

1. SELETUSKIRI

1.1. Üldosa.

Käesolev detailplaneering on koostatud OÜ Selista Ehitus tellimisel, seoses maa-ala kruntimise, ehitusõiguse ja linnaehituslike nõuete määramisega uusehituste rajamiseks. Planeeringuala suurus on ca 14,1 ha., sellele jääb ka maantee T-2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa planeeringuala ulatuses.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on OÜ Selista Ehitus avaldus, Võru Linnavalitsuse korraldused 31.01.2007 nr.60 ja 22.02.2006 nr 121 koos detailplaneeringu lähteseisukohtadega ning teised dokumendid, mis on toodud köites II.

Detailplaneeringu koostajaks on Kurmik Projekt OÜ (äriregistri kood 11005153, aadress Räpina mnt. 7 Võru; MTR reg nr. EP 11005153-0001).

Kasutatud Eesti Vabariigi normdokumendid:

- 1) Planeerimisseadus (RTI 2002, 99, 579).
- 2) Planeeringute soovituslikud leppemärgid (2002).
- 3) Soovitused detailplaneeringu koostamiseks (2003).
- 4) Kuritegevuse ennetamine linnaplaneerimine ja arhitektuur (EVS 809-1:2002).
- 5) Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord (VV 23.10.2008a. määrus nr.155).
- 6) Ehititele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded. VV 27.10.2005 määrus nr 315)
- 7) Tuleohutuse üldnõuded. (SiM määrus nr 55 08.09.2000)
- 8) Linnatänavad (Eesti standard EVS 843:2003).
- 9) Asjaõigusseadus (RT I 2004, 37, 255).
- 10) Asjaõigusseaduse rakendamise seadus (RK s, jõust. 25.03.2004).
- 11) Teeseadus (RK s, jõust. 08.01.2004).
- 12) Tee ja tee kaitsevööndi kasutamise ja kaitsmise nõuded (RTL 1999, 155, 2173).
- 13) Tee projekteerimise normid ja nõuded (RTL 2004, 65, 1088).
- 14) Looduskaitse seadus RTI, 30.04.2004, 38, 258).
- 15) Veeseadus (RK s, jõust. 20.05.2004).
- 16) Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise kord (KMm 16.12.96. nr.61 lisa).
- 17) Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord (VV m 31.07. 2001. nr 269).
- 18) Põhjavee uurimise, kasutamise ja kaitse korra ning puurkaevude projekteerimise, puurimise, konserveerimise ja likvideerimise korra kehtastamine (RTL 28.02.97, 25, 145).
- 19) Ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadus (VP 02.03.99 o nr.525).
- 20) Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus (VV m 20.05.03 nr.157).
- 21) Elektrivõrguga liitumise ja liitumistasu arvestamise kord (VV m 31.07.02 nr.241).
- 22) Liinirajatise märgistamise nõuded ja kaitsevööndis tegutsemise eeskiri (TSM m 21.12.00 nr 122).
- 23) Geodeesia ja kartograafia seadus.

Arvestatud planeeringud, arengukavad, projektid:

- 24) Võru linna generaalplaani korrektuur. (RPI „Eesti Projekt“ töö šiffer A 858-74, jäetud kehtima üldplaneeringuna Võru Linnavalikogu otsus nr. 54 p.1.1, 14.05.2003.).
- 25) Võru linna arengukava aastani 2010, Võru Linnavalitsus 2002.
- 26) Võru linna ühisveevärgi ja kanalisatsioonitorustike perspektiivskeem (OÜ Projektkeskus, veebruar 2001.a.).
- 27) Tehas „Võrukivi“ tehnovõrkude kontrollmõõdistamine. Võru Rajooni RSN TK Rajooniarhitekti Tootmisgrupp-i töö nr.TG 167/83.
- 28) Võru soojatrassi teostusmõõdistamine Võrukivi piirkonnas. Tareke Projekt AS-i töö nr. T-96529 okt.1996a.
- 29) Võru linnas Liitva 6 kinnistu ja selle lähiümbruse detailplaneering (Kurmik Projekt OÜ töö nr 2004-785-75, kehtestatud Võru Linnavalikogu otsusega 29.06.2005 nr 220).

1.2. Olemasolev olukord

1.2.1. Planeeritava ala iseloomustus

Planeeritava ala suuruseks on ca 14 ha käsitleb järgmised Võru linna kinnistuid:

- OÜ-le SELISTA EHITUS kuuluvaid Kivi 12A, Ringtee 2, 4, 6, 8;
- AS-le Timo-Keraamika kuuluv Kivi tn.12B;
- OÜ-le Väimela Soojus kuuluv Kivi tn.13.

Ala külgneb põhjast T-2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee planeeringuala ulatuses.

Planeeritav ala asub Võru linna Võrukivi piirkonnas, endise Võru tellisetehase territooriumil. Koos tootmishoonetega ehitati lähikonda ka ametkondlikke elamuid, mis asuvad alast lõunast ja läänest, sama lõuna poolt asuvad garaažid. Planeeringuala loodest jäävad katlamaja, mis kuulub AS-ile Võru Soojus, ning aianduskrundid. Idast piirneb ala riigi vaba maaga.

Planeeringuala asukohta Võru linnas kirjeldab asukohaskeem ja olemasoleva olukorra joonis DP-1.

Käsitlevast piirkonnast on Võru kesklinna 2 km, Põlvasse 23 km, Tartusse 68 km, Luhamaale 36 km ning Tallinn asub 252 km kaugusel.

Planeeringualal asuvad endise tellisetehase tootmishoonete varemed, Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee äärsed krundid on hoonestamata.

Reljefilt on planeeritav ala ebahütlane. Absoluutkõrgused jäävad 70,30-76,40 m vahemikku.

Planeeringuala keskosa on suhteliselt tasane, ala piiridel on viis tiiki ja kraav. Kruntidel Ringtee 6 ja 8 paikneb looduslik küngas. Endise Tellisetehase territooriumil paiknevad savihunnikud kõrgusega 2-3 m. Kruntide Ringtee 6 ja 8 lõunaosas on kuivenduskraavid.

Planeeringuala põhjakülge jääb T-2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa põhimaantee (Ringtee) , teemaa laius on 33 - 80 m, asfaltkattega, kahesuunalise liiklusega (2006 a mõõtmistulemuste järgi on maantee keskmine aasta ööpäevane liiklussagedus 1660). Ringteelt endise tellisetehase territooriumile viib asfaltkattega tee.

Lõuna poolt planeeringualale pääseb Kivi tänava mööda, mis ühendab planeeringuala linnaga. Sama teed kulgeb bussiliiklus, bussipeatus asub Kivi tn 9 ees. Kivi tänav pöörab garaažide juurde, kus asfaltkate muutub kruusakatteliseks.

1.2.2. Kehtiv maakasutus ja ehitiste andmed.

Planeeritaval alal fikseeritud maakasutus on järgmine:

Tabel 1

Nimetus	Katastritunnus	K-Ü pind m ²	Maakasutuse sihtotstarve	Praegune omanik, aadress, telefon
Ringtee 2	91901:001:0019	70 320	Tootmismaa	OÜ Selista Ehitus Vilja 14B, Võru tel. 782 8625
Ringtee 4	91901:001:0013	3 183	Ärimaa	
Ringtee 6	91901:001:0014	9 780	Tootmismaa Ärimaa	
Ringtee 8	91901:001:0015	14 983	Tootmismaa Ärimaa	
Kivi tn.12A	91901:001:0020	16 663	Elamumaa	AS Timo-Keraamika Kivi tn.12, Võru tel.511 1036
Kivi tn.12B	91901:001:0007	545	Tootmismaa	
Kivi tn.13	91901:001:0018	1 634	Elamumaa	OÜ Väimela Soojus Väimela, Võru vald tel.503 6784

Andmed planeeringualal paiknevate ehitiste kohta

Tabel 2

Ehitisregistri andmetel					Maakasutuse järgi
Reg.kood	Nimetus	Kasutusvõtu aasta	Eh.alune pind m ²	Korruste arv	
Ringtee 2			8849		Ehitusaalne maa 15670 m²
113033232	Tootmiskorpus	1984	6903	2	
113033233	Elevaator	1984	224	1	
113033234	Purustussõlm	1984	75	1	
113033235	Mehaanika töökoda	1967	1520	1	
113033236	Rauaärastusjaama hoone	1984	25	1	
113033237	Pumbamaja	1967	82	1	
220500846	Veetorn		20		
Kivi 12A			2223		Ehitusaalne maa 2574 m²
113030275	Tööstus-katla-ja kontorihooone	1948	536	3	
113030276	Ringahjuhoone	1939	1687	2	

Ehitisregistri andmetel					Maakasutuse järgi
Kivi 12B			170		Ehitusaalune maa 173 m²
113032262	Trafo-alajaam	1984	170	1	
Kivi 13			453		Ehitusaalune maa 452 m²
113032263	Garaažid	1967	453	1	

Piirinaabrite andmed

Tabel 3

Nimetus	Katastritunnus	K-ü pind	Maakasutuse sihtotstarve	Praegune omanik, aadress, telefon
T-2 Tallinn- Tartu-Võru- Luhamaa riigimaantee	91901:001:0930	6,81 ha	Transpordimaa	Eesti Vabariik
Silikaadi 19	91901:001:0001	8726 m ²	Tootmismaa	AS Võru Soojus Räpina mnt 1A, Võru tel.782 1369
Kivi tn.11	91901:001:0008	3249 m ²	Elamumaa	
Kivi tn.12	91901:001:0960	1450 m ²	Tootmismaa Ärimaa	AS Timo Keraamika, Kivi tn.12, Võru tel.782 1035

1.2.3. Tehnovõrgud

Endise tellisete hase territooriumil on hoonete varustamiseks väljaehitatud tehnovõrkude süsteemid. Seoses Tellisete hase töö lõpetamisega osa tehnovõrkudest ei ole kasutuses ning on amortiseerunud. Planeeringuala kulgevad järgmised trassid, mis teenindavad naaberkinnistuid:

Kanaliseatsioon

AS-i Võru Soojus katlamajast (Silikaadi 19) kuni Kivi tn garaažide vahelise kaevuni.

Sajuveekanalisatsioon

Piirkonna sajuveed on juhitud kraavidesse ja tiikidesse. Maaalune torustik on väljaehitatud koos 1984a. valminud tsehhihoonega. Sadeveed on juhitud idapoolsele haljasalale.

Veevarustus

AS-i Võru Soojus katlamajast (Silikaadi 19) kuni kaevuni, mis asub kinnistu piiril Kivi tn.14. Sama trassist saavad vett Kivi tn 13 garaažid, ning korruselamud Kivi tn.11 ja Silikaadi tn.17.

Soojavarustus

AS-i Võru Soojus katlamaja teenindab Võrukivi piirkonna elamuid. Maaalune trass kulgeb planeeringuala lääneosas.

Elektrivarustus

Kivi tn.12B kinnistul asub Tellisetehase 10/0,4 kV kioskalajaam, mille hoone kuulub AS-ile Timo Keraamika. Antud ala läbivad järgmised OÜ Jaotusvõrgule kuuluvad 10kV kaabelliinid: Võru-Tellisetehase 10kV kaabelliin ja kaks Puhastuse-Tellisetehase 10kV kaabelliini. Saamast alajaamast saavad elektrienergia AS-i Timo Keraamika tootmishoone (Kivi tn12) ning OÜ Väimela Soojus garaažid (Kivi tn13) .

Side

AS-i Elion andmetel maa-alused sidetrassid planeeringualal puuduvad.

Ringtee tn.8 krundil paikneb geodeetiline kindelpunkt PP 162 (x=6417097,2; y=677454,44). Naaberpunktideks on PP 462 (x=6417162,24 Y=677499,99) ja PP3353 (x=6417180,82 y=677269,34). Geodeetilise kindelpunkti kaitsevööndi ulatus on 3 meetrit märgi tsentrist. Geodeetilise märgi kaitsevööndis on keelatud ehitiste püstitamine, puude või põõsaste istutamine, kaevetööd, materjalide ja jäätmete ladustamine ning igasugune muu tegevus, mis võib geodeetilist märki kahjustada.

Puurkaevud

OÜ Eesti Geoloogiakeskuse andmetel krundil aadressiga Kivi tn.12 asuvad kaks puurkaevu, katastrinumbritega 8321 ja 8350. Võru Keskkonnateenistuse poolt antud puurkaevude koordinaatide järgi puurkaevud ei asu. Üks puurkaev asub kivihoones (pos.14), kus on näha lekkiv vesi ja teine puurkaev asub planeeringualast väljaspool, mis on arvatavasti tamponeeritud.

Tehnovõrkude, -liinide ja kaevude olemasolev olukord on fikseeritud joonistel DP-1.

1.3 Planeeringu lahendus

1.3.1 Detailplaneeringu eesmärk

Selista Ehitus OÜ poolt 19.12.2005 nr.2-1/94 taotluse alusel algatatud detailplaneeringu eesmärk on maa-ala kruntideks jagamine, sihtotstarvete määramine, kruntide ehitusõiguse, tehnovõrkude ja -rajatiste asukohtade määramine ning liikluskorralduse lahendamine. Detailplaneeringu lahendus on kooskõlas vastuvõetud Võru linna üldplaneeringuga.

1.3.2 Detailplaneeringu alusplaan

Detailplaneeringu alusplaanina on kasutatud OÜ Maamõõdu ja Arhitektuuribüroo (ärireg.kood 10251358-0001, MTR EG 10251358-0001) poolt koostatud maa-ala digitaalset topo-geodeetilist plaani (töö nr. 80/06). Alusplaan on mõõdistatud juunis 2006a. Ülo Haljendi poolt mõõtkavas 1:1000.

1.3.3 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala piirneb põhjast riigi maanteega T-2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa, kus kulgeb ka transiitliiklus. Idast piirneb riigi vabamaaga, mille taga asub AS Võru Vesi. Lõunast – korruselamute piirkond, AS-i Timo Keraamika tootmishoone ja Kivi tänav, üle Kivi tänavat asuvad korruselamud ja garaažid. Edelast on üle riigi vabamaad jääb grupp väike- ja korruselamute piirkond, läänest AS Võru Soojuse katlamaja ning loodest elamumaade piirkond (endised aianduskrundid).

Linnaehituslike seoste seisukohast omab tähtsust ühelt poolt elukoha sidusus töökohtadega, ühistranspordi ja kergliikluse kulgemine, teiselt poolt tootmisettevõtete mõju linnakeskkonnale.

Kivi tänavat mööda kulgeb ühistransport, mille lõppeatus asub Kivi tn.9 elamu vastas. Planeeringuga on ettenähtud pikendada linnatänav, samas pikeneb ühistranspordi liikumine.

Kivi tänaval raske veokite liiklus on keelatud, seoses sellega rasked veokid saavad planeeritavale alale ainult riigimaantee poolt. Selleks tuleb rekonstrueerida olemasolev ristmik. Ristmiku lähedased mahasõidud likvideeritakse. Juurdepääsu aiandikruntidele saab tagada Silikaadi tänava kaudu. Samas on ümber planeeritud juurdepääs krundile Ringtee 4.

Tähelepanu tuleb pöörata üldkasutatavate alade haljastamisele ja heakorrastamisele, tasakaalustamiseks tootmistegevusega paratamatult kaasnevat negatiivset mõju.

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsete ja linnaehituslike seoste joonis on DP-4.

1.3.4 Maakasutuse sihtotstarbed, ehitusõigus ja hoonestustingimused.

Krunt pos.1

Krunt on moodustatud krundi Ringtee 2 alusel. Idast ja lõunast krunt piirneb transpordimaaga (linnatänavate pikendustega). Sissesõit idapoolsest tänavast. Krundi planeeritud suurus 0,70 ha.

Krundi ehitusõigus:

BT(kaubandus-,toitlustus- ja teenindushoone maa)	- maakasutuse sihtotstarve detailplaneeringu järgi
BB(büroohoone maa)	
TH(tootmishoone maa)	
ärimaa (002;Ä), tootmismaa (003;T)	- katastriüksuse sihtotstarve
2	- hoonete lubatud suurim arv krundil
1950 m ²	- hoonete suurim ehitusalune pindala
kuni 10,0 m(abs.kõrgus 83,0m)	- hoonete suurim lubatud kõrgus

Olulisemad arhitektuurinõuded:

2	- maksimaalne korruse arv
0-15°	- soovitatav katusekalle
TP 3	- minimaalne tulepüsivusklass

Planeerimisettepanekud:

Hoonestamine	- uus hoone – individuaallahendus.
Katuseharja suund	- risti või paralleelne tänavaga.

Liikluskorraldus - Parkimiskohtade arv krundil 78/26 (neist 2 inva), omal krundil.
Eraldatud või ajastatud liiklus külastajate ja teenindusautodele,
Tuletõrjemasinatele pääs ümber hoone.

Krunt pos.2

Krunt on moodustatud krundi Ringtee 6 alusel. Sissesõit linnatänavaga pikendusest. Krundi planeeritud suurus 0,86 ha.

Krundi ehitusõigus:

BT(kaubandus-,toitlustus- ja teenindushoone maa)	- maakasutuse sihtotstarve detailplaneeringu järgi
TH(tootmishoone maa)	
TL(laohoone maa)	
ärimaa (002;Ä), tootmismaa (003;T)	- katastriüksuse sihtotstarve
1	- hoonete lubatud suurim arv krundil
1950 m ²	- hoonete suurim ehitusalune pindala
kuni 13,5 m(abs.kõrgus 86,5m)	- hoonete suurim lubatud kõrgus

Olulisemad arhitektuurinõuded:

2	- maksimaalne korruse arv
0-15°	- soovitatav katusekalle
TP 3	- minimaalne tulepüsivusklass

Planeerimisettepanekud:

Hoonestamine	- uus hoone – individuaallahendus. Kui kinnistutel pos.2 ja pos.3 hooned ehitatakse kokku või teineteisele lähemale kui minimaalne tuleohutusküür, tuleb hoonete vahele (hoonetesse) ehitada tulemüür. Krundiomanike vahelisel kirjalikul kokkuleppel võib selle asendada nõuetekohase tuletõkkeseinaga.
Katuseharja suund	- risti või paralleelne tänavaga.
Liikluskorraldus	- Parkimiskohtade arv krundil 78/26 (neist 2 inva), omal krundil. Eraldatud või ajastatud liiklus külastajate ja teenindusautodele, Tuletõrjemasinatele pääs ümber hoone.

Krunt pos.3

Krunt on moodustatud krundi Ringtee 8 alusel. Sissesõit linnatänavaga pikendusest, läbi krundi pos.2. Krundi planeeritud suurus 1,5 ha.

Krundi ehitusõigus:

BT(kaubandus-,toitlustus- ja teenindushoone maa)	- maakasutuse sihtotstarve detailplaneeringu järgi
TH(tootmishoone maa)	
TL(laohoone maa)	
ärimaa (002;Ä), tootmismaa (003;T)	- katastriüksuse sihtotstarve
2	- hoonete lubatud suurim arv krundil
3000 m ²	- hoonete suurim ehitusalune pindala

kuni 13,5 m(abs.kõrgus 86,5m)

- hoonete suurim lubatud kõrgus

Olulisemad arhitektuurinõuded:

2	- maksimaalne korruse arv
0-15 ⁰	- soovitatav katusekalle
TP-3	- minimaalne tulepüsivusklass

Planeerimisettepanekud:

Hoonestamine	- uus hoone – individuaallahendus. Kui kinnistutel pos.2 ja pos.3 hooned ehitatakse kokku või teineteisele lähemale kui minimaalne tuleohutusküja, tuleb hoonete vahele (hoonetesse) ehitada tulemüür. Krundiomanike vahelisel kirjalikul kokkuleppel võib selle asendada nõuetekohase tuletõkkeseinaga.
Katuseharja suund	- risti või paralleelne tänavaga
Liikluskorraldus	- Parkimiskohtade arv krundil 120/40 (neist 3 inva), omal krundil. Eraldatud või ajastatud liiklus küllastajate ja teenindusautodele, Tuletõrjemasinatele pääs ümber hoone.

Krunt pos.4

Krunt on moodustatud krundi Ringtee 2 alusel. Sissesõit lõuna poolt. Krundi planeeritud suurus 0,99 ha.

Krundi ehitusõigus:

BT(kaubandus-,toitlustus- ja teenindushoone maa)	- maakasutuse sihtotstarve detailplaneeringu järgi
TH(tootmishoone maa)	- katastriüksuse sihtotstarve
ärimaa (002;Ä), tootmismaa (003; T)	- hoonete lubatud suurim arv krundil
1	- hoonete suurim ehitusalune pindala
3000 m ²	- hoonete suurim lubatud kõrgus
kuni 13,5 m(abs.kõrgus 86,0m)	

Olulisemad arhitektuurinõuded:

2	- maksimaalne korruse arv
0-15 ⁰	- soovitatav katusekalle
TP 3	- minimaalne tulepüsivusklass

Planeerimisettepanekud:

Hoonestamine	- olemasoleva raudbetoonkarkassi baasil.
Katuseharja suund	- paralleelne tänavaga.
Liikluskorraldus	- Parkimiskohtade arv krundil 40 (neist 3 inva), omal krundil. Eraldatud või ajastatud liiklus küllastajate ja teenindusautodele, Tuletõrjemasinatele pääs ümber hoone.

Krunt pos.5

Krunt on moodustatud krundi Ringtee 2 alusel. Sissesõit linnatänava pikendusest. Krundi planeeritud suurus 0,6 ha.

Krundi ehitusõigus:

BT(kaubandus-,toitlustus- ja teenindushoone maa)	- maakasutuse sihtotstarve detailplaneeringu järgi
TH(tootmishoone maa)	
ärimaa (002;Ä), tootmismaa (003; T)	- katastriüksuse sihtotstarve
2	- hoonete lubatud suurim arv krundil
1500 m ²	- hoonete suurim ehitusalune pindala
kuni 13,5 m(abs.kõrgus 86,5m)	- hoonete suurim lubatud kõrgus

Olulisemad arhitektuurinõuded:

2	- maksimaalne korruse arv
0-15 ⁰	- soovitatav katusekalle
TP 3	- minimaalne tulepüsivusklass

Planeerimisettepanekud:

Hoonestamine	-Olemasoleva hoonestuse lammutamine. Uus hoone – individuaallahendus.
Katuseharja suund	- risti või paralleelne tänavaga.
Liikluskorraldus	- Parkimiskohtade arv krundil 20 (neist 2 inva), omal krundil. Eraldatud või ajastatud liiklus külastajate ja teenindusautodele, Tuletõrjemasinatele pääs ümber hoone.

Krunt pos.6

Krunt on moodustatud krundi Ringtee 2 alusel. Sissesõit lõuna poolt. Krundi planeeritud suurus 0,48 ha.

Krundi ehitusõigus:

BT(kaubandus-,toitlustus- ja teenindushoone maa)	- maakasutuse sihtotstarve detailplaneeringu järgi
TH(tootmishoone maa)	
ärimaa (002;Ä), tootmismaa (003; T)	- katastriüksuse sihtotstarve
2	- hoonete lubatud suurim arv krundil
1050 m ²	- hoonete suurim ehitusalune pindala
kuni 11,0 m(abs.kõrgus 84,0m)	- hoonete suurim lubatud kõrgus

Olulisemad arhitektuurinõuded:

2	- maksimaalne korruse arv
0-15 ⁰	- soovitatav katusekalle
TP 3	- minimaalne tulepüsivusklass

Planeerimisettepanekud:

- Hoonestamine - Olemasoleva hoonestuse lammutada. Uus hoone – individuaallahendus. Kui kinnistutel pos.6 ja pos.7 hooned ehitatakse kokku või teineteisele lähemale kui minimaalne tuleohutuskuja, tuleb hoonete vahele (hoonetesse) ehitada tulemüür. Krundiomanike vahelisel kirjalikul kokkuleppel võib selle asendada nõuetekohase tuletõkkeseinaga.
- Katuseharja suund - risti või paralleelne tänavaga.
- Liikluskorraldus - Parkimiskohtade arv krundil 14 (neist 1 inva), omal krundil. Eraldatud või ajastatud liiklus külastajate ja teenindusautodele, Tuletõrjemasinatele pääs ümber hoone.

Krunt pos.7

Krunt on moodustatud krundi Ringtee 2 alusel. Sissesõit linnatänavaga pikendusest. Krundi planeeritud suurus 0,44 ha.

Krundi ehitusõigus:

- BT(kaubandus-,toitlustus- ja teenindushoone maa) - maakasutuse sihtotstarve detailplaneeringu järgi
- TH(tootmishoone maa) - katastriüksuse sihtotstarve
- ärimaa (002;Ä), tootmismaa (003;T) - hoonete lubatud suurim arv krundil
- 2 - hoonete suurim ehitusalune pindala
- 1050 m² - hoonete suurim lubatud kõrgus
- kuni 11,0 m(abs.kõrgus 84,0m)

Olulisemad arhitektuurinõuded:

- 2 - maksimaalne korruse arv
- 0-15° - soovitatav katusekalle
- TP 3 - minimaalne tulepüsivusklass

Planeerimisettepanekud:

- Hoonestamine - Olemasoleva hoonestuse lammutada. Uus hoone – individuaallahendus. Kui kinnistutel pos.6 ja pos.7 hooned ehitatakse kokku või teineteisele lähemale kui minimaalne tuleohutuskuja, tuleb hoonete vahele (hoonetesse) ehitada tulemüür. Krundiomanike vahelisel kirjalikul kokkuleppel võib selle asendada nõuetekohase tuletõkkeseinaga.
- Katuseharja suund - risti või paralleelne tänavaga.
- Liikluskorraldus - Parkimiskohtade arv krundil 14 (neist 1 inva), omal krundil. Eraldatud või ajastatud liiklus külastajate ja teenindusautodele, Tuletõrjemasinatele pääs ümber hoone.

Krunt pos.8

Krunt on moodustatud krundi Ringtee 2 alusel. Sissesõit idast. Krundi planeeritud suurus 0,66 ha.

Krundi ehitusõigus:

BT(kaubandus-,toitlustus- ja teenindushoone maa)	- maakasutuse sihtotstarve detailplaneeringu järgi
TH(tootmishoone maa)	
ärimaa (002;Ä), tootmismaa (003;T)	- katastriüksuse sihtotstarve
3	- hoonete lubatud suurim arv krundil
2100 m ²	- hoonete suurim ehitusalune pindala
kuni 11,0 m(abs.kõrgus 84,5m)	- hoonete suurim lubatud kõrgus

Olulisemad arhitektuurinõuded:

2	- maksimaalne korruse arv
0-15 ⁰	- soovitatav katusekalle
TP 3	- minimaalne tulepüsivusklass

Planeerimisettepanekud:

Hoonestamine	- Olemasolevate hoonete lammutamine. Uus hoone – individuaallahendus.
Katuseharja suund	- risti või paralleelne tänavaga.
Liikluskorraldus	- Parkimiskohtade arv krundil 28 (neist 2 inva), omal krundil. Eraldatud või ajastatud liiklus külastajate ja teenindusautodele, Tuletõrjemasinatetele pääs ümber hoone.
Krunti pos.8 läbiv	olemasolev soojatrass tuleb ümber ehitada krundi läänekülge, kuna olemasolev kütetorustik on projekteeritud ja ehitatud haljasala alla ja soojatrassile ei saa peale ehitada hooneid ja teid ning platse.

Krunt pos.9

Krunt on moodustatud krundi Ringtee 2 ja Kivi tn 13 alusel. Sissesõit idast. Krundi planeeritud suurus 0,52 ha.

Krundi ehitusõigus:

BT(kaubandus-,toitlustus- ja teenindushoone maa)	- maakasutuse sihtotstarve detailplaneeringu järgi
LH(mootorsõidukite remondi- ja hooldusmaa)	
ärimaa (002;Ä), tootmismaa (003;T)	- katastriüksuse sihtotstarve
3	- hoonete lubatud suurim arv krundil
1650 m ²	- hoonete suurim ehitusalune pindala
kuni 9,0 m(abs.kõrgus 82,5m)	- hoonete suurim lubatud kõrgus

Olulisemad arhitektuurinõuded:

2	- maksimaalne korruse arv
0-15 ⁰	- soovitatav katusekalle
TP 3	- minimaalne tulepüsivusklass

Planeerimisettepanekud:

- | | |
|-------------------|--|
| Hoonestamine | - Olemasolevate hoonete lammutamine. Uus hoone – individuaallahendus. |
| Katuseharja suund | - risti või paralleelne tänavaga. |
| Liikluskorraldus | - Parkimiskohtade arv krundil 22 (neist 2 inva), omal krundil.
Eraldatud või ajastatud liiklus külastajate ja teenindusautodele,
Tuletõrjemasinatele pääs ümber hoone. |

Krunt pos.10

Krunt on moodustatud krundi Kivi 12A alusel. Sissesõit läänest. Krundi planeeritud suurus 0,78 ha.

Krundi ehitusõigus:

- | | |
|------------------------------------|--|
| TL(laohoone maa) | - maakasutuse sihtotstarve detailplaneeringu järgi |
| BB(kontori- ja büroohoone maa) | - katastriüksuse sihtotstarve |
| ärimaa (002;Ä), tootmismaa (003;T) | - hoonete lubatud suurim arv krundil |
| 2 | - hoonete suurim ehitusalune pindala |
| 1950 m ² | - hoonete suurim lubatud kõrgus |
| kuni 9,0 m(abs.kõrgus 81,0m) | |

Olulisemad arhitektuurinõuded:

- | | |
|-------|---------------------------------|
| 2 | - maksimaalne korruse arv |
| 0-15° | - soovitatav katusekalle |
| TP 3 | - minimaalne tulepüsisivusklass |

Planeerimisettepanekud:

- | | |
|-------------------|--|
| Hoonestamine | - Olemasolevate hoonete lammutamine. Uus hoone – individuaallahendus. |
| Katuseharja suund | - risti või paralleelne tänavaga. |
| Liikluskorraldus | - Parkimiskohtade arv krundil 26 (neist 2 inva), omal krundil.
Eraldatud või ajastatud liiklus külastajate ja teenindusautodele,
Tuletõrjemasinatele pääs ümber hoone. |
| Kitsendus | - Kivi tn 12b hoone hooldustöödeks. |

Krunt pos.11

Krunt on moodustatud krundi Ringtee 2 ja osaliselt Kivi 12A alusel. Sissesõit idast. Krundi planeeritud suurus 0,49 ha.

Krundi ehitusõigus:

- | | |
|------------------------------------|--|
| TL(laohoone maa) | - maakasutuse sihtotstarve detailplaneeringu järgi |
| BB(kontori- ja büroohoone maa) | - katastriüksuse sihtotstarve |
| ärimaa (002;Ä), tootmismaa (003;T) | - hoonete lubatud suurim arv krundil |
| 2 | - hoonete suurim ehitusalune pindala |
| 1200 m ² | - hoonete suurim lubatud kõrgus |
| kuni 9,0 m(abs.kõrgus 81,0m) | |

Olulisemad arhitektuurinõuded:

2	- maksimaalne korruse arv
0-15 ⁰	- soovitatav katusekalle
TP 3	- minimaalne tulepüsivusklass

Planeerimisettepanekud:

Hoonestamine	- Olemasolevate hoonete lammutamine. Uus hoone – individuaallahendus.
Katuseharja suund	- risti või paralleelne tänavaga.
Liikluskorraldus	- Parkimiskohtade arv krundil 16 (neist 1 inva), omal krundil. Eraldatud või ajastatud liiklus külastajate ja teenindusautodele, Tuletõrjemasinatele pääs ümber hoone.

Krunt pos.12

Krunt on moodustatud krundi Ringtee 2 alusel. Sissesõit läänest. Krundi planeeritud suurus 0,67 ha.

Krundi ehitusõigus:

TL(laohoone maa)	- maakasutuse sihtotstarve detailplaneeringu järgi
BB(kontori- ja büroohoone maa)	- katastriüksuse sihtotstarve
ärimaa (002;Ä), tootmismaa (003;T)	- hoonete lubatud suurim arv krundil
3	- hoonete suurim ehitusalune pindala
1400 m ²	- hoonete suurim lubatud kõrgus
kuni 9,0 m(abs.kõrgus 82,0m)	

Olulisemad arhitektuurinõuded:

2	- maksimaalne korruse arv
0-15 ⁰	- soovitatav katusekalle
TP 3	- minimaalne tulepüsivusklass

Planeerimisettepanekud:

Hoonestamine	- Uus hoone – individuaallahendus.
Katuseharja suund	- risti või paralleelne tänavaga.
Liikluskorraldus	- Parkimiskohtade arv krundil 19 (neist 2 inva), omal krundil. Eraldatud või ajastatud liiklus külastajate ja teenindusautodele, Tuletõrjemasinatele pääs ümber hoone.

Krunt pos.13

Krunt on moodustatud kruntide Ringtee 2 ja Kivi 12A alusel. Sissesõit põhjast. Krundi planeeritud suurus 0,43 ha.

Krundi ehitusõigus:

BT(kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa) - maakasutuse sihtotstarve detailplaneeringu järgi
LH(mootorsõidukite remondi- ja hooldusmaa) - katastriüksuse sihtotstarve
ärimaa (002;Ä), tootmismaa (003;T)
2 - hoonete lubatud suurim arv krundil
900 m² - hoonete suurim ehitusalune pindala
kuni 9,0 m(abs.kõrgus 81,0m) - hoonete suurim lubatud kõrgus

Olulisemad arhitektuurinõuded:

2 - maksimaalne korruse arv
0-15° - soovitatav katusekalle
TP 3 - minimaalne tulepüsivusklass

Planeerimisettepanekud:

Hoonestamine - Olemasolevate hoonete lammutamine. Uus hoone – individuaallahendus.
Katuseharja suund - paralleelne tänavaga.
Liikluskorraldus - Parkimiskohtade arv krundil 36 (neist 1 inva), omal krundil.
Eraldatud või ajastatud liiklus külastajate ja teenindusautodele,
Tuletõrjemasinatele pääs ümber hoone.

Krunt pos.14

Krunt on moodustatud krundi Ringtee 2 alusel. Sissesõit lääne nurgast. Krundi planeeritud suurus 0,30 ha.

Krundi ehitusõigus:

LT(tee ja tänava maa) - maakasutuse sihtotstarve detailplaneeringu järgi
LP(parkimisrajatise maa) - katastriüksuse sihtotstarve
ärimaa(002;Ä)

Krunt pos.15

Krunt on moodustatud krundi Ringtee 4, Ringtee 2 ja Ringtee 6 alusel. Sissesõit läänest. Krundi planeeritud suurus 0,48 ha.

Krundi ehitusõigus:

LH(mootorsõidukite remondi- ja hooldusmaa) - maakasutuse sihtotstarve detailplaneeringu järgi
ärimaa (002;Ä) - katastriüksuse sihtotstarve
1 - hoonete lubatud suurim arv krundil
379 m² - hoonete suurim ehitusalune pindala
kuni 7,5 m(abs.kõrgus 79,5m) - hoonete suurim lubatud kõrgus

Olulisemad arhitektuurinõuded:

1	- maksimaalne korruse arv
0-30°	- soovitatav katusekalle
TP 3	- minimaalne tulepüsivusklass

Planeerimisettepanekud:

Hoonestamine	- Uus hoone – individuaallahendus.
Katuseharja suund	- paralleelne tänavaga.
Liikluskorraldus	- Parkimiskohtade arv krundil 8 (neist 1 inva), omal krundil. Eraldatud või ajastatud liiklus külastajate ja teenindusautodele, Tuletõrjemasinatele pääs ümber hoone.

Krunt pos.16

Olemasolev krunt Kivi tn.12B. Juurdesõit lõunast läbi krundi pos.10. Krundi suurus 0,05 ha. Krundil asub olemasolev kivist trafo-alajaama hoone.

Krundi ehitusõigus:

TH (tootmishoone maa)	- maakasutuse sihtotstarve detailplaneeringu järgi
tootmismaa(003;T)	- katastriüksuse sihtotstarve
1	- hoonete arv krundil
170 m ²	- hoonete ehitusalune pindala
4,0 m(abs.kõrgus 76,5m)	- hoonete kõrgus

Olulisemad arhitektuurinõuded:

1	- korruse arv
0-15°	- katusekalle
TP 3	- tulepüsivusklass

Planeerimisettepanekud:

Hoonestamine	- Olemasoleva hoone rekonstrueerimine.
Katuseharja suund	- risti tänavaga.
Liikluskorraldus	- Parkimiskohtade arv krundil 1 omal krundil.

Krunt pos.17

Krunt on moodustatud krundi Kivi tn.12A alusel konteinerlajaamale. Juurdesõit idast. Krundi planeeritud suurus 30 m².

Krundi ehitusõigus:

OE(elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa) - maakasutuse sihtotstarve detailplaneeringu järgi

tootmismaa (003;T)

1

16 m²

kuni 2,5 m(abs.kõrgus 75,0m)

- katastriüksuse sihtotstarve

- hoonete lubatud suurim arv krundil

- hoonete suurim ehitusalune pindala

- hoonete suurim lubatud kõrgus

Olulisemad arhitektuurinõuded:

- | | |
|-------------------|-------------------------------|
| 1 | - maksimaalne korruse arv |
| 0-15 ⁰ | - soovitatav katusekalle |
| TP 3 | - minimaalne tulepüsivusklass |

Planeerimisettepanekud:

- | | |
|-------------------|--|
| Hoonestamine | - Uus alajaam-konteinertüüpi metallist kergetehis, tüüpne. |
| Katuseharja suund | - risti või paralleelne tänavaga. |
| Liikluskorraldus | - Vajalik juurdepääs kõikidest külgedest. |

Krunt pos.18

Krunt on moodustatud krundi Ringtee 6 alusel konteiner-alajaamale. Juurdesõit põhjast. Krundi planeeritud suurus 30 m².

Krundi ehitusõigus:

OE(elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa) - maakasutuse sihtotstarve detailplaneeringu järgi

tootmismaa (003;T)

1

16 m²

kuni 2,5 m(abs.kõrgus 73,5m)

- katastriüksuse sihtotstarve

- hoonete lubatud suurim arv krundil

- hoonete suurim ehitusalune pindala

- hoonete suurim lubatud kõrgus

Olulisemad arhitektuurinõuded:

- | | |
|-------------------|-------------------------------|
| 1 | - maksimaalne korruse arv |
| 0-15 ⁰ | - soovitatav katusekalle |
| TP 3 | - minimaalne tulepüsivusklass |

Planeerimisettepanekud:

- | | |
|-------------------|--|
| Hoonestamine | - Uus alajaam-konteinertüüpi metallist kergetehis, tüüpne. |
| Katuseharja suund | - risti või paralleelne tänavaga. |
| Liikluskorraldus | - Vajalik juurdepääs kõikidest külgedest. |

Krunt pos.19

Krunt on moodustatud kinnistute Kivi tn.13 (1634 m²) ja Ringtee 2 alusel. Sissesõit idast. Krundi planeeritud suurus 0,18 ha. Kivi tn.12 ja Kivi tn.13 hoonete vahel planeeritakse linnatänavat

pikendus. Olemasolevas olukorras läbisõit on ~10m laiune. Linnatänav planeerimiseks läbisõit laiendatakse Kivi tn.13 krundi arvelt, samas kompenseeritakse Ringtee 2 arvelt.

Krundi ehitusõigus:

LH(mootorsõidukite remondi- ja hooldusmaa)	- maakasutuse sihtotstarve detailplaneeringu järgi
TL(laohoone maa)	
tootmismaa (003;T)	- katastriüksuse sihtotstarve
1	- hoonete lubatud suurim arv krundil
800 m ²	- hoonete suurim ehitusalune pindala
kuni 9,0 m(abs.kõrgus 82,0m)	- hoonete suurim lubatud kõrgus

Olulisemad arhitektuurinõuded:

2	- maksimaalne korruse arv
0-15°	- soovitatav katusekalle
TP 3	- minimaalne tulepüsivusklass

Planeerimisettepanekud:

Hoonestamine	- Seoses linnatänav laiendamisega lammutada hoonet 10,5m ulatuses idapoolses osas.
Katuseharja suund	- risti tänavaga
Liikluskorraldus	- Parkimiskohtade arv krundil 30/10 (neist 1 inva), omal krundil. Tuletõrjemasinatele pääs ümber hoone.

Krunt pos.20

Krunt on moodustatud krundi Kivi tn.12A alusel. Seoses linnatänav planeerimisega on jäänud Kivi tn.12 ja tänavamaa kruntide vahel maaalad. Krundi suurus on 0,03 ha. Edaspidi maaalad liidetakse naaberkrundile Kivi tn.12 või linnatänav maaalale.

Krundile ehitusõigust ei planeerita.

LT(tee ja tänav maa)	- maakasutuse sihtotstarve detailplaneeringu järgi
LK(kergliiklus maa)	
transpordimaa (007;L)	- katastriüksuse sihtotstarve

Krunt pos.21

Krunt on moodustatud kruntide Kivi tn.12A ja Ringtee 2, ning osaliselt Kivi tn.13 alusel linnatänav jaoks. Krundi planeeritud suurus 1,09 ha.

Krundile ehitusõigust ei planeerita.

LT(tee ja tänav maa)	- maakasutuse sihtotstarve detailplaneeringu järgi
LK(kergliiklus maa)	
transpordimaa (007;L)	- katastriüksuse sihtotstarve

Krunt pos.22

Krunt on moodustatud kruntide Kivi tn.12A ja Ringtee 2, ning osaliselt Kivi tn.13 alusel üldkasutatava tänava jaoks. Krundi planeeritud suurus 0,46 ha.

Krundile ehitusõigust ei planeerita.

LT(tee ja tänava maa)	- maakasutuse sihtotstarve detailplaneeringu järgi
LK(kergliiklus maa)	
transpordimaa (007;L)	- katastriüksuse sihtotstarve

Krunt pos.23

Tallinn-Tartu-Luhamaa maantee linna piiresse jääv Ringtee äärne ala munitsipaliseeritakse peale üldplaneeringu kehtestamist ühe maaüksusena, mille sihtotstarbeks on üldkasutatav maa.

Krundile ehitusõigust ei planeerita.

HP(haljasala maa)	- maakasutuse sihtotstarve detailplaneeringu järgi
Üldkasutatav maa (017; Üm)	- katastriüksuse sihtotstarve

Krunt pos.24

Krunt on moodustatud planeeringualasse jääva reformimata maa-alale, kus kulgeb olemasolev tee. Krundi planeeritud suurus 0,20 ha.

Krundile ehitusõigust ei planeerita.

LT(tee ja tänava maa)	- maakasutuse sihtotstarve detailplaneeringu järgi
transpordimaa (007;L)	- katastriüksuse sihtotstarve

Krunt pos.25

Krunt on moodustatud krundi Ringtee 2 alusel üldkasutatava tänava jaoks. Krundi planeeritud suurus 0,11 ha.

Krundile ehitusõigust ei planeerita.

LT(tee ja tänava maa)	- maakasutuse sihtotstarve detailplaneeringu järgi
LK(kergliiklus maa)	
transpordimaa (007;L)	- katastriüksuse sihtotstarve

1.3.5 Haljastus, heakorrastus, piirded.

Kruntide maanteepoolsel osal tuleb arvestada joonisele kantud maantee teekaitsevööndiga, kuhu haljastuse rajamine on tee omaniku nõusolekuta keelatud.

Vajalik on maapinna planeerimine. Savihunnikud tasandatakse ja tiigid likvideeritakse. Krundil asuvad kraavid tuleb säilitada ja korrastada, kui ei tagata saju- ja sulavee äravool torustikku.

Planeeritavatel kruntidel kavandatakse nii madal- kui kõrghaljastuse rajamine. Puude ja põdsaste täpsed asukohad selguvad edaspidi koostatava aiakujundus-projektiga, kuid planeeringuga tehakse ettepanek istutada kruntidel pos.1 ja pos.5 põhja- ja lääne-, pos.2,3 põhja poole teekaitsevööndist välja, pos.12 ja 13 lõunapiiridele kõrghaljastus, et eraldada põhjast maantee mõjust, loodenurgas kaitsta aianduskrundid tootmise mõjust. Linnatänav haljasalal on planeeritud tehnotrasside koridorid, nendes kohtadesse kõrghaljastus istutada ei soovitata. Parklate liiklusohutuse tagamiseks on soovitatav pikemad parkimisread jagada haljasribadega enamasti 20 kohalisteks.

Heakorrastustöödena tuleb uutel krundiomanikel kanda hoolt selle eest, et krundil olevad teed ning platsid oleksid puhtad nii lumest, veest kui ka langenud lehtedest ning talvel liivatatud.

Vastavalt iga krundi kasutusviisilt krundid võib piirata vähemalt 1,6 m kõrguse traataiaga. Võimalik on ka piirde dubleerimine põdsashekiga.

1.3.6. Kuritegevuse riske vähendavad meetmed.

Põhilisteks kuriteo liikideks äri-, büroo ja tööstuspiirkonnas võib lugeda vandalismi, murdvargust, vargust ja süütamist. Kuriteo riske ennetavateks ja vähendavateks meetmeteks on:

- 1) Tootmisterritooriumi piiramine aiaga, valvatavad väravad, kontroll sisenemisel ja väljumisel, territooriumi valgustatuse tagamine pimedal ajal.
- 2) Territooriumi korrashoid, tuleohutuse nõuete täitmine, järelevalve süttivate jäätmete üle, nende kiire eemaldamine.
- 3) Tugevad ukse- ja aknaraamid, klaasid ja lukud, valvesignalisatsioon.
- 4) Parklate videojälginine, sõidukite uste lukustamine.
- 5) Vastupidavate materjalide kasutamine üldkasutatavatel aladel pinkide, prügikastide, märkide jms juures, nende kindel kinnitus.
- 6) Ennetavate sõnumite paigaldamine sissepääsude juurde ja mujale, eeskirjade kehtestamine, nende propageerimine ja heakorra tagamine.

1.3.7. Liikluskorraldus

Kivi tänav, mis kulgeb linna poolt endise tellisetehase territooriumini, pikendatakse ja ühendatakse riigimaantega.

Vastavalt sellele, et piirkonnas liiklussagedus suureneb, ning Kivi tänav on kinni raskeveokite liikumiseks, langeb suur koormus olemasolevale riigimaantee T-2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa (Ringtee) ristmikule. Planeeringuga on ette nähtud antud ristmiku ümberehitamine kanaliseeritud ristmikuks.

Seoses ristmiku ümberehitamisega likvideeritakse olemasolevad mahasõidud krundilt pos.15 ja elamukruntidelt T-2 riigimaanteele.

Kivi tänava pikendus (krunt pos.21) planeeritakse linnatänavana, ning teelõigud pos.22 ja pos.25 üldkasutatavana. Teealadele on planeeritud jalgrattateega kõnnitee.

Kruntidelt väljasõidule tuleb paigaldada „Anna teed“ märgid. Kruntidesisene liikluskorraldus reguleeritakse projektistaadiumis sõltuvalt konkreetsest lahendusest. Krundi pos.2 omanik peab tagama juurdepääsu pos.3 krundile, krundi pos.4 omanik krundile pos.5 ning krundi pos.10 omanik kruntidele pos.16 ja 17.

Parkimine on ette nähtud omal territooriumil. Parkimismormatiivi saamisel on arvestatud EPN 17.7 äärelinna norme. Parkimismormatiivi tuleb äärelinna jaoks rakendada vähima lubatava väärtusena. Liikluse korraldamisel peab arvestama liikumispuuetega inimeste vajadusi.

Parkimiskohtade kontrollarvutus

Tabel 4

Krundi pos.	Hoonete kasutus-otstarve	Hoonete suletud brutobind m ²	Parkimismorm EVS 843:2003 Äärelinn	Normatiivne parkimis-kohtade arv
1	Kauplus, asutus, büroo, sõiduautode teenindusjaam; tööstusettevõtte, ladu	3900	1/50; 1/150	78 26
2	Kauplus, asutus, büroo, sõiduautode teenindusjaam; tööstusettevõtte, ladu	3900	1/50; 1/150	78 26
3	Kauplus, asutus, büroo, sõiduautode teenindusjaam; tööstusettevõtte, ladu	6000	1/50; 1/150	120 40
4	Tööstusettevõtte, ladu	6000	1/150	40
5	Tööstusettevõtte, ladu	3000	1/150	20
6	Tööstusettevõtte, ladu	2100	1/150	14
7	Tööstusettevõtte, ladu	2100	1/150	14
8	Tööstusettevõtte, ladu	4200	1/150	28
9	Tööstusettevõtte, ladu	3300	1/150	22
10	Tööstusettevõtte, ladu	3900	1/150	26
11	Tööstusettevõtte, ladu	2400	1/150	16
12	Tööstusettevõtte, ladu	2800	1/150	19
13	Sõiduautode teenindusjaam	1800	1/50	36
14	Parkimisrajatis			
15	Sõiduautode teenindusjaam	379	1/50	8
16	Alajaam	170		1
17	Alajaam (konteiner)	16		
18	Alajaam (konteiner)	16		
19	Sõiduautode teenindusjaam; tööstusettevõtte ja ladu	1600	1/50; 1/150	30 10

Krundi pos.	Hoonete kasutus-otstarve	Hoonete suletud brutobind m2	Parkimisnorm EVS 843:2003 Äärelinn	Normatiivne parkimis-kohtade arv

1.3.8. Kinnisomandi kitsendused

Lähtuvalt asjaõigusseadusest (AÕS) tehakse ettepanek järgmiste realservituutide seadmiseks juhaks kui krundid kuuluvad eri omanikele:

Tabel 5

Nimetus	Kelle kasuks	Selgitus
Teeservituut	Krunt pos 3	Juurdepääsuks hooviküljele läbi krundi 2
	Krunt pos.16	Juurdepääsuks hooviküljele läbi krundi 10
	Krunt pos.17	Juurdepääsuks hooviküljele läbi krundi 10
	Krunt pos.5	Juurdepääsuks hooviküljele läbi krundi 4
Veejuhtimisservituut	Silikaadi19	Olmekanalisatsioonitrass läbi kruntide 5, 4, 11 ja 13 kuni selle likvideerimiseni
	Silikaadi 19	Veetrass läbi kruntide 8,9,19 kuni selle likvideerimiseni
	Kivi 9 ja 11	Olmekanalisatsiooni- ja veetrass läbi kruntide 8, 9, 19 kuni selle likvideerimiseni
	Krunt pos.3	Olmekanalisatsiooni- ja veetrass läbi krundi 2
	Krunt pos.5	Olmekanalisatsiooni- ja veetrass läbi krundi 4
	Maantee omanik	Sajuveekanalisatsiooni trass läbi kruntide 1, 2, 3, 14 ja 15
	Linnatänavava omanik	Sajuveekanalisatsiooni trass läbi kruntide 2, 3 ja 14
Liiniservituut	Elektrivõrgu ettevõtte	Kõrgepingeline maakaablid läbi kruntide 4,5,10, 11, 13 ja 14
	Kivi 12	Madalpingeline maakaabel läbi kruntide 10, ja 13 või 20
	Krunt pos.5	Madalpingeline maakaabel ja sidetrass läbi krundi 4
	Krunt pos.19	Madalpingeline maakaabel läbi krundi Kivi tn 12 kuni selle ümbertõstmiseni
	Krunt pos.3	Sidetrass läbi krundi pos.2
Termotrassi servituut	Soojusettevõtte	Olemasolev maaalune trass läbi kruntide 8, 9 ja 19
	Soojusettevõtte	Uus maaalune trass läbi kruntide 4, 5 ja 11
	Krunt pos.3	Uus maaalune trass läbi krundi 2
	Krunt pos.5	Uus maaalune trass läbi krundi 4
	Kivi tn.12	Uus maaalune trass läbi kruntide 8,9,19

Nimetus	Kelle kasuks	Selgitus
	Krunt pos.19	Uus maaalune trass läbi kruntide 8,9
	Krunt pos.9	Uus maaalune trass läbi krundi 8

1.3.9. Tehnovõrkude lahendus.

Tehnovõrkude planeerimisel on aluseks AS Võru Vesi tehnilised tingimused 29.04.2005 nr. 19/180, AS Võru Soojus tehnilised tingimused 08.01.2006 nr. 103, OÜ Jaotusvõrgu Kagu-Eesti piirkonna tehnilised tingimused nr. 62981, 04.05.2005, Elion Ettevõtte AS-i tehnilised tingimused nr.3725617 10.05.2005, Maanteeameti kiri nr.11.3-2/2918 13.11.2006, mis on lisatud kõitele II.

Veevarustus.

Planeeritavate kinnistute veega varustamiseks ehitatakse välja tänavamaa haljasala alla veetrass, mis ühendatakse linna ühisveevärgiga. Veeühendus nähakse ette Kivi tänaval Kivi 14 kinnistupiiri juures asuvast veekaevust. Iga kinnistu saab ühendus linnatänaval planeeritavast ühisveevärgist. Alal planeeritakse kaheksa tuletõrjehüdranti.

Käesoleva ajani planeeringuala naaberkruntide elamud ja Võrukivi katlamaja saavad vett endise tellisetehase territooriumil asuvast trassist. Võru linna perspektiivse plaaniga kuni 2010 aastani ehitatakse Silikaadi tänavale välja veetrass ja ühendatakse sellega elamud. Planeeringuga nähakse ette Võrukivi katlamaja ühendus sama ühisveetrassiga. Peale seda olemasolevad veertassid võib likvideerida.

Olmekanaliseatsioon

Kanaliseatsioonitrassid planeeritakse tänavamaa haljasala alla, trass ühendatakse Kivi tänaval asuvaga trassiga. Iga planeeritava ala kinnistu saab ühendus linnatänaval ühiskanalisatsioonitrassist.

Võru linna perspektiivse plaaniga kuni 2010 aastani ehitatakse välja Silikaadi ja Kivi tänavatele kanalisatsioonitrassid ja ühendatakse nendega elamud, mis käesoleva ajani on ühendatud endise tellisetehase territooriumil asuva trassiga. Planeeringuga nähakse ette Võrukivi katlamaja ühendus perspektiivse Silikaadi tänava kanalisatsioonitrassiga, ühendus Silikaadi 17 juures. Peale seda planeeringualal asuvad olemasolevad kanalisatsioonitrassid võib likvideerida.

Sajuveekanaliseatsioon

Planeeringuala ühissajuveekanaliseatsioon planeeritakse välja ehitada koos tänavate ehitamisega sõidutee alla.

Seoses vertikaalplaneerimisega kruntidel pos.2 ja 3 olemasolevad kuivenduskraavid täidetakse ja lõunapiiril rajatakse drenid, kuhu suunatakse planeeringuala ning maantee sajuveed.

Iga krundi parkimiskohad planeeritakse varustada sadevete kanalisatsiooniga, parklate sadevesi juhitakse läbi liiva- ja õlipüüniste, ning peale puhastamist ühissajuveekanaliseatsiooni.

Tuleb tagada, et sadevesi ei valguks naaberkinnistutele.

Elektrivarustus

Planeeringuala läbivatele OÜ Jaotusvõrgule kuuluvatele Võru-Tellisete hase 10kV ja 2 Puhastuse-Tellisete hase 10 kV kaabelliinidele seatatakse realservituudid. Planeeringuala lõunaosas paikneb Tellisete hase 10/0,4kV jaotusalajaam, kust saavad elektrivarustuse AS Timo Keraamika (Kivi tn 12) ning OÜ Väimela Soojus (Kivi tn.13).

Planeeritud kruntide elektrienergiaga varustamiseks vastavalt vajadusele planeeritakse kaks uut 10/0,4 kV komplektalajaama kruntidele pos. 17 ja 18. Üks nendest planeeritakse Tellisete hase alajaama kõrvale.

Maaalune elektrikaabel ehitatakse välja tänavamaaala haljasribade alla.

Endise tellisete hase tarbeks on ehitatud alajaama hoone, mis asub kinnistul aadressiga Kivi tn.12B ja kuulub AS-ile Timo Keraamika. Antud hoones asub OÜ Jaotusvõrgule kuuluv jaotusalajaama kõrgepinge pool ja madalpinge pool kuulub tarbijale (AS Timo Keraamika).

AS-ile Võru Soojus kuuluva Võrukivi katlamaja elektrienergiaga varustamine on lahendatud Silikaadi 13 alajaamaast.

Soojavarustus.

AS Võru Soojus näeb ette võimaluse tulevaste planeeritavate ehitiste võimaliku soojaga varustamise Võrukivi katlamaja baasil omaette soojavõrgu väljaehitamisega liitumispunktist Võrukivi katlamaja peakollektorilt, katlamaja hoones. Hetkel Võrukivi katlamajas vastavad võimsused puuduvad. Täiendavad katelseadmed paigaldatakse olemasoleva katlamaja hoonesse Silikaadi 19. Soojatrasside kulgemise koridorid transpordimaal on planeeritud tänav haljasriba alla. Soojatrassi asukoht planeeritud kruntidel on määratud planeeringus tehniliselt ja majanduslikult otstarbekal ning nende kinnisasja omanike, kelle kinnisasjadel planeeritav soojatrass paiknema hakkab, huve võimalikult vähesel määral kahjustaval viisil.

Planeeringuala läänepoolses osas kulgeb eelisoleeritud magistraal-soojatrass, mis varustab soojaga Võrukivi elamuid Silikaadi 2, Kivi 16, 14, 11, 10 ja Lubja 4 eramut. Krundi pos.8 läbiv olemasolev soojatrass tuleb ümber ehitada krundi läänekülge, kuna olemasolev kütetorustik on projekteeritud ja ehitatud haljasala alla ja soojatrassile ei saa peale ehitada hooneid ja teid ning platse.

Kinnisasja omanik on kohustatud taluma tema kinnisasjal maapinnal, maapõues ning õhuruumis ehitatavaid tehnovõrke ja -rajatisi (kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustikku, elektroonilise side või elektrivõrku, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldist või surveseadmestikku ja nende teenindamiseks vajalikke ehitisi), kui need on teiste kinnisasjade eesmärgipäraseks kasutamiseks või majandamiseks vajalikud, nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid kulusi.

Kinnisasja omanik võib nõuda tehnovõrgu või -rajatise omanikult tehnovõrgu või -rajatise ümberpaigutamist temale kuuluval kinnisasjal, kui see on tehniliselt võimalik ja kinnisasja omanik hüvitab tehnovõrgu või -rajatise ümberpaigutamisega seotud kulud.

(Asjaõigusseadus §158 p1,5)

Kruntidele pos.8, 9 ja 19 läbivatele AS-ile Võru Soojus kuuluvatele soojatrassidele seadistatakse realservituudid.

Hoonete kütmine, soojatrasside väljaehitamiseni Võrukivi katlamajast, võib toimuda elektriga või kasutades muid alternatiivseid energiaallikaid (näiteks maaküte, soojuspumbad, päikeseenergia).

Sideühendus

Kaablikanaliseerimise planeeringualale nähakse ette Elioni kaablikapist TMLK 14 Kivi tn 9 juurest. Kaablikanaliseerimiseks kasutada VMOHBU tüüpi kaableid vastavalt vajadusele. Hoonetesse projekteerida vajalikumahulised SK tüüpi sidekontrollkapid. Hoone sisesisevõrk projekteerida ja välja ehitada tellija vahenditest, kasutades CAT 5 sidekaableid. Sisesidekaablid CAT 5 otsastada selleks ettenähtud otsastusliidestega.

Liinirajatiste omandisuhete piiritluspunktiks jääb kinnistu piir. Väljaspool piiritluspunkti olev liinirajatise osa antakse piiritlusaktiga tähtajatult ja tasuta Elioni hallata.

Vastavalt määrusele "Liinirajatise märgistamise nõuded ja kaitsevööndis tegutsemise eeskiri" on side liinirajatise kaitsevöönd kaks meetrit mõlemal pool selle keskjoont. Liinirajatise kaitsevööndis on keelatud tõkestada sellele juurdepääsu ja rikkuda konstruktsiooni. Ehitus- ja kaevetööd on lubatud ainult liiniomaniku loal.

Geoloogilise võrgu punkt

Planeeringu alasse jääva kohaliku põhivõrgu 2.järgu punkti PP 162 (andmebaasi koondnumber 54 174 0000000162 , koordinaatsüsteem: L-Est97, absoluutkõrgus määratud) ei ole võimalik krundi vertikaal-planeeringu kohaselt säilitada.

Geodeetilise märgi asendamisega tegeleb Võru Linnavalitsus, lähtudes Maa-ameti kirjast 10.01.2005 nr.8.1/437. Geodeetilise märgi asendamisega kaasnevad kulud katab märgi likvideerimist taotlev isik.

1.3.10. Keskkonna- ja tervisekaitse.

Planeeringualal kavandatav tegevus ei põhjusta ohtu keskkonnale.

Piiranguvööndid ja kanalisatsiooniehitiste kujad on kantud planeeringujoonistele

Kõik amortiseerunud hooned lammutatakse.

Planeeringus on ette nähtud vanade vee- ja olmekanaliseerimise trasside likvideerimine ja uute ühistrasside ehitamine. Krundil pos.8 asuv puurkaev tamponeeritakse.

Iga krundi parkimiskohad planeeritakse varustada sadevete kanalisatsiooniga, parklate sadevesi juhitakse läbi liiva- ja õlipüüniste, ning peale puhastamist ühissajuveekanaliseerimise.

Jäätmete kogumiseks kruntidel paigaldatakse piisaval hulgal prügikonteinereid ja äraveoks sõlmitakse leping jäätmekäitlusfirmaga.

1.3.11. Tuleohutus

Planeeringualal paiknevate ja planeeritud hoonete minimaalne tulepüsivusklass on määratud ehitusõiguse arhitektuurinõuetes seletuskirja p.1.3.4 ja joonisel DP-3. Hoonestusalade planeerimisel on arvestatud normatiivsete tuleohutuskujadega hoonete vahel.

Suurtes planeeritavates ehitusmahtudes tuleb rakendada tuletõkkeseksioonide põhimõtet, tõhustatud tulekaitsevahendeid ja kindlustada inimeste nõuetekohane evakuatsioon.

Planeerimisel on arvestatud, et juurdepääsuteed hooneteni peavad olema vähemalt 3,5 m ja väravad piiretes vähemalt 4 m laiused. Päästemasinatel peab olema tagatud ümberkeeramise või ringsõidu võimalus, päästemeeskonnale pääs hoonete katustele. Parkimiskohtade kaugus ehitisest peab olema vähemalt 4 m, prügikonteinerite kaugus põlevmaterjalist või süttiva pinnakihi ehitisest või mistahes tulepüsivusega hoone välisseinas olevast ukse ja aknaavast vähemalt 2 m.

Vesi väliseks tulekustutuseks saadakse ühisveevärgi planeeritavast tuletõrjehüdrantidest, kus vaadeldava piirkonna tuletõrje-hüdrantide paiknemise vahekauguseks on ette nähtud 100 m. Hüdrandi tootlikkus peab olema vähemalt 25 l/s.

1.3.12. Kokkuvõte

Detailplaneeringuga on teostatud Võrukivi tööstuspiirkonnas Ringtee 2, Ringtee 4, Ringtee 6, Ringtee 8, Kivi tn 12a ja Kivi tn 13 osaline ümberkruntimine, sellest lähtuvalt täpsustatud või muudetud maakasutuse sihtotstarvet, seatud ehitusõigused olemasolevatel ja moodustatud kruntidel.

Lahendatud on liikluskorraldus Kivi tänava pikendusel, määratud parkimiskohtade, tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad nii kruntidel kui tänavaaladel, haljastuse ja heakorraduse põhimõtteid ja linnaehituslikud nõuded kruntide hoonestamisel.

Kehtestatud detailplaneering on kooskõlas vastuvõetud Võru linna üldplaneeringuga ning on aluseks katastriüksuste moodustamisel ja konkreetsete ehitusprojektide koostamisel.

1.3.13. Detailplaneeringu rakendamise võimalused.

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele, kinnistute Ringtee 2, Kivi 12A jagamiseks, Ringtee 4, 6 ja Kivi 13 kinnistupiiride muutmiseks.

Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa mnt (Ringtee) ja planeeritava linnatänavaga (Pos 24,21) ristmiku ümberehitamine kuulub arendamisel I ehitusjärjekorda. Ristmikule tuleb koostada teeprojekt (TS §19; TS §25¹). Tehnilised tingimused ristmiku projekteerimiseks küsida Kagu Teedevalitsusest ning kooskõlastada Maanteeametiga. Ristmiku ümberehitamine on kõikide uute ehitiste ehitusloa väljastamise eeltingimuseks. (Vt. Kagu Teedevalitsuse kaaskiri 21.10.2008 nr 7-4/1623).

Vastava krundi igakordne omanik kohustub välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti koos kinnistu heakorra ja parkimisplatsiga. Tehnovõrgud ehitatakse välja igakordse krundi omaniku/valdaja poolt kokkuleppel tehnovõrke valdava ettevõttega.

Planeeritavale krundile Pos.3 ei väljastata ehitusluba enne kui on Võru Linnavalitsuse luba likvideerida kohaliku põhivõrgu 2. järgu punkt PP 162.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus) ei

ehitamise ega kasutamise käigus. Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik.

Krundisisesed sõidukite parkimis-ja liiklemisalad, kõnniteed, heakorrastuse, hoonestuse ja juurdepääsuteed krundilt tänaval asuva sõiduteeni realiseerivad planeeritavate kruntide omanikud.

Planeeritud krundi piiride muutmine ja servituutide seadmine toimub vastavalt kehtivatele seadustele.

Koostas: A. Kaasik