

PROJEKTI KOOSSEIS:

KÖIDE I	SELETUSKIRI JA JOONISED
KÖIDE II	DETAILPLANEERINGU DOKUMENTATSIOON

KÖIDE I SISUKORD

SELETUSKIRI

1. Planeeringu koostamise alus	3
2. Planeeritava ala kruntide omanikud ja kruntide olemasolevad maakasutuse sihtotstarbed	3
3. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid	4
4. Planeeringu tellija ja koostaja andmed	4
5. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja ehituslikud seosed	5
6. Planeeringuala skemaatiline asukoht	6
7. Planeerimise lahendus	7
8. Kokkuvõte	13
9. Situatsiooni skeem	13

JOONISED

01 GEOALUSPLAAN	14
02 DETAILPLANEERINGUD KONTAKTVÖÖNDIS	15
03 PLANEERITUD MAAKASUTUS	16
04 PÕHIJONIS TEHNOVÕRKUDEGA	17
05 KOOSKÕLASTUSJONIS	18

SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS

Käesoleva detailplaneeringu algatamise taotlejaks on AS EKSO (volitatud esindaja Egrit Viitkin).

Detailplaneeringu koostamise aluseks on

- a) Võru Linnavalitsuse 25.06.2008 korraldus nr 356 **Põllu tn 1f kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamine**,
- b) Võru Linnavalitsuse 03.11.2008 korraldus nr 565 **Põllu tn 1f kinnistu ja lähiala detailplaneeringu** algatamise korralduse nr 356 muudatus, haarates planeeritava ala hulka Pikk tn 2a kinnistu. Planeeritava ala suurus on ca 4,6 ha.

Planeeringu eesmärgiks on planeeritava maa-ala kinnistute piiride muutmine, ehitusõiguste määramine, hoonestusalade piiritlemine, tehnovõrkude ja rajatiste asukohtade määramine, haljastuse ja heakorrastuse ning liikluskorralduse põhimõtete väljatöötamine.

2. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDE OMANIKUD JA KRUNTIDE OLEMASOLEVAD MAAKASUTUSE SIHTOTSTARBED

Tabel 1

Pos	Maaüksus	Katastritunnus	Maakasutuse sihtotstarve	Pindala	Omanik/valdaja
1	Põllu tn 1f	91901:011:0016	T/Ä 80/20	28643 m ²	AS EKSO/Sõbra Ärikeskus OÜ
2	Pikk tn 2a	91901:011:0017	T/Ä 80/20	7316 m ²	Sõbra Ärikeskus OÜ

Piirinaabrite andmed:

Tabel 2

Maaüksus	Katastritunnus	Maakasutuse sihtotstarve	Pindala	Omanik/valdaja
Räpina mnt 16a	91901:011:0059	T/Ä 70/30	10444 m ²	
Põllu tn 1d	puudub	T 100%	1836,9 m ²	
Põllu tn 1e	91901:011:0012	T/Ä 80/20	4241 m ²	
Pikk tn 2	91901:011:0022	EP 100%	3959 m ²	

3. ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID

Planeeringu koostamise aluseks on käesoleva projekti köites II toodud dokumendid.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud antud maa-ala hõlmavaid kehtivaid üldplaneeringuid:

Võru linna üldplaneering (vastu võetud 09. juuli 2008. a volikogu otsusega nr 221);
Võru linna generaalplaani korrektuur (1974); Võru linna generaalplaani osaline muudatus (1987); Nõõrimaa tööstusrajooni planeerimise projekt (1968) ja detailplaneeringuid:

53-DP „AS Võru Autobaasi detailplaneerimine Võrus Räpina mnt.16” OÜ Arhitektuuribüroo JVR töö nr. 0070DP 08.05.2001.a. (kehtestatud volikogu 20.06.2001 otsusega nr 218)

Kontaktvööndis olevad kehtestatud ja menetluses olevate detailplaneeringute nimekiri vt. joonis: 02 „Detailplaneeringud kontaktvööndis“ lk 15.

Planeerimisettepaneku koostamisel on järgitud järgmisi Eesti Vabariigi normdokumente:

1. Planeerimisseadus;
2. Planeeringute leppemärgid (2002);
3. Soovitused detailplaneeringu koostamiseks (2003);
4. EV Valitsuse määrus „Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord“ 23. oktoobri 2008. a määrus nr 155;
5. Asjaõigusseadus;
6. EV Valitsuse määrus 26.11.2002 nr. 10 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu”;
7. Ehitise tuleohutuse projekteerimismid EPN 10.1;
8. Tuleohutuse üldnõuded;
9. EV Valitsuse määrus 31.06.2002 nr. 241 „Elektrivõrguga liitumise ja tasu arvestamise kord”;
10. Veeseadus;
11. Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus;
12. Teeseadus;
13. Maakatastriseadus;
14. Võru linna ehitismäärus (14.06.2006.a. volikogu määrus nr 22);
15. Detailplaneeringu koosseisu ning vormistamise nõuded (Võru Linnavalitsuse 06.06.2007.a. määrus nr 8).

4. PLANEERINGU TELLIJA JA KOOSTAJA ANDMED

Tellijaja:

AS EKSO tel. 786 6880
Reg. nr: 10050619
Põllu 1
65606 Võru

Koostaja:

OÜ EPROK tel. 782 4046
Reg. nr. 11106641
Liiva 26A-9
65609 Võru

5. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED JA EHITUSLIKUD SEOSSED

Planeeringuala piirneb äri-, tootmis- ning transpordimaadega, ainult idas on üks väikeelamumaa (Pikk tn.2)

AS EKSO on linna üks suurima käibega transpordiettevõtte ja suur tööandja. Planeeringualal asub firma kontor ja kolm remondi halli-hoonet.

Linnaehituslike seoste seisukohast omab tähtsust ühelt poolt elukoha sidusus töökohtadega, ühistranspordi ja kergliikluse kulgemine, teenindus- ja kaubandusettevõtete asukohad, teiselt poolt ettevõtte mõju linnakeskkonnale.

Ettevõtte negatiivset mõju linnakeskkonnale võivad põhjustada väisõhu ja vee saaste ning autode müra.

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

Nööri- ja tööstuspiirkond, sealhulgas ka planeeritav ala, omab suhteliselt head ühendust linnakeskuse ja elamupiirkondadega. Tööle- ja kojujõudmine on võimalik nii jalgsi, jalgrattaga kui ühistranspordi abil, jalgrattaliikluse ohutumaks muutmiseks on planeeritud jalgrattatee Räpina mnt ja Pikk tn vasakküljele.

Tähtsam liikumistee antud piirkonnas on Pikk tänav, mis tagab planeeritava ala hea seotuse linnakeskusega ja edasise väljasõidu linna ringteele.

Juurdepääs planeeritavale alale on Põllu ja Pikalt tänavalt.

Planeeritavast alast ca 0,5 km põhja suunas asuvad kaubanduskeskused ja 1,5 km kaugusel autobussijaam.

Reljeefilt on planeeritav ala tasane. Absoluutkõrgused jäävad vahemikku 77,8-80,3.

Hoonete kõrgus varieerub lähipiirkonnas ühest kuni kolme korruseni, põhiliselt on tootmishooned. Piirkonnas domineerivad lamekatused.

Krundivälised tehnovõrgud (vesi, kanalisatsioon, elekter, side) on välja ehitatud, krundisisesed on osaliselt amortiseerunud ja vajavad rekonstrueerimist.

Analüüsid planeeritava ala olemasolevat olukorda, on jõutud tulemuseni, et planeeringut koostades tuleb arvestada järgmisi tingimusi:

- kuigi antud piirkonnas puudub konkreetne ehitusjoon, tuleb uushoonestuse paigutamisel arvestada, et tekiks loogiline hoonete paiknemine;
- tagada nii olemasolevatele kui ka planeeritud hoonetele juurdepääs;
- lahendada kergliiklusega seonduvad küsimused;

Katastri sihtotstarve maa-ameti andmete alusel on äri ja büroohoonete maa-ala (T/Ä).

6. PLANEERINGUALA SKEMAATILINE ASUKOHT



7. PLANEERIMISE LAHENDUS

7.1. KRUNDIPIIRIDE MUUTMINE

Detailplaneeringu põhieesmärk on kruntide Põllu tn 1f ja Pikk tn 2a krundipiiride omavaheline muutmine, krundi Põllu 1f -8351 m² vähendamise ja krundi Pikk 2a sama pindala (+8351 m²) võrra suurendamise teel (vt. Tabel 1 olemasolev olukord ja tabel 3).

7.2. MAAKASUTUSE SIHTOTSTARBED, EHITUSÕIGUS JA HOONESTUSTINGIMUSED

Detailplaneeringu põhieesmärk on kruntide Põllu tn 1f ja Pikk tn 2a krundipiiride omavaheline muutmine, krundi Põllu 1f -8351 m² vähendamise ja krundi Pikk 2a sama pindala (+8351 m²) võrra suurendamise teel.

Tabel 3. POS.1 PÕLLU 1f ehitusõigus, sihtotstarve

POS	1	PÕLLU 1f	1	Krundi pindala	20292,2 m2
	T/Ä 80/20		2	Krundi sihtotstarve	T/Ä
3	6100	6	3	Hoonete korruselisus	3
			4	Hoonete max kõrgus	12
			5	Katuse kalle	0-30
			6	Krundi täisehitus	30%
			7	Liiniservituudid	pos. kasuks
			7,1	elektrikaabel	Räpina 16a,Põllu 1e
			7,2	sadevetekanal.	Räpina 16a,Pikk 2a
			7,3	kanalisatsioon	Põllu 1e
			8	Max.ehitiste arv	6
			9	Tulepüsivusklass	min TP2

Tabel 4. POS. 2 11 PIKK 2a ehitusõigus, sihtotstarve

POS	2	PIKK 2a	1	Krundi pindala	15667,4 m2
	T/Ä 80/20		2	Krundi sihtotstarve	T/Ä
3	6200	3	3	Hoonete korruselisus	3
			4	Hoonete max kõrgus	16
			5	Katuse kalle	0-30
			6	Krundi täisehitus	40%
			7	Liiniservituudid	pos. kasuks
			7,2	sadevetekanal.	2
			8	Max.ehitiste arv	3
			9	Tulepüsivusklass	min TP2

Planeeritud hoonestusala on seotud krundipiiridega, vt. Joonist 04 „Põhijoonis tehnovõrkudega“

Tabeli seletus:

POS	NR.	AADDRESS
KRUNDI SIHTOTSTARVE		
KORRUSTE ARV	MAX.EHITSALUNE PINDALA	MAX EHITISTE ARV

Sihtotstarvete tähised:

*vastavalt Vabariigi Valitsuse 23.okt. 2008.a. määrus nr 155 “Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord”

002. Ärimaa (Ä) - kontorite, äride ja teenindusotstarbeliste ehitiste alune ja nende teenindusmaa.

003. Tootmismaa (T) - tööstusettevõtete, sadamate, elektriijaamade ja neid teenindava abitootmise ning toodangu ladustamiseks ja transportimiseks ettenähtud ehitiste alune ja nende ehitiste teenindusmaa, muude tootmisettevõtete maa kohaliku omavalitsuse volikogu otsuse alusel.

7.3. ARHITEKTUURINÕUDED HOONETELE

Tabel 5. Planeeringuga piiritletud hoonestuse arhitektuursed nõuded.

Katusekalle	0-30 °
Põhilised viimistlusmaterjalid	Välisviimistlusmaterjalina on soovitatav kasutada kivimaterjale ja krohvi või värvitud trapetsplekki Katuste kattematerjalina on soovituslik kasutada kahekihilist SBS katet
Minimaalne tulepüsisusklass	TP-2
Piirete tüübid	Kruntide vahel – traatvõrkaed H=ol. olev (kuni 4m)

7.4. LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED

Tänavate maa-alasid ega liikluskorralduse põhimõtteid käesoleva planeeringuga ei muudeta, kuna olemasolev olukord vastab täielikult kehtivatele normidele ja linnaosas väljakujunenud traditsioonidele. Liikluskorralduse põhimõtted, sissepääsud kruntidele on esitatud joonisel.

Planeeringualale juurdepääsude planeerimise juures on arvestatud olemasoleva tänavavõrgustikuga. Juurdepääs nii olemasolevatele kui ka planeeritud hoonetele on ette nähtud POS 1-le Põllu tänavalt ja POS 2-le Pikalt tänavalt olemasoleva sissesõidutee kaudu. Sissesõiduteed on ette nähtud ehitada kõvakattega, sissesõidutee on planeeritud 6,0 m laiune.

Hoonete vahele jäävate juurdepääsuteede paigutuse juures on arvestatud planeeritud hoonetega, arvestatud on konkreetsete vajadustega ning arvesse on võetud ka liiklust rahustavad aspektid.

Parkimine on lahendatud iga krundi siseselt. Parkimise korralduse ning parkimiskohtade arvu juures on arvestatud maksimaalset parkimismatiivi.

Parkimismatiivi saamisel on arvestatud EPN 17.7 norme. Liikluse korraldamisel peab arvestama liikumispuuetega inimeste vajadusi.

Tabel 6. Parkimiskohtade kontrollarvestus

Pos	Maaüksus	Kasutusots tarve	Hoonete suletud brutopind m ²	Parkimis norm EPN 17.7	Norm.parkimis kohtade arv	Plan.parkimis kohtade arv
1	Põllu tn 1f	-Büroo	320	1/100	4	14
		-Remondi- töökoda	1530	1/60	26	80
		-Remondi- töökoda	540	1/60	9	
		-Remondi- töökoda	305	1/60	6	
					Kokku: SA: 4 VA:41	Kokku SA:14 VA:80
2	Pikk tn 2a	-Kauplus	3800	1/80	48	145 Sh.3 inva kohta

7.5. TULEOHUTUS

Planeeringualal paiknevate ja planeeritud hoonete minimaalne tulepüsivusklass on määratud ehitusõiguse arhitektuuri nõuetes tab.5 ja joonisel. Hoonestusalade planeerimisel on arvestatud normatiivsete tuleohutuskujadega hoonete vahel ja krundi piiridest vastavalt normidele.

Ehitistevahelised kujad on lahendatud vastavalt Vabariigi Valitsuse 27.oktoobri 2004.a. määrus nr.315 27. oktoober 2004 a. "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutuse nõuded", mis määrab kuja laiuseks min. 8,0 m.

Tulepüsivuse astmeks on min. TP2, mis lubab siiski ehitada ka tulepüsivamat hoonet, näit. TP1. Hoonestatav ala on seotud krundipiiridega.

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, pääs hoonete katustele. Parkimiskohtade kaugus ehitisest peab olema vähemalt 4 m, prügikonteinerite kaugus põlevmaterjalist või süttiva pinnakihiga ehitisest või mistahes tulepüsivusega hoone välisseinas olevast ukse ja aknaavast vähemalt 2 m.

Lähim tuletõrjehüdrant asub Põllu 2, krundist umbes 100 meetri kaugusel. Alljärgnevad hüdrandid asuvad krundist 200...300 m kaugusel:

Vilja – Räpina mnt. Ristmik, Räpina mnt. 12, Pikk 10, Räpina mnt. 20A.

7.6. HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED

Tööstuspiirkonnad on keskkonnaprobleemide ja riskide poolest alalise tähelepanu all. Keerukad tootmisobjektid, transpordisüsteemid, jääkreostus, elamualade keskkonnakvaliteedi tagamine on probleemid, mida planeeringuga on võimalik leevendada. Peamisteks keskkonnakvaliteedi tõstmise meetoditeks on tõhus keskkonnajärelevalve (ettevõtete keskkonnalaod ja erinevate reostusliikide püsimine normatiividega kehtestatud piirides), parima võimaliku tehnoloogia ja keskkonnasõbralike lahenduste kasutamise arendamine, liikluskorralduslikud võtted, piirkonna heakorra tagamine avalikel aladel, haljastuse säilitamine ja täiendamine.

Olemasolev kõrghaljastus säilitatakse maksimaalselt. Edasine haljastus kruntidel lahendatakse projekteerimise käigus vastavalt krundi omaniku soovile ja hoonestuse mahulisele lahendusele.

Planeeritavate kruntide vaheliste piirete ette võib rajada haljaspiirdeid – hekke.

Vertikaalplaneerimisega ei ole lubatud sadevete juhtimine naaberkruntidele, vaid need tuleb juhtida sadevekanalisatsiooni. Parklate sadeveed puhastatakse, juhtides need läbi muda ja õlipüüdja. Sajuveekanalisatsiooni ja õlipüüdurite projekteerimiseks tuleb võtta tehnilised tingimused vee-ettevõttelt.

7.7. TEHNOVÕRGUD

Planeeritavad krundid on varustatud kõikide tehnovõrkudega. Tehnovõrkude lisamisel, rekonstrueerimisel taotleda projekteerimiseks tehnilised tingimused võrguvaldajalt. Tehnovõrkude planeerimisel on tehtud koostööd võrgu valdajatega AS Võru Vesi, AS Võru Soojus ja OÜ Jaotusvõrk.

7.8. KESKKONNAKAITSE

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte, ka ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke rajatisi ja tegevusi. Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Konteinerite asukohad on näidatud põhijoonisel. Kõik ohtlikud jäätmed kogutakse vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Olmejäätmete äravedu toimub jäätmeluba omavate firmade kaudu.

Detailplaneeringu põhilahenduse realiseerimisega ei kaasne muutusi vibratsioonis, valgus-, soojus- ega kiirgusrežiimis. Mürä-, vee- ja õhusaaste jäävad eeldatavalt lubatavatesse piiridesse ega ületa loodusliku ökosüsteemi isepuhastusvõimet. Eeldatavat kahjulikku keskkonnamõju keskkonnaseisundile ei tulene, puudub kahjulik mõju inimeste varale ja tervisele ning looduskeskkonna osadele.

Jäätmeseadus (RTI 1998,57,861) kohustab rakendama loodusvarade ja toorme säästlikku kasutamist võimaldavat tehnoloogiat, sealhulgas tehnoloogiat, milles võimalikult suures ulatuses taaskasutatakse jäätmeid.

7.9. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD MEETMED

Kuritegevuse riskide minimiseerimiseks on planeeringu koostamisel arvestatud järgmiste strateegiatega:

- hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustatus;
- selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed;
- territoriaalsus;

Projekteerimisel ja hilisemal väljaehitamisel tuleks arvestada veel täiendavalt järgnevaga:

- jälgitavus (video- ja naabrivalve);
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- kvaliteetsete ja vastupidavate materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid jne);
- suunaviidad;
- üldkasutatavate alade korrashoid.

7.10. SERVITUUTIDE VAJADUS, KITSENDUSED

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

Tabel 7. Servituudid

POS	AADDRESS	LIINISERVITUUDID		POS.KASUKS
1	PÕLLU 1f	7,1	elektrikaabel	Räpina 16a,Põllu 1e
		7,2	sadevetekanal.	Räpina 16a,Pikk 2a
		7,3	kanalisatsioon	Põllu 1e
2	PIKK 2a	7,2	sadevetekanal.	Räpina 16a

Planeeringualal on määratletavad järgmised kitsendused (AÕS 3 jagu, jaotised 2,3 ja 4)

§ 143 Kahjulikud mõjutused.

§ 144 Keelatud rajatis ja seadeldis.

§ 147 Naaberkinnisasja kasutamine.

§ 151 Piirirajatis.

§ 158 Tehnovõrgud ning -rajatised.

§ 159 Avalikud veekogud.

§ 161 Kallasrada.

7.11. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED JA PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

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 kahjusid kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama krundi igakordne omanik.

Tehnovõrgud ehitatakse välja vastavalt tehnilistele tingimustele liitumislepingute alusel, kus näidatakse tehnovõrkude väljaehitamise ulatus. Planeeringualal oleva haljastuse rajamine ja likvideerimine toimub krundiomaniku kulul. Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

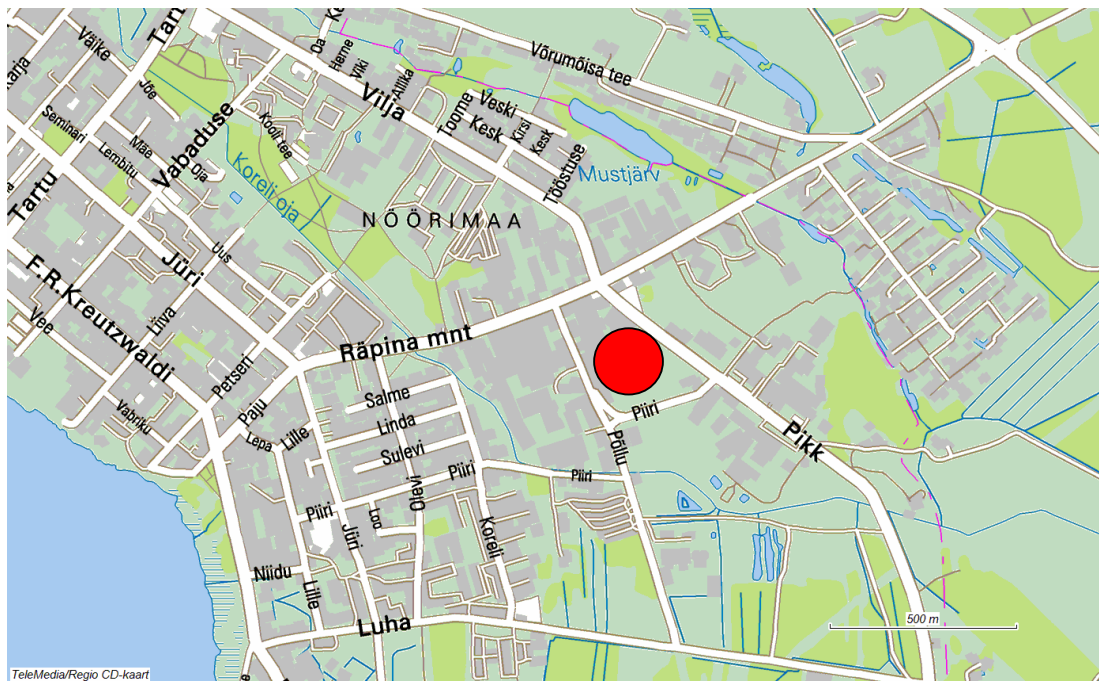
8. KOKKUVÕTE

DP-ga on teostatud planeerimine vastavalt lähteülesandes esitatud nõuetele. Detailplaneeringus käsitletataval krundidel on määratud hoonestusalad ehitamiseks ning seatud ehitusõigus, teostatud osaline ümberkruntimine ja sellest lähtuvalt täpsustatud maakasutuse sihtotstaset. Olemasolevat linnatänavate liikluskorraldust planeeringualas muudetud pole.

DP vastab kehtivale planeerimise ja ehitusseadusele.

Peale kehtestamist on detailplaneering aluseks konkreetsete ehitusprojektide koostamisel.

9. SITUATSIOONI SKEEM



Koostas:

V. Jentson