

PlanID	102892
Detailplaneeringu nimetus	Liiva tn 13, 13a, F. R. Kreutzwaldi tn 39, 39a, 39b kinnistute ja lähiala detailplaneering
Aadress	Võru linn, Võru maakond
Koostaja ärinimi	Osaühing Visioonprojekt. Kivinuki tee 5 Rae k Rae v Harjumaa 75310 reg nr 10481526 loona@visioonprojekt.eu; +372 5017159
Vastustav arhitekt	Loona Lepp
Koostamise kuupäev	2024-09-10
Huvitatud isik	Võru Linnavalitsus

KAUSTA SISUKORD

- Seletuskiri
- Joonis 1 – asukohaskeem, kontaktvööndi skeem, väljavõtte üldplaneeringust
- Joonis 2 – tugiplaan
- Joonis 3 - põhijoonis
- Joonis 4 – tehnovarustuse joonis

SELETUSKIRI

SISUKORD

1	Detailplaneeringu koostamise alusdokumendid.....	3
1.1	Lähtedokumendid.....	3
1.2	Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud	3
1.3	Detailplaneeringu koostamise eesmärk	3
2	Olemasoleva olukorra kirjeldus	3
2.1	Vastavus üldplaneeringule	3
2.2	Planeeritava ala moodustavad kinnistud	3
2.3	Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja projektid	4
2.4	Olemasolevad ehitised	4
2.5	Olemasolev haljastus	5
2.6	Abs. Kõrgused, reljeef	5
2.7	Olemasolev liiklusskeem	5
2.8	Kehtivad kitsendused	5
3	Kontaktvööndi analüüs	5
4	Planeeringu elluviimisega kaasnevad asjakohased majanduslikud, kultuurilised, sotsiaalsed ja looduskeskkonnale avalduvad mõjud	6
4.1	majanduslikud, kultuurilised, sotsiaalsed mõjud	6
4.2	looduskeskkonnale avalduvad mõjud	6
5	Planeering	6
5.1	Planeeringu kontseptsioon.....	6
5.2	Planeeringu ruumilise arengu eesmärgid, kaalutlused ja põhjendused.....	6
5.3	Krundijaotusplaan.....	6
5.4	Planeeritud kruntide ehitusõigus ja arhitektuurinõuded	7
5.5	Planeeringu vastavus muinsuskaitse eritingimustele.....	7
5.6	Liikluskorralduse põhimõtted.....	8
5.7	Elektriauto laadimistaristu	9
5.8	Tehnovõrkude ja –rajatiste paigutus	9
5.9	Haljastus ja heakord	10
5.10	Müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine	11
5.11	Tuleohutuse tagamine.....	11
5.12	Servituutide määramine	12
5.13	Seadusjärgsed kitsendused	12
5.14	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	12
5.15	Detailplaneeringu elluviimise võimalused	12
5.16	Detailplaneeringu kehtestamisega kehtetuks muutuvad planeeringud.....	12
6	Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõtte	12

1 Detailplaneeringu koostamise alusdokumendid

1.1 Lähtedokumendid

- Võru Linnavalitsuse korraldus detailplaneeringu koostamise algatamiseks 07.10.2020 nr 483.
- Muinsuskaitse eritingimused detailplaneeringuks, AS Kurmik töö nr 2021-632-07
- Elektrilevi tehnilised tingimused nr 374192
- AS Võru Vesi tehnilistele tingimustele 10.08.2021 nr 5-18/21/188
- Danpower Eesti AS tehnilised tingimused 06.08.2021
- Telia AS tehnilised tingimused nr 35414379

1.2 Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud

Topo-geodeetiline alusplaan Radiaan OÜ töö nr 017G21 15.01.2021

1.3 Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Koostatava detailplaneeringu eesmärk on määrata ehitusõigused kõrvalhoone ning kõlakoja teenindusruumide rajamiseks ja teede ja parkimise ning tehnovõrkude paigutuse määramiseks.

2 Olemasoleva olukorra kirjeldus

2.1 Vastavus üldplaneeringule

Detailplaneeringu lahendus on kooskõlas Võru Linnavolikogu 11.03.2009 määrusega nr 98 "Võru linna üldplaneeringu kehtestamine". Planeeritava alale jäävad kinnistud asuvad üldplaneeringuga määratud keskuse maa-alal. Keskuse maa all mõistetakse linna keskust tähistavat segaehitusala, kus on tihedalt põimunud elamute, ameti- ning valitsusasutuste; äri- ja büroohoonete, kultuuri- ja spordiasutuste jms maad. Keskuse maa-alal on võimalik arendada nimetatud funktsioone üksikult või funktsioonide kombinatsioonile vastavalt maakasutuspõhimõtetele.

2.2 Planeeritava ala moodustavad kinnistud

Lähiaadress	Liiva tn 13
Asutusüksus	Võru linn
Vald	Võru linn
Maakond	Võru maakond
Tunnus	91901:009:0023
Sihtotstarve	Ühiskondlike ehitiste maa 100%
Pindala	9371 m ²

Lähiaadress	Liiva tn 13a
Asutusüksus	Võru linn
Vald	Võru linn
Maakond	Võru maakond
Tunnus	91901:001:0467
Sihtotstarve	Ühiskondlike ehitiste maa 100%
Pindala	679 m ²

Lähiaadress	F. R. Kreutzwaldi tn 39
Asutusüksus	Võru linn
Vald	Võru linn
Maakond	Võru maakond
Tunnus	91901:001:0467
Sihtotstarve	Ärimaa 50%
	Elamumaa 50%
Pindala	237 m ²

Lähiaadress	F. R. Kreutzwaldi tn 39a
Asutusüksus	Võru linn
Vald	Võru linn
Maakond	Võru maakond

Tunnus	91901:001:0468
Sihtotstarve	Ärimaa 100%
Pindala	360 m ²
Lähiaadress	F. R. Kreutzwaldi tn 39b
Asutusuksus	Võru linn
Vald	Võru linn
Maakond	Võru maakond
Tunnus	91901:001:0334
Sihtotstarve	Transpordimaa 100%
Pindala	813 m ²

2.3 Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja projektid

Võru linna üldplaneering, kehtestatud Võru Linnavolikogu 11.03.2009 määrusega nr 98

Piirkonnas kehtivad detailplaneeringud:

- Liiva tn 9B kinnistu ja sellega külgnevate maaüksuste ja tänavate maa-ala detailplaneering
- Liiva 13, Kreutzwaldi 39,41,43,45,47,49, Petseri 12,12A,10 detailplaneering
- Liiva 12B ja sellega piirneva maa-ala detailplaneering
- Liiva tn 16A asuva kinnistu detailplaneering
- Liiva tn 24A kinnistu detailplaneering
- Kreutzwaldi 66 ja sellega külgnevate maaüksuste ning tänavate maa-ala detailplaneering
- Kreutzwaldi 54 kinnistu ja lähiala detailplaneering
- Kreutzwaldi 46,48,50, Liiva 18B ja Liiva-Vee nurga maa-ala detailplaneering
- Kreutzwaldi 48, Vee 31 kinnistute ja kinnistutega piirneva maa-ala detailplaneering
- Kreutzwaldi 38, sellega piirnevate maa-üksuste ja tänavate maa-alade detailplaneering
- Kreutzwaldi 35 kinnistu detailplaneering
- Kreutzwaldi tn 39 krundi ja lähiala detailplaneering
- Kreutzwaldi 27 ja sellega külgnevate maaüksuste ja tänavate maa-ala detailplaneering
- Jüri 30 ja sellega piirneva maa-ala detailplaneering
- Jüri tn 40 kinnistu ja lähiala detailplaneering
- Jüri tn 37 ja selle lähiümbruse detailplaneering
- Jüri 39 kinnistu ja lähiala detailplaneering
- Jüri 41 krundi ja piirneva tänavaala detailplaneering
- Petseri 17 asuva kinnistu ja piirnevate alade detailplaneering
- Vee tn 4, 6 ja sellega külgnevate maa-alade detailplaneering
- Räpina mnt 1 ja sellega külgnevate maaüksuste ning tänavate maa-ala detailplaneering
- Vabaduse 15 kinnistu ja selle ümbruse detailplaneering
- Vabaduse väljaku Vabaduse ja Jüri tn vahelise maa-ala detailplaneering kuni Jüri 19 krundini
- Paju 9, sellega piirnevate maaüksuste (Paju 5, Paju 7, Paju 11, Paju 11A) detailplaneering
- Lepa tn 2 ja 2A ning Paju tn 19, nendega külgnevate alade ja tänavate maa-ala detailplaneering

2.4 Olemasolevad ehitised

Liiva tn 13 (91901:009:0023) katastriüksusel:

EHR kood 113026171 VÕRU KULTUURIMAJA KANNEL

EHR kood 220072872 VÕRU KULTUURIMAJA KANNEL AED

EHR kood 113026173 DEKORATSIOONIDE KUUR

EHR kood 220676811 KAUGKÜTTETORUSTIK

EHR kood 221283642 OPTILINE SIDE VÄLISVÕRK

elektrikaabel

välisvalgustus

drenaažitorustik

kanalisatsioonitorustik

Liiva tn 13a (91901:009:0035) katastriüksusel:

EHR kood 113026172 ABIHOONE

elektrikaabel

piirdeaed

F. R. Kreutzwaldi tn 39 (91901:001:0467) katastriüksusel:

EHR kood 113019119 ÜKSIKELAMU

veetoru

side välisvõrk

F. R. Kreutzwaldi tn 39a (91901:001:0468) katastriüksusel

side välisvõrk

kanalisatsioonitorustik

F. R. Kreutzwaldi tn 39b (91901:001:0334) katastriüksusel:

elektrikaabel

drenaažitorustik

kaugküttetorustik

2.5 Olemasolev haljastus

Liiva tn 13 Aia äärde on istutatud elupuude püramiidjaid vorme, kagupoolse piirdeaia kõrval asub põõsastara. Krundi keskosas asub kõrghaljastusega ajalooline park.

F. R. Kreutzwaldi tn 39a krundil kasvab kaks puud.

Liiva tn 13a, F. R. Kreutzwaldi tn 39, F. R. Kreutzwaldi tn 39b krundid on kõrghaljastuseta.

2.6 Abs. Kõrgused, reljeef

Planeeritav ala on tasane, kõrgusmärgid on vahemikus 73.09 kuni 74.21, maapind langeb lõuna suunas.

2.7 Olemasolev liikluskeem

Juurdepääsud planeeritavale alale on planeeritud Liiva tänavalt, F.R. Kreutzwaldi tänavalt ja Petseri tänavalt.

2.8 Kehtivad kitsendused

- Avalikult kasutatavate teede kaitsevööndid.
- Olemasolevate tehnovõrkude kaitsevööndid
- Muinsuskaitseala

3 Kontaktvööndi analüüs

Planeeringuala ja selle lähema ümbruse kujunemise ajalugu ja tänapäeva olukorda on käsitletud põhjalikult töös „Muinsuskaitse eritingimused detailplaneeringuks“ AS Kurmik töö nr 2021-632-07 vt lisade kaust.

Väljavõtte nimetatud tööst: „Planeeringuala jääb Võru vanalinna 19. sajandi keskpaiku ja hiljem hoonestatud kvartalis, mis säilinud tänavatevõrgu tõttu on säilitanud oma algse suuruse. Kandle seltsi krundi moodustamine ja kasv on ilmeka näide 19. sajandi lõpul alanud algse krundistruktuuri lagunemise kohta Võru vanalinnas. Vaatamata pidevale ümberkruntimisele ja uute hoonete ehitamisele vanade vahele, on siiski aimatav veel algne krundijaotus ning säilinud vanemat ühe-kahekorruselist miljööväärtuslikku puithoonestust. Lammutatud hooned ja eemaldatud piirdeaiaid on jätnud majade vahele erineva suurusega tühikuid, mis plankaedadega varjatuna olid omased klassitsistliku planeeringuga alginnaale, kus valdavalt krundi keskteljel, pikiküljega tänavajoonel asuvad elumajad vaheldusid haljastatud hoovialadega, kuid mitte enam peale 19. sajandi teisel poolel alanud massilist uute hoonete ehitamist vanade elumajade külge ja vahele. Erinevalt mitmest teisest kohast Võru vanalinnas, on vaadeldava kvartali õuealadel nõukogudeaegsete paneelilamute asemel koha säilitanud ning kagu suunas pikenenud Kandle aed. Loodest kultuurimaja kõrge ehitismahu ja külgedelt kõrghaljastusega ääristatud aiaala privaatsust vähendab avatus kagu suunas, kus Petseri tänava ääres kõrguvad neljakorruselised sektiioonilamud. Planeeritav uus ehitusmaht paigutatakse Liiva tn 13a garaažide asemele. Tekkiv uusehitis muudab vähe väljakujunenud ruumilist olukorda, ei mõjuta muinsuskaitseala vaadeldavust ega kahjusta kultuuripärandit. Oodata pole ka mürataseme ja õhusaaste ülenormatiivset suurenemist. Küll aga suureneb mõnevõrra parkimiskoormus. Praegu panipaigana kasutatavate ilmetute garaažide asendamine arhitektuurilt väärtuslikuma hoonega ja selle sidumine ajaloolise Kandle aiaga tõstab piirkonna atraktiivsust ning võimaldab aias korraldatavate ürituste ampluaad laiendada.

Kavandatud kultuurimaja juurdeehitis toob piirkonda eeldatavalt positiivset sünergiat. Juurdeehitise paigutus kvartali sisse jätab tänavavaadetes domineerima piirkonna ajaloolise õhustiku. Probleemsena võib tunduda normatiivsete parkimiskohtade vähesus planeeringualal. Eeldatavalt see siiski probleemiks ei kujune, kuna kontaktvööndi tänavad on hiljuti rekonstrueeritud, tänavate äärde on loodud parkimiskohad vahelduvalt kõrghaljastusega, mis loob meeldiva linnakeskkonna ja vähendab vajadust eraldi välja ehitatavate parklate järele.

Lisaks on piirkonnas mitmeid teisi avalikke parklaid, näidatud joonisel nr 1.

Planeeritava alast vahetult lõuna pool F. R. Kreutzwaldi tänaval asub ühistranspordi peatus, kuhu pääseb mitmete bussidega.

Ajalooline kultuurimaja paiknemine sobivalt linnasüdames võimaldab suurel osal publikust saada kultuurimaja või kinno jalgsi.

4 Planeeringu elluviimisega kaasnevad asjakohased majanduslikud, kultuurilised, sotsiaalsed ja looduskeskkonnale avalduvad mõjud

4.1 majanduslikud, kultuurilised, sotsiaalsed mõjud

Kavandatava hoonemahu paiknemisest tulenevat mõju on kirjeldatud töös „Muinsuskaitse eritingimused detailplaneeringuks“ AS Kurmik töö nr 2021-632-07 vt lisade kaust.

Väljavõtte nimetatud tööst: „Eelmises punktis vaadeldud kinohoone paigutamise variantidest on rohkem eeliseid SA Võru Kannel poolt pakutud lahendusel, kus uus ehitusmaht paigutatakse Liiva tn 13a garaažide asemele. Tekkiv uusehitis muudab vähe väljakujunenud ruumilist olukorda, ei mõjuta muinsuskaitseala vaadeldavust ega kahjusta kultuuripärandit. Oodata pole ka mürataseme ja õhusaaste ülenormatiivset suurenemist. Küll aga suureneb mõnevõrra parkimiskoormus. Praegu panipaigana kasutatavate ilmetute garaažide asendamine arhitektuurilt väärtuslikuma hoonega ja selle sidumine ajaloolise Kandle aiaga tõstab piirkonna atraktiivsust ning võimaldab aias korraldatavate ürituste ampluaad laiendada.“

4.2 looduskeskkonnale avalduvad mõjud

Looduskeskkonnale avalduv mõju on minimaalne. Planeeritava detailplaneeringu elluviimisel ei ole näha olulist mõju olemasolevale haljastuse olukorrale. Haljastuse muutmisel tellida olemasolevate puude ja põõsaste dendroloogiline uuring.

5 Planeering

5.1 Planeeringu kontseptsioon

Detailplaneeringuga liidetakse Liiva tn 13 ja 13a krundid ja võimaldatakse Võru kultuurikeskuse Kannel uue kõrvalhoone rajamine detailplaneeringus määratud hoonestusalaselle. Lisaks määratakse hoonestusala Kandle aeda kõlakoja ja seda teenindavate ruumide ehitamiseks.

5.2 Planeeringu ruumilise arengu eesmärgid, kaalutlused ja põhjendused

Planeeringu realiseerumisel muutub ala tihedamaks nii kultuuriliselt kui linnaehituslikult. Antud kontekstis uued planeeritavad mahud ei sekku olemasoleva muinsuskaitse ala vaadetes liiga jõuliselt jäädes tahaplaanile. Kõikidest kaalutud variantidest on antud lahendus kõige sobilikum ja austab olemasoleva linnaehituse struktuuri enim. Piirkond saab juurde uusi ühiskondlike funktsioone ja taaselustab vanu – kõlakoja ala. Kandle aia ala piiramine uute hoonemahtudega muudab koha intiimsemaks ja selgejoonelisemaks samas jääb enamus alast endiselt avatuks. Detailplaneeringu lahendusega võimaldatakse anda alale huvitav ja keskkonda sobituv lahendus.

5.3 Krundijaotusplaan

Liiva tn 13 ja 13a krundid liidetakse ühtseks ühiskondlike ehitiste maa 100% sihtotstarbega kinnistuks. Edaspidi krunt pos 1.

Kreutzwaldi tn 39a ja 39b krundid liidetakse ühtseks transpordimaa 100% sihtotstarbega kinnistuks.

Edaspidi krunt pos 2.

Kreutzwaldi tn 39 kinnistu piire ei muudeta ja maakasutuse sihtotstarve muudetakse 50% elamumaaks, 50% ärimaaks. Lubatud ühte sihtotstarvet suurendada teise arvelt.

Edaspidi krunt pos 3

Planeeritud krundid kajastatud põhijoonisel ehitusõiguse tabelis

5.4 Planeeritud kruntide ehitusõigus ja arhitektuurinõuded

Põhijoonisele on kantud planeeritud krundile antud positsiooninumber, planeeritud pindala, lubatud hoonestusala piir ja soovituslik hoonete paiknemine. Kohustuslikku ehitusjoont ei määrata. Ehitusõigus (krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed, hoonete suurim lubatud arv krundil, hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala, hoonete suurim lubatud kõrgus) vt põhijoonis ehitusõiguse tabel.

Ehitus- ja arhitektuurinõuded planeeritud krundile pos1:
Uusehitis lahendada kaasaegses võtmes sobitatult kultuurimaja arhitektuuriga. Soovitav on planeerida polüfunktsionaalne kasutus ning ühendus Kandle aiaga.
Nõuded uusehitise - põhihoone ehitusõiguse määramiseks: maapealsete korruste arv kuni 2, maa-alune korruselisus 1, katusekalle kuni 18°, katuseharja kõrgus kuni 12m olemasolevast maapinna kõrgusmärgist. Mitte ületada kultuurimaja viilkatusega osa kõrgust. Liitumiseks kultuurimajaga kasutada väiksemas mahus ühendusgaleriid. Ühendusgalerii alt on ette nähtud 6m laiune läbisõit 4,5m puhaskõrgusega.
Nõuded uusehitise - abihoone ehitusõiguse määramiseks: maapealsete korruste arv kuni 2, maa-alune korruselisus 0, katusekalle kuni 25°, katuseharja kõrgus kuni 8m olemasolevast maapinna kõrgusmärgist.
Kõik hooned sealhulgas abihooned peavad täies ulatuses jääma põhijoonisel näidatud lubatud hoonestusala sisse.
Välisviimistluses on soovitatav kasutada traditsioonilisi ehitusmaterjale (keraamiline kivi, puit, krohvitud betoon, klaas, katusekatteks sile eelvaltsitud terasplekk või rullmaterjal, uste ja aknaraamide puhul metall või puit).
Päärdeaed ennistada ajaloolisel kujul. Metallist või plastist võrkaedu mitte kasutada.
Kultuurimaja juurdeehitise või omaette, üle 200m² ehitisealuse pinnaga hoone projekteerimisele peab eelnema arhitektuurivõistlus. Uusehitis lahendada kaasaegses võtmes sobitatult kultuurimaja arhitektuuriga. Soovitav on planeerida polüfunktsionaalne kasutus ning ühendus Kandle aiaga.

Ehitus- ja arhitektuurinõuded planeeritud krundile pos 2:
Hooneid ette ei nähta. Tänavapoolsed piirid markeerida piirdeaia või haljastusega

Ehitus- ja arhitektuurinõuded planeeritud planeeritud krundile pos 3:
Hoone peab olema sobitatud miljösse.
Lubatud piire krundi piirile kõrgusega kuni 1,8m. Piire sobitada hoone arhitektuuriga.

5.5 Planeeringu vastavus muinsuskaitse eritingimustele

muinsuskaitse eritingimus	DP lahendus
Krundid Liiva tn 13 ja 13a ning F. R. Kreutzwaldi 39a ja 39b võib omavahel liita.	Liiva tn 13 ja 13a krundid liidetakse ühtseks ühiskondlike ehitiste maa 100% sihtotstarbega kinnistuks. Kreutzwaldi tn 39a ja 39b krundid liidetakse ühtseks transpordimaa 100% sihtotstarbega kinnistuks.
F. R. Kreutzwaldi 39 hoone ja krunt rekonstrueerida vastavalt ehitusloa saanud projektile. Maakasutuse sihtotstarve muuta ärimaaks.	Säilib olemasolev krundi sihtotstarve Ä 50% E 50%. Hoone kasutusotstarve on muudetud üksikelamuks (11101).
Kruntidele F. R. Kreutzwaldi 39a ja 39b rekonstrueeritava parkla tänavapoolsed piirid markeerida piirdeaia või haljastusega, ka parkimisala liigendada haljastusega. Säilitada Liiva tn ääres kasvav kõrge tammepuu. Teekattes kasutada vanalinna miljösse sobivaid sillutuskive, mille pinnaomadused peavad tagama nii jalakäijate, ratastoolikasutajate kui muude sõidukite ohutu liikumise.	Arvestatud punktides 5.4; 5.6; 5.9
Krundil Liiva tn 13a asuvad garaažid võib lammutada. Hoonesse ladustatud vitraažide originaalid paigutada ümber sobivasse kohta.	Arvestatud punktis 5.9
Kultuurimaja juurdeehitise sobivaimaks asukohaks on krunt Liiva tn 13a. Hoonestusala võib vajadusel kirde-edela suunas laiendada.	DP järgib antud lahendust.

Uusehitise lahendamise kaasaegses võtmes sobitatult kultuurimaja arhitektuuriga. Soovitatav on planeerida polüfunktsionaalne kasutus ning ühendus Kandle aiaga.	Arvestatud punktis 5.4
Nõuded uusehitise ehitusõiguse määramiseks: maapealsete korruste arv kuni 2, katusekalle kuni 180°, katuseharja kõrgus kuni 12 m (maapinna absoluutkõrgusest 73 m). Mitte ületada kultuurimaja viilkatusega osa kõrgust, liitumiseks kultuurimajaga kasutada väiksemas mahus ühendusgaleriid.	Arvestatud punktis 5.4
Välisviimistluses on soovitatav kasutada traditsioonilisi ehitusmaterjale (keraamiline kivi, puit, krohvitud betoon, klaas, katusekatteks sile eelvaltsitud terasplekk või rullmaterjal, uste ja aknaraamide puhul metall või puit).	Arvestatud punktis 5.4
Kandle suveaia ümberkavandamisel säilitada selle loode-kagu suunaline tsoneering: teenindus-parkimisala, park, kontserdiväljak. Tagada vaatesuunad pargiteedelt kontserdiväljakule ja avatud vaade kontserdiväljakult pargi suunas. Haljastuse muutmisel tellida olemasolevate puude ja põõsaste dendroloogiline uuring. Kujunduses eelistada ajalooliselt kasutatud puude-põõsaste liike. Väikevorme (purskkaev, valgustid, pingid) võib asendada. Karuskulptuur säilitada ja eksponeerida sobivas kohas.	Arvestatud punktis 5.9 ja põhijoonise lahenduses.
Kontserdiväljaku võib ümber kujundada (ehitised demonteerida), arvestades kaasaegseid mobiilseid lahendusi. Abiruumide planeerimisel paigutada need kirde-, kagu- või edelapoolse piiri äärde, vältimaks kontserdiväljaku ruumikadu.	Arvestatud punktis 5.9
Kandle aia teede ja platside katteks kasutada pinnas- või kruusakatet ning sillutuskive, tagades juurdepääsu ja ohutu liikumise ka ratastoolikasutajatele.	Arvestatud punktis 5.6
Krundi Liiva tn 13 piirdeaed remontida olemasoleval kujul. Metallist või plastist võrkaedu mitte kasutada.	Arvestatud punktis 5.4

5.6 Liikluskorralduse põhimõtted

Juurdepääs planeeritavale alale on tagatud neljast küljest. Jalgrattaga liiklejad pääsevad planeeritavale alale igast küljest. Peamised jalgratta sissepääsud on loodest (Liiva tänavalt T2), kirdest (Liiva tänavalt T2) ja kagust (Petseri tänavalt T2), seega tasub kaaluda jalgratta parkimiskohtade jagamist mitme sissepääsu vahel.

Planeeritud krundile pos 1 pääseb kirde suunast Liiva tänav T2 krundilt, kagu suunast Petseri tänav T2 krundilt ja loode suunast Liiva tänavalt. Edela suunast, F. R. Kreutzwaldi tänavalt, pääseb planeeritud pos1 krundile üle planeeritud pos 2 krundi. Kandle aia teede ja platside katteks kasutada pinnas- või kruusakatet ning sillutuskive, tagades juurdepääsu ja ohutu liikumise ka ratastoolikasutajatele.

Planeeritud krundile pos 2 pääseb edela suunast, F. R. Kreutzwaldi tänavalt.

Planeeritud krundile pos 3 pääseb edela suunast, F. R. Kreutzwaldi tänavalt ja kagu suunast läbi parkimisala.

Parklate katendina on lubatud kasutada vanalinna miljöösse sobivaid sillutuskive, mille pinnaomadused peavad tagama nii jalakäijate, ratastoolikasutajate kui muude sõidukite ohutu liikumise.

Parkimiskohtade arvutus vastavalt EVS 843:2016:

Plan krunt	Krunt pos 1	Krunt pos 2	Krunt pos 3	KOKKU
Plan SBP		0	220	
Parkimisnormatiiv suletud brutopinnale			1/230	
Iste kohtade arv	Kultuurimaja 1000 kohta, plan kino 200kohta			
Parkimisnormatiiv(istekohale)	1/8 (teater), 1/20(kino)			
Normatiivne parkimiskohtade arv	125 + 10	0	1	136
Planeeritud parkimiskohtade arv	14	21	0	39
Jalgratta parkimisnormatiiv 1/20 istekohale (kino/kultuurimaja) 1200/20= 60 jalgrattakohta				

Lisaks planeeringualal parkimisele on arvestatud võimalustega parkida piirnevatel tänavatel ja piirkonda jäävates avalikes parklates. Info piirkonda jäävate parkimisvõimaluste kohta on toodud kontaktvõõndi joonisel.

Vastavalt ehitusseadustikule, tuleb krundile pos 1 ja pos 2 planeeritavatele parkimiskohtadele ette näha juhtmetaristu igale viiendale parkimiskohale ja elektriauto laadimispunkt vähemalt ühele parkimiskohale. Kruntidele pos 1 ja pos 2 tuleb ette näha kaks inva-parkimiskohta.

5.7 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 mitteelamuga. Selgituseks: „Elektriauto juhtmetaristu on kaablikaitsetoru, millesse on võimalik panna elektrikaabel laadimispunkti paigaldamiseks. Elektriauto laadimispunkt on laadimistaristu liides, millega on võimalik laadida korraga ühte elektrisõidukit või vahetada korraga ühe elektrisõiduki aku.“. Täpne elektriauto laadimistaristu lahendus ja asukoht määratakse projekteerimisel.

5.8 Tehnovõrkude ja –rajatiste paigutus

Elektrivarustus

Elektrivarustus on planeeritud vastavalt Elektrilevi tehnilistele tingimustele nr 374192. Planeeritud Amprite arv 125A.

1. Olemasolevast Sidekontori alajaamast ette nähtud uuele objektile välja eraldi fiidrina ringtoiteliinina 0,4 kV maakaabelliin. Objekti elektrivarustuseks planeeritud 0,4 kV liitumiskilp olemasoleva jaotuskilbi JK7894 kõrvale. Liitumiskilp ja jaotuskilp peab olema alati vabalt teenindatav.
2. Elektritoide liitumiskilbist objektini nähtud ette maakaabliga.
3. Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tagatud servituudialana, alajaamadele eraldi katastriüksusi ei moodustata.
5. Ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektrikaablite kaitsetsoonidesse.
8. Olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.
9. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Leping sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

Veevarustus ja kanalisatsioon

Veevarustus ja kanalisatsioon on planeeritud vastavalt AS Võru Vesi tehnilistele tingimustele 10.08.2021 nr 5-18/21/188.

Planeeritavate kinnistutele veesisendil peab olema nõuetekohane veemõõdusõlm. Veemõõdusõlm peab vastama AS Võru Vesi nõuetele. Lähim ühisveevärgi veetorustik – Liiva tn, PE De 110. Kinnistu vee ühendustorustik – PE De.

Lähim ühiskanalisatsioonitorustik – Liiva tn, PVC De 200; keraamiline DN 200 (planeeritud rekonstrueerimine aastatel 2021–2022, PVC 200).

Kanalisatsiooni ühendustorustik – PVC De 160.

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

Planeeritava ala tuletõrjeveega varustamine ette nähtud olemasolevatest hüdrantidest:

Liiva tn 12 juures nr T–7, DN 100;

Jüri tn 42 juures nr E–123, DN 100;

Petseri tn 8 juures nr E–184, DN 100;

F. R. Kreutzwaldi tn 39 juures E–249, DN 100

Sademevesi

Sademeveed juhitakse Liiva tänaval paiknevasse sademeveekanalisatsiooni vastavalt AS Võru Vesi tehnilistele tingimustele 10.08.2021 nr 5-18/21/188.

Sademe-, pinna- ja drenaaživee juhtimine ühiskanalisatsiooni on keelatud. Sademevee valgumine naaberkinnistutele on keelatud.

Sademe- ja lume sulamisvesi krundil paiknevate kergliiklusteedelt on planeeritud juhtida haljasaladele ja immutada krundi piirides. Keelatud on sajuvee juhtimine naaberkrundile. Sademevee valgumine lahendatakse vertikaalplaneerimisega hoone projekteerimisel. Parkla sademeveed on planeeritud restkaevudega kokku koguda ja juhtida läbi õli ja liivapüüdu sademeveetorustikku F. R. Kreutzwaldi tänaval.

Kaugküte

Kaugküte planeeritud vastavalt Danpower Eesti AS tehnilistele tingimustele 06.08.2021.

Krunt pos 1 - Planeeritud kultuurimaja juurdeehituse liitumispunkt valitud vastavalt hoone ruumide jaotusele nii, et torustiku pikkus soojussõlmeni oleks minimaalne. Täpsustada ehitusprojektidega. Arvestada, et torustiku pikkus oleks vähemalt 2-3 meetrit, et sinna mahuks paigaldada ka sulgeseadmed.

Kaugküte liitumisvõimalus nähtud ette ka planeeritud abihoonele. Abihoone liitumistorustik nähtud ette kinnistuservas olemasoleva torustiku pikendusena. Ühtlasi on arvestatud, et samalt torustikult rajatakse lasteaed Jüri 40a ühendustorustik.

Vastavalt 25.06.2015 MTM määrusele nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ on planeeritud olemasolevatele ja planeeritud kaugküttetorustikele kaitsevööndid 2m kahele poole toru.

Krunt pos 2 – kaugküttega liitumist ei planeerita. Krundi läbivale kaugküttetrassile planeeritakse servituudi vajadus

Krunt pos 3 – Planeeritakse liitumine kaugküterrassiga F. R. Kreutzwaldi tänaval kulgevast trassist.

Side

Sidevarustus planeeritud vastavalt Telia AS tehnilistele tingimustele nr 39064885 (kehtivad kuni 04.08.2025). Tagatud on olemasolevate sideehitiste säilimine.

Krunt pos1 - Hoone laienduse sideühenduse rajamiseks võib laiendada olemasoleva kultuurimaja hoone sisevõrku või pikendada sisestuse juurest mööda hoonet optiline kaabel ja rajada laiendatud osale selle baasil sisevõrk. Eraldi sisestuse korral rajada Telia sidekanalisatsiooni sobivast kaevust uus trass (vähemalt 50mm) laiendatud osasse. Paigaldada metalliga optiline kaabel vähemalt 12 kiudu alates sidekaevust VRU-124. Hoone sisevõrk projekteerida ja ehitada Tellija vahenditest. Paigaldada hoonesse vajalikumahu li ne andmesidejaotla. Hoone sisevõrk rajada jaotlast iga korteri /lõpptarbij a ruumi single-mode tüüpi optiliste kaablitega. Optilised kaablid otsastada SC/APC adapteritega. Ruumide sisevõrk lahenda CAT6 sidekaablitega. Ruumide sidejaotlas peab olema paigaldatud elektritoide seadmete ühendamiseks 230V elektrivõrguga. Kui hoonesse jääb ainult üks lõpptarbij a, siis rajada sisevõrk CAT6 kaablitega.

Krunt pos 2 – Sidevarustust ei planeerita

Krunt pos 3 – Säilib olemasolev sideühendus

Päikesepaneelid

Lubatud paigaldada päikesepaneele hoone katusele. Maapinnale päikesepaneelide rajamine keelatud.

5.9 Haljastus ja heakord

Planeeritav krunt pos 1

Kandle suveaia ümberkavandamisel säilitada selle loode-kagu suunaline tsoneering: teenindus-parkimisala, park, kontserdiväljak. Tagada vaatesuunad pargiteedelt kontserdiväljakule ja avatud vaade kontserdiväljakult pargi suunas. Haljastuse muutmisel tellida olemasolevate puude ja põõsaste dendroloogiline uuring. Kujunduses eelistada ajalooliselt kasutatud puude-põõsaste liike. Väikevorme (purskkaev, valgustid, pingid) võib asendada. Karuskulptuur säilitada ja eksponeerida sobivas kohas. Krundil Liiva tn 13a asuvad garaažid võib lammutada. Hoonesse ladustatud vitraažide originaalid paigutada ümber sobivasse kohta. Kontserdiväljaku võib ümber kujundada (ehitised demonteerida), arvestades kaasaegseid mobiilseid lahendusi. Abiruumide planeerimisel paigutada need kirde-, kagu- või edelapoolse piiri äärde, vältimaks kontserdiväljaku ruumikadu.

Kandle aia teede ja platside katteks kasutada pinnas- või kruusakatet ning sillutuskive, tagades juurdepääs ja ohutu liikumine ka ratastoolikasutajatele.

Planeeritav krunt pos 2

Krundi lääneservas kasvav tammepuu säilitada. Parkimisala liigendada haljastusega. Parkla tänavapoolsed piirid markeerida piirdeaia või haljastusega. Parkla projekteerimisel leida lahendus (nt tõstetud äärekivi) F. R. Kreutzwaldi tn 39 kinnistuga piirneva puidust plankaia autode manööverdamisel tekkida võivate kahjustuste vältimiseks.

Planeeritav krunt pos 3

Haljastuses kasutada hekki või konteinerhaljastust.

Projekteerimisel ja ehitamisel peab arvestama EVS 939-3:2020 Puittaimed haljastuses. Osa 3: Ehitusaegne puude kaitse

5.10 Müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine

Märgatavat müra ja vibratsiooni lisandumist planeeringu realiseerumisel ette näha ei ole. Kavandatav tegevus peab vastama KeM 1 01.02.2017 määrusele nr 7 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“, samuti ei tohi naaberaladeni ulatuda vibratsiooni piirväärtusi ületav vibratsiooni tase vastavalt Sotsiaalministri 17.05.2002 määrusele nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“.

Valgusreostus - Välisvalgustus peab olema optimaalne, vältides valgusreostuse teket. Välisvalgustuspaigaldiste planeerimisel arvestada Eesti Standardi „EVS-EN 12464-2:2014 Valgus ja valgustus. Töökohavalgustus. Osa 2: Välistöökohad“.

Radoon - Eesti Geoloogiateenistuse radooniriski kaardi (2020.a. seisuga) andmetel kuulub ala kõrge radoonisaldusega (150-250kBq/m³) alade hulka. Hoone projekteerimise eel teostada radooniuuring. Siseruumides tuleb tagada radoonihutu keskkond vastavalt EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“.

5.11 Tuleohutuse tagamine

Hoonestusala paiknemisega on tagatud tuleohutuskaja rohkem kui 8 m naaberkrundi hoonestusest.

Planeeritavad hoonestusalad asuvad krundi piiridest vähemalt 4 meetri kaugusel.

Ehitiste projekteerimisel lähtuda SM 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Hoonete tuleohutusklassid määrata ehitusprojektidega.

Suurõnnetuse ohuga ettevõtete ohualasid ei jää planeeritavale alale.

Planeeritud krunt pos 1 - vajalik veevooluhulk 10 l/s 3h jooksul.

Planeeritud krunt pos 2 - hooneid ei planeerita

Planeeritud krunt pos 3 - vajalik veevooluhulk 10 l/s 3h jooksul.

Planeeritav kustutusvee vajadus on kaetud olemasolevate hüdrantidega:

Hüdrant nr 249, mis paikneb planeeritava ala piiri lähedal, Kreutzwaldi tn 39 ees.

Hüdrant nr 250, mis paikneb planeeritavast alast 80m kaugusel, Kreutzwaldi tn 43b ees.

Tuletõrje veevarustuse tagamisel tuleb lähtuda kehtivast Siseministri 18.02.2021 a määrusest nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“.

5.12 Servituutide määramine

Põhijoonisel ja tehnovarustuse joonisel on näidatud servituudi vajadusega alad tehnoorkude valdajate kasuks. Servituudi vajadusega alade pindalad tehnoorkude joonisel tabel 2.

5.13 Seadusjärgsed kitsendused

Tänaava kaitsevööndid äärmise sõiduraja servast 10 meetrit. Alus ehitusseadustik.

5.14 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Detailplaneering on koostatud lähtudes "EVS 809-1:2002 kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur". Kuritegevuse riskide ennetamiseks järgida hoonete projekteerimisel ja edasises ekspluatatsioonis järgmisi abinõusid:

- Välisvalgustuse rajamine parkimisaladel ja pargis
- Kvaliteetsete ja vastupidavate välisvalgustite kasutamine
- Kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine
- Süttimatust materjalist prügikastide kasutamine

5.15 Detailplaneeringu elluviimise võimalused

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele maakorralduslikele, ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigi kehtivatele projekteerimismääradele.

5.16 Detailplaneeringu kehtestamisega kehtetuks muutuvad planeeringud

Käesoleva detailplaneeringu kehtestamisega muutub kehtetuks Kreutzwaldi tn 39 krundi ja lähiala detailplaneering, mille kehtestamise kuupäev oli 17.12.2008.

Lisaks muutub osaliselt kehtetuks Liiva 13, Kreutzwaldi 39,41,43,45,47,49, Petseri 12,12A,10 detailplaneering, mille kehtestamise kuupäev oli 10.01.2001.

6 Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte

Kooskõlastuste koondtabel					
Jr k. nr	Isik kellega on planeering kooskõlastatud	Kooskõlastuse nr ja kuupäev	Arvamuse/kooskõlastuse täielik ärakiri	Arvamuse või kooskõlastuse originaali asukoht	Projekteerija märkused arvamuse esitaja/kooskõlastaja tingimuste täitmise kohta
1	Päästeamet Pjotr Vorobjov	10.06.2024		allkirjastatud digitaalselt	
2	Muinsuskaitseamet Tiina Pettai	11.01.2024 nr 1.1-7/2636-5	Muinsuskaitseamet, tuginedes muinsuskaitseadusele, Võru vanalinna muinsuskaitseala põhimäärusele ja kultuuriministri 24.04.2019 määrusele nr 15 otsustas: Kooskõlastada Liiva tn 13, 13a, F. R. Kreutzwaldi tn 39, 39a, 39b kinnistute ja lähiala detailplaneering, kui sisse on viidud järgnevad täiendused: 1) detailplaneeringu seletuskirja tuleb lisada muinsuskaitse peatükk, kus analüüsitakse planeeringu lahenduse vastavust muinsuskaitse eritingimustele, k.a ehitusõigused; 2) joonised, sh illustratsioon tuleb viia vastavusse muinsuskaitse eritingimustega. Täpsustada põhijoonisel juurdeehitatava hooneosa ja olemasoleva hooneosa maksimaalne kõrgus; 3) lisada abihoonele arhitektuursed tingimused	allkirjastatud digitaalselt	

			(hoone kõrgus, katusekuju jms). Lisada tingimus, et abihooned ei või kavandada väljapoole hoonestusala; 4) POS 3 - viia hoone lubatud ehitusalune pind vastavusse kooskõlastatud projektiga. Kasutada ehisregistri hetke andmeid, st hoone kasutusotstarve on muutunud; 5) põhijoonisele kanda POS 2 parkimisala liigendus; 6) täpsustada sadevete ärajuhtimist; 7) põhijoonisele märkida muinsuskaitseala ja kaitsevöönd.		
3	AS Võru Vesi Marko Tolga	21.10.2021	Drenaažitorustikud kuuluvad kinnistule. Saan aru, et sellele laululava juures hoonete tuleks vK ühendus Liiva tänavalt ja see oleks täiesti uus liitumine. Kas olete ka läbi mõelnud võimalik ühenduse Petseri tänavalt, seal järgmisel aastal tehakse toruehitustöid ja ehitatakse välja parkla koos sademeveesüsteemiga. Kanal oleks suhteliselt ligidal ja saaks Petseri tänavalt ka veetoru ühte kaevikusse paigaldada. Kirja manuses projektjoonis. Ametlikuks kooskõlastamiseks esitage palun vormikohane taotlus meie kodulehelt.	E-kiri	
4	Enefit Connect OÜ Kalev Seilmaa	12.10.2021	Tehnojoonisel võiks olla ka liitumiskilbi tingmärk ära märgitud (sinna, kuhu on planeeritud liitumispunkt elektrivõrguga) ning seda legendis kajastada. Muid kommentaare ei ole.	E-kiri	
5	OÜ Keskkonnaprojekt Argo Ladvä	22.10.2021		E-kiri	

Loona Lepp
 vastutav arhitekt