnika peab olema heas tehnilises seisukorras.
- Jäätmekäitlus tuleb korraldada vastavalt jäätmeseadusele ning Võru linna jäätmehoolduseeskirjale.

4.4.4. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD TINGIMUSED

Kuritegevuse riskide vähendamist reguleerib standard EVS 809-1:2002. Ala on tänavatelt hästi vaadeldav. Hoone sissepääsud ning parkimisala on valgustatud.

4.4.5. TULEOHUTUSNÕUETELE VASTAVUS

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud Siseministri 30.03.2017 a määrusega nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ ja standardiga EVS 812-6:2012+A1:2013 „Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus“.

Tuleohutusklassiks on planeeritud TP-1. Tuleohutuse täpsem lahendus määratakse hoone projektiga.

Planeeritud kaubandus- ja teenindushoone (IV kasutusviis) arvestuslik tulekahju kestvus EVS 812-6:2012+A1:2013 Tabel 1 kohaselt on 3 tundi ja tulekustutusvee arvestuslik veevooluhulk on 30 l/s. Täpne tulepüsivusklass, arvestuslik tulekahju kestvus ja vajalik tulekustutusvee vooluhulk selgub ehitusprojekti koostamise staadiumis.

Tulekustutusvesi vooluhulgaga 25 l/sek on tagatud olemasolevast tuletõrjehüdrandist, mis paikneb kinnistu Jüri tänava poolse sissesõidutee ääres, tänava maa-alal. Vt täpsemalt joonis nr 4 „Põhijoonis tehnovõrkudega“. Puuduolev tulekustutusvesi tagatakse kinnistule paigaldatava tuletõrjevee mahutiga (vajadus ja täpne lahendus selgub ehitusprojekti koostamisel).

Vastavalt tuleohutusnõuetele peab vältima tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Selle täitmiseks peab hoonetevaheline kuja olema vähemalt 8 m. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, tuleb piirata tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tule levikut. Hoonetevahelist kuja mõõdetakse üldjuhul välisseinast. Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduvaid põlevmaterjalist osi, mõõdetakse kuja selle osa välisservast.

Planeeringuga on ette nähtud tulemüüri vajadusega ala planeeritud hoone osale, kinnistu piirile ulatuvas osas. Tulemüüri täpsem lahendus, ja planeeritud hoone osa (sh siseruumide) ühendamine naaberkinnistule perspektiivselt ehitatava hoonega, antakse projekteerimise staadiumis.

Projekteerimisel ja ehitamisel tuleb arvestada kehtivate normide ja nõuetega, sh tuleb arvestada nõuetega EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ ning Siseministri 18.02.2021 määruse nr 10 „Veevõtukoha rajamise,

katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ nõudeid. Hoonestus tuleb projekteerida vastavalt standardile EVS 812-6:2012+A1:2013 „Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus“.

4.4.6. TEHNOVÕRKUDEGA VARUSTATUSE KIRJELDUS

Jüri tn 83 kinnistul on olemas ühendused tehnovõrkudega. Olemasolevate tehnovõrkude lahendust ei ole käesoleva detailplaneeringuga ette nähtud muuta. Planeeringuga on ette nähtud võimalus päiksepaneelide paigaldamiseks hoone fassaadile ja katusele.

Olemasoleval hoonel on sõlmitud järgmised liitumislepingud (vt detailplaneeringu lisad):

- Sidevarustuse koostööleping Elion Ettevõtted Aktsiaseltsiga (praeguse nimega Telia Eesti AS).
- Elektrivarustuse leping Eesti Energia Aktsiaseltsiga.
- Veevarustuse ja olmereovee ärajuhtimise teenuse ostu-müügileping aktsiaseltsiga Võru Vesi.
- Soojusenergia tarnimiseks AS-iga Võru Soojus (praeguse nimega Danpower Eesti AS).

Sademetevee ärajuhtimine säilib olemasolevana, planeeringu lahenduse elluviimisel ärajuhitava sademetevee hulk ei suurene. Kokku on kinnistu ärajuhitava sademetevee hulk prognoositavalt 106 l/sek. Kinnistu loodenurgas on olemas sademetevee ühtlustuse mahutid (vt joonis 3 „Tugiplaan“).

Võrguvaldajate tingimused

Aktsiaselts Võru Vesi:

- Teavitada AS-i Võru Vesi kirjalikult detailplaneeringu kehtestamisest.

Telia Eesti AS:

- Tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitise kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast.
- Töid võib teostada ainult Telia volitatud esindaja kirjaliku tööloa alusel.
- Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised.
- Tegevuse jätkamiseks on vajalik tellida Telia täiendavad tehnilised tingimused.
- Kooskõlastus kehtib kuni 09.05.2022

Elektrilevi OÜ:

- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

4.5. HALJASTUS JA HEAKORD

4.5.1. OLEMASOLEV HALJASTUS

Planeeritaval alal olemasolev kõrghaljastus puudub. Kinnistu servades on mõned mururibad ning kinnistu loodenurgas väike haljassaar.

4.5.2. PLANEERITAV HALJASTUS

Planeeringuga on ette nähtud Luha tänava poolsele parkimisalale erineva suurusega haljastatavad eraldussaad, millest ühele on kavandatud puu ja pöösad ning teistele

põõsastega istutusalad. Lisaks on ette nähtud puude istutamine olemasolevale haljasalale Jüri tänava põhjapoolse juurdepääsutee kõrvale ja põõsaste istutamine parkla ja kergliiklusteede vahele.

Täpne haljastuse lahendus antakse ehitusprojekti koostamise staadiumis.

4.5.3. JÄÄTMEKÄITLUS JA HEAKORD

Sorteeritud jäätmete kogumine on korraldatud vastavalt jäätmeseadusele ning Võru linna jäätmehoolduseeskirjale. Säilib olemasolev jäätmete kogumispaik, mis paikneb kinnistu lõunaosas paiknevas „majandushoovis“.

Hea ehitustava kohaselt peavad planeeringualale jääval krundil olema sõidu- ja kõnniteed ehitatud tolmuva kattega. Täpsem heakorrastus ja haljastuskava antakse projekteerimise staadiumis.

B – JOONISED

1. Asukohaskeem
2. Ruumilise keskkonna analüüsi joonis
3. Tugiplaan M 1:500
4. Põhijoonis tehnovõrkudega M 1:500