



Kobras OÜ
Registrikood 10171636
kobras@kobras.ee

TÖÖ NR 2022-133
September 2023

Huvitatud isik: Hr Imre Viilukas ja Võrgu Elektritööd OÜ

VÕRU LINNAS ASUVA LUHA TN 12 JA JÜRI TN 82
KINNISTUTE DETAILPLANEERING
SELETUSKIRI JA JOONISED

Juhataja:	Urmas Uri
Projektijuht:	Priit Paalo
Maastikuarhitekt-planeerija:	Silvia Türkson
Kontrollija:	Kreete Lääne

Objekti asukoht: Võru maakond, Võru linn, Luha tn 12 ja Jüri tn 82
X= 6414412, Y= 678643

ÜLDINFO

TÖÖ NIMETUS:	Võru linnas asuva Luha tn 12 ja Jüri tn 82 kinnistute detailplaneering
OBJEKTI ASUKOHT:	Võru maakond, Võru linn, Luha tn 12 (katastriüksuse tunnus 91901:013:0119) ja Jüri tn 82 (91901:013:0122)
TÖÖ EESMÄRK:	Planeeringu eesmärgiks on alale kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone ehitamine. Planeeringuala suurus on ca 1 ha.
TÖÖ LIIK:	Detailplaneering
HUVITATUD ISIK:	Hr Imre Viilukas ja Võrgu Elektritööd OÜ
Kontaktisik:	Kristjan Reiska kristjan.reiska@lidl.ee
KOHALIK OMAAVALITSUS/TELLIJA: (otsustaja)	Võru Linnavalitsus Jüri tn 11, 65608 Võru Sirli Kokk - arhitekt-planeerija Tel 785 0937 sirli.kokk@voru.ee
TÖÖ TÄITJA:	Kobras OÜ Registrikood 10171636 Riia 35, 50410 Tartu Tel 730 0310 http://www.kobras.ee
Projektijuht:	Priit Paalo – maastikuarhitekt-planeerija Tel 730 0312 priit@kobras.ee
Planeeringu koostaja:	Silvia Türkson – maastikuarhitekt-planeerija Teele Nigola – maastikuarhitekt-planeerija
Konsultant:	Urmas Uri - hüdrogeoloog, keskkonnaekspert (KMH0046)
Kontrollijad:	Kreete Lääne – maastikuarhitekt-planeerija Ene Kõnd – tehniline kontrollija

Kobras OÜ litsentsid / tegevusload:

1. Keskkonnamõju hindamise tegevuslitsentsid:
KMH0046 Urmas Uri; KMH0159 Noela Kulm.
2. Keskkonnamõju strateegilise hindamise juhteksperdid:
Urmas Uri; Teele Nigola.
3. Hüdrogeoloogiliste tööde tegevusluba nr 379:
Hüdrogeoloogilised uuringud; Hüdrogeoloogiline kaardistamine.
4. Maakorraldustööde tegevuslitsents nr 635 MA-k.
5. MTR-i majandustegevusteed:
 - Ehitusuuringud EG10171636-0001;
 - Ehitusprojekti ekspertiis EK10171636-0002;
 - Omanikujärelevalve EO10171636-0001;
 - Projekteerimine EP10171636-0001;
 - Muinsuskaitse E 377/2008.
6. Maaparandusalal Tegutsevate Ettevõtjate Registri (MATER) registreeringud:
 - Maaparandussüsteemi omanikujärelevalve MO0010-00;
 - Maaparandussüsteemi projekteerimine MP0010-00;
 - Maaparanduse uurimistöö MU0010-00;
 - Maaparanduse ekspertiis MK0010-00.
7. Muinsuskaitseameti pädevustunnistus PT 606/2012:
Mälestise liigid: ehitismälestis, ajaloomälestis, maailmapärandi objektis asuv ehitis.
Tööde liik: konserveerimise ja restaureerimise projektide koostamine, konserveerimis- ja restaureerimistööde tegevuskavade koostamine maastikuarhitektuuri valdkonnas, muinsuskaitse järelevalve, planeeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamine, uuringud ja uuringu tegevuskavade koostamine.
8. Veeuuringut teostava proovivõtja atesteerimistunnistus (reoveesetest, pinnaveest, põhjaveest, heit- ja reoveest proovivõtmine) Noela Kulm - Nr 2074/22, Tanel Mäger – Nr 2075/22.
9. Kutsetunnistused:
 - Diplomeeritud mäeinsener, tase 7, kutsetunnistus nr 176863 – Tanel Mäger;
 - Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 167534 – Erki Kõnd;
 - Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 131647 – Oleg Sosnovski;
 - Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 180897 – Martin Võru;
 - Diplomeeritud hüdrotehnikainsener, tase 7, kutsetunnistus nr 167600 – Ervin R. Piirsalu;
 - Diplomeeritud veevarustuse- ja kanalisatsiooniinsener, tase 7, kutsetunnistus nr E000482 – Ervin R. Piirsalu;
 - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 142815 – Teele Nigola;
 - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 152113 – Kadri Kattai;
 - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 155387 – Priit Paalo;
 - Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7, kutsetunnistus 176300 – Teele Nigola;
 - Geodeesiainsener, tase 7, kutsetunnistus nr 194138 – Ivo Maasik;
 - Geodeesiainsener, tase 7, kutsetunnistus nr 194147 – Marek Maaring;
 - Maakorraldaja, tase 6, kutsetunnistus nr 141508 – Ivo Maasik;
 - Markšneider, tase 6, kutsetunnistus nr 197275 – Ivo Maasik.
 - Puurija, tase 3, kutsetunnistus nr 114525 – Peeter Lillak
 - Puurmeister, tase 5, kutsetunnistus nr 150111 – Peeter Lillak

SISUKORD

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK.....	5
1.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD VAREM KOOSTATUD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID	5
1.2. OLEMASOLEVAD ALUSPLAANID JA MUU INFO ALA KOHTA.....	5
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS.....	6
2.1. ÜLDINE INFO	6
2.2. INIM- JA LOODUSKESKKONNALE AVALDUVATE MÕJUDE NING FUNKTSIONAALSETE SEOSTE ANALÜÜS	6
2.2.1. FUNKTSIONAALSED SEOSSED EHITUSLIKUS RUUMIS NING LIIKLUS	6
2.2.2. SOTSIAALSED MÕJUD.....	7
2.2.3. MAJANDUSLIK MÕJU, SH TEGEVUSE TASUVUS	7
2.2.4. LOODUSKESKKONNALE AVALDUVAD MÕJUD	8
2.2.5. KULTUURILISED MÕJUD, SH MAASTIK JA MILJÖÖ	8
3. PLANEERIMISETTEPANEK.....	11
3.1. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDE MOODUSTAMINE JA KRUNDI EHITUSÕIGUS.....	11
3.2. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE.....	11
3.3. ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE	11
3.4. TÄNAVA MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS.....	12
3.5. HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED	13
3.6. TULEOHUTUSNÕUDED JA TULETÕRJE VEEVARUSTUS.....	14
3.7. TEHNOVÕRKUDE JA –RAJATISTE ASUKOHAD	14
3.7.1. VEEVARUSTUS	14
3.7.2. REOVEEKANALISATSIOON	14
3.7.3. SADEMEVEEKANALISATSIOON JA VERTIKAALPLANEERIMINE	15
3.7.4. ELEKTRIVARUSTUS, SH VÄLISVALGUSTUS	15
3.7.5. TELEKOMMUNIKATSIOONI VÕRK	15
3.7.6. SOOJUSVARUSTUS.....	15
3.8. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS	16
3.9. SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE.....	17
3.10. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED	17
3.11. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA	17
3.12. PLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED	17
4. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE.....	18
5. JOONISED – DIGITAALSELT ON JOONISED ESITATUD ERALDI FAILIDENA	
5.1. ASENDISKEEM	
5.2. FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED	
5.3. OLEMASOLEV OLUKORD	
5.4. PÕHIJONIS	
5.5. TEHNOVÕRKUDE JOONIS	

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Võru Linnavalitsuse 13.04.2022 korraldus nr 191 „Võru linnas Luha tn 12 ja Jüri tn 82 kinnistute detailplaneeringu koostamise algatamine”.

Planeeringu eesmärgiks on alale kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone ehitamine.

Planeeringuga lahendatakse Luha tn 12 ja Jüri tn 82 ehitiste teenindamiseks vajalike teede, parklate, tehnovõrkude ja rajatiste asukoht ning vajadusel määratakse kitsendused maa avalikku kasutusse võtmiseks ja/või servituutide tarbeks.

1.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD VAREM KOOSTATUD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID

- Võru Linnavalikogu 11.03.2009 määrusega nr 98 kehtestatud “Võru linna üldplaneering”,
- Võru Linnavalitsuse 13.04.2022 korraldus nr 191 „Võru linnas Luha tn 12 ja Jüri tn 82 kinnistute detailplaneeringu koostamise algatamine”,
- Liikluslahendus OÜ 28.02.2023 “Võru linnas Luha tn 12 ja Jüri tn 82 kruntide detailplaneeringu liikluskorralduse seletuskiri”.

Alal kehtib Võru Linnavalitsuse 17.11.2010 korraldusega nr 532 kehtestatud F. R. Kreutzwaldi tn 83b kinnistu ja lähiala detailplaneering. Käesoleva planeeringuga muutub kehtetuks F. R. Kreutzwaldi tn 83b kinnistu ja lähiala detailplaneering krundi pos 2 osas.

1.2. OLEMASOLEVAD ALUSPLAANID JA MUU INFO ALA KOHTA

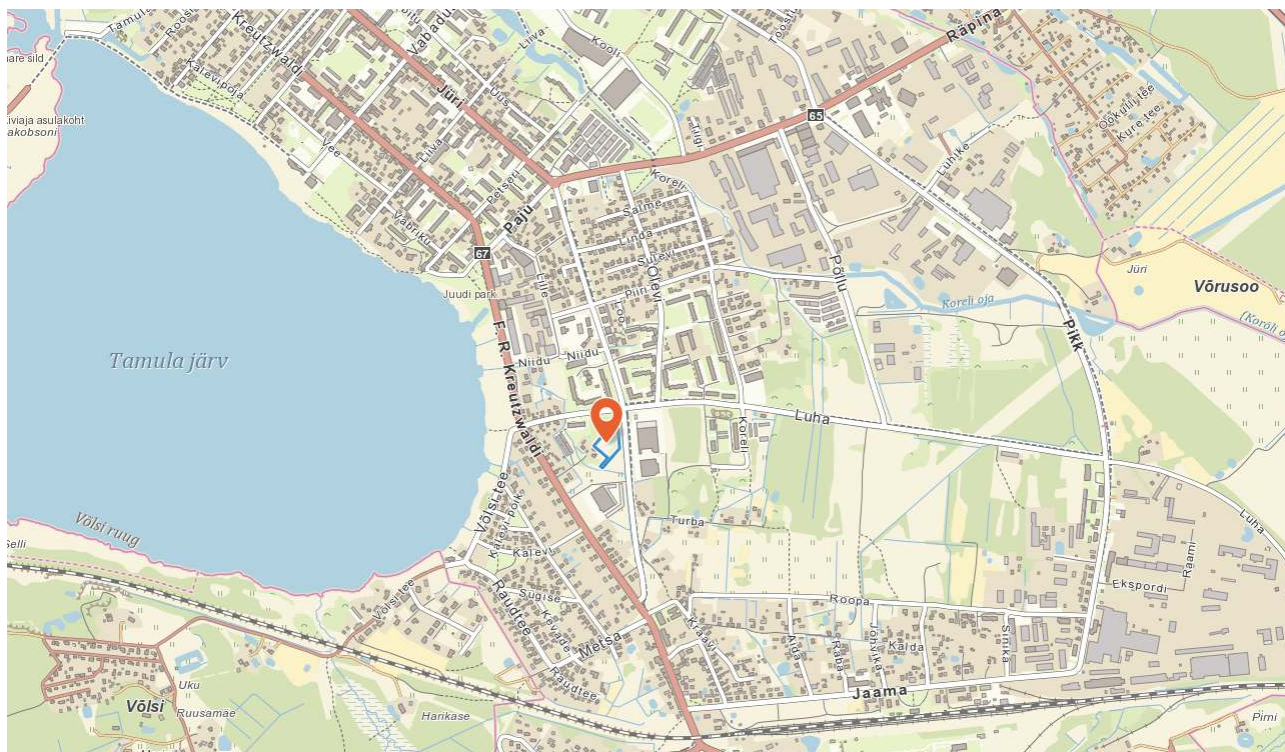
Detailplaneeringu alusplaaniks on Sirkel & Mall Geodeesia OÜ poolt detsembris 2021 mõõdistatud digitaalne geodeetiline alusplaan “ Luha tn 12 Ja Jüri tn 82 geodeetiline alusplaan” mõõtkavas 1:500 (töö nr 2176-21). Mõõdistuse koordinaadid on L-Est 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis.

Täiendav info pärineb Maa-ameti geoportaalist, varem koostatud dokumentidest ning kohapealsetest vaatlustest.

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

2.1. ÜLDINE INFO

Detailplaneeringuala asub Võru maakonnas, Võru linnas. Planeeringuala asukoht on toodud skeemil 1 ja täpsemalt joonisel 1. Planeeringuala pindala on ca 1 ha.



Skeem 1. Planeeringuala asukoht Võru linnas. Asukoht on tähistatud oranži märgiga (allikas: Maa-amet).

Planeeringualasse jäävad täielikult järgmised maaüksused:

- Luha tn 12 (katastriüksuse tunnus 91901:013:0119, ärimaa 100%, 4 560 m²);
- Jüri tn 82 (katastriüksuse tunnus 91901:013:0122, ärimaa 100%, 5 309 m²).

Planeeringuala asub linnalises keskkonnas. Planeeringuala reljeef langeb ühtlaselt planeeringuala keskmesse. Planeeringuala on üsna tihedalt kaetud puude ja põõsastega.

Planeeringualal ei asu ühtegi hoonet.

Võru linna üldplaneeringuga on planeeringualale määratud ärimaa sihtostarve, seega detailplaneering on kooskõlas Võru linna üldplaneeringuga.

Planeeringuala olemasolevat olukorda on kajastatud olemasoleva olukorra joonisel (joonis 3).

2.2. INIM- JA LOODUSKESKKONNALE AVALDUVATE MÕJUDE NING FUNKTSIONAALSETE SEOSTE ANALÜÜS

2.2.1. Funktsionaalsed seosed ehituslikus ruumis ning liiklus

Planeeringuala asub Võru linna kaubanduskeskuste piirkonnas, kesklinna piiril. See on oluline kesklinna asumini laienev osa. Planeeringuala jääb ühe olulisema peatänavale, Jüri tänava äärde, millel on otseühendus linnasüdamega (ligikaudu 1 km). Piirkonnas on juba väljakujunenud kaubandus- ja äriettevõtted. Lähimbruse

maakasutuse sihtotstarve on valdavalt elamumaa ja ärimaa. Planeeringualast põhja pool, teiselpool Luha tänavat, paikneb korterelamute piirkond. Planeeringualast ida pool, teiselpool Jüri tänavat, asuvad kaubanduskeskused Rimi ja Maksimarket ning Neste tankla. Läänest piirneb planeeringuala Luha tn 10 korterelamu kinnistuga. Edelast piirneb planeeringuala kahe eramaja kinnistuga ning lõunasse jääb üks hoonestamata ärimaa kinnistu ja üks üldkasutatava maa kinnistu.

Planeeringuala ligipääsetavus on hea. Kuna planeeringuala paikneb oluliste tänavate ristumiskohas ning teiste kaupluste vahel, siis on planeeringuala mootorsõidukitega liikujatele, nii kohalikele kui läbisõitjatele, kergelt leitav ja märgatav. Kergliiklejatele on samuti asukoht hästi kasutatav, kuna piirkonnas on olemas hea kõnniteede võrgustik. Luha tn 12 krundi põhjaküljes asub Luha bussipeatus. Planeeringuala tugevuseks on ka selle läheduses asuvad korterelamud, mis on planeeringualast põhja suunas.

Detailplaneeringu lahenduse sobivuse analüüs on koostatud vastavalt Ehitisregistri andmetele. Tabelis 1 on kajastatud lähipiirkonnas asuvate ärihoonetega kruntide suurust, krundil paiknevate hoonete kõrgusi ning täisehituse protsenti. Tabeli viimasel real on detailplaneeringuga määratud ehitusõigus, et analüüsida detailplaneeringu lahenduse sobivust piirkonda.

Tabel 1. Lähipiirkonnas asuvate kruntide suurus, ehitisealune pind ning täisehituse protsent.

Krundi nimi	Krundi suurus	Hoone suurus	Täisehituse protsent	Korruste arv/ kõrgus
Jüri tn 83	11 177 m ²	5 425 m ²	49%	8 m
Jüri tn 85	6 038 m ²	2 299 m ²	38%	10 m
F. R. Kreutzwaldi tn 89	10 109 m ²	3 908	39%	9 m
Positsioon 1	9 869 m²	3 000	31%	8 m

Lähiümbruses olevate kruntide täisehituse protsenti jääb vahemikku 38-49%. Planeeringuga kavandatud krundi täisehituse protsent on 31%. Analüüsi põhjal sobib planeeringulahendus piirkonda.

2.2.2. Sotsiaalsed mõjud

Kavandatava tegevusega ei tekitata eeldatavalt ohtu inimese tervisele, heaolule ja varale. Samuti puudub eeldatavasti oluline negatiivne mõju elanikkonnale üldiselt. Planeeringuga kavandatu realiseerimine lisab piirkonda lisaväärtust kaasaegse, mugava ja piirkonda sobiliku kaupluse näol.

2.2.3. Majanduslik mõju, sh tegevuse tasuvus

Planeeringuala ei ole märkimisväärselt kitsendustega koormatud. Ala põhjaosa läbi küll Telia Eesti AS sideehitised ning kirde nurgas Danpower Eesti AS kaugküttetorustik, ent kitsenduste ulatus ja iseloom ei sea maaüksusele selliseid piiranguid, mis takistaksid seal ehitustegevuse läbiviimist. Planeeringualale lähim alajaam (Jüri tänav:(Võru)) jääb ligikaudu 100 m kaugusele põhja suunas asuvate kortermajade vahele ning ala läheduses, sellest ca 10-30 m kaugusel põhjas paiknevad nii vee-, sademevee-, kanalisatsiooni- kui kaugküttetorustikud.

Planeeringuala lähipiirkonnas asuvad mitmed olemasolevad tuletõrje veevõtukohad – tegemist on ühisveevärgi baasil toimivate hüdrantidega. Lähimad olemasolevad hüdrandid jäävad Maa-ameti vesivarustuse

kaardirakenduse kohaselt planeeritud hoonestusalast ligikaudu 20 m kaugusele Jüri tn 83 kinnistu Jüri tn poolsele küljele.

Kokkuvõtvalt on planeeringuala vahetus läheduses olemas elektriliitumise võimalus, kõik vajalikud tehnovõrgud ning samuti ei nõua liikluslahenduse väljaehitamine suuri eelinvesteeringuid.

Ärihoone rajamisel rikastub piirkonnas arenev kaubandusvõrk veelgi, mis aitab kaasa konkurentsi tihendamisele Võru linnas. Luuakse juurde teenindusega seotud töökohti Võru elanikele.

2.2.4. Looduskeskkonnale avalduvad mõjud

EELIS'e andmetel puuduvad detailplaneeringu alal kaitsealused loodusobjektid. Lähim looduskaitseala on Tamula järve hoiuala, mis jääb detailplaneeringu alast linnulennult ca 400 m kaugusele. Tamula järvele on moodustatud Natura 2000 võrgustiku Tamula järve loodusala.

Võru linn kuulub madala radooniriskiga maa-alade loetellu.

2.2.5. Kultuurilised mõjud, sh maastik ja miljö

Planeeringualale ei jää Maa-ameti kultuurimälestiste kaardirakenduse andmeil ühtegi muinsuskaitsealust mälestist ega muinsuskaitseala.

Skeemil 2 on välja toodud Maa-ameti ortofotod aastatel 2002, 2011 ja 2021. Väljavõtetelt ilmneb, et planeeringualal on 2002. aastal looduslik põõsaste kooslus juba jõudnud kujunema hakata ning ligi kakskümmend aastat hiljem on ala peaaegu tervikuna kaetud eririndelse haljastusega.



Skeem 2. Vasakul väljavõte 2021. aasta ortofotost, keskel väljavõte 2011. aasta ortofotost ning paremal väljavõte 2002. aasta ortofotost (allikas: Maa-amet). Planeeringuala on märgitud punase joonega.



Foto 1. Vaade Luha tn 10 kortermaja eest Luha tänavale. Autor: Teele Nigola.



Foto 2. Vaade Luha tn 13 kortermaja juurest planeeringualale. Autor: Teele Nigola.



Foto 3. Vaade F. R. Kreutzwaldi tänavalt planeeringualale. Autor: Teele Nigola.

Planeeringuala on hoonestamata ning ala on peaaegu tervikuna kaetud valdavalt looduslikul teel kujunenud eririndelise haljastusega (foto 1-3). Planeeringuala taimede ja puude säilitamine pole otstarbekas, kuna puude ja põõsaste haljastuslik väärtus ei ole kõrge – tegemist ei ole plaani järgi istutatud puudega. Tõenäoliselt rikub ehitustegevus ning vertikaalplaneerimine olemasolevate puude ja põõsaste juurestikku, mistõttu krundil paiknev haljastus kahjustub ning pole pikas perspektiivis jätkusuutlik. Isetekkelise koosluse puhul on tegemist ca 30 aasta jooksul tekkinud puude ja põõsastega, mistõttu nende asendamine uue kujunduslikult ning funktsionaalselt läbimõeldud kvaliteetse haljastusega on eelistatud.

Planeeringuala ning lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on toodud joonisel 2.

3. PLANEERIMISETTEPANEK

3.1. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDE MOODUSTAMINE JA KRUNDI EHITUSÕIGUS

Planeeringuga on kavandatud liita Luha tn 12 ja Jüri tn 82 krundid. Hoonestuse kavandamine on lubatud joonisel 4 „Põhijoonis” esitatud hoonestusala piires vastavalt ehitusõigusele, kaasa arvatud alla 20 m² suurused hooned. Kõik hoone osad, sh väljaulatuvad ja eenduvad detailid (projektsioon maapinnast), peavad paiknema hoonestusala pinna sees. Krundile positsioon 1 on lubatud ehitada kuni 2 hoonet ja kuni 2 väikehoonet (kuni 20 m² pindalaga).

Planeeritud hoonete lubatud kasutamise otstarve vastavalt majandus- ja taristuministri 02.06.2015. a määrusele nr 51 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu" on kaubandus- ja teenindushooned (12300).

Planeeringuga esitatud lahendus on illustreeriv ja täpne lahendus täpsustub arhitektuurivõistluse tulemusena.

Ehitusõigus on esitatud põhijoonisel ehitusõiguse tabelis (joonis 4).

3.2. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE

Planeeritud hoonestusala on kavandatud Luha tänava äärsele krundipiirile. Ülejäänud külgedel on hoonestusala määratud 4 m kaugusele krundipiirist. Hoonestusala on planeeringus kujutatud ulatuslikumana kui seda on suurim lubatud ehitisealune pind, et võimalda paindlikult valida hoonete lõplikku asukohta projekteerimisel.

Hoonete kavandamine väljaspoole hoonestusala ei ole lubatud.

Planeeritud hoonestusala on esitatud põhijoonisel (joonis 4).

3.3. ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE

Parima arhitektuurse ja linnaruumilise lahenduse leidmiseks tuleb enne planeeritud ehitusõiguse realiseerimist läbi viia vähemalt kolme kutsutud osalejaga arhitektuurivõistlus ning kaasata protsessi Võru linna peaarhitekt. Võistlustöoga tuleb anda võistlusala terviklik ruumiline lahendus, mis loob piisava selguse uushoonestuse mahust, avaliku ruumi kujundusest, haljastusest, reklaami paigutusest, parkimiskorraldusest, autode ja jalakäijate liikumisest.

Tehniliste müra tekitavate seadmete (sh ventilatsiooni- ja kliimaseadmed) paigaldamisel fassaadile või katusele on soovituslik seadmed katta või kasutada muid ehitustehnilisi ja/või arhitektuurseid lahendusi, et vähendada seadmetest tulenevat müra ja visuaalselt häiringut.

Arhitektuurinõuded ehitistele on toodud tabelis 2.

Tabel 2. Arhitektuurinõuded ehitistele.

Hoonete välisviimistluse materjalid	Lubatud on: betoon, puitlaudis, telliskivi, krohvitud pind, klaas, metall, plekk või nende kombinatsioonid. Keelatud on lubatud materjale imiteerivad lahendused nagu plastikust fassaadikate jms. Lubatud katusekattematerjalid on: kivi-, bituumen-, rull- või plekkmaterjal.
Hoonete ehitusjoon	Kohustuslikku ehitusjoont ei määrata.
Hoone ±0.00 kõrgus (abs)	±71.30. Vajadusel täpsustatakse hoone ±0.00 kõrgust projekteerimisel.

Hoonete katusekalle	Hoone katusekalle määratakse ehitusprojektiga.
Piirded	Piirded lahendatakse edasise projekteerimise käigus ning need peavad olema planeeritud hoonetega ühtses arhitektuurses võtmes. Terve kinnistu ümbritsemise piirdega ei ole lubatud.

3.4. TÄNAVA MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS

Liikluslahendus OÜ poolt on 28.02.2023 koostatud liikluslahendus, mis asub planeeringu lisades. Vastavalt koostatud liikluslahendusele on planeeringualale tagatud kergliiklejate juurdepääs olemasolevate ülekäiguradade kaudu, mis asuvad Jüri ja Luha tänava ristmikul. Lisaks on kavandatud rajada Jüri tänavale uus ülekäigurada. Mootorsõidukite juurdepääs on ette nähtud Jüri tänavalt ja Luha tänavalt. Mõlemal juurdepääsul on vasakpöördeks pöördetada või pöördelaiend. Planeeritud juurdepääsud on esitatud põhijoonisel. Liiklusohutuse tõstmiseks on vajalik ülekäiguradade valgustamine ja nendele ohutussaarte rajamine.

Jüri ja Luha tänava juurdepääsu osas on nii sisenemine kui ka väljumine lubatud parem- ja vasakpöördega. Jalakäijate juurdepääs hoonesse on planeeritud Luha tänavalt.

Jüri ja Luha tänava täpne liikluslahendus antakse projekteerimisel. Projekteerimisel tuleb tagada kõikide liiklejate ohutus. Tänav funktsioneerimiseks vajaliku tänavavalgustuse täpne lahendus antakse projekteerimisel.

Detailplaneeringuala asub parkimisnormatiivi määratlusega linnakeskuse III keskusklassi piirkonnas. Autode ja jalgrataste parkimiskohtade arvutus vastavalt standardile EVS 843:2016 "Linnatänavad" on välja toodud tabelis 3. Parkimisarvutuse puhul on kasutatud planeeritud hoone võimalikku arvestuslikku suurimat brutopinda.

Tabel 3. Parkimisarvutus.

Planeeritud krunt	Parkimisnormatiiv	Parkimisarvutus: arvestuslik brutopind / normatiiv	Parkimiskohad normatiivikohane
Positsioon 1 (autod)	Linnakeskus (kauplused) 1/100	$3000/100=30$	30
Positsioon 1 (jalgrattad)	Keskuse klass, mujal (kauplused) 1/150	$3000/150=20$	20

Krundile positsioon 1 maksimaalse ehitusaluse pindala kasutamisel tuleb kavandada vähemalt 30 parkimiskohta. Planeeritud kaupluse eeldatav teenindusala suuruse, kinnistuomaniku ärimudeli ja kaubanduses väljakujunenud trendide ja ostuharjumuste kohaselt külastatakse kavandatud kauplusehoonet peamiselt autoga, sh ostetakse korraga suuremas koguses kaupa. Eelneva tõttu on planeeritud standardist toodud vähimast parkimiskohtade arvust autodele ca 4 korda suurem parkimiskohtade arv (kuni 130 kohta). Detailplaneeringuga nähakse ette 120-130 kohta, täpne parkimiskohtade arv lahendatakse projekteerimisel, arvestades liikluskorralduse ja parkla eraldamise kasutatava haljastuslahendusega (vt p 3.5) ning vähemkasutatavad alad katta vett läbilaskva pinnasekstematerjaliga nagu kivisillutis, kärgmuru jms.

Parklas tuleb kavandada vähemalt üks laadimispunkt elektriautodele ning projekteerimisel ette näha selleks vajalik taristu.

Jalgrattaparkla täpne asukoht tuleb määrata hoone projekteerimisel. Lubatud on jalgratta parkla lahendamine hoone mahus selle sissepääsu lähedal.

Parkla autoliiklus on lahendatud kaheasuunaalisena.

3.5. HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED

Planeeringuala on peaaegu tervikuna kaetud eririndelise haljastusega, mistõttu tuleb olemasolevaid puid-põõsaid likvideerida. Planeeringualal kasvavad puud-põõsad on looduslikult kasvama läinud, mistõttu ei ole tagatud neile optimaalseid kasvutingimusi. Piirkonnale omase haljastatud ilme tagamiseks on kavandatud rajada uut haljastust. Kuna krundile kavandatakse ulatuslikku kõvakattega pindasid, peab halveneva mikrokliima kompenseerimiseks, sh soojaosa tekkimise riski maandamiseks rajama eraldushaljastuse põõsaste ja kõrghaljastusega ning vähem kasutatavad alad katta vett läbilaskvate pinnakatematerjalidega. Haljastuse osakaal krundi pindalast peab olema vähemalt 20%, sealjuures vähemalt 10% peab olema kõrghaljastatud. Haljastus peab toetama töötajate ja ka külastajate puhkefunktsiooni, pakkudes lisaks mitmekesisele rohelusele ka istumiskohti ja väikevorme. Parkimiskohtade vahelistele haljasaladele/-saartele on soovituslik rajada mitmerindelise haljastus (puud ja alusriindel põõsad), et mitmekesistada planeeringuala maastikuruumi. Täiendav haljastus tuleb rajada eeskätt krundi POS 1 läänepoolsele kaitsehaljastuse ja roheväärtuse tõstmise eesmärgil, et tagada eraldatus elamuala ja planeeritava ärimaa vahel ning parklaalade liigendamiseks. Soovitav on kasutada nii heitlehiseid kui ka igihaljaid puid ja põõsaid, mis tagavad roheluse terve aasta vältel. Siinjuures on oluline jälgida, et uusistutused ei varjaks liiklejate nähtavusi juurdepääsudel ja teede ristumiskohtadel. Istikud peavad vastama standardile EVS 939-2:2020 Puittaimed haljastuses. Osa 2: Ilupuude ja -põõsaste istikute kvaliteedinõuded.

Haljastuse projekteerimisel tuleb tagada planeeritava hoone vaadeldavus Luha ja Jüri tänavalt. Haljasribad on planeeringuga kavandatud 2,5 m laiused. Standardis EVS 843:2016 "Linnatänavad" on nõue, et kitsamale kui 3 m laiusele haljasribale võib puid istutada juhul, kui kasvupinnase mahtu suurendatakse kõvakatte alla rajatava tugipinnase või mõnel muul teisel viisil. Tugipinnas on tugevdatud struktuuriga kasvualus, mis koosneb 70% ulatuses jämeda fraktsiooniga tugimaterjalist ja 30% ulatuses kasvusubstraadist. Projekteerimisel selgub täpne haljasriba laius. Jüri tänav ja parkla vaheline ala tuleb lahendada linnaruumi osana.

Istutatavate puude ja põõsaste konkreetne paiknemine, arv ja liigid tuleb täpsustada edasise projekteerimise käigus. Parima lahenduse saavutamiseks ja atraktiivse keskkonna tekitamiseks kaasata haljastuse projekteerimisse diplomeeritud maastikuarhitekt ning tänavamaale haljastuse lahenduse koostamisel kaasata Võru linnavalitsuse haljastuse ja linnakujunduse spetsialist.

Haljasalad tuleb rajada koos hoonete ehitamisega.

Jäätmekäitlus tuleb korraldada Võru linna jäätmehoolduseeskirja kohaselt. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Konteinerite/mahutite asukohad määratakse hoonete projekteerimise käigus.

Planeeringuga tuleb tõkestada müra (soojuspumbad ja ventilatsiooniseadmed, autoliiklus) levimist lähedal asuval elamualale. Müra vähenemist võib saavutada väiksemate seadmete või maa-ala tsoneerimisega, passiivsete (müra isoleeritud, kabiinid) ja aktiivsete müra vähendamise meetmetega või ajalise piiranguga. Rajada tuleb müratõkkesein, mille asukoht ja suurus täpsustatakse projekteerimisel. Müratõkkesein on

soovitav rajada koos haljastusega (näiteks ronitaimed müratõkkeseinal ja/või hekk). Eelistatud on ka täiendavalt heki rajamine naaberkinnistule, aga sel juhul võib seda teha vaid kinnistuomaniku nõusolekul.

3.6. TULEOHUTUSNÕUDED JA TULETÕRJE VEEVARUSTUS

Tuletõrje veevarustus peab vastama siseministri 18.02.2021. a määrusele nr 10 "Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord". Vastavalt Siseministri 30.03.2017 määrusele 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded" tuleb tagada erinevatel kruntidel asuvate hoonete vaheline tuleohutusküla 8 m või kompenseerida tuleohutusküla puudujääk tehniliste ja konstruktsiooniliste lahendustega. Täpne hoonete tuleohutusklass määratakse edasisel projekteerimisel.

Lähimad olemasolevad hüdrandid jäävad Maa-ameti vesivarustuse kaardirakenduse kohaselt planeeritud hoonestusalast ligikaudu 20 m kaugusele Jüri tn 83 kinnistu Jüri tn poolsele küljele. Olemasolevad hüdrandid on toodud funktsionaalsete seoste joonisel (joonis 2).

Tagatud peab olema arvutuslik minimaalne tuletõrjevee vooluhulk 20 l/s vähemalt 3 h jooksul. Enne projekteerimist tuleb üle mõõta olemasoleva hüdrandi vooluhulk. Väiksema vooluhulga puhul tuleb tuletõrje veevarustus lahendada kinnistusesiselt või leida muu nõuetele vastav lahendus.

3.7. TEHNOVÕRKUDE JA –RAJATISTE ASUKOHAD

Käesoleva detailplaneeringuga on esitatud tehnovõrkude põhimõttelised lahendused, mida tuleb täpsustada vastavate projektidega.

Planeeritud tehnovõrkude paiknemine on toodud tehnovõrkude joonisel (joonis 5), planeeritud tehnovõrkude liitumispunktid olemasolevate trassidega on näidatud joonisel 2.

3.7.1. Veevarustus

Veevarustus on kavandatud vastavalt AS Võru Vesi poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 5–18/22/25.

Krundi positsioon 1 veevarustus on ette nähtud Luha tänaval paiknevast veetorustikust. Vastavalt OÜ Keskkonnaprojekt ja OÜ Skepast & Puhkim poolt koostatud tööle "Võru linnas vee- ja kanalisatsioonirajatiste ning teede projekteerimine" (töö nr 2200) on projekti kohaselt kavandatud välja ehitada Luha tn 12 kinnistu piirile liitumispunkt. Veetorustiku rajamisel hooneni tuleb kasutada 32-63 mm PEM tüüpi torusid ja sobivaid liitmikke olemasoleva PEM tüüpi torustikuga liitumiseks.

3.7.2. Reoveekanaliseerimine

Reoveekanaliseerimise lahendus on kavandatud vastavalt AS Võru Vesi poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 5–18/22/25.

Krundi positsioon 1 reoveekanaliseerimistorustiku ühenduspunkt on ette nähtud Luha tänaval paiknevast reoveetorustikust. Vastavalt OÜ Keskkonnaprojekt ja OÜ Skepast & Puhkim poolt koostatud tööle "Võru linnas vee- ja kanalisatsioonirajatiste ning teede projekteerimine" (töö nr 2200) on projekti kohaselt kavandatud välja ehitada Luha tn 12 kinnistu piirile liitumispunkt. Kanalisatsioonitorustik tuleb rajada PVC SN8 min De 160 reovee kanalisatsioonitorudest. Torustik tuleb kavandada minimaalselt 1,2 m sügavusele maapinnast. Kohtadesse, kus torustik muudab suunda, langu või muutub torustiku läbimõõtu või materjal, planeerida plastist voolurenniga kanalisatsioonikaevud min De 400/315. Kinnistu kanalisatsioonil, mis on ühendatud

ühiskanalisatsiooniga, ei tohi olla vahel reoveesette kogumismahuteid. Vajadusel planeerida rasvapüüdur. Sademe-, pinna- ja drenaaživee juhtimine ühiskanalisatsiooni on keelatud.

3.7.3. Sademeveekanaliseerimine ja vertikaalplaneerimine

Sademeveekanaliseerimise lahendus on kavandatud vastavalt AS Võru Vesi poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 5–18/22/25.

Sademeveekanaliseerimisega liitumine on kavandatud Luha tänaval asuvast sademeveetorustikust. Torustik tuleb rajada PVC või PP SN8 min De 160 kanalisatsioonitorudest. Pöördekohtadesse tuleb ette näha sademeveekaevud. Vajadusel tuleb projekteerida sademeveemahutid ning parklate sademevee ärajuhtimiseks paigaldada enne tänavatorustikku nõuetekohane õli-liivapüüdur.

Sademevee juhtimine vertikaalplaneerimise teel naaberkinnistutele pole lubatud. Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimiseks vajalikud kalded lahendatakse projekteerimise käigus. Krundi maapinna kõrguste muutmine ei tohi halvendada naaberkruntide olukorda. Vajadusel kaaluda naabermaasüste ja planeeritava ala vahele kraavi või drenaaži rajamist.

3.7.4. Elektrivarustus, sh välisvalgustus

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 399644.

Elektriühendus on tagatud Luha tn 13a kinnistul paikneva alajaama Jüri tänav:(Võru) baasil.

Alajaamast kuni planeeringualani on kavandatud madalpinge maakaabel. Krundi positsioon 1 piirile tuleb paigaldada elektri liitumiskilp.

Planeeringuala välisvalgustus lahendatakse edasisel projekteerimisel. Planeeritavale alale välisvalgustite paigaldamisel tuleb valida lahendused, mis on suunatud asukohapõhiselt ega tekita piirkonda häirivat valgusreostust.

3.7.5. Telekommunikatsiooni võrk

Telekommunikatsiooni ühendus on lahendatud vastavalt Telia Eesti AS tehnilistele tingimustele nr 36088433.

Planeeringuga nähakse ette telekommunikatsiooni ühendus krundile positsioon 1 kavandatud hoonesse. Vastavalt tehnilistele tingimustele tuleb 4-avaline multitoru koos 24 kiulise optilise kaabliga rajada alates VRU-30 sidekaevust kuni hoone sideruumini. Hoonesse tuleb paigaldada splitter 1/16 ning kaabel tuleb otsastada. Kogu rajatav sidekanal peab olema elektriliselt tuvastatav. Hoone sisevõrk tuleb ehitada PON tehnoloogial ning CAT6 kaabliga.

Planeeringuala põhjapoolsel krundipiiril paiknevad sideehitised on kavandatud ümber tõsta Luha tänav ja krundi positsioon 1 vahel asuvalle haljasalale, seejuures tuleb arvestada olemasolevate tehnovõrkude paiknemist. Sideehitised tuleb ümber tõsta alates sidekaevust VRU 23. Projekti koostamise jaoks tuleb taotleda Telia Eesti AS tehnilised tingimused projekti koostamiseks ning vastavalt tehnilistele tingimustele tuleb koostada sobiv tehniline lahendus.

3.7.6. Soojustus

Soojustus on planeeritud vastavalt Danpower Eesti AS 24.05.2022 väljastatud tehnilistele tingimustele.

Krundi positsioon 1 soojavarustuse ühendus on planeeritud Luha tänaval kulgeva soojatorustiku (DN100) sobivalt lõigult. Planeeritud hoone soojussõlm peab paiknema hoones selliselt, et kinnistule jääv kaugküttetorustik oleks võimalikult lühike.

Planeeringuga on lubatud paigaldada ka päikesepaneele. Päikesepaneelid tuleb paigaldada hoone katusele või fassaadile. Päikesepaneelide paigaldamine eraldiseisvana maapinnale ei ole lubatud. Hoone arhitektuur peab võimaldama päikese otsekasutust ja vältima ebatõhusaid lahendusi.

3.8. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS

Eesti Looduse Infosüsteemi EELIS andmetel ei leidu planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte ega kaitsealuseid liike. Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte, ka ei ole kavandatud keskkonnohtlikke rajatise ja tegevusi.

Jäätmemajandus tuleb lahendada vastavalt kehtivatele õigusaktidele. Vajadusel lahendatakse eraldi jäätmemaja paiknemine projektiga. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Olmejäätmete äravedu tuleb korraldada jäätmekäitlusluba omavate firmade kaudu.

Planeeringuga ei ole ette näha liikluskooormusest tingitud mürataseme märkimisväärset tõusu. Planeeringuala asub juba praegu aktiivsete tänavate ääres, kus esineb tänavast tingitud müra. Teisi müraallikaid piirkonnas teadaolevalt ei ole. Ehitusaegsed müratasemed ei tohi läheduses asuvatel müratundlikel aladel ületada Keskkonnaministeeriumi 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 toodud vastava mürakategooria tööstusmüra normtasest.

Planeeritud hoone tehnoseadmete puhul tuleb tagada vastavus kehtivatele müranormidele. Vajadusel tuleb rakendada müra leevendavaid meetmeid. Planeeringualale tuleb rajada müratõkkesein. Tehniliste müra tekitavate seadmete (sh ventilatsiooni- ja kliimaseadmed) paigaldamisel on soovituslik seadmed katta või kasutada muid ehitustehnilisi võtteid, et vähendada seadmetest tulenevat müra.

Ehitusprojekti koostamisel tuleb lähtuda ala ehitusgeoloogilistest tingimustest. Tagada tuleb olemasoleva hoonestuse tervena säilimine (vibratsioon ehitustööde käigus ja sellest tingitud võimalik pragude tekkimine hoonetesse) ning vastavad tingimused tuleb määratleda projektis. Projekteerimisel tuleb tagada kõik vajalikud ettevaatusabinõud, et hoonestamine ei tooks kaasa negatiivseid mõjutusi ümbritsevatele hoonetele. Ehitusaegsed vibratsioonitasemed ei tohi ületada sotsiaalministri 17. mai 2002 määruses nr 78 "Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid" § 3 toodud piirväärtuseid.

Ehitustööde teostamisel tuleb jälgida, et töid teostataks päevasel ajal ja välditakse tööde teostamist olemasolevate elamute läheduses öhtusel ajal – nii saab tagada ehitusaegse müra ja vibratsiooni mõju avaldumise võimalikult vähestele elanikele. Mürarikkamate tööde teostamise korral on soovitatav naaberlala elanikke mürarikkast tööperioodist kirja teel teavitada. Müra vähendamise abinõuks on ka töökorras tööriistad ja nõuetele vastavad ehitusmasinad. Lisaks tuleb valida intensiivselt tolmu tekitavate tööde teostamiseks soodsad ilmastikuolud (arvestades tuule tugevuse, tuule suuna ja õhuniiskusega) ning rakendada vajadusel meetmeid tolmamise vähendamiseks (nt niisutamine). Ehitustööde tegemisel tuleb järgida veeseaduses ja selle alamaktides sätestatud nõudeid, tuleb rakendada keskkonnakaitse abinõusid ja kinni pidada tavapärastest ohutusnõuetest. Tööde tsoon tuleb piirata ohutuse eesmärgil ehitustööde ajal ajutise aiaga, nähtavale kohale tuleb paigutada ehitustööde kohta käiv infosilt.

Kasutusele tuleb võtta kõikvõimalikud ennetavad meetmed, mis välistaksid pinnase, pinna- ja põhjavee reostumise ohu.

3.9. SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE

Planeeringuga määratakse vajadus seada planeeringualal avalikes huvides vajalike tehnovõrkude talumiseks isiklikud kasutusõigused tehnovõrkude valdajate kasuks tehnovõrkude kaitsevööndite ulatuses.

3.10. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Turvalise keskkonna loomiseks on soovitatav kasutada ala valgustamist pimedal ajal. Lisaks sellele on soovitatav kasutada alal videoalvet ja alarmsüsteeme ning turvalisi ja kvaliteetseid lukustatavaid uksi, aknaid ja väravaid.

Arvestades planeeritava ala paiknemist piirkonnas oluliste tänavate ääres, siis on tagatud alal kõrge sotsiaalne kontroll.

3.11. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

Juhul, kui detailplaneeringu ellu viimisega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, hüvitatakse kahjud vastavalt kehtivatele õigusaktidele.

3.12. PLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED

Planeeringust lähtuvad Jüri tänav ja Luha tänav T1 ümberehitamise ja liikluskorralduse muudatustega seonduvad kulud tuleb kanda ehitusõigust esimesena realiseeriva krundi igakordsel omanikul. Võru linn ei võta kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste, sh sademeveekanaliseerimise (edaspidi **Rajatised**) väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks. Kokkulepe planeeringukohase avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamiseks ja tänavamaa hüvitamiseks on sõlmitud enne detailplaneeringu algatamist (kokkulepe nr 288).

Planeeritud **Rajatiste** väljaehitamise planeeringus ettenähtud ulatuses ja sellega seotud kulude kandmise Võru linnale tagab Luha tn 12, Jüri tn 82 igakordne omanik/omanikud (edaspidi **Arendaja**).

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt krundi igakordse **Arendaja** ja võrguvaldajate kokkulepetele.

Rajatiste väljaehitamise kohustuse täitmine on eeltingimuseks ehituslubade väljastamisele (väljaehitamise kohustus tuleb täita enne hoonetele ehitusloa väljastamist). **Rajatiste** väljaehitamise kohustuse mittetäitmise korral on linnal õigus keelduda mistahes esimese planeeringukohase hoone ehitusloa väljastamisest.

Planeeringu elluviimise tingimused:

1. **Arendaja** koostab ehitusprojekti planeeringukohaseks **Rajatiste** väljaehitamiseks
2. **Arendaja** ehitab välja planeeringukohaselt projekteeritud **Rajatised**.
3. Planeeritud hoonete ehitusloa andmise eelduseks on eeltoodud punktis 1-2 nimetatud tingimuste täitmine. Juhul kui punktis 1-2 nimetatud tingimused ei ole täidetud, on Võru linnal õigus keelduda mistahes planeeringukohase hoone ehitusloa andmisest.

Ehitusloa võib anda enne eeltoodud punktis 2 nimetatud tingimuse täitmist, kui täidetud on samal ajal järgmised tingimused:

1. Täidetud on punktis 1 esitatud tingimused;
2. Arendaja on sõlminud enne mistahes esimesele hoonele ehitusloa andmist Võru linnaga lepingu, millega garanteeritakse punktis 2 esitatud tingimuse täitmise arendaja poolt hiljemalt planeeritud mistahes esimese hoone valmimise ajaks. Hoone loetakse valminuks, kui sellele on väljastatud kasutusluba.

4. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

Kokkuvõtte kooskõlastustest ja koostööst planeeringu ajal on esitatud tabelis 3.

Tabel 3. Kooskõlastused ja koostöö

Kuupäev	Asutuse või ettevõtte nimetus / krundi nimetus ja tunnus	Kooskõlastuse tingimused või seisukoht (koopia asub planeeringu lisades)	Nimi ja amet
04.01.2023	Päästeamet		Margo Lempu, Lõuna päästekeskus Ohutusjärelevalve büroo nõunik
09.11.2022	Elektrilevi OÜ		Marge Kasenurm, Elektrilevi OÜ volitatud esindaja
04.11.2022	Telia Eesti AS		Kalle Kõiv, Telia Eesti AS volitatud esindaja
07.11.2022	AS Võru Vesi		Marko Tolga, arendusjuht
01.12.2022	Danpower Eesti AS		Jan Mustjõgi, arendusinsener