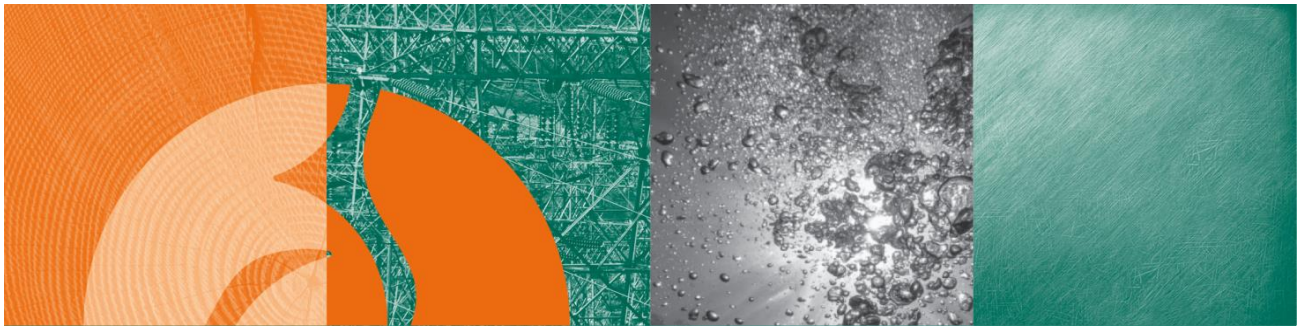




Võru linnas Luha tn 16 kinnistu ja lähiala detailplaneering

Seletuskiri ja joonised

Töö nr 20003814

Tallinn 2024

Koostaja:

OÜ Hendrikson & Ko

Projektijuht-planeerija:

Liina Ollema, Jelizaveta Sibul

Liza@dge.ee

Tel 552 333 95

Koordinaator:

Jaanus Aavik

Tellijä:

Võru Linnavalitsus

Jüri 11, Võru

info@voru.ee

Huvitatud isik:

Aktsiaselts "Johnny"

Kose tee 11, Kose alevik, Võru vald

urmas@johnny.ee

Sisukord

A – SELETUSKIRI	5
1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK.....	5
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS	7
2.1. Olemasolev olukord	7
2.2. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	8
2.3. Kitsendused	8
3. ALAL KEHTIVAD PLANEERINGUD	9
3.1. Vastavus maakonnaplaneeringule	9
3.2. Vastavus üldplaneeringule	10
3.3. Üldplaneeringu muutmise põhjendus	11
3.4. Üldplaneeringu muutmise ettepanek.....	11
4. PLANEERITAVA MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID JA NEILE VASTAVUS	13
5. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK	14
5.1. Planeeringulahenduse kirjeldus	14
5.2. Planeeritud maa-ala krundijaotus	14
5.3. Ehitusõigus	15
5.4. Liikluskorralduse põhimõtted.....	16
5.4.1. Liikuvuse ülevaade ja prognoos Võru linnas	16
5.4.2. Juurdepääsude asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus.....	18
5.5. Nõuded kruntide hoonestamiseks	20
5.5.1. Arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused	20
5.5.2. Planeeritavate ja olemasolevate servituutide vajadused	20
5.5.3. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks.....	20
5.5.4. Kuritegevuse riske vähendavad tingimused	21
5.5.5. Tuleohutusnõuetele vastavus	21
5.5.6. Tehnovõrkudega varustatuse kirjeldus.....	22
5.5.6.1. Elektrivarustus	22
5.5.6.2. Sidevarustus.....	22
5.5.6.3. Vee- ja kanalisatsioonilahendus	23
5.5.6.4. Sademetevee ärajuhtimise lahendus	23
5.5.6.5. Küte ja jahutus.....	24
5.5.6.6. Võrguvaldajate tingimused projekteerimiseks	25
5.6. Haljastus ja heakord	25
5.6.1. Olemasolev haljastus	25

5.6.2.	Planeeritav haljastus	25
5.6.3.	Jäätmekäitlus ja heakord	26
5.6.4.	Müra	26
	Mürauurigust lähtuvad tingimused:	27
6.	PLANEERINGU ELLUVIIMINE	28
6.1.	Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine	28
6.2.	Planeeringu elluviimise kokkulepped	29
6.3.	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	29
B –	DETAILPLANEERINGU ARVAMUSTE KOONDTABEL	30
B –	DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL.....	38
C –	JOONISED	41

A – SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK

Käesoleva planeeringu lähtedokumentideks on:

- Planeerimisseadus (jõustumine 01.07.2015);
- Ehitusseadustik (vastu võetud 11.02.2015);
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded”;
- Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused”;
- Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid”;
- Võru Linnavolikogu 19.06.2019 a otsus nr 393 „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 jätmine”;
- Võru Linnavolikogu 17.02.2021 a otsus nr 6 „Luha tn 16 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu planeeringuala muutmine”;
- Võru linna üldplaneering (kehtestatud Võru Linnavolikogu 11.03.2009 a määrusega nr 98).
- Võru maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud 13.04.2018);
- Võrumaa kergliiklusteed ja loodusrajad (kehtestatud 14.03.2014 korraldusega nr 1-1/2014/139);
- EVS 843:2016 Linnatänavad;
- teised kehtivad õigusaktid ja projekteerimisnormid.

Tehnilised tingimused:

- Danpower Eesti AS, väljastatud 03.09.2021;
- Telia Eesti AS, nr 35527599, koostatud 06.09.2021, kehtivad kuni 05.09.2022.
- AS VÕRU VESI, 06.08.2020 nr 5-18/21/203, kehtivad kaks aastat.
- Elektrilevi OÜ, nr 387754, koostatud 13.09.2021, kehtib kuni 13.09.2023.

Alusplaan:

- Planeeringu koostamisel on aluseks Tartu Geodeesia OÜ (möödistamislitsents nr EEG000462) poolt dets 2020 – jaan 2021 koostatud digitaalselt möödistatud maa-ala geodeetiline alusplaan (töö nr TG213 koordinaadid on L-Est 97 süsteemis, kõrgused EH-2000 Amsterdami süsteemis, mõõtkava M 1:500)

Planeeringu koostamise eesmärk:

Planeeringu koostamise eesmärgiks on kavandada planeeringuala katastriüksustele krundid vabaajakeskuse ja hotelli hoonetele, avaliku kasutusega aladele, mänguväljakutele, teemaale ning määrata kruntide (moodustatavate katastriüksuste) piirid. Käesoleva detailplaneeringu ülesandeks on planeeringuala kruntideks jaotamine, hoonestusala ja ehitusõiguse ning sihtotstarvete määramine. Tegevuste elluviimiseks on vajalik lahendada ka liikluskorralduse põhimõtted koos parkimise lahendusega ning tehnovõrkude paiknemine. Käesolev detailplaneering ei vasta kehtivale Võru linna üldplaneeringule ja sisaldab üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut.

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS

2.1. OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeritav ala asub Võrusoo asumis, ala suurus on u 10 ha. 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 (sihtotstarbega maa). Juurdepääs planeeritavale alale on avaliku kasutusega Luha ja Jüri tänavatelt.

Tabel 1. Planeeritav ala koosneb järgmistest kinnistutest:

	Katastriüksuse nr	Sihtotstarve	Kinnistu suurus
Luha tn 16	91901:001:0351	S 100%	92942 m ²
Olevi tänav T2	91901:001:0184	L 100%	6907 m ²
Turba tn 3a	91901:001:0116	E 100%	4163 m ²

Tabel 2. Planeeringualas osaliselt paiknevad kinnistud:

	Katastriüksuse nr	Sihtotstarve	Kinnistu suurus	
			Kokku	Sellest planeeringualas
Turba tänav T1	91901:013:0109	L 100%	4314 m ²	2540 m ²
Jüri tn 89	91901:013:0126	Ü 100%	1034 m ²	308 m ²

Planeeringualasse hõlmatud kinnisasi Luha tn 16 ja Turba tn 3a on riigi omandis. Riigivara valitseja on Keskkonnaministeerium ja volitatud asutus Maa-amet. Detailplaneeringu mõjualas paiknevad kinnistud on eraomandis välja arvatud Luha tänav T3, Olevi tänav T2 ja Turba tänav, mis kuuluvad Võru linnale. Olevi tänav T2 kinnistu on koormatud kasutusvaldusega Võru Tarbijate Ühistu kasuks.

Planeeringualal ei asu kaitstavaid loodusobjekte ja samuti pole läheduses ka Natura 2000 võrgustikku kuuluvaid alasid (lähim Natura 2000 ala asub Tamula järvel). Tamula järv ning selle kaldapiirkond on ühtlasi II kaitsekategooriasse kuuluvate nahkhiirte elu- ja toitumispaigaks (ca 550m planeeringualast). Kavandatav tegevus asub piisavalt kaugel nahkhiirte leiukohtadest ega ohusta nende järvedega seotud elukohti ega toitumisalasid.

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.

2.2.KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSSED

Planeeritav ala asub Võru linnas, kesklinna ja raudtee vahelises piirkonnas, Jüri, Luha ja Turba tänavate vahelisel alal. Planeeringualast põhja pool, teisel pool Luha tänavat, paikneb suurem korterelamute piirkond. Samuti paiknevad korterelamud planeeringualast kirdes, Luha ja Koreli tänavate vahelises kvartalis. Läänes on naabriks Maksimarket ja kaubanduskeskus Rimi. Edelas ja kagus on naabriks üksikelumumaa krundid ning samuti paikneb üksikelumute piirkond lõunas vahetult teisel pool Turba tänavat. Maakasutuses domineerivad elamumaa krundid. Jüri tänava äärde on koondunud ärimaa krundid (Võru Turu piirkond ja Jüri-Luha tänava ristmik), mida leidub ka Turba tänav T3 kinnistu ääres. Üldkasutatav maa on planeeritava ala vahetus naabruses Koreli tn 36 ja Luha tn 18, 19 ja Luha tn 30 ning veidi eemal F. R. Kreutzwaldi tn 85b, Jüri tn 91 ja Piiri tn 38. Kontaktvööndisse jääb ka kolm ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega kinnistut: Olevi tn 29 (Lasteaed Sõleke), F. R. Kreutzwaldi tn 61a (Jehoova tunnistajate Võru kuningriigisaal) ja hetkel hoonestamata Roopa tn 16. Lisaks on on üksikud sihtotstarbega kinnistud, neist suuremad Luha tn 31 ja Roopa tn 20.

Kuna planeeritav ala külgneb mitmes kohas tänavatega, on sellele tagatud mugav juurdepääs ümbritsevatelt tänavatelt. Põhjas kulgeb vahetult planeeringuala kõrval Luha tänav, millelt on olemas juurdepääs planeeritavale alale. Samuti on võimalik tagada mugavad juurdepääsud Luha ja Koreli ringtänavalt, mis ulatub põhja suunast planeeringuala keskele. Lõunas külgneb planeeringuala Turba tänavaga, millele luuakse planeeringu lahendusega loogilised ühendused Jüri tänavale ja Koreli tänavale. Kergliiklejate ligipääs on võimalik lahendada Jüri ja Luha tänaval olemasolevat kergliiklusteed planeeritava alaga sidudes. Kergliiklusteed on olemas ka Koreli ja Olevi tänaval.

Luha tn 16 ja Turba tn 3a kinnistute omanikuks on Eesti Vabariik. Olevi tänav T2, Turba tänav T1 ja Jüri tn 89 kinnistute omanikuks on Võru linn. Olevi tänav T2 kinnistu on koormatud kasutusvaldusega Võru Tarbijate Ühistu kasuks.

Ehitisregistri andmetel planeeritaval alal olemasolev hoonestus puudub.

Ala on tasase reljeefiga, selle kõrgusmärgid jäävad 71,23 ja 73,91 vahemikku. Kinnistu on suuremas osas kaetud isetekkelise kõrghaljastusega. Ala on soine (ala läbib arvukalt kuivenduskraave, mis on hooldamata ja võsastunud, Kraavid suubuvad Koreli oja), osaliselt kaetud heinamaa, soometsa või pajuvõsaga. Madalamad alad on kirde ja loodeosas, osaliselt edelaosas. Tamula järv asub planeeringualast linnulennul ca 550 m läänes.

Planeeringualaga loodes külgnevale Maksimarket kaubanduskeskusele on kehtestatud detailplaneering „Võru linnas Jüri tn 83 ja lähiala detailplaneering“ (kehtestatud 18.05.2022 Võru Linnavalitsuse korraldusega nr 236). Sellega nähakse ette olemasoleva hoone idapoolsele küljele juurdeehitis, mis ulatub kuni Olevi tänav T1 kinnistu piirini. Selle lahenduse realiseerimise tulemusena on võimalik käesoleva planeeringuga planeeritav hoonestus ühendada Jüri tn 83 hoonega.

Lähim ühistranspordi peatus „Kaubamaja“ paikneb Luha tänava ääres, vahetult planeeringuala kõrval. Lähipiirkonnas on ka peatus „Market“, mis paikneb Jüri tänaval.

2.3.KITSENDUSED

Luha tn 16 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu alale ulatuvad olemasolevate tehnovõrkude kaitsevööndid (vt täpsemalt joonis nr 3 „Tugiplaan“):

- Elektri madalpinge- ja kõrgepinge kaablite kaitsevöönd, 1 m kaablist.
- Elektri õhuliini kaitsevöönd, 2 m liinist.
- Vee- ja kanalisatsiooni torustike kaitsevöönd, 2 m torust.
- Sademetevee kanalisatsiooni kaitsevöönd, 2 m torust.
- Drenaažitorustiku kaitsevöönd, 2 m torust.
- Sideliini kaitsevöönd, 1 m liinist.
- Sooajatoru kaitsevöönd, 2 m toru välispinnast.

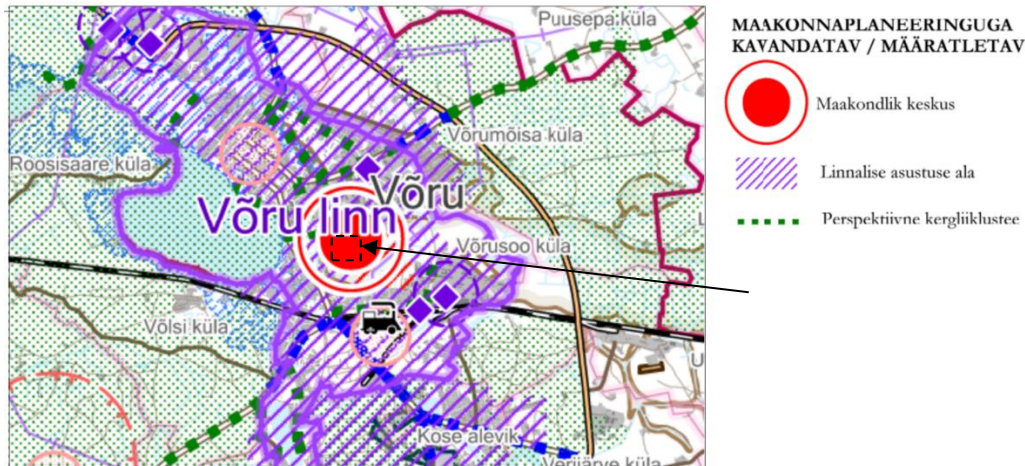
3. ALAL KEHTIVAD PLANEERINGUD

3.1. VASTAVUS MAAKONNAPLANEERINGULE

Riigihalduse minister kehtestas 13.04.18 käskkirjaga nr 1.1-4/81 maakonnaplaneeringu Võru maakonnas Antsla vallas, Rõuge vallas, Võru linnas ning osaliselt Setomaa vallas ja Võru vallas.

Vastavalt maakonnaplaneeringule on Võru linn maakonnaülese mõjukusega keskuslinn ja maakonnaplaneeringu kohaselt ka linnalise asustuse ala. Maakonnaplaneeringus on linnalise asutusega alad määratletud eesmärgiga luua kompaktsed alad, kuhu koonduvad teenused, töö- ning elukohad. Linnaliste keskuste tiheduse ja kompaktsuse tõstmine suurendab piirkonna ruumilist ja funktsionaalset sidusust, soodustab mitmekesise ja kvaliteetse elukeskkonna säilimist ja tekkimist ning hoiab uue tehnilise ja sotsiaalse taristu rajamisega kaasnevad kulutused võimalikult madalal tasemel. Tihendamise printsiibist tulenevalt eelistatakse tühjade maa-alade kasutusele võtmist. Eelisarendatakse keskkonnasäästlikke ja tervislikke liikumisviise nagu jalgsi ja jalgrattaga liikumine ning kõnniteed integreeritakse ühistranspordivõrguga, et bussiga saabuv inimene saaks lihtsalt edasi liikuda soovitud sihtpunkti.

Planeeringu lahendus on kooskõlas maakonnaplaneeringuga – seni kasutuseta olnud ala võetakse kasutusele ja luuakse kaasaegne vabaajakeskus, mis loob inimestele juurde töökohti ja loob mitmekesise ja kvaliteetse elukeskkonna. Tervislikke liikumisviise võimaldab nii planeeritav ala ise kui ka selle ühendamine kergliiklusteedega.



Skeem 1. Väljavõtte Võru maakonnaplaneeringust 2030+ kaardist Asustuse suunamine. Orienteeruv planeeringuala asukoht on tähistatud musta katkendjoonega, millele osutab nool.

3.2. VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE

Võru Linnavolikogu 11.03.2009 määrusega nr 98 kehtestatud Võru linna üldplaneeringu kohaselt on planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks kavandatud valdavalt korterelamumaa, mille all mõistetakse kahe- või enamakorruseliste korterelamute maad. Planeeringuala kirdenurka on juhtotstarbeks määratud osaliselt pere- ja ridaelamumaa, mille all mõistetakse ühepereelamumaa ja ridaelamumaa kompaktses hoonestusega aladel. Samuti on kavandatud ala läbima kergliiklustee, mida ümbritsevale alale on planeeritud puhke- ja virgestusmaa, mille all mõistetakse heakorrastatud haljas- ja metsaala, kuhu on ehitatud minimaalselt teenindavaid ehitisi, et võimaldada välisõhus sportimis ja lõõgastumist.

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.

Luha tn 16 kinnistu maakasutuse juhtotstarve üldplaneeringu järgi on korterelamumaa ning puhke- ja virgestusmaa ning Turba tn 3a kinnistu juhtotstarbeks on pere- ja ridaelamu maa. Moodustavate kruntide sihtotstarbeks planeeritakse ärimaa ning puhke- ja virgestusmaa. Ärimaale antakse üldkasutatava hoone maa kõrvalfunktsioon. kavandavad väljakud ja park on puhke- ja virgestusmaa funktsiooniga kooskõlas, kuid nende asukoht jääb valdavalt korterelamumaa funktsiooniga alale. Kuna planeeringuga kavandatud maakasutuse sihtotstarbe muutmine on ulatuslik ja Luha tn 16 kinnistule määratakse ehitusõigus vabaajakeskuse püstitamiseks, siis vastavalt planeerimisseaduse § 142 lõike 1 punktile 1 on tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga.

3.3 ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE PÕHJENDUS

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. Planeeringulahendus loob tervislikke eluviise propageeriva avaliku ruumi, mis on terviklikult lahendatud ja struktureeritud. Tegemist on nii Võru linna kui kogu piirkonna jaoks väga vajaliku kompleksiga. Teenuste valik toetab Võru kui lastesõbraliku linna ideed ja ühtlasi tõstab Võru külastatavust aastaringiselt. Seega võib öelda, et üldplaneeringu muutmine on põhjendatud, kuna luuakse eeldused kaaluka avaliku huvi täitmiseks.

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. Planeeringuala asub linnalise asustusega alal ja kavandatava lahenduse eesmärgiks on tõsta olemasolevate keskuste tihedust ja kompaktsust. Eesmärgiks on suurendada piirkonna ruumilist ja funktsionaalset sidusust ja soodustada mitmekesise elukeskkonna säilimist, sh ettevõtlusalade arengut. Alal on juba väljakujunenud suure kasutatavusega kaubandusettevõtted, mis koos vabaajakeskusega toetavad üksteist. Asustuse suunamine ala sees lähtub eelkõige tihendamise printsiibist, millega eelistatakse tühjade maa-alade kasutusele võtmist.

Koostatava planeeringuga ei katkestata Võru linna peamiselt puhkealana väljaarendatavat nn „rohelist ringi“, mis on oluline ühendus linna rekreatsioonialade vahel. Planeeringu lahendus annab võimaluse eelisarendada keskkonnasäästlikke ja tervislikke liikumisviise nagu jalgsi ja jalgrattaga liikumine ning kergliiklusteed integreeritakse ühistranspordivõrguga. Ala asub üldplaneeringuga määratud kesklinnaala piirialal olles ühe kasutatavama tänava (Jüri tänava) läheduses ning sellel on otseühendus linna südamega (ca 1km). Tegemist on Võru laieneva kesklinna olulise osaga.

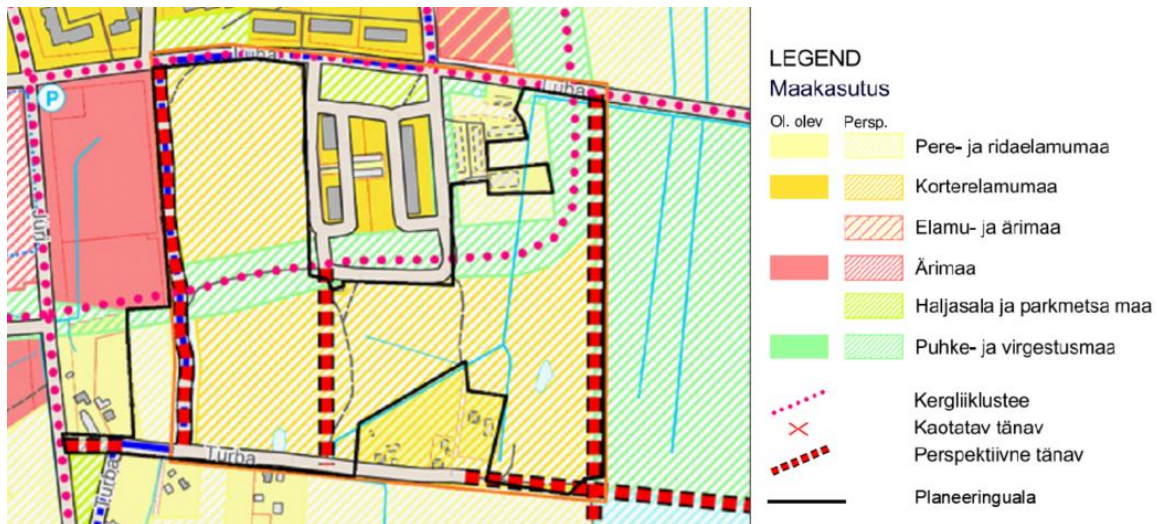
Kavandatav planeeringuala Luha tn 16 kinnistu detailplaneering ei tekita kõrvalasuvatele kinnistutele olulist muutvat mõju ja ei kahjusta naaberkruntide kasutamise võimalusi.

3.4 ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK

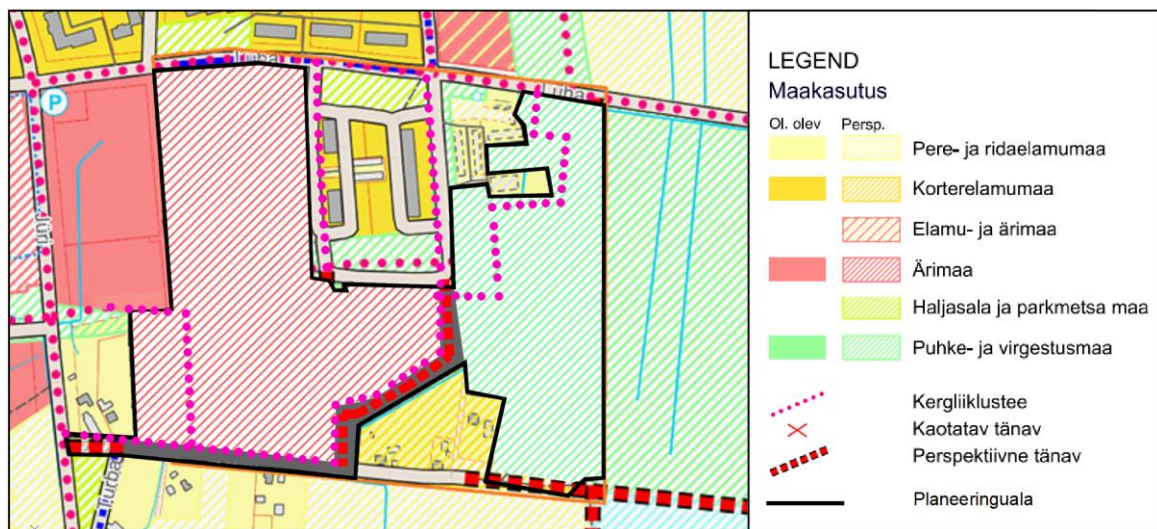
Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta üldplaneeringu tekstilist osa:

- lk 46 ptk 3.6 on välja toodud, et korterelamumaa juhtfunktsiooniga maad reserveeritakse käesoleva planeeringuga: Võrusoos Luha ja Turba tänava vahelisel alal. Käesolev detailplaneering teeb selles osas muutmise ettepaneku. Luha ja Turba tänava vahelisel ala juhtotstarve on ärimaa ja puhke- ja virgestusmaa.
- lk 48 ptk 3.8 on loetletud reserveeritavad liiklusmaad sh Turba tn lähtuv läbimurre korterelamuteni. Käesolevas planeeringus täpselt üldplaneeringu kohast läbimurret ei kavandata. Läbimurre kavandatakse ümber Turba tänavalt Koreli tänav T2 suunas jälgides olemasoleva kuivenduskraavi asukohta.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta üldplaneeringut graafiliselt skeemil 2 näidatud ulatuses.



Skeem 2. Väljavõtte Võru linna üldplaneeringu Maakasutusplaanist.



Skeem 3. Võru linna üldplaneeringu muutmissettepaneku skeem. Planeeringuala on tähistatud musta joonega, roosa viirutus – persp. ärimaa, roheline viirutus – persp. puhke- ja virgestusmaa, punane katkendjoon – persp. tänav, hall –persp. tänavamaa, roosa mummuline joon – persp. kergliiklustee.

Planeeringulahendus on põhjendatud sest kaasaegne multifunktsionaalne hoone loob väärtust Võru linnale ja ümbritsevatele piirkondadele laiemalt. Tihendatakse olemasolevat linnakeskkonda ja juba toimivasse tömbekeskusesse luuakse juurde uusi teenuseid ja töökohti kohalikele elanikele. Võetakse kasutusele seni tühjana seisnud maa-ala, arendatakse kergliikluse võrgustikku ja luuakse uusi rekreatsioonivõimalusi. Hoonestus on kavandatud Luha ja Jüri tänava poolsele küljele, sest see on müra osas vähemtundlik ja puhke-ja virgestusala on kavandatud ala idaosasse, eemale suure liiklussagedusega ristmikust.

4. PLANEERITAVA MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID JA NEILE VASTAVUS

Planeeritava ala ruumilise arengu eesmärgid on järgmised:

- Kasutuseta seisva maa-ala hoonestamine ja kaasaegsete rekreatsioonivõimaluste loomine;
- Toimiva ning vajadustele vastava taristu loomine.

Planeeritud on vabaajakeskus ja hotell, avalikult kasutatavad alad (sh mänguväljakud, spordiväljakud, rekreatsioonialad). Planeeringuga on kavandatud vajalikud ühendused tehnovõrkudega, normidele vastav parkimine ja liiklus lahendus (sh on arvestatud kergliiklejatega).

Planeeringulahendus on kooskõlas maa-ala ruumilise arengu eesmärkidega.

5. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK

5.1. PLANEERINGULA HENDUSE KIRJELDUS

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

Planeeritavale krundile pos 1 on ette nähtud ehitusõigus kuni 9-korruselise multifunktsionaalse vabaajakeskuse ehitamiseks, hooneid on lubatud rajada kuni 6. Lisaks on krundile pos 1 ette nähtud erinevad sportimise välisväljakud (nt võrkpall, tennis, padel) ning lahendatud osa hoonele vajalikust parkimisest. Krundile pos 2 on kavandatud terviserajad, spordiväljakud, diskgoofirajad ja laste mänguväljakud ning parkla. Krunt pos 3 on ette nähtud Turba tänava paremaks ühendamiseks Jüri tänavaga. Krunt pos 4 Turba tänava ja Koreli tänava ühendamiseks ja osaliselt parkimiseks.

Väljaspool planeeritavat ala on illustreerivalt näidatud Koreli tänav T2 kinnistule 21 perspektiivset parkimiskohta ja Turba tänav T1 kinnistule 7 perspektiivset parkimiskohta. Perspektiivseid avalikke parkimiskohti on kajastatud, sest linn näeb vajadust avalike parklate olemasoluks.

5.2. PLANEERITUD MAA-ALA KRUNDIJAOTUS

Planeeringuga moodustatakse 4 krunti. Krunt pos 1 moodustatakse Luha tn 16 läänepoolsest osast (ajutine krunt pos 1b), Turba tn 3a (ajutine krunt pos 1c) ja Olevi tänav T2 kinnistust (ajutine krunt pos 1a) ning sellele soovitakse anda detailplaneeringu liikide alusel sihtotstarbeks majutushoone maa (ÄM), kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoonemaa (ÄK), kontori- ja büroohoonemaa (ÄB) 70% ja kultuuri- ja spordiasutuste maa (ÜK) 30%. Krunt pos 2 moodustatakse Luha tn 16 idapoolsest osast ning selle sihtotstarbeks jääb haljasala maa (HP). Lisaks moodustatakse kaks uut tee- ja tänava maa (LT) sihtotstarbega krunti – krunt pos 3, mis moodustatakse Jüri tn 89 kinnistu põhjapoolsest osast ning krunt pos 4, mis eraldatakse Luha tn 16 kinnistust (ajutine krunt pos 4a) ja millele liidetakse väike osa Olevi tänav T2 kinnistust (ajutine krunt pos 4b) ja väike osa Turba tn 3a kinnistust (ajutine krunt pos 4c).

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

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

Kultuuri- ja spordiasutuste maa katastriüksuse liikide alusel on sotsiaalmaa (Ü) - maa, millelt ei taotleta kasumit. Sotsiaalmaa sihtotstarbe määramisel tuleb ära määrata ka sihtotstarbe alaliik. Sotsiaalmaa sihtotstarbe alaliigid on:

- ühiskondlike ehitiste maa, mis on kasumi saamise eesmärgiga ehitise ja ehitiste kompleksi alune maa ning ehitisi teenindav maa, sealhulgas riigi või kohaliku omavalitsuse ametiasutuste, büroo- ja administratiivhoonete maa, välisriikide diplomaatiliste ja konsulaaresinduste hoonete maa, äriotstarbete meelelahutus-, haridus-, teadus-, tervishoiu-, hoolekande-, sakraal-, puhke- ja spordiehitiste maa, muuseumi-, arhiivi- ja raamatukoguehitiste maa ning loomaaia ja botaanikaia maa;
- üldkasutatav maa, mis on avalikult kasutatav, üldjuhul hooneteta maa, millel võivad paikneda üksnes abihooned, sealhulgas haljasala ja pargi maa, supelranna maa, rahvapeo- ja kokkutulekuväljaku maa, lautri maa, laste mänguväljaku maa, spordiplatsi ja terviseraja maa ning kalmistu maa.

Transpordimaa (L) on liiklemiseks ja transpordiks kasutatav maa koos ohutuse tagamiseks ja selle maa korrashoiuks vajalike ehitiste aluse ning neid ehitisi teenindava maaga, sealhulgas:

- teemaa;
- äriotstarbete, avalikult kasutatavate parkimisehitiste, sealhulgas parklate maa.

5.3.EHITUSÕIGUS

Planeeritavale krundile pos 1 on kavandatud hoonestusõigus multifunktsionaalse vabaajakeskuse ehitamiseks (kuni 6 hoonet), ehitiselause pinnaga kuni 23 230 m² ning maapealse brutopinnaga kuni 35 200 m². Kavandatav kaubanduspind ei tohi pindalalt ületada Vabariigi Valitsuse 01.10.2015 määrusega nr 102 "Olulise ruumilise mõjuga ehitiste nimekirj" punktis nr 12 toodud näitajaid, ehk kaubanduskeskuse osa brutopind ei tohi olla suurem, kui 20 000 m². Lisaks antakse võimalus hoone maa-aluse osa ehituseks brutopinnaga 23 230 m². Maa-alune korrus on ettenähtud tehnovõrkude, veekeskuse basseini seadmete hooldamiseks ja majandusruumide otstarbeks. Hoonestuse maksimaalseks kõrguseks on ette nähtud kuni 9 korrust ja kuni 36 m maapinnast.

Krundi pos 2 sihtotstarbeks on planeeritud haljasala maa. Tegemist on üldplaneeringu mõistes puhke- ja virgestusmaaga, mille all mõistetakse käesolevas planeeringus heakorrastatud haljas- ja metsaala, kuhu on ehitatud minimaalselt teenindavaid ehitisi (puhke-, spordi-, kogunemisehitisi), et võimaldada välisõhus sportimist ja lõõgastumist, kasutamist väljasõidukohtadena, vabaõhuürituste korraldamist jms. Hoonete ja rajatiste pinna suhe krundi kogupinda on väike, põhiliseks kasutuseks on tegevus välisõhus. Alla 20 m² hoonete püstitamine ja mitte ehitusloa kohustuslike rajatiste kavandamine on krundile lubatud.

Krundile pos 2 on ette nähtud 18 parkimiskohta.

Krundi pos 3 ja pos 4 sihtotstarbeks on planeeritud transpordimaa. Krundile pos 4 on kavandatud 15 parkimiskohta.

Tabel 3. Planeeringuga määratakse järgmine ehitusõigus:

Krundi aadress	Krundi kasutamise sihtotstarbe DP liikide alusel	Krundi kasutamise sihtotstarbe katastriüksuse liikide alusel	Lubatud hoonete alune pind (sh maa-alune)	Hoonete arv krundil	Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast; Hoone korruselisus
----------------	--	--	---	---------------------	--

Pos 1	ÄM, ÄK, ÄB 70%, ÜK 30%	Ä 70%, Ü 30%	23 230	6	36 m; 9 k
Pos 2	HP 100%	Ü 100%	*	*	*
Pos 3	LT 100%	L 100%	-	-	-
Pos 4	LT 100%	L 100%	-	-	-

* Lubatud on alla 20 m² hoonete püstitamine ja mitte ehitusloa kohustuslike rajatiste ehitamine.

5.4. LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED

5.4.1. LIIKUVUSE ÜLEVAADE JA PROGNOOS VÕRU LINNAS

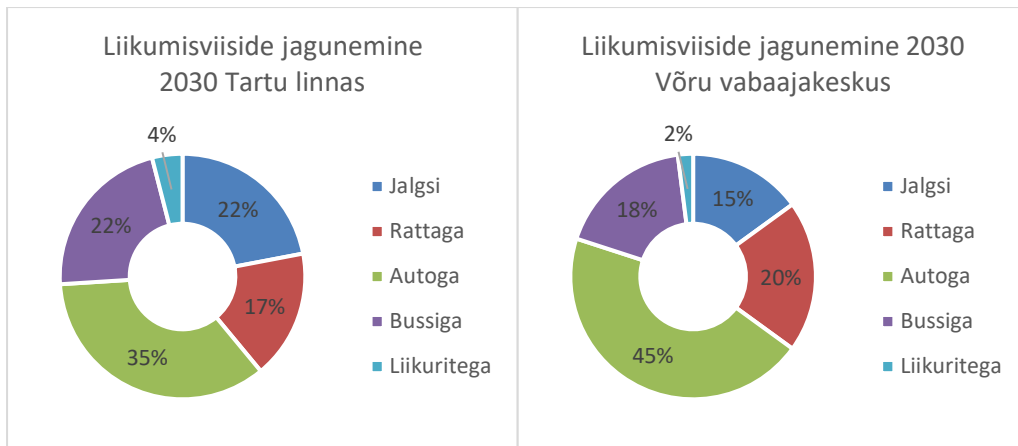
Hendrikson & Ko liikuvusspetsialist Örne Kask on andnud soovitusi, mida hea ligipääsu tagava liikuvuskorralduse osas tuleks jälgida. Soovituste andmisel on ta lähtunud liikuvusest Võru linnas, liikumisviiside prognoosist tulevikus ja trendidest, mida võiks vabaajakeskuse liikuvuse planeerimisel arvestada.

2022. aasta sügisel puudub Võru linnal ülevaade liikumisviiside jaotumisest. Võru linna ametnike sõnul on jalgrattakasutus linnas populaarne, kuna argipäevadel on täis nii põhikoolide rattaparklad kui ka töötajatele rajatud rattaparklad mitme suurema tööandja juures. Siiski võib eeldada, et autokasutuse osakaal on liikumiste seas kõrge, kuna tegemist on maakonna taseme tõmbekeskusega ja väljastpoolt linna Võru tulevad inimesed kasutavad eelkõige oma liikumisteks autot. Samuti on autostumine Eestis üleriigiline probleem.

Säästva liikuvuse arendamine on lähtuvalt ülemaailmsetest kliimaeesmärkidest saanud ka Eestis oluliseks eesmärgiks. 2019. aasta andmete põhjal (EKUK, 2019), pärineb 18% Võru linna kasvuhoonegaaside heitest transpordist. 2030. aastaks on riik võtnud eesmärgiks vähendada kasvuhoonegaaside heidet 70%, mis läbi Võru maakonna kliima-ja energiakavas seatud sihtide peaks lähiajal kajastuma ka Võru linna arengukavas.

Eesti Transpordi ja liikuvuse arengukava 2021-2035 seab eesmärgiks suurendada ühissõiduki, jalgratta või jalgsi tööl käivate inimeste osakaalu 55% aastaks 2035 (algtase 33,9% aastal 2021). Võru kestliku linna visioon (2022) lubab panustada jalgsi liikumiseks sobivasse linnaruumi, turvalistesse rattateedesse ja tõhusasse ühistransporti.

Arhitektuurikonkursi võidutöö autori hinnangul tuleb 35% külastajatest keskusesse autoga ja nemad vajavad seal ka parkimiskohta. Hinnanguliselt 10% külastajatest tuuakse autoga. 55% saabub ühistranspordil, jalgrattaga või jalgsi. Liikumisviiside prognoosil on tuginetud Tartu linna liikuvuskava prognoosile, võttes arvesse Võru linna kui piirkondlikku tõmbekeskuse eripära, Eesti liikuvuse arengukava eesmarke ja Võru linna hetkeseisu, kus võrreldes Tartu linnaga on senini panustatud säästvasse liikuvusse vähem. Sellest lähtuvalt eeldame, et autokasutuse osakaal on 45% jalgsi liikumiste osakaal 15%, rattaga liikumiste osakaal 20% ja bussiga 18%.



Võru linn on väike linn ja võib eeldada, et paljud vabaajakeskuse külastajad tulevad väljaspoolt linna. Seega tuleks arvestada liikuvustrendidega, mis on asjakohased just maapiirkondades elavatel inimestel ja mõelda läbi, kuidas soodustada head ligipääsu vabaajakeskusele ka neile.

Kanada, USA ja Norra koostööl valminud uuring toob välja järgmised trendid (Victoria Transport Policy Institute, 2022):

- Maaelanikel, kel puudub auto või juhtimisõigus, on majanduslikult ja sotsiaalselt isoleeritud. Võimalus liikuda iseseisvalt annab neile paremad võimalused ühiskonnaelus osalemiseks.
- Maapiirkondades elavad tihti vanemad (ka Võru maakonnas kasvab vanurite osakaal) ja paljud puudega inimesed, kellele tuleb pakkuda sobivaid liikumisvõimalusi.
- Transport on maapiirkondade elanikele kulukas kuna neil puuduvad head alternatiivid autokasutusele.

Nooremad inimesed soovivad üha enam elada autovabalt ja eelistavad alternatiive.

Soovitused liikluskorralduseks:

- Autode kasutamise vähendamiseks kaaluda tasulist parkimist;
- lisateenusena võiks keskusel olla oma rattaringlus, mida saaksid kasutada eelkõige pikaajalisemad spa või hotelli külastajad, et vältida auto kasutamise vajadust;
- koondada lähiala ühistranspordi peatused ühte strateegilisse kohta, et reisijatel oleks võimalikult lihtne leida vajalik ühistranspordi liin ja oleks minimiseeritud vajadus sõidutee ületamiseks ühistranspordini jõudmiseks;
- jalgrattaringluse ja e-tõukerataste laenutamise alad neile, kes saavad bussiga Võru bussijaama ja soovivad sealt omal jalal edasi liikuda;
- ühistranspordi ja multimodaalse liikumise soodustamiseks kaaluda bussi käiku panemist Võru bussijaama ja vabaajakeskuse vahel, mis tooks külastajad kiirelt koos pagasiga vabaajakeskusesse;
- pöörata eraldi tähelepanu liikluskorraldusele suurürituste ajal (ühistranspordiga ligipääsetavuse info kodulehel, *pargi ja reisi* parklad linna serval jmt).

Planeerimislahenduse täpsemad liikluskorralduse põhimõtted, mida peab projekteerimisel lahendama on toodud punkti 5.4.2 lõpus.

5.4.2. JUURDEPÄÄSUDE ASUKOHAD JA LIIKLUS- NING PARKIMISKORRALDUS

Juurdepääsud on ette nähtud olemasolevatelt transpordimaa kinnistutelt: Luha tänav T2 kinnistult (1 juurdepääs), Luha tänav T3 kinnistult (4 juurdepääsu), Koreli tänav T2 kinnistult (3 juurdepääsu) ja Turba tänav T1 kinnistult (3 juurdepääsu). Juurdepääsude arv on suur, et hajutada võimalikku liiklusest tulenevat häiringut. Hotellis ja SPA-s veedavad inimesed kohapeal tunde, mistõttu liiklussagedus parklasse sisse- ja väljasõitudel on oluliselt väiksem näiteks ostukeskuste liiklusest. Luha tn 20 ja 22 kinnistutel paiknevate korterelamutele avalduva liiklusest tuleneva negatiivse mõju vähendamiseks on parkimisala viidud krundi piirist kaugemale ja parkimisala eraldamiseks on kavandatud kõrghaljastusega puhverala laiusega ~15m. Koreli tänav T2 juurdepääs, mis paikneb Koreli tänav 34 korterelamu juures on ette nähtud peamiselt bussiparkla jaoks, mis tõttu võib öelda, et sisse- ja väljasõitude arv on madal ja enamasti seotud pigem spordivõistlustega. Koreli tänav T2 ja Turba tänav T1 kinnistud on omavahel seotud läbi planeeritud krundi pos 4. Liikluse rahustamiseks on planeeritud pos 4 krunt kurviline ning et seda lõiku ei hakataks eelistama kiireks läbisõiduks rakendatakse projekteerimise faasis sellel lõigul täiendavaid liiklust rahustavaid meetmeid.

Planeeringualal olev Olevi tänav muudetakse umbtänavaks, mille kaudu hakkab toimuma juurdepääs hoone kaubatranspordile ja parkimiskohtadele.

Parkimiskohtade normatiiv on arvestatud vastavalt Eesti Standardile EVS 843:20 16 „Linnatänavad“. Parkimisarvutusel on kasutatud linnakeskuse suhtarve, kuna ala asub ühe kasutatavama tänava, Jüri tänava 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. Vabaajakeskuse parkimine on lahendatud osaliselt planeeritud krundil pos 1 ning osaliselt planeeritud transpordimaa kruntidele kavandatud parklates (pos 2 ja 4). Arvutuslik normatiivne parkimiskohtade arv kehtiva EVS 843:2016 järgi on 454 kohta (varasema EVS 843:2003 järgi arvutades 389 kohta), kokku on planeeritud 454 parkimiskohta (421 krundile pos 1, 18 kohta krundile pos 2, 15 kohta krundile pos 4). Illustratiivselt on kujutatud perspektiivseid parkimiskohti Koreli tänav T2 kinnistul (21 kohta) ja Turba tänav T1 kinnistul (7 kohta). Ehitusprojektis pöörata tähelepanu liikumispuudega inimeste ligipääsudele. Parklates peab iga 50 sõiduauto parkimiskoha kohta olema üks koht liikumispuudega inimese sõidukile.

Tabel 4. Parkimiskohtade arvutustabel (aluseks EVS 843:2016 „Linnatänavad“)

Ehitise liik	Planeeritud suletud brutopind	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeritud parkimiskohtade arv
Spordisaal	29 600	1/70 m ²	422,9
Hotell	5600	1/180 m ²	31,1
		Kokku	454

Tegelik parkimiskohtade arv täpsustub ehitusprojektis, soodustamaks kergliiklust ja ühissõidukite kasutamist, tuleb vältida liigsete parkimiskohtade rajamist, seejuures arvestada olemasoleva tömbekeskuse (Võru Kaubamaja ja Rimi parkimisala) parkimiskohtade tõenäolist ristkasutust parkimislade läheduse tõttu ja Jüri tn 83 hoone kinnistu piirini laiendamise ja planeeritava hoonega ühendamise tõttu.

Kergliiklusteede osas on arvestatud üldplaneeringu kohase „roheline ringi“ säilitamise ja ühendamise Kubija, Meegomäe, Kose suunal. Üldplaneeringus läbib ala kergliiklustee, mis on käesolevas planeeringus ette nähtud Koreli ja Turba tänava äärde. Turba tänavalt kulgeb

kergliiklustee üldplaneeringu kohase Turba tänava läbimurdena Jüri tänavale, kus on juba olemasolev kergliiklustee. Väljaspool planeeringuala on näidatud perspektiivsed kergliiklusteed, mis ühendavad planeeritavad kergliiklusteed üldplaneeringu kohase kergliiklusteede võrgustikuga. Jalakäijatele on juurdepääs võimalik ka ühistranspordi kasutades, lähim ühissõiduki peatus paikneb vahetult planeeritava ala juures Luha tänaval (peatas „Kaubamaja“), lisaks on peatus Jüri tänaval Jüri tn 83 kinnistu ees („Market“).

Jalgrataste parkimine:

Detailplaneeringu põhijoonisel on märgitud jalgrattaparklate võimalikud asukohad. Jalgrataste parklate täpne lahendus koos kohtade arvu täpse jaotusega antakse ehitusprojektiis lähtuvalt rajatavate hoonete funktsioonidest. Parkimiskohtade üldarvu arvutamisel on võetud aluseks standardis toodud „asutuse“ ja „hotelli“ parkimismid. Parkimiskohtade arvu tuleb ehitusprojekti koostamisel täpsustada vastavalt normatiivis toodud hoone kasutamise funktsioonile (ujula, spordisaal, kino tribüün jne). Kui normatiivide kohaselt on nõutud erinev arv jalgrataste parkimiskohti, kui allolevas tabelis toodud, kehtib normatiivist tulenev parkimiskohtade arv.

Tabel 5. Jalgrataste parkimiskohtade arvutustabel (aluseks EVS 843:2016 „Linnatänavad“)

Ehitise liik	Suletud brutopind/ voodikohtade arv	Normatiivne jalgrataste parkimiskohtade arv	Planeeritud jalgrataste parkimiskohtade arv
Asutus	29 600	1/150	197
Hotell	150 tuba/ca 300 voodikohta	1/50	6
		Kokku	203

Elektriauto laadimistaristu:

Alates 10. märtsist 2021 on uutele ja oluliselt rekonstrueeritavatele hoonetele elektriautode laadimistaristu paigaldamine kohustuslik. Ehitusseadustiku ja teiste seaduste muutmise seaduse § 65¹ lg 4 p 2 ja lg 7 alusel on sellise hoone püstitamisel, mille teenindamiseks on ette nähtud rohkem kui 10 parkimiskohta kohustuslik paigaldada juhtmetaristu vähemalt igale viiendale parkimiskohale ja elektriauto laadimispunkt vähemalt ühele parkimiskohale, kui tegemist on mitteamuga. Selgituseks: „Elektriauto juhtmetaristu on kaablikaitsetoru, millesse on võimalik panna elektri kaabel laadimispunkti paigaldamiseks. Elektriauto laadimispunkt on laadimistaristu liides, millega on võimalik laadida korraga ühte elektrisõidukit või vahetada korraga ühe elektrisõiduki aku.“. Planeeritavale alale tuleb hinnanguliselt juhtmetaristud 90 kohale ja minimaalselt 1 elektriauto laadimispunkti. Täpne elektriauto laadimistaristu lahendus ja asukoht määratakse projekteerimisel.

Liikluskorralduse põhimõtted, mis tuleb lahendada projekteerimisel:

- linnatänavate standardi põhjal arvutatud parkimiskohtade arv on maksimaalne, projekteerimise faasis vähendada võimalusel parkimiskohtade arvu lähtudes arhitekti parkimiskohtade prognoosist;
- liikluskorralduse ja parkimiskohtade planeerimisel eelistada rattureid, jalakäijaid ja ühistranspordi kasutajaid, arvestada parkimiskohtade ristikasutust olemasolevate parkimisaladega;
- läbi mõelda inimesi keskusesse toovate autode ja busside peatuskohad;
- jalgatapparklate loomisel lähtuda erinevate jalgratturite vajadustest ja seeläbi planeerida erineva funktsiooniga jalgrattaparklaid mitme sissepääsu juurde;

- rajada varjualusega rattaparklad keskuse külastajatele;
- näha ette elektrirataste laadimise võimalus;
- rajada lukustatud rattamaja või ruum siseruumis, kuhu saavad ratta parkida keskuse töötajad;
- näha ette ühistranspordipeatus, mis on nähtaval kohal keskuse alal, et külastajad oleksid teadlikud võimalusest jõuda kohale bussiga.

5.5. NÕUDED KRUNTIDE HOONESTAMISEKS

5.5.1. ARHITEKTUURILISED JA KUJUNDUSLIKUD TINGIMUSED

- Hoone projekteeritakse vastavalt arhitektuurikonkursi tulemusele, võidutöö alusel.
- Hoone korruselisus: kuni 9 korrust.
- Hoone suurim lubatud kõrgus ümbritsevast maapinnast on kuni 36 m.
- Hoone fassaadile ja katusele on lubatud päikesepaneelide paigaldamine.
- Fassaadile paigaldatavad päikesepaneelid peavad sobima hoone arhitektuuriga.
- Hoonete minimaalne tulepüsivusklass TP-1.
- Viimistlusmaterjalidest 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.
- Piirdeaiad ei ole lubatud.

5.5.2. PLANEERITAVATE JA OLEMASOLEVATE SERVITUUTIDE VAJADUSED

Olemasolevate tehnovõrkude toimimiseks vajalike servituutide seadmise vajadus ja ulatus on toodud joonisel nr 5 „Tehnovõrkude koondplaan“, tabelis „Kruntide ehitusõigus ja piirangud“. Planeeritud servituutide vajaduse ulatus on põhimõtteline ja täpsustub projekteerimise staadiumis.

5.5.3. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS

Ehitusaegse müra mõju leevendamiseks tuleb mürarikkaid ehitustöid teostada päevasel ajal ning kasutatav tehnika peab olema heas tehnilises seisukorras.

Jäätmekäitlus tuleb korraldada vastavalt jäätmeseadusele ning Võru linna jäätmehoolduseeskirjale.

Projekteerimise faasis tuleb kaasata nahkhiirte ekspert, kellega koostöös selgitada välja vajadus ja viis luua nahkhiirtele varjepaiku planeeritavale alale.

Hoonestatava ala isetekkelise haljastuse eemaldamine viia läbi pesitsusrahu perioodi välisel ajal.

Elamutes ning ühiskasutusega hoonetes võib radoon põhjustada olulist riski tervisele. Tähelepanu tuleb pöörata asjaolule, et radoonisisaldus ei ole pinnases ühtlaselt jaotunud. Seega võib madala radooniriskiga piirkonnas esineda kõrge radoonitasemega alasid. Seetõttu tuleb enne hoone ehitamist planeeritaval maa-alal teostada radoonitasemete mõõtmised. Vajadusel tuleb ehitamisel rakendada radoonikaitse meetmeid (EVS 840:2017

„Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“). Sellega välditakse majade siseõhu rikastumist radooniga üle lubatud piiri (200 Bq/m³).

Uute kergliiklusteede, spordiväljakute planeerimisel, kui need kavandatakse tiheasustusalade või majutusasutuse (hotell) piirkonda, arvestada võimaliku valgusreostusega ja vajadusel kavandada leevendavaid meetmeid. Samuti võivad põhjustada häiringut spordirajatiste territooriumi turvakaalutlustel valgustatud alad. Vabaajakeskusesse veekeskuse (ujula, basseini) rajamisel tuleb arvestada Vabariigi Valitsuse 15. märtsil 2007 määruses nr 80 „Tervisekaitsenõuded ujulatele, basseinidele ja veekeskustele“ esitatud nõudeid.

5.5.4. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD TINGIMUSED

Kuritegevuse riskide vähendamist reguleerib standard EVS 809-1:2002. Ala on ümberkaudsetelt olemasolevatelt ja planeeritud tänavatelt hästi vaadeldav. Hoone sissepääsud ning parkimisala valgustatakse.

5.5.5. TULEOHUTUSNÕUETELE VASTAVUS

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud siseministri 01.03.2021 määrusega nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutuspõhised“ ja standardiga EVS 812-6:2012+A1:2013 „Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus“.

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

Planeeritud multifunktsionaalse vabaajakeskuse (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. Samuti antakse projekteerimise staadiumis, vastavalt projekteeritud hoone korruselisusele ja tuletõkkeseptsioonide suurustele, planeeringuala sisetulekustutusvee vajalik vooluhulk. Vajalik sisetulekustutusvesi saadakse Luha tn veetorust. Vajaduse korral tagatakse puuduolev tuletõrjevee hulk kinnistule projekteeritavate ja paigaldatavate tuletõrje veevõtumahutite abil.

Tulekustutusvesi vooluhulgaga 25 l/sek on tagatud olemasolevatest tuletõrjehüdrantidest. Lähimad tuletõrjehüdrandid DN 100 on projekteeritud ja ehitatakse Luha tänavale Olevi tn 38 kinnistu ette, Jüri tn ja Luha tn ristmikule, Koreli tn ja Luha tn ristmikule ning Luha tn 20 kinnistu ette. Olemasolevad ja varem projekteeritud tuletõrjehüdrandid on kantud planeeringu joonisele (vt joonis nr 5 „Tehnovõrkude koondplaan“). Puuduolev tulekustutusvesi (sh automaatse tulekustutussüsteemi (AKS-i) tarbeks vajalik vesi) tagatakse kinnistule paigaldatavate tuletõrjevee mahutitega (vajadus ja täpne lahendus selgub ehitusprojekti koostamisel).

Vastavalt tuleohutuspõhised 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 eenduvald 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. Enamus planeeritud hoonest on 1- kuni 2-korruseline, 9-korruselisena on hoone ette nähtud vaid osaliselt – täpsem kõrgema osa paiknemine ja ulatus antakse ehitusprojekti koostamise staadiumis – vajaduse korral projekteeritakse hoonesse automaatne tulekustutussüsteem (AKS). Projekteerimisel tehakse koostööd ja kooskõlastatakse lahendus Päästeametiga. Luha 16 üheksa korruseline osa vajab päästetehnika juurdepääsu tagamist hoone külgedele. Arvestama peab tõstukauto tegutsemise võimalusega – koormust taluv pinnas 6 m laiusena.

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 8126:2012+A1:2013 „Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus“.

5.5.6. TEHNOVÕRKUDEGA VARUSTATUSE KIRJELDUS

Tehnovõrkude, liitumispunktide ja servituudi vajadusega alade lahendus on põhimõtteline ning täpsustub projekteerimise staadiumis.

5.5.6.1. ELEKTRIVARUSTUS

Elektrivarustus on planeeritud vastavalt Elektrilevi OÜ 14.09.2021 a tehnilistele tingimustele nr 387754.

Detailplaneeringu alale on ette nähtud koht uuele komplektalajaamale, Turba alajaama vahetusse lähedusse. Uue alajaama toiteks tehakse sisselõige olemasolevasse keskpinge maakaablis KPL219.

Olemasolevad Maxi alajaamast väljuvad keskpinge kaablid on ette nähtud ümber ühendada uutele planeeritud keskpinge kaablitele, millest üks on ühendatud Turba alajaamaga ning teine Olevi alajaama suunduva kaabliga Luha tänaval. Vt täpsemalt joonis nr 5 „Tehnovõrkude koondplaan“.

Elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Projekteerimise staadiumis kooskõlastada tööjoonised täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga.

5.5.6.2. SIDEVARUSTUS

Sidevarustus on lahendatud vastavalt Telia Eesti AS 06.09.2021 a tehnilistele tingimustele nr 35527533 (kehtivad kuni 05.09.2022). Sideühenduse saamiseks on ette nähtud liitumispunkt kinnistu piiril paiknevas sidekaevus VRU-223. Võimalik on lahendada sidega liitumine ka sidekaevust VRU-224.

Sidekaevust hooneni ehitatakse 100 mm sidetoru kuni hooneni, kuhu rajatakse 12kiuline singlemode metalliga optiline kaabel. Optiline kaabel paigaldatakse alates sidekaevust VRU-30 kuni sidekaevuni VRU-223 olemasolevasse sidetorusse. Alates liitumispunktist (sidekaevus VRU-223) kuni hooneni paigaldatakse kaabel planeeritud uude torusse.

Sidevarustuse lahendus täpsustub projekteerimise staadiumis, milleks taotletakse Telia Eesti AS-ilt täiendavad tehnilised tingimused.

5.5.6.3. VEE- JA KANALISATSIOONILAHENDUS

Veevarustus ja kanalisatsioon on lahendatud vastavalt aktsiaselts VÕRU VESI 06.08.2020 a väljastatud tehnilistele tingimustele nr 5-18/21/203. Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud varem kinnitatud detailplaneeringuid ja kehtivat Võru linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava ning koostatud ÜVK ehitusprojekte. Planeeringu joonisele (vt joonis nr 5 „Tehnovõrkude koondplaan“) on peale kantud 29.09.2020 a projekteeritud veevarustuse- ja ühiskanalisatsiooni torustikud vastavalt Keskkonnaprojekt OÜ tööle nr VK-4-01-03 "Võru linnas vee- ja kanalisatsioonirajatiste ning teede projekteerimine 06-PIIRKOND Olevi-Koreli-Lille-Luha".

Lähimad ühisveevärgi veetorustikud paiknevad Luha tänaval (De 160 torustik valmib 2021-2022 a) ja olemasolev veetorustik Turba tänaval. Planeeritud ühendus veetorustikuga on ette nähtud Luha tänavale, varem projekteeritud veetorustikuga ja Turba tänavale. Liitumispunktid veevarustusega (maasiiber) on kavandatud kuni 1 m kaugusele kinnistu piirist, tänava maa-alale. Kinnistule projekteerida nõuetekohased veemõõdusõlmed.

Lisaks on planeeritavale alale (krundile pos 2) võimaliku veeallikana planeeritud puurkaev (sanitaarkaitseala raadiusega 50m). Tehnilistes tingimustes 06.08.2020 nr 5-18/21/203 on kirjas, et kinnistute veetorustik planeerida PE PN10 min De32 veetorust. Torustik planeerida 1,8m sügavusele maapinnast. Ühendused teiste veevärgi veetorustikega (salvkaevust, puurkaevust, teise vee-ettevõtja veevärgist jne) on keelatud. See ei tähenda, et AS Võru Vesi keelaks puurkaevu rajamist detailplaneeringu alasse. Tingimustes kirjeldatu tähendab, et ühendus ühisveevärgi ja kinnistu teise veeallika, nt puurkaev, vahel on keelatud või erandjuhul lubatud kui on tehniliste lahendustega välistatud kinnistu vee sattumine ühisveevärki.

Lähimad ühiskanalisatsioonitorustikud paiknevad Luha tänaval (De 200-315, valmib aastatel 2021-2022) ja Turba tänaval. Planeeritud ühendus ühiskanalisatsiooniga on ette nähtud Luha tänavale, varem projekteeritud trassiga. Liitumispunkt ühiskanalisatsiooniga (maasiiber) on kavandatud kuni 1 m kaugusele kinnistu piirist, tänava maa-alale. Kinnistu kanalisatsioonil, mis on ühendatud ühiskanalisatsiooniga, ei tohi olla vahel reoveesette kogumismahuteid. Vajadusel projekteerida rasvapüüdur. Sademe-, pinnase- ja drenaaživee juhtimine ühiskanalisatsiooni on keelatud.

Täpne veevarustuse ja reovee ärajuhtimise lahendus antakse projekteerimise staadiumis. Projekteerimiseks võetakse võrguvaldajalt eraldi tehnilised tingimused.

Enne kinnistu vee- ja kanalisatsioonitorustike rajamist esitada AS-ile Võru Vesi liitumistaotlus ja sõlmida liitumisleping ning esitada kooskõlastamiseks torustike rajamise ehitusprojekt (vähemalt põhiprojekti staadiumis), kus peab olema kirjeldatud tarbimise mahud ning võimalikud muudatused ühisveevärgis ja -kanalisatsioonis. Arenduse jaoks tehtavad muudatused ühisveevärgis ja -kanalisatsioonis finantseerib kooskõlastatult vee-ettevõtjaga arendaja.

Rajatud tänava torustikud ja ühendustorustikud kuni liitumispunktideni (kaasa arvatud) tuleb kirjaliku aktiga koos ehitus- ja teostusdokumentatsiooniga anda tasuta üle AS-ile Võru Vesi.

5.5.6.4. SADEMETEEVEE ÄRAJUHTIMISE LAHENDUS

Sademeteevee ärajuhtimine on lahendatud vastavalt aktsiaselts VÕRU VESI 06.08.2020a väljastatud tehnilistele tingimustele nr 5-18/21/203.

Planeeritud ühendus sademeteeve torustikuga on ette nähtud lähimasse sademeteeve torustikku (DN 600), mis paikneb Luha tänaval. Liitumispunkt (sademeteeve kaev koos proovi võtmise kaevuga) on ette nähtud kuni 1 m kaugusele kinnistu piirist, tänava maa-alale. Vajadusel projekteerida kinnistule sademeteeve mahutid. Parklate sademeteeve ärajuhtimiseks paigaldada enne tänavatorustikku nõuetekohane õli- ja liivapüüdur.

Planeeringuala lõunaosa (pos 1) sademeteveed on ette nähtud juhtida krundile pos 1 planeeritud sademetevee pumplasse, kust pumbatakse vesi krundil pos 4 olevasse kraavi.

Täiendavalt on Maves OÜ koostanud sademevee alalt ärajuhtimise ja eesvoolude vastuvõtu analüüsi (töö nr 22072, koostajad Kadri Normak, Rein Kitsing (Merin OÜ), vt lisade kaust). Analüüsis on arvatud sajuvee kogus 1 tunni jooksul pindadelt so kokku 1837 m³. Analüüsis on lisatud ka joonis puhastamist vajavate kraavilõikude asukohaga. Kraavi puhastamisel setetest on võimalik tekitada kraavile lang ja suurendada seeläbi kraavi läbilaskevõimet. Puhastamist vajavad kohti on kaks - neist esimene 200 m ja teine 300 m Turba tänavast allavoolu. Korrastatud kraavi on võimalik juhtida sajuvett vooluhulgaga kuni 0,2m³/s, 1h saju jooksul kuni 720m³ vett. Seega on vajalik mahutada vähemalt 1117m³ sajuvett, et seda saaks pumbata eesvoolukraavi intensiivse 1h saju järel. Täiendavalt sademetevee mahutile kaaluda ka looduslähedaste sademeveesüsteemide kasutamist. Keskkonda säästvad lahendused on näiteks katustelt tuleva sademevee kogumine ja kasutamine. Katustelt tulenev sademevesi juhtida haljasalale, rajada immutamise puhvriks madalamaid lohke, veesilmasid, viibetiike, vihmaveerennide alla rajada kasvukaste või vihmapeenraid. Võimalusel kasutada sademevett tualetis loputusveena ning kastmiseks. Katustelt tuleneva sademevee äravoolu kiiruse ja mahu vähendamiseks sobib kasutada kasvukaste ja vihmapeenraid. Krundisiseseks sademevee immutamiseks võib rajada erineva veeläbilaskvusega filterkihtidest nõvasid, imbkraave või madalamaid lohkusid. Soovitav on sadevett koguda ja taaskasutada. Parkimisalal on soovitatav kasutada vett läbilaskvaid katendeid, nt vahedega sillutuskivid.¹

Täpne sademetevee ärajuhtimise lahendus antakse hoone ehitusprojekti koostamise staadiumis. Projekteerimiseks võetakse võrguvaldajalt selleks tehnilised tingimused.

5.5.6.5. KÜTE JA JAHUTUS

Küte ja jahutus on lahendatud vastavalt Danpower Eesti AS 03.09.2021 väljastatud tehnilistele tingimustele „Luha tn 16, Võru linn tehnilised tingimused detailplaneeringu jaoks“.

Planeeringuala läbib kaugküttetorustik, mis tagab soojavarustuse Jüri tn 83 ja Jüri tn 85 hoonetele. Planeeringuga on ette nähtud säilitada Jüri tn 83 ja Jüri tn 85 kaugkütte koridor planeeritava hoone sees tunnelis, mille kaudu tagatakse kaugkütte torustikule kogu ulatuses juurdepääs remonttööde teostamiseks. Hoone projekteerimisel arvestada, et hoone sisse jääv torustiku osa oleks võimalikult lühike. Tunneli ja juurdepääsude lahendus tuleb kooskõlastada projekteerimise staadiumis Danpower Eesti AS-ga. Olemasolev torustik on ette nähtud asendada suurema läbimõõduga torustikuga alates Luha tänava magistraalist. Täpne torustiku suurus valitakse projekteerimise käigus vastavalt hoone soojuskoormusele.

Kui projekteerimise staadiumis selgub, et tunneli rajamine ei ole mingil põhjusel otstarbekas, tuleb Jüri tn 83 ja Jüri tn 85 varustamiseks kaugküttega projekteerida uued ühendused Jüri tn poolt. Sellise lahenduse korral kooskõlastatakse Jüri tn 83 ja Jüri tn 85 kinnistutele rajatavate uute torustike lahendus kinnistute omanikega projekteerimise staadiumis.

Planeeringuga on ette nähtud servituudi vajadusega ala krundile pos 1, millega tagatakse juurdepääs torustiku omanikule torustikuga seotud hooldus- ja remonttöödeks.

Planeeritud krundile pos 1 kavandatud hoonetele on ette nähtud küttevareustus kasutades olemasolevat kaugküttetorustiku koridori. Planeeringuga on ette nähtud liitumispunkt kaugküttega planeeritud hoones.

¹ Eesti kliimasse sobivad sademeveelahendused: looduslähedased sademeveesüsteemid; M.Kuris, G.Mandre, V.Kuusemets, A.Mik; 2021.

Kaugjahutuse ühendustorus on ette nähtud Luha tänavalt perspektiivsest kaugjahutuse trassist. Kaugjahutuse liitumispunkt on ette nähtud rajada hoone Luha tänava poolsesse külge. Selle asukoht võib täpsustada projekteerimisel, vastavalt hoone tehnormide paiknemisele nii et torustik oleks võimalikult lühike.

5.5.6.6. VÕRGUVALDAJATE TINGIMUSED PROJEKTEERIMISEKS

Aktsiaselts Võru Vesi:

Kõik planeeringu alas olevate kinnistute ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni liitumistega seonduvad kulud, s.h ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ümberehitused, finantseerib arendaja.

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.

Elektrilevi OÜ:

Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

5.6. HALJASTUS JA HEAKORD

5.6.1. OLEMASOLEV HALJASTUS

Planeeritav ala on kaetud looduslikul teel kujunenud eririndelise haljastusega. Maa-ameti kaardirakenduse andmetel on Luha tn 16 kinnistu pinnast 52 % kaetud metsaga ja 11 % on looduslik rohumaa.

5.6.2. PLANEERITAV HALJASTUS

Detailplaneeringuga on ette nähtud likvideerida ala lääne- ja keskossa jääv isetekkeline haljastus. Planeeringuala taimede ja puude säilitamine pole otstarbekas kruntide (pos 1 ja pos 4 osas), kuna puude ja põõsaste haljastuslik väärtus ei ole kõrge – tegemist ei ole plaani järgi istutatud puudega. Ehitustegevus ning vertikaalplaneerimine rikub olemasolevate puude ja põõsaste juurestikku, mistõttu krundil paiknev haljastus kahjustub ning pole pikas perspektiivis jätkusuutlik. Isetekkelise koosluse puhul on tegemist aastate jooksul tekkinud puude ja põõsastega, mistõttu nende asendamine uue kujunduslikult ning funktsionaalselt läbimõeldud kvaliteetse haljastusega on eelistatud. Säilitatakse planeeringuala idaosas olev haljastus, mis jääb planeeritud krundile pos 2. Sinna on ette nähtud park, kuhu rajatakse erinevad mänguväljakud, jooksurajad jms vaba aja veetmist pakkuvad objektid. Olemasolev mets korrastatakse ning puud säilitatakse võimalikult suures ulatuses. Pos 2 rekreatsiooniala maastikuarhitektuuriline projekt koostatakse seotult pos 1 krundiga diplomeeritud maastikuarhitekti poolt. Kruntide pos 1 ja pos 4 uushaljastus lahendatakse vastavalt diplomeeritud maastikuarhitekti koostatud haljastusplaanile hoone ehitusprojekti koostamise

staadiumis. Krundile pos 1 on parkla ja Luha tn 20 ja Luha tn 22 hoonete vahele planeeritud haljaspuhver (ca 15m laiusena), et minimeerida parklast tulenevat võimalikku häiringut elamutele. Kuna krundile kavandatakse ulatuslikku kõvakattega pindasid, peab halveneva mikrokliima kompenseerimiseks sh soojasaarte tekkimise riski maandamiseks rajama eraldushaljastuse põõsaste ja kõrghaljastusega ning vähem kasutatavad alad katta vett läbilaskvate pinnakatematerjalidega. Parkimiskohtade ja –alade vahelistele haljasaladele/-saartele on soovituslik rajada mitmerindeline haljastus (puud ja alusrindel põõsad), et mitmekesistada planeeringuala maastikuruumi. 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.

5.6.3. JÄÄTMEKÄITLUS JA HEAKORD

Sorteeritud jäätmete kogumine on lahendatakse vastavalt jäätmeseadusele ning Võru linna jäätmehoolduseeskirjale. Sorteeritud jäätmete kogumise koht on ette nähtud lahendada hoone mahus, planeeritud hoone majandussissepääsu juures, millele on juurdepääs Olevi tänava kaudu.

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

Rakendada liiklust rahustavaid meetmeid Koreli tänavat ja Turba tänavat ühendaval lõigul (pos 4).

5.6.4. MÜRA

Detailplaneeringu lisana on koostatud mürahinnang, töö koostaja keskkonnakorralduse spetsialist Veiko Kärbla, OÜ Hendrikson & Ko, töö nr 20003814 (vt lisade kaust). Ekspert hinnang on koostatud eesmärgiga määrata planeeringualal esinevad müratasemed olemasolevas ja perspektiivses olukorras, sh tuuakse välja võimalik liikluse müra olukorra muutus planeeringu realiseerimise järgselt. Mürasituatsiooni hindamisel on lähtutud keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ nõuetest.

Koostatud mürahinnangust järeldeb:

Olemasolevas liiklusolukorras vastab piirkonna müratundlike hoonete müraolukord II kategooria alade liikluse müra piirväärtuse nõuetele nii päeval kui ka öösel, müra hinnatud tase hoonete teepoolse küljel jääb väiksemaks kui 65 dB päeval ja 60 dB öösel. Kõrgeim müratase esineb Jüri ja Luha tn ringristmiku lähisteel jäävate korrusmajade teepoolse küljel, mitme hoone puhul jääb müra hinnatud tase päeval (Ld) vahemikku 61-63 dB ja müra hinnatud tase öösel vahemikku 50- 52 dB (kõrgeim müratase (Ld ca 63 dB) küündib Jüri tn 81 korrusmaja teepoolse fassaadini).

Perspektiivse liiklusprognoosi (mis on tõenäoliselt mõnevõrra ülehinnatud prognoos, eriti nn tavakasutusega päeva silmas pidades) realiseerumise korral suurenevad piirkonna peamiste tänavate äärsed hinnatud müratasemed päeval 0,5...1 dB võrra võrreldes olemasolevale liikluse müra olukorraga. Öine olukord sisuliselt ei muutu, kuna öisel ajal märkimisväärt lisanduvat liiklust ei esine.

Planeeringuga kavandatavate hoonestusaladeni küündiv müratase jääb valdavalt vahemikku 50 - 60 dB, mõnevõrra kõrgem müratase esineb planeeritud hoonestusala loodenurgas, mis on tingitud Jüri/Luha ristmikul lähedal ning Maksimarket parklast lähtuvatest liikumistest.

Planeeringuala idaosas on tagatud igati head tingimused välisõhus puhke- ja virgustustegevuste läbiviimiseks, müra hinnatud tase jääb väiksemaks kui 55 dB (suures osas ka väiksemaks kui 50 dB).

Planeeritud hoonestusalad on sobivad äripindade, vabaajakeskuse ja hotelli hoonetele, samuti on ala siseselt võimalik leida sobiv ning headele akustilistele tingimistele vastav asukoht puhke- ja virgestustegevuste jaoks (ala idaosas).

Planeeringu realiseerimine ei halvenda märkimisväärselt piirkonna teedevõrgu ääres asuvate olemasolevate eluhoonete müraolukorda, kuigi teatud mürataseme suurenemine tänu liikluskorralduste suurenemisele siiski aset leiab. Samuti tuleb arvestada, et piirkonnas suureneb tõenäoliselt ka muu inimtekkeline müra (saabuvate inimeste hääled, samuti puhkealal ja mänguväljakutel viibivate inimeste hääled), kuid need tegevused ei kuulu otseselt välisõhu müra normtasemetega reguleeritava müra hulka (keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 mõistes), vaid lähtuda tuleb üldiselt kehtivatest avaliku korra kaitse reeglitest.

MÜRAUURINGUST LÄHTUVAD TINGIMUSED:

Planeeringualal tuleb järgida välisõhu norme.

Alal tuleb tagada head tingimused kavandavate hoonete siseruumides. Müra suhtes tundliku funktsiooniga hoonete ja pindade rajamisel tuleb järgida asjakohast heliisolatsiooninõudeid käsitlevat standardit (hetkeseisuga standard EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest), mille kohaselt:

- Kavandades majutusasutuste magamisruume on välispiirde (välissein koos akendega) ühisisolatsiooni ($R'_{tr,s,w}$) puhul soovitatav lähtuda minimaalselt väärtustest vahemikus 35-40 dB;
- Büroorumide ja nendega võrdsustatud tööruumide (samuti spordirajatiste) puhul on välispiirde (välissein koos akendega) ühisisolatsiooni ($R'_{tr,s,w}$) puhul soovitatav lähtuda minimaalselt väärtustest vahemikus 30-35 dB;
- Kui aken moodustab $\geq 50\%$ välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks.

Tehnoseadmete (nt ventilatsiooniseadmed) valimisel ja paigaldamisel (samuti seadmetele asukoha valimisel) tuleb lähtuda keskkonnaministri 16.12.2016 määrusest nr 71, mille kohaselt tuleb seadmete paigaldamisel tagada piirkonna maakasutusele vastava tööstusmüra sihtväärtusele vastavad tingimused. Elamute piirkonnas (II kategooria müratundlikud alad) on vastavad tehnoseadmete normtasemed 50 dB päeval (7.00-23.00) ja 40 dB öösel (23.00-7.00). Vastavad normtasemed tuleb tagada eluhoonete juures. Teealadel, parkimisplatsidel, haljasaladel jne (ehk alad, kus puudub püsiv asustus) tehnoseadmete müra normtasemeid ei rakendata.

Ehitustööde läbiviimisel võib tõenäoliselt suureneda mõnevõrra piirkonna müratase, kuivõrd liiklustihedus suureneb ehitusaegse transpordi võrra. Ehitusaegne müra võib olla kohati häiriv, kui tehakse mürarikkeid töid, seepärast tuleb ehitustööde kavandamisel läbi mõelda ja tööohutuse plaanis kirjeldada ehitusplatsi vahetusse naabrusesse levida võiva tolmu, müra ja vibratsiooni tõkestamise abinõud. Ehitustööde läbiviimisel peab arvesse võtma, et ehitusaegne müra ei tohi ületada sotsiaalministri 04.03.2002 määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ toodud norme. Ehitusaegse mürahäiringu vähendamiseks tuleb ehitustööd teostada päevasel ajal.

6. PLANEERINGU ELLUVIIMINE

6.1. PLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVATE ASJAKOHADE MÕJUDE HINDAMINE

Käesoleva detailplaneeringu elluviimine ei avalda kultuurilist mõju, sest alal ja selle mõjualas puuduvad väärtustatud hooned, miljööalad ja väärtuslikud maastikud.

Planeeringulahendusel on positiivne mõju Võru linnale, sest luuakse uus atraktiivne ja kaasaegne multifunktsionaalne vabaajakeskus koos aktiivset puhkust võimaldava välialaga (võrkpalli, tennise, korvpalli, padeli, squashi väliväljakud, park ja koerte jalutamise väljak). See rikastab kohalike elanike võimalusi veeta aega kodulinnas ja loob uue tõmbekeskuse ka laiemale piirkonnale. Lisaks planeeringu realiseerimine loob juurde uusi töökohti ning meelitab piirkonda külastajaid nii lähedalt kui kaugelt. Kaasaegne teenuste ja vabaajaveetmise kompleks tõstab eeldatavalt ka piirneva kinnisvara väärtust. Säilib ka looduslik puhver planeeringuala idaosas, mis eraldab planeeritavad hooned Võrusoo tööstusala detailplaneeringualast. Sotsiaalne ja majanduslik mõju on seega eeldatavasti positiivne nii Võru linnale kui ka suuremalt Kagu-Eesti elanikele. Mõningane negatiivne sotsiaalne mõju kaasneb inimestele, kes kasutavad ala aiamaana. Ala kuulub riigi omandisse, seega ei ole ala aiamaadena kasutamine õiguspärane, aga sellest hoolimata on kohalikud harjunud seda tegema ja selle võimaluse likvideerimine toob eeldatavasti kaasa rahulolematust. Kokkuleppel maaomanikuga võib aiamaade kasutamine edaspidi aset leida mujal, näiteks Koreli tn 36 kinnistul.

Planeeringu elluviimisel ei ole ette näha olulise negatiivse mõju avaldumist looduskeskonnale, planeeringualal puuduvad kõrge loodusväärtusega alad või objektid. Planeeringu elluviimine muudab küll ruumilist keskkonda, kuid ka üldplaneeringus on ette nähtud ala hoonestamine. Positiivse poolena saab välja tuua, et kuna kavandatud on ka pargiala, siis jääb piirkonda ka kõrghaljastusega maa-ala. Linnamaastikule on mõju positiivne, sest liigniiske kasutusest väljas olnud ala asendatakse korrastatud linnakeskkonnaga, mida ilmestab kavandatav roheala.

Planeeringulahenduse elluviimisel võib eeldada, et Luha tänava, Koreli tänava ja Turba tänava liiklussagedus kasvab. Vähendamaks sõidukite arvu, kes võivad hakata kasutama Koreli tänavat vaid läbisõiduks, rakendatakse sellel lõigul liiklust rahustavaid meetmeid (nt paigaldatakse teekünnis). Täpsem lahendus antakse projekteerimisel. Eeldatav liiklussurve Luha tänavale ei kujune tänu alternatiivsetele ligipääsudele liialt suureks. Kõige suuremaks jääb liiklus Jüri ja Luha tänava ristumiskohta, kus on olemasolevad kaubanduspinnad. Spaad ning hotelli külastav inimene viibib kohapeal oluliselt pikemalt ja ei suurenda seega oluliselt igapäevast liiklust. Võrreldes tänase olukorraga tekib rohkem paralleelset kasutust, sest piirkonnas on ostukeskuste näol juba olemasolev tõmbekeskus. Kergliikluse olukord paraneb, sest planeeritavale alale rajatakse juurde kergliiklusteid, mis on seotud ümbruskonna kergliiklusteedega, hoone juurde rajatakse jalgrattaparklad. Vaatamata sellele, et ala muutub oluliselt on kaasnevad muutused pigem positiivsed, ala kasutuselevõtu näol tekib atraktiivne ja läbimõeldud keskkond. Liiklussageduse kasvu võib lugeda negatiivseks mõjuks, kuid tegemist on linnakeskkonnaga, kus juba täna paikneb tõmbekeskus, seega ei saa mõju lugeda suureks.

6.2. PLANEERINGU ELLUVIIMISE KOKKULEPPED

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et püstitatavad ehitised ei kahjustaks naabermaaüksuste kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus.

Ehitiste ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab kinnistu igakordne omanik/hoonestusõiguse omanik, kelle poolt kahju põhjustanud tegevus lähtus.

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele maakorralduslikele, ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele, heale projekteerimistavale ja ehitusseadustikule.

Vajadusel võib Võru Linnavalitsus kehtestatud detailplaneeringule lisaks esitada nõudeid ja täpsustavaid projekteerimistingimusi.

Kogu detailplaneeringuala tuleb projekteerida terviklahendusena vastavalt arhitektuurivõistluse võidutööle LU-HA (autor Allianss Arhitektid OÜ) nii, et ehitatav hoonestus oleks ühtse arhitektuuriga ning võimalikud arhitektuursed erisused kujundataks välja sihipäraselt ja samaaegselt koostatavate projektide raames, millele järgneb mõistliku aja jooksul ehitustegevus, mis hõlmab nii hooneid, taristut (teed, trassid, valgustus jms) kui ka haljastust.

Projekteerimise järgselt enne ehitusloa väljastamist sõlmitakse Võru Linnavalitsusega kokkulepped väljaehitamiseks.

Planeeringualale kavandatud ehitiste ehitamise järjekord/etapid lepatakse arendaja ja omavalitsuse vahel kokku peale maa omandamist riigilt. Avalike rajatiste ja infrastruktuuride väljaehitamine toimub asjast huvitatud osapoolte kokkuleppel. Koostöö käigus pannakse paika avalike rajatiste ja infrastruktuuride rajamise maht ja finantseerimise tingimused. Kohalikul omavalitsusel on õigus ehitusloa väljastamisest keelduda juhul, kui ei ole saavutatud maa-ala arendajaga kokkulepet Planeerimisseadus § 131 lõikes 1 nimetatud detailplaneeringukohaste ja detailplaneeringu elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud rajatiste väljaehitamiseks.

6.3. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid ega kahjustata ka avalikku huvi. Tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Samuti ei tohi tekitata naaberkinnistu omanikele täiendavaid kitsendusi. Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik.

B – DETAILPLANEERINGU ARVAMUSTE KOONDTABEL

Jrk. nr.	Arvamuse andja	Arvamuse nr ja kuupäev	Arvamuse sisu	Arvamuse originaali asukoht	Projekteerija märkused arvamuses esitatud tingimuste täitmise kohta
1.	Telia Eesti AS	15.09.2021 Nr. 35559311	Telia Eesti AS seisukohad esitatud dokumentide kooskõlastamisel: Tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitise kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast. Töid võib teostada ainult Telia volitatud esindaja kirjaliku tööloa alusel. Maa-alal paikneb Teliale kuuluv sideehitis: kaablikanalisisatsioon, sidekaev(ud), kaitsetoru. Projekt kooskõlastatakse märkustega: detailplaneeringu kooskõlastus. K kooskõlastus kehtib kuni 14.09.2022	Detailplaneeringu dokumendikaust.	Tingimused lisatud seletuskirja ptk 4.4.6.7 "Võrguvaldajate tingimused projekteerimiseks"
2.	Elektrilevi OÜ	08.10.2021 Nr 0523790207	KOOSKÕLASTATUD TINGIMUSTEL * Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.	Detailplaneeringu dokumendikaust.	Tingimus lisatud seletuskirja ptk 4.4.6.7 "Võrguvaldajate tingimused projekteerimiseks"
3.	Danpower Eesti OÜ	09.12.2021	Danpower Eesti AS kooskõlastab Hendrikson & Ko töö nr 20003814 „Võru linnas Luha tn 16 kinnistu ja lähiala detailplaneering“.	Detailplaneeringu dokumendikaust.	
4.	Aktsiaselts Võru Vesi	19.10.2021 nr 2-15/21/102	Projekti kooskõlastus nr 125-2021 Detailplaneeringu „Võru linnas Luha tn 16 kinnistu ja lähiala detailplaneering“ kooskõlastamine Käesolevaga AS Võru Vesi kooskõlastab Hendrikson ja Ko OÜ poolt koostatud detailplaneeringu „Võru linnas Luha tn 16 kinnistu ja lähiala detailplaneering“, töö nr 20003814.	Detailplaneeringu dokumendikaust.	Tingimused lisatud seletuskirja ptk 4.4.6.7 "Võrguvaldajate tingimused projekteerimiseks"

			Kõik planeeringu alas olevate kinnistute ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni liitumistega seonduvad kulud, s.h ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ümberehitused, finantseerib arendaja. Teavitada AS-i Võru Vesi kirjalikult detailplaneeringu kehtestamisest.		
5.	Aktsiaselts Võru Vesi	22.03.2022 nr 2-15/22/20	Projekti kooskõlastus nr 23-2021 Detailplaneeringu „Võru linnas Luha tn 16 kinnistu ja lähiala“ kooskõlastamine Käesolevaga AS Võru Vesi kooskõlastab Hendrikson ja Ko OÜ poolt koostatud detailplaneeringu „Võru linnas Luha tn 16 kinnistu ja lähiala detailplaneering“, töö nr 20003814, muudatuse (lisatud puurkaev). Kõik planeeringu alas olevate kinnistute ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni liitumistega seonduvad kulud, s.h ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ümberehitused, finantseerib arendaja. Teavitada AS-i Võru Vesi kirjalikult detailplaneeringu kehtestamisest.	Detailplaneeringu dokumendikaust.	Tingimused lisatud seletuskirja ptk 4.4.6.7 "Võrguvaldajate tingimused projekteerimiseks"
		04.11.2022	AS Võru Vesi kooskõlastab muudatuse. Kehtima jäävad väljastatud tehnilised tingimused ja varasem kooskõlastus.		
6.	Huvidatud isik aktsiaselts "Johnny" esindaja Urmas Johanson	23.03.2022	Kooskõlastatud.	Detailplaneeringu dokumendikaust.	
7.	Riigi Kaitseinspekteerimise Keskus (Katri Raudsepp)	19.01.2023 nr 4-4/23/297-1	RKIK kooskõlastab Vabariigi Valitsuse 17.12.2015 määruse nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“ § 3 punkti 101 alusel Võru linna Luha tn 16 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu.	Detailplaneeringu dokumendikaust.	Kooskõlastatud.

8.	Külli Eichenbaum	19.03.2023	Üks märkus seoses planeeringuga mul on ja see puudutab sademevee ärajuhtimise analüüsi dokumenti, õigemini sealset joonist nr 1, mida palun täiendada. Praegu puudub jooniselt Luha 24A kinnistul olev sadevee äravoolukraav, mis suubub detailplaneeringus oleval alal asuvasse kraavi. Joonisel pole seda märgitud, aga meie kinnistu seisukohalt on see äärmiselt tähtis kraav. Lisan ka vastava kaardipildi, mis on geoportaalist ekraamitõmmisena tehtud - seal on kraav kenasti märgitud. <u>Palun märkige see sade- ja sulavete äravoolukraav detailplaneeringu dokumentidesse ka.</u>	Detailplaneeringu dokumendikaust.	Vt. Võru Linnavalitsuse seisukoht ettepanekule 21.04.2023 nr 19-0569-VLV/491. Arvestatud, Luha tn 24a kinnistult Pos 2 krundi kuivenduskraavi suubuva sade- ja sulavete äravoolukraav on joonisele märgitud.
9.	DGN Marketing OÜ	27.04.2023	Detailplaneeringu seletuskirja ja põhijoonise kohaselt on peamiselt juurdepääsud planeeringuala parklatele planeeritud Luha tänavalt ja Turba tänavalt. Juurdepääsude arv on küllaltki suur eesmärgiga hajutada võimalikku liiklusest tulenevat häiringut. Juurdepääsude hajutamine on DGN Marketing OÜ hinnangul mõistlik lahendus. Siiski on planeeringuala asukohta arvestades paratamatu, et suureneb Jüri tänava liikluskoormus, kuigi planeeringuala otseselt Jüri tänavaga ei külgne. Turba tänavale on juurdepääs üksnes Jüri tänavalt. Luha tänavale saab siseneda mõlemalt poolt, kuid siiski on paratamatu, et mõnevõrra suureneb Jüri tänava liikluskoormus ka Luha tänaval asuvate juurdepääsude tõttu. Arvestades planeeritava vabaajakeskuse ja hotelli suurust ning asjaolu, et seletuskirja kohaselt eeldatakse, et paljud vabaajakeskuse külastajad tulevad väljast poolt linna, siis oleks DGN Marketing OÜ hinnangul mõistlik laiendada Jüri tänavat. Jüri tänaval on juba	Detailplaneeringu dokumendikaust.	Vt. Võru Linnavalitsuse seisukoht ettepanekule 27.04.2023 nr 19-0569-VLV/494. Jüri tänava terviklik liikluskorralduse lahendus ei kuulu antud detailplaneeringu ülesannete hulka. Tänavaga kattepaneb paika üldplaneering ning selle täpsema lahenduse määrab ära projekt. Detailplaneeringu lahendus peab tagama, et konkreetse arenduse poolt lisanduva liiklusega seotud küsimused leiaksid lahenduse - seda on ka tehtud. Arendustega kaasneva üldise kasvava liikluskoormuse küsimus lahendatakse lähtuvalt linnavalitsuse strateegilistest eesmärkidest ja eelarvekavast. Võru Linnavalitsus on lähiajal plaani võtmas Jüri tänava projekteerimise Luha ringist kuni F. R. Kreutzwaldi ristmikuni võttes arvesse kõiki arendusi antud piirkonnas ning mis peab lähtuma kehtivatest nõuetest ja

			praegu suur liikluskoormus ning vabaajakeskuse (ning võimalik ka, et uue kaubandushoone) lisandumine piirkonda muudab liikluskoormust oluliselt. Täiendava liikluskoormusega toimetulemiseks oleks mõistlik lisada Jüri tänavale täiendavaid sõiduradasid. Arvestades Jüri tänavale suurt liikluskoormust, parandaks täiendavate sõiduradade väljaehitamine oluliselt uue vabaajakeskusega kaasneva täiendava liikluskoormuse hajutatavust Jüri tänaval ning täiendav liikluskoormus ei häiriks niivõrd oluliselt olemasolevate kaubandushoonete sissesõite. Sõiduradade lisamine muudaks tihenendud liikluse rahulikumaks, kuna manöövreid oleks võimalik kiiremini sooritada, kui kõikidele Jüri tänavat puudutavatele uutele planeeringualadele (sh Turba tänavale) oleks eraldi maha- ja pealesõidud oma sõidureal. Muus osas DGN Marketing OÜ-l käesoleval hetkel detailplaneeringu eelnõu muutmise ettepanekuid ei ole.		liiklusohutusest.
10.	Andres Uibokand	21.04.2023	1. Ehitusjärjekorra määramine on endiselt tegemata – on küll jutt selle kohta, kuid lõpuks on ikkagi öeldud, et määratakse projekteerimisel. Praegune umbmäärane sõnastus jätab kinnistu omanikule vabad käed ja ei taga üldkasutatavate alade väljaehitamise. Palun määrata ehitusjärjekord selliselt, et esmalt rajatakse kõnni- ja sõiduteed ja nende all olevad tehnovõrgud, seejärel ehitatakse välja avalik pargiala koos spordiplatside ja mänguvahenditega ning viimasena tuleb keskuse ehitus. Soovin, et tagaksite ehitusjärjekorra planeeringu koostamisel ja	Detailplaneeringu dokumendikaust.	Vt. Võru Linnavalitsuse seisukoht ettepanekule 21.04.2023 nr 19-0569-VLV/489. 1. Planeerimisseadus § 126 ülesannete hulka ei kuulu ehitusjärjekorra määramine. Kokkulepe omavalitsuse ja tellija vahel (kui kokkuleppeid ei sõlmita, siis kohustub linn kõik vajalikud avalikud taristuosad ehitama). Lisame täpsustused peatükki „Planeeringu elluviimise kokkulepped“.

		kinnistusraamatusse läheks vastavad tagatiskokkulepped. 2. Esmases eskiislahenduses on ehitisealune pind 21700 m², tänases eskiislahenduses on see 23230 m². Kuidas olete arvutanud ehitisealust pinda ja millest tuleneb selle suurenemine võrreldes varasemaga? 3. Krunt pos 3, mis hõlmab Turba tn 3a kinnistut, sihtotstarve muudetakse ÄM, ÄK, ÄB 70% ja ÜK 30%, sellele on ette nähtud parkimisala, mis teenindab krunti pos 1. Transpordimaa (L) on liiklemiseks ja transpordiks kasutatav maa koos ohutuse tagamiseks ja selle maa korrashoiuks vajalike ehitiste aluse ning neid ehitisi teenindava maaga, sealhulgas: teemaa; äriotstarbeta, avalikult kasutatavate parkimisehitiste, sealhulgas parklate maa; Seega palun muuta pos 3 sihtotstarve vastavalt selle kasutusotstarbele (L), nagu see oli esimeses eskiislahenduses. 4. Asukoha põhjendamine on väga üldsõnaline. Räägitakse heast juurdepääsetavusest, aga Võru bussijaamast asub krunt peaaegu nii kaugel, kui vähegi saab – seega ei ole koht ühistranspordiga kergesti juurdepääsetav. Tegelikult on ikkagi tegemist äärelinnaga, kuhu sellise keskuse võiks panna ainult juhul, kui mujal kuskil ruumi ei ole. Seepärast olekski vajalik alternatiivide kaalumine – ei ole näha, et oleks kaalutud teisi alternatiive. Võru linn ei tundu olevat nii tihe, et ühtegi kesksemat kohta, mis oleks nii ühistranspordi kui ka kergliiklusteede läheduses, ei leidu. Palun lisada asukoha alternatiivide kaalumine. 5. Liikuvuse kohta on tehtud justkui terve peatükk, aga see koosneb üldiste trendide ning autosõidu ja parklate kirjeldusest.	2. Arhitektuurivõistluse võidutöö täpsustas planeeringut, sellest tulenevalt on ka ehitisealust pinda suurendatud. 3. Pos 3 krunt on muudetud pos 1c ajutiseks krundiks, mis on mõeldud liitmiseks Pos 1 koosseisu. 4. Juurdepääsetavust on hinnatud sõltumata transpordi liigist. Ala asub üldplaneeringuga määratud kesklinnaala piirialal olles ühe kasutatavama tänava (Jüri tänava) läheduses ning sellel on otseühendus linna südamega (ligikaudu 1 km). Nagu juba varasemalt on omavalitsus seisukohal, et tegemist ei ole kindlasti mitte äärelinnaga, vaid Võru laieneva kesklinna olulise osaga. Alal on juba väljakujunenud suure kasutatavusega kaubandusettevõtted, mis koos vabaajakeskusega toetavad üksteist. Asustuse suunamine ala sees lähtub eelkõige tihendamise printsiibist, millega eelistatakse tühjade maa-alade kasutuselevõtmist. Koostöös Kagu Ühistranspordikeskusega tagatakse bussiliinide hea ühenduvus, et Võru bussijaamas oleks mugav ümber istuda Võru linnaliini bussile, mis viib planeeritavasse keskusesse. Juba täna peatuvad mitmed maakonnaliinid, mille lõpp-peatus on Võru bussijaamas, planeeringu ala lähimates bussipeatustes Market ja Kaubamaja. Võru kesklinnas ei ole sellise suurusega teist sobivat kinnistut. Asukoha alternatiivide kaalumine ei ole detailplaneeringu ülesanne.
--	--	--	--

		Kergliiklusele, mida planeering peaks linna enda sõnade kohaselt soodustama, on pühendatud üks lõik, kus kirjeldatakse ülelinnaliste kergliiklusteede kulgemist planeeringualal. Täielikult puudub planeeringuala enda kergliikluse toimimise analüüs – kus on hoonetesse sissepääsud (nii suurte hoonete puhul on väga pikk ma ümber hoone minna), kuidas pääseb bussipeatustest hoonetesse, kuidas saab rattaid parkida võimalikult sissepääsude lähedusse jne. Planeeringus vaja kirjeldada ja tagada kergliikluse toimivus planeeringualal. 6. Rattaparklad on endiselt näitamata. Puudub ka ratta parkimiskohtade arvutus, kuigi autode parkimiskohtade arvutus on tehtud. Rataste kohta on viidatud, et tuleb teha vastavalt standardile mõistmata, et standard annab nii suure arvu kohti, et neile tuleb planeeringus korralikult maad reserveerida. Kui seda ei tee planeeringus, jäävad need kohad üldse tegemata. Seepärast on vaja planeeringus teha jalgrattakohtade arvutus ning graafiliselt ära näidata rattaparkimiskohad. 7. Kaks eelnevat punkti paistavad seda imelikumad, et liikuvuse analüüsis on justkui toodud eesmärk vähendada autoliiklust. Sisuliselt seda kuidagi tehtud ei ole, vaid on hoopis antud kõik võimalused autoliikluse edasiseks kasvatamiseks, mis on vastuolus detailplaneeringu enda, üldplaneeringu aga ka Eesti riigi deklareeritud eesmärkidega. Planeeringus tuleb ära näidata, millised meetmed vähendavad autode kasutust ning suurendavad kergliiklust ja ühistranspordi kasutust. 8. Kompleksi hotelli kavandamine võib antud asukohas tähendada olulist autoliikluse kasvu	5. Detailplaneeringu faasis ei ole olemas hooneid ja nende projekte. Arhitektuurikonkursi tulemusel on valminud esialgne nägemus (eskiis), mis täpsustub projekteerimise faasis. Täpsustame detailplaneeringut lisades võimalikud hoonesse sissepääsud ja võimalikud jalgrattaparkla asukohad. Täpne asukoht ja lahendus antakse hoone projekteerimisel. Põhijoonisele on märgitud võimalikud sissepääsud, kergliiklusteed (sh perspektiivsed), jalgrattaparklate võimalikud asukohad. 6. Jalgrattaparklate hulk ja asukoht täpsustub projekti etapis, sest detailplaneeringu faasis ei ole arvutuse teostamine sellises täpsusklassis võimalik (me ei tea kui palju tuleb näiteks kappe ujulasse). Jalgrattaparklate võimalikud asukohad on joonisele kantud. Jalgrattaparklate kavandamisel lähtutakse üheaegsusest. Jalgrattaparklate kavandamiseks on seletuskirjas lk 16 „soovitused liikluskorralduseks“ toodud välja mitmed ettepanekud, mida peaks edasises töös arvesse võtma, sh jalgrattaparklate olemasolu kõigi sissepääsude juures, eraldi jalgrattamajad töötajatele pikaajalisemaks parkimiseks, kohad e-ratastele ja kargoratastele, rattaringluse kasutamine. 7. Seletuskirjas on selgelt välja toodud soovitused liikluskorralduseks (vt seletuskiri lk 16),
--	--	--	--

		kogu Võru linna jaoks. Hotellis tuleb ja läheb lühikese ajavahemiku sees palju inimesi ja 90% neist liigub autoga. Kui hotellis on nt 70 tuba, siis 1-tunnise akna sees on seal kuni 130 sõidukit (nii saabuvad kui lahkuvad), lisaks ainult veekeskuse külastajad. Aasta prognoosi saamiseks korrutame sõidukite arvu 300ga, seega peaaegu 400 000 sõitu aastas, mis tuleb linna juurde, sest asukoha tõttu läbivad sõidukid Võru linna. Kuidas on seda autoliikluse koormuse kasvu analüüsitud nii lähipiirkonna kui ka kogu linna vaates? Mis on analüüsimisel olnud konkreetsed tegevused? 9. Endiselt ei ole parkimine lahendatud oma krundil, ent nüüd on esitatud väide, et kuna keskus on suunatud avalikkusele, on ka parkimiskohad suunatud avalikkusele ja seepärast võivad keskuse kliendid vabalt ka tänaval parkida. Selline käsitus on vastuolus üldplaneeringuga ning selle juurde jäämise korral, tuleb detailplaneeringut menetleda üldplaneeringut muutmata. 10. Endiselt kasutatakse parkimisarvutuses kesklinna normi, kuigi üldplaneeringu järgi ei ole tegemist kesklinnaga. Kui soovitakse kasutada kesklinna normi, tuleb detailplaneeringut menetleda üldplaneeringut muutmata. 11. Avalikku pos 2 haljasala võivad kasutada ka inimesed, kes soovivad saabuda autoga, kuid endiselt ei ole neile kavandatud parkimiskohti – kõik tabelis näidatud 454 parkimiskohta on kavandatud pos 1 krundi hoonestusele. Palun kavandada parkimiskohad ka haljasala külastajatele. 12. Uuritud on küll suureneva müra mõju, kuid ei leidnud hinnangut suurenenud mõjule heitgaasidest ja liiklusohtlikkusest tulenevalt.	mille rakendumisel on kergliikluse ja ühistranspordi soodustamine. Samas peab lähtuma, et Võru linna näol on tegemist Võru maakonna tõmbekeskusega, mis tähendab, et linnast väljastpoolt tulijatest paljud kasutavad autot. Keskus on mõeldud ka suuremate rahvaürituste korraldamiseks, millest tulenevalt soovitakse vähendada täiendavat parkimiskoormuse tekkimist ümbritsevatele aladele. 8. Esitatud arvutuskäik on arusaamatu ja eluliselt mitteusutav. 9. Juhime tähelepanu, et tegemist ongi üldplaneeringut muutmata detailplaneeringuga. Detailplaneeringus on Koreli tänav T2 kinnistule ja Turba tänav T1 kinnistule näidatud illustreerivalt kokku 28 parkimiskohta, mis ei ole keskuse parkimiskohtade hulka kuuluvad, vaid annavad edasi perspektiivseid parkimiskohti. Parkimiskohtade paigutamisel on lähtutud nende kasutusmugavusest. 10. Juhime tähelepanu, et tegemist ongi üldplaneeringut muutmata detailplaneeringuga. Kesklinna norm on põhjendatud, sest alal on juba väljakujunenud suure kasutatavusega kaubandusettevõtted, mis koos vabaajakeskusega loovad Võru laieneva kesklinna olulise osa. 11. Krundil pos 2 on 8 bussi ja 10 auto parkimise kohta, mis on mõeldud ristkasutusena
--	--	--	--

			Kas on arvestatud, et hotelli püstitamisega tekib väikeses ajaraamis palju täiendavat autoliiklust ja sellest tuleneb müra, heitgaaside ja liiklusohu kasv? Millised numbrid on arvestuses?	teenindama nii haljasala kui arvutuste järgi planeeritavat kompleksi. Haljasala kasutajatele sobivad ka illustratiivselt tähistatud parkimiskohad Koreli tänav T2 kinnistul. 12. Heitgaaside mõjuga on arvestatud, sest riik on seadnud eesmärgid, et heitgaaside arv peab vähenema, selleks toimetavad kõik. Mis tähendab, et isegi kui autode arv suureneb, siis heitgaaside arv juba elektriautode arvelt pikas vaates peaks vähenema. Detailplaneeringus on ära toodud elektriautode laadimistaristu lahenduse ja asukoha määramine projekteerimisel (vt seletuskiri lk 17). Ehitusaegseid häiringuid ja nende leevendamist on käsitletud seletuskirjas ptk 5.6.4.
--	--	--	--	---

B – DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTUSTE KOONDABEL

Jrk. nr.	Kooskõlastav-koostööd tegev organisatsioon, krundi omanik, piirinaaber	Kooskõlastuse nr ja kuupäev	Kooskõlastuse/ koostöö täielik ära kiri	Kooskõlastus originaali asukoht	Projekteerija märkused kooskõlastaja tingimuste täitmise kohta
11.	Päästeamet	30.12.2021	Võru linna veevõrk ei võimalda jah sellise tootlikkusega hüdrante ning seal võiks kohe olla planeeritud täiendavate mahutite lisamine. Luha 16 üheksa korruselise osa vajab päästetehnika juurdepääsu tagamist hoone külgedele. Arvestama peab tõstukauto tegutsemise võimalusega – koormust taluv pinnas 6 m laiusena.	Detailplaneeringu dokumendikaust.	Seletuskirja ptk 4.4.5 on lisatud nõue tuletõrjevee mahutite projekteerimise ja paigaldamise kohta ning 9-korruselise hoone osa päästetehnika juurdepääsu tagamiseks koormust taluva pinnase rajamise kohta.
		20.02.2023	Kooskõlastatud		Kooskõlastatud.
12.	Maa-amet (Mai Lind)	12.01.2023 nr 6-3/21/3155-10	Maa-amet nõustub Luha tn 16 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu (OÜ Hendrikson & Ko koostatud töö nr 20003814) lahendusega. Palume hoida Maa-ametit kursis planeeringu edasise menetlemisega ning teavitada planeeringu vastuvõtmisest ja avalikustamisest.	Detailplaneeringu dokumendikaust.	
13.	Terviseamet (Tiia Luht)	19.01.2023 nr 9.3-1/22/10104-2	Amet on tutvunud esitatud materjalidega ja kooskõlastab Luha tn 16 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise otsuse, kuid soovib ehitusprojektide koostamisel arvestada alljärgnevaga: Radoon Elamutes ning	Detailplaneeringu dokumendikaust.	Täiendatud ptk 5.5.3 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks

		ühiskasutusega hoonetes võib radoon põhjustada olulist riski tervisele. Tähelepanu tuleb pöörata asjaolule, et radoonisisaldus ei ole pinnases ühtlaselt jaotunud. Seega võib madala radooniriskiga piirkonnas esineda kõrge radoonitasemega alasid. Seetõttu tuleks enne hoone ehitamist planeeritaval maa-alal teostada radoonitasemete mõõtmised. Vajadusel tuleb ehitamisel rakendada radoonikaitse meetmeid (EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“). Sellega välditakse majade siseõhu rikastumist radooniga üle lubatud piiri (200 Bq/m³). Valgusreostus Uute kergliiklusteede, spordiväljakute planeerimisel, kui need kavandatakse tiheasustusalade või majutusasutuse (hotell) piirkonda, soovitame arvestada võimaliku valgusreostusega ja vajadusel kavandada leevendavaid meetmeid. Samuti võivad põhjustada häiringut spordirajatiste territooriumi turvakaalutlustel valgustatud alad. Vabaajakeskusesse veekeskuse (ujula, basseini) rajamisel tuleb arvestada Vabariigi Valitsuse 15. märtsil 2007 määruses nr 80 „Tervisekaitsenõuded ujulatele, basseiniidele ja veekeskustele“ esitatud nõudeid.		
--	--	---	--	--

C – JOONISED

- | | |
|--|----------|
| 1. Asukohaskeem | |
| 2. Ruumilise keskkonna analüüsi joonis | M 1:4000 |
| 3. Tugiplaan | M 1:1000 |
| 4. Põhijoonis | M 1:1000 |
| 5. Tehnovõrkude koondplaan | M 1:1000 |