

# Võru linnas Luha tn 16 kinnistu ja lähiala detailplaneering

Seletuskiri ja joonised

Töö nr 20003814

Tallinn 2022

Koostaja:

**OÜ Hendrikson & Ko**

Liina Ollema  
projektijuht-planeerija  
liina@hendrikson.ee  
Tel: 53316603

Planeeringu koostamise tellija:

**Võru Linnavalitsus**

Jüri 11, Võru  
info@voru.ee

---

**Jaanus Aavik**

Koordinaator  
jaanus@hendrikson.ee  
Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7 (nr 176295)

---

Huvitatud isik: **aktsiaselts "Johnny"**

Kose tee 11  
65522 Kose alevik  
Võru vald  
urmas@johnny.ee



# Sisukord

<b>A – SELETUSKIRI .....</b>	<b>4</b>
<b>1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK .....</b>	<b>4</b>
<b>2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS .....</b>	<b>6</b>
2.1. Olemasolev olukord .....	6
2.2. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed .....	6
2.3. Kitsendused .....	7
<b>3. ALAL KEHTIVAD PLANEERINGUD .....</b>	<b>8</b>
3.1. Vastavus maakonnaplaneeringule .....	8
3.2. Vastavus üldplaneeringule .....	8
<b>4. PLANEERITAVA MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID JA NEILE VASTAVUS .....</b>	<b>11</b>
<b>5. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK .....</b>	<b>12</b>
5.1. Planeeringulahenduse kirjeldus .....	12
5.2. Planeeritav maa-ala krundijaotus .....	12
5.3. Ehitusõigus .....	13
5.4. Liikluskorralduse põhimõtted .....	13
5.4.1. Liikuvuse ülevaade ja prognoos Võru linnas .....	13
5.4.2. Juurdepääsude asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus .....	15
5.5. Nõuded kruntide hoonestamiseks .....	17
5.5.1. Arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused .....	17
5.5.2. Planeeritavate ja olemasolevate servituutide vajadused .....	17
5.5.3. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks .....	17
5.5.4. Kuritegevuse riske vähendavad tingimused .....	17
5.5.5. Tuleohutusnõuetele vastavus .....	17
5.5.6. Tehnovõrkudega varustatuse kirjeldus .....	18
5.5.6.1. Elektrivarustus .....	18
5.5.6.2. Sidevarustus .....	19
5.5.6.3. Vee- ja kanalisatsioonilahendus .....	19
5.5.6.4. Sademetevee ärajuhtimise lahendus .....	20
5.5.6.5. Küte ja jahutus .....	21
5.5.6.6. Võrguvaldajate tingimused projekteerimiseks .....	21
5.6. Haljastus ja heakord .....	22
5.6.1. Olemasolev haljastus .....	22
5.6.2. Planeeritav haljastus .....	22
5.6.3. Jäätmekäitlus ja heakord .....	22
5.6.4. Mära .....	23

<b>6. PLANEERINGU ELLUVIIMINE .....</b>	<b>24</b>
6.1. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine .....	24
6.2. Planeeringu elluviimise kokkulepped .....	25
6.3. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja .....	25
<b>7. KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE .....</b>	<b>26</b>
<b>B – JOONISED .....</b>	<b>27</b>

## 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 Linnavalikogu 19.06.2019 a otsus nr 393 „Luha tn 16 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine”.
- Võru Linnavalikogu 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 Linnavalikogu 17.02.2021 a otsus nr 6 „Luha tn 16 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu planeeringuala muutmine”.
- Võru linna üldplaneering (kehtestatud Võru Linnavalikogu 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)

**Eesmärk:**

Planeeringu koostamise eesmärk on kavandada planeeringuala katastriüksustele krundid vabaajakeskuse ja hotelli hoonetele, avaliku kasutusega aladele, mänguväljakutele, teemaale ning määrata kruntide (moodustatavale katastriüksusele) piirid. Määrata kruntide hoonetusala ja ehitusõigus, sealhulgas kruntide kasutamise sihtotstarve, maksimaalne hoonete arv, hoonete kõrgus ja ehitusalune pindala. Tegevuste elluviimiseks on vajalik lahendada ka liikluskorraldus 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 (sihtotstarbeta 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 <sup>2</sup>
Olevi tänav T2	91901:001:0184	L 100%	6907 m <sup>2</sup>
Turba tn 3a	91901:001:0116	E 100%	4163 m <sup>2</sup>

**Tabel 2. Planeeringualas osaliselt paiknevad kinnistud:**

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

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 üksikelamumaa krundid ning samuti

paikneb üksikelamute piirkond lõunas vahetult teiselpool 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 Maksimarketi 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 tehnoorkude 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.
- Soojatoru kaitsevöönd, 2 m toru välispinnast.



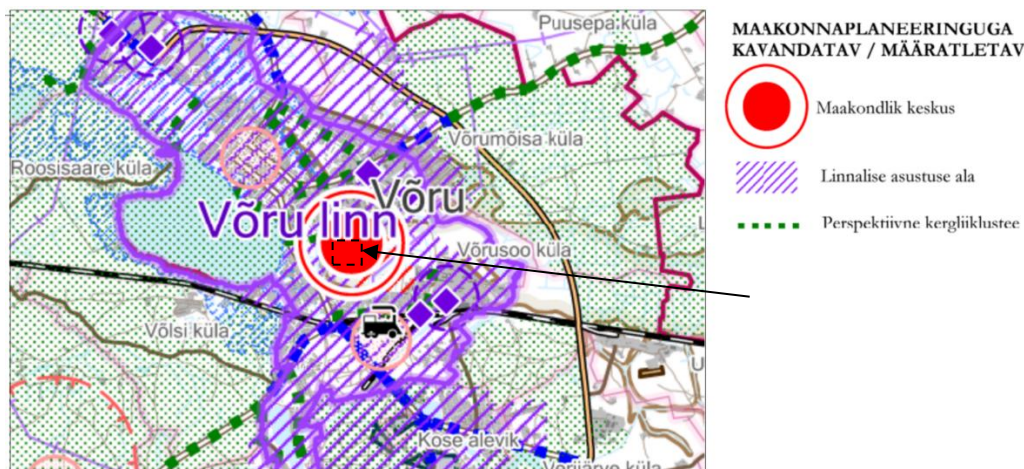
## 3. ALAL KEHTIVAD PLANEERINGUD

### 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 asustusega 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. Väljavõte 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 hoonestuses aladel. Samuti on kavandatud ala lähima 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. Kavandatavad 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.

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 aastaringsest. 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.

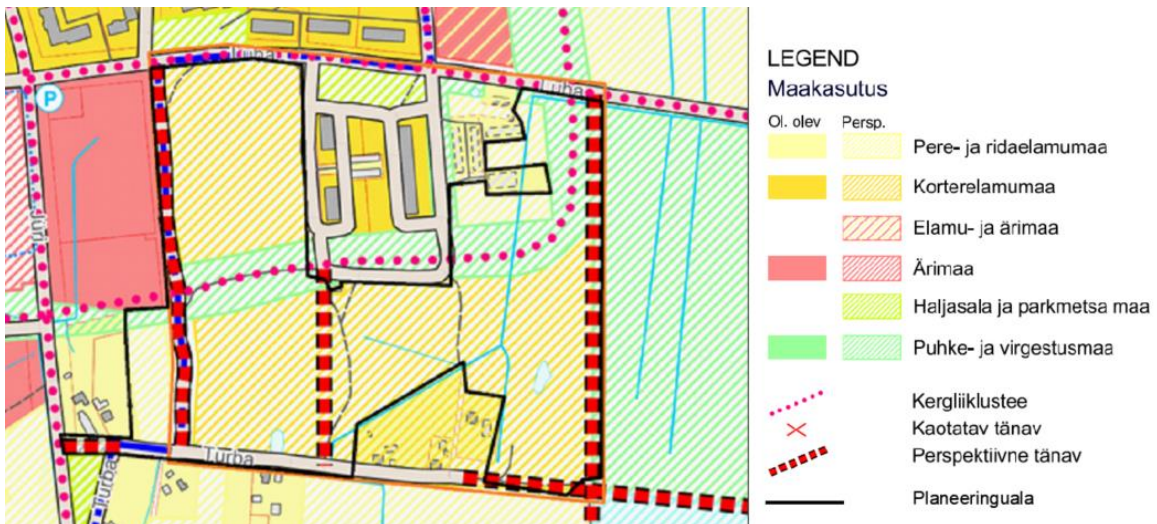
Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta üldplaneeringu tekstilist osa :

- 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.

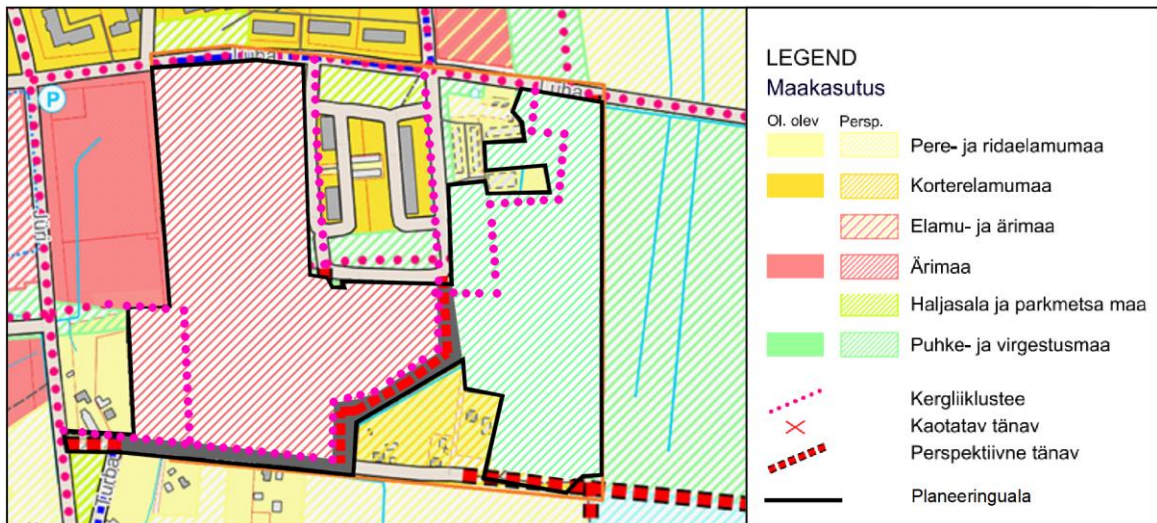
Luha ja Turba tänava vahelisel ala juhtotstarve on ärimaa ja puhke- ja virgestusmaa.

- 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. Väljavõte 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. PLANEERINGULAHENDUSE 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. Krundile pos 3 on kavandatud parkimisala. Krunt pos 4 on ette nähtud Turba tänava paremaks ühendamiseks Jüri tänavaga. Krunt pos 5 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. PLANEERITAUD MAA-ALA KRUNDIJAOTUS

Planeeringuga moodustatakse 5 krunti. Krunt pos 1 moodustatakse Luha tn 16 läänepoolsest osast ja Olevi tänav T2 kinnistust ning sellele soovitakse anda detailplaneeringu liikide alusel sihtotstarbeks majutushoone maa (ÄM), kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoonemaa (ÄK), kontori- ja büroohonemaa (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). 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. Lisaks moodustatakse kaks uut tee- ja tänava maa (LT) sihtotstarbega krunti – krunt pos 4, mis moodustatakse Jüri tn 89 kinnistu põhjapoolsest osast ning krunt pos 5, mis eraldatakse Luha tn 16 kinnistust ja millele liidetakse väike Olevi tänav T2 kinnistust ja väike osa Turba tn 3 kinnistust .

Vastavalt Maakatastriseadusele § 18<sup>1</sup> 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 eesmärgita 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, äriotstarbeta meelelahutus-, haridus-, teadus-, tervishoiu-, hoolekande-, sakraal-, puhke- ja spordiehitiste maa, muuseumi-, arhiivi- ja raamatukoguehitiste maa ning loomaia 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;
- äriotstarbeta, 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 m<sup>2</sup> ning maapealse brutopinnaga kuni 35 200 m<sup>2</sup>. Lisaks antakse võimalus hoone maa-aluse osa ehituseks brutopinnaga 23 230 m<sup>2</sup>. Hoonestuse maksimaalseks kõrguseks on ette nähtud kuni 9 korrust ja kuni 36 m maapinnast.

**Tabel 3. Planeeringuga määratakse järgmine ehitusõigus:**

Krundi aadress	Krundi kasutamise sihtotstarve DP liikide alusel	Krundi kasutamise sihtotstarve 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

## 5.4. LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED

### 5.4.1. LIIKUVUSE ÜLEVADE 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 Võrru tulevad

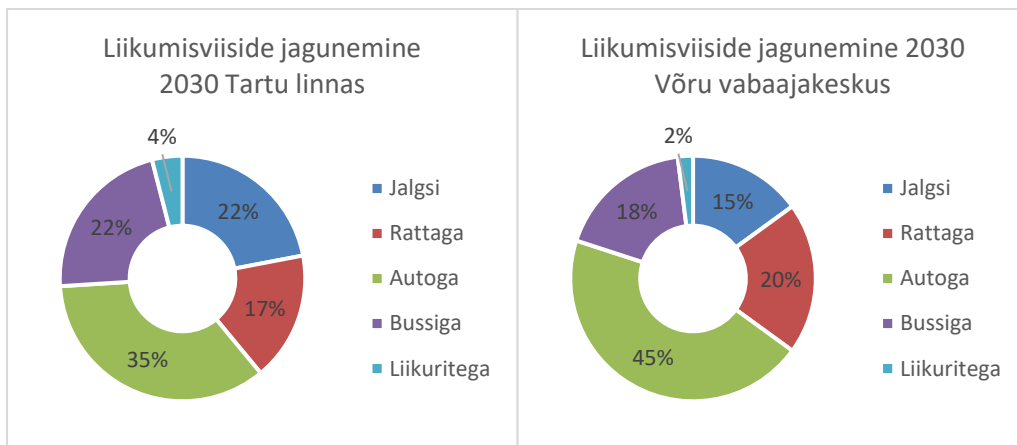


inimesed kasutavad eelkõige oma liikumisteks autot. Samuti on autostumine Eestis üleriigiline probleem.

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 tõhusesse ühistransporti.

Arhitektuurikonkursi võidutöö autori hinnangul tuleb 35% külastajatest keskusesse autoga ja nemad vajavad seal ka parkimiskohta. Hinnanguliselt 10% külastajatest tuakse 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 eesmärke 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:

- linnatänavate standardi põhjal arvatud 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 ristkasutust olemasolevate parkimisaladega;
- autode kasutamise vähendamiseks kaaluda tasulist parkimist;
- läbi mõelda inimesi keskusesse toovate autode ja busside peatuskohad;
- jalgrattaparklate loomisel lähtuda erinevate jalgratturite vajadustest ja seeläbi planeerida esineva funktsiooniga jalgrattaparklaid mitme sissepääsu juurde;
- rajada varjualusega rattaparklad keskuse küllastajatele;
- näha ette elektrirataste laadimise võimalus;
- rajada lukustatud rattamaja või ruum siseruumis, kuhu saavad ratta parkida keskuse töötajad;
- lisateenusena võiks keskusel olla oma rattaringlus, mida saaksid kasutada eelkõige pikaajalisemad spa või hotelli küllastajad, et vältida auto kasutamise vajadust;
- ühistranspordi peatuste koondamine ühte strateegilisse kohta, et reisijatel oleks võimalikult lihtne leida just see buss, millega nemad reisida soovivad ja puuduks vajadus ületada tee bussipeale jõudmiseks;
- näha ette ühistranspordipeatus, mis on nähtaval kohal keskuse alal, et küllastajad oleksid teadlikud võimalusest jõuda kohale bussiga;
- 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 küllastajad kiirelt koos pagasiga vabaajakeskusesse;
- pöörata eraldi tähelepanu liikluskorraldusele suurürituste ajal (ühistranspordiga ligipääsetavuse info kodulehel, *pargi ja reisi* parklad linna serval jmt).

#### 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 5. Liikluse rahustamiseks on planeeritud pos 5 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, parkimiskohtadele ning ka juurdepääs krundile pos 3 planeeritud parkimisalale.

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 ühe ndus olemasolevate kergliiklusteedega. Vabaajakeskuse parkimine on lahendatud osaliselt planeeritud krundil pos 1 ning osaliselt planeeritud transpordimaa kruntidele kavandatud parklates (pos 2, 3 ja 5). 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 (334 krundile pos 1, 18 kohta krundile pos 2, 87 kohta krundile pos 3, 15 kohta krundile pos 5). 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 <sup>2</sup>	422,9
Hotell	5600	1/180 m <sup>2</sup>	31,1
		Kokku	454

Tegelik parkimiskohtade arv täpsustub ehitusprojektis, soodustamaks kergliiklust ja ühissõidukite kasutamist, tuleb vältida liigsete parkimiskohtade rajamist, seejuures arvestada olemasoleva tõmbekeskuse (Võru Kaubamaja ja Rimi parkimisala) parkimiskohtade tõenäolist riskasutust 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 alale ette nähtud Koreli ja Turba tänav aärde. Turba tänavalt kulgeb kergliiklustee üldplaneeringu kohase Turba tänav a 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 ühistransporti kasutades, lähim ühissõiduki peatus paikneb vahetult planeeritava ala juures Luha tänaval, lisaks on peatus Jüri tänaval Jüri tn 83 kinnistu ees.

Jalgrataste parkimise täpne lahendus antakse ehitusprojektis. Lähtuda tuleb kehtivast EVS 843:2016 jalgrataste parkimisnormatiivist.

#### Elektriauto laadimistaristu

Alates 10. märtsist 2021 on uutele ja oluliselt rekonstrueeritavatele hoonetele elektriautode laadimistaristu paigaldamine kohustuslik. Ehitusseadustiku ja teiste seaduste muutmise seaduse § 65<sup>1</sup> 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 kaablikaitseturu, 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.“. Planeeritavale alale tuleb hinnanguliselt juhtmetaristud 90 kohale ja minimaalselt 1 elektriauto laadimispunkti. Täpne elektriauto laadimistaristu lahendus ja asukoht määratakse projekteerimisel.

## 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.
- Viimsitlusmaterjalidest on eelistatud naturaalsed ja piirkonnale ning hoonestuse tüübile iseloomulikud materjalid (krohv, klaas, puhasvuukmüüristus, dekoratiivsed metallpaneelid, fassaadiplaadid jne).
- Planeeritavalt hoonestuselt ja kõvakattega pindadelt kogutav vihmavesi ei tohi valguda naaberkinnistutele.
- 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 „Kruuntide ehitusõigus ja piirangud“. Planeeritud servituutide vajaduse ulatus on põhimõtteline ja täpsustub projekteerimise staadiumis.

### 5.5.3. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS

- Ehitusaegse müra mõju leevendamiseks tuleks mürarikkaid ehitustöid teostada päevasel ajal ning kasutada tehnikat 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.

### 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 tuleohutusnõuded“ 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 tuletõrjervee 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 tulekustutusüsteemi (AKS-i) tarbeks vajalik vesi) tagatakse kinnistule paigaldatavate tuletõrjervee mahutitega (vajadus ja täpne lahendus selgub ehitusprojekti koostamisel).

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

Planeeringuga on ette nähtud tulemüüri vajadusega ala planeeritud hoone osale, kinnistu piirile ulatuvas osas. Tulemüüri täpsem lahendus, ja planeeritud hoone osa (sh siseruumide) ühendamine naaberkinnistule perspektiivselt ehitatava hoonega, antakse projekteerimise staadiumis. 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 tulekustutusüsteem (AKS). Projekteerimisel tehakse koostööd ja kooskõlastatakse lahendus Päästeametiga. Luha 16 üheksa korruseline osa vajab päästetehnika juurdepääsu tagamist hoone külgedele. Arvestama peab tõstukaauto 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 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ nõudeid. Hoonestus tuleb projekteerida vastavalt standardile EVS 812-6:2012+A1:2013 „Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus“.

## 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 maakaablisse 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 12-kiuline singlemode metalliga optiline kaabel. Optiline kaabel paigaldatakse alates sidekaevust VRU-30 kuni sidekaevuni VRU-223 olemasolevasse sidetorusse. Alates liitumispunkti (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, pos 3) sademeteeved on ette nähtud juhtida krundile pos 1 planeeritud sademeteeve pumplasse, kust pumbatakse vesi krundil pos 5 olevasse kraavi.

Täiendavalt on Maves OÜ koostanud sademeteeve 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 m<sup>3</sup>. 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 0,2m<sup>3</sup>/s, 1h saju jooksul kuni 720m<sup>3</sup> vett. Seega on vajalik mahutada vähemalt 1117m<sup>3</sup> sajuvett, et seda saaks pumbata eesvoolukraavi intensiivse 1h saju järel. Täiendavalt sademeteeve mahutile kaaluda ka looduslähedaste sademeteevesüsteemide kasutamist. Keskkonda säästvad lahendused on näiteks katustelt tuleva sademeteeve kogumine ja kasutamine. Katustelt tulenev sademeteeve juhtida haljasalale, rajada immutamise puhvriks madalamaid lohke, veesilmasid, viibetiike, vihmaveerennide alla rajada kasvukaste või vihmapeenraid. Võimalusel kasutada sademetevett tualetis loputusveena ning kastmiseks. Katustelt tuleneva sademeteeve äravoolu kiiruse ja mahu vähendamiseks sobib kasutada kasvukaste ja vihmapeenraid. Krundisiseseks sademeteeve 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 sillutuskiivid.<sup>1</sup>

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 magistraalst. 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 hoonetes.

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.

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



- 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 pos 1, pos 3 ja pos 5 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 aasta 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, pos 3 ja pos 5 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 15 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 mitmerindelne 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 5).



#### 5.6.4. MÜRA

Detailplaneeringu lisana on koostatud mürahinnang, töö koostaja keskkonnakorralduse spetsialist Veiko Kärbla, OÜ Hendrikson & Ko, töö nr 20003814 (vt lisade kaust). Eksperthinnang on koostatud eesmärgiga määrata planeeringualal esinevad müratasemed olemasolevas ja perspektiivses olukorras, sh tuuakse välja võimalik liikluspõhine müra 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 liikluspõhise müra piirväärtuse nõuetele nii päeval kui ka öösel, müra hinnatud tase hoonete teepoolsel küljel jääb väiksemaks kui 65 dB päeval ja 60 dB öösel. Kõrgeim müratase esineb Jüri ja Luha tn ringristmiku lähisteel jäävate korrusmajade teepoolsel 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 liikluspõhisele vastava müraolukorraga. Öine olukord sisuliselt ei muutu, kuna öisel ajal märkimisväärselt 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 Maksimarketit parklast lähtuvatest liikumistest.
- Planeeringuala idaosas on tagatud igati head tingimused välisõhus puhke- ja virgestustegevuste 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 liikluskoormuste 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.
- Lisaks välisõhu normide järgimisele tuleb tagada head tingimused ka kavandatavate 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) ühisiisolatsiooni ( $R'_{tr,s,w}$ ) puhul soovitatav lähtuda minimaalselt väärtustest vahemikus 35-40 dB;
  - Bürooruumide ja nendega võrdsustatud tööruumide (samuti spordirajatiste) puhul on välispiirde (välissein koos akendega) ühisiisolatsiooni ( $R'_{tr,s,w}$ ) 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.

Lisaks võib ehitustööde läbiviimisel tõenäoliselt suureneda mõnevõrra piirkonna müratase, kuivõrd liiklustihedus suureneb ehitusaegse transpordi võrra. Ehitusaegne müra võib olla kohati häiriv, kui tehakse mürarikkaid töid. Ehitustööde kavandamisel tuleb 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 ASJAKOHASTE 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 looduskeskkonnale, 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. Liigniiske ja soine prügistatud ala asendatakse korrastatud tehiskeskkonnaga, mida ilmestab kavandatav roheala, seega on mõju maastikule pigem positiivne.

Planeeringulahenduse elluviimisel võib eeldada, et Luha tänava, Koreli tänava ja Turba tänava liiklus kasvab. Vähendamaks inimeste 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.

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. Ehitusõigus realiseeritakse maaüksuse omaniku poolt tema tahte kohaselt. 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.

## 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.

## 7. KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE

## B – 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 |