

**PROJEKTI KOOSSEIS:**

**KÖIDE I SELETUSKIRI JA JOONISED**  
**KÖIDE II DETAILPLANEERINGU DOKUMENTATSIOON**

**KÖITE I SISUKORD**

1.	SELETUSKIRI.....	3
1.1.	<b>Üldosa</b> .....	3
1.2.	<b>Olemasolev olukord</b> .....	4
1.2.1.	<i>Detailplaneeringu algatamine</i> .....	4
1.2.2.	<i>Planeeritava ala iseloomustus</i> .....	4
1.2.3.	<i>Kehtiv maakasutus</i> .....	5
1.2.4.	<i>Tehnovõrgud</i> .....	5
1.3.	<b>Planeeringu lahendus</b> .....	5
1.3.1.	<i>Detailplaneeringu eesmärk</i> .....	5
1.3.2.	<i>Detailplaneeringu alusplaan</i> .....	5
1.3.3.	<i>Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed</i> ...	5
1.3.4.	<i>Maakasutuse sihtotstarbed, ehitusõigus ja hoonestustingimused</i> .....	6
1.3.5.	<i>Haljastus, heakorrastus, piirded</i> .....	6
1.3.6.	<i>Liikluskorraldus</i> .....	6
1.3.7.	<i>Tehnovõrkude lahendus</i> .....	7
1.3.8.	<i>Keskkonna- ja tervisekaitse</i> .....	8
1.3.9.	<i>Tuleohutus</i> .....	9
1.3.10.	<i>Planeeringu rakendamise võimalused</i> .....	9
1.3.11.	<i>Kokkuvõte</i> .....	10
2.	GRAAFILINE OSA .....	
DP-1	<b>Asukoha skeem</b> .....	
DP-2	<b>Olemasolev olukord</b> .....	
DP-3	<b>Põhijoonis tehnotrassidega</b> .....	

## 1. SELETUSKIRI

### 1.1. Üldosa

Käesolev detailplaneering on koostatud AS Semuehitus tellimisel, seoses maakasutuse sihtotstarbe muutmisega elamumaaks ja linnaehituslike nõuete määramise ning liikluskorralduse lahendamise vajadusega.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on

- Võru Linnavalitsuse korraldus 31.05.2006 nr 355 "Lille 3 krundi ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine";

Detailplaneeringu koostajaks on Semuehitus AS (äriregistri kood. 10080980, aadress Lepa 2, Võru, 65610; MTR reg nr. EP 10080980-0001).

Kasutatud Eesti Vabariigi normdokumendid:

- \*Planeerimisseadus;
- \*Planeeringute soovituslikud leppemärgid (2002);
- \*Soovitused detailplaneeringu koostamiseks (2003);
- \*Kuritegevuse ennetamine linnaplaneerimine ja arhitektuur (EVS 809-1:2002);
- \*Katastriüksuse sihtotstarbe liigid ja nende määramise alused (VV 24.01.95 määrus nr.36);
- \*Tuleohutuse üldnõuded (SMm 18.06.98 nr 15);
- \*Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded (VVM 27.10.04 nr 315)
- \*Linnatänavate projekteerimismäärus EPN 17 (eelnõu);
- \*Asjaõigusseadus;
- \*Asjaõigusseaduse rakendamise seadus;
- \*Ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadus (VP 02.03.99 o nr.525);
- \*Elektrivõrguga liitumise ja liitumistasu arvestamise kord (VV m 31.07.02 nr.241);

Kasutatud planeeringud, õigusaktid:

- \*Lille tn 3 topograafiline mõõdistus Võru linna Lille tänav (OÜ Tarko kinnis töö nr. 06/011, koostatud M. Saluvere poolt 2006 aasta mais M 1:500)
- \*Võru linn Lepa 2 ja Lepa 2A kinnistute ning nendega piirneva tänavaala detailplaneering (AS Kurmik töö nr. 2005-836-36, koostatud 2005 aasta juunis Võrus, koostajad A. Kaasik, O. Tsiiruljova).
- \*Geodeetiline alusplaan vee- ja kanalisatsioonitrassi projekteerimiseks Võru, Lille tn, Piiri tn. OÜ Maamõõdu- ja Arhitektuuribüroo töö 168-2/02 nov.2002 a

## 1.2. Olemasolev olukord

### 1.2.1. Detailplaneeringu algatamine.

Lille 3 kinnistu ja sellega piirneva lähiala detailplaneering on algatatud Võru Linnavalitsuse korraldusega 31.05.2006 nr. 355. Detailplaneeringu lähteseisukohad on kinnitatud sama korraldusega.

### 1.2.2. Planeeritava ala iseloomustus

Planeeritava piirkonna suuruseks on ca 2200m<sup>2</sup> ning ala hõlmab Lille tn. kinnistu (kat. tunnus 91901:010:0090) ja kinnistuga piirnevat tänavaala.

Ala külgneb põhjast Lille 4 (kat. tunnus 91901:010:0026 väikeelamumaa), Lille 4A (kat. tunnus 91901:010:0026 väikeelamumaa); kirdest Jüri 56 (kat. tunnus 91901:010:0070 elamumaa); idast Jüri 58 (katastrisse kandmata); kagust Jüri 60 (kat. tunnus 91901:010:0005 elamumaa); lõunast Kaevu 1 (kat. tunnus 91901:010:0370 elamumaa); edelast Kaevu 2 (kat. tunnus 91901:010:0012 väikeelamumaa); läänest Lille 3A (kat. tunnus 91901:010:1030 väikeelamumaa); loodest Lille 6 (kat. tunnus 91901:010:0120 elamumaa) ja Lille 6A (kat. tunnus 91901:010:0730 elamumaa). Planeeritavat ala läbib Lille tänav.

Planeeringuala asukohta Võru linnas kirjeldab joonis DP-1.

Planeeringuala on hoonestatud, kinnistu maapinna reljeef on tasane, kõrgused jäävad vahemikku 71,52-72,25. Maapind on väikese languga lõunasuunas. Kinnistu on osaliselt piiratud aia ja hoonega.

Planeeringu koostamise hetkel pääseb Lille 3 krundile sõidukiga Lille tänavalt.

### 1.2.3. Kehtiv maakasutus

Planeeritaval alal fikseeritud maakasutus on järgmine:

Nimetus	Katastritunnus	Pind m <sup>2</sup>	Maakasutuse sihtotstarve
Lille 3	91901:010:0090	1237	elamumaa

Piirinaabrite andmed:

Nimetus	Katastritunnus	Pind m <sup>2</sup>	Maakasutuse sihtotstarve
Jüri 58	Katastrisse kandmata	-	-
Jüri 60	91901:010:0005	556	Elamumaa
Kaevu 1	91901:010:0370	466	Elamumaa
Kaevu 2	91901:010:0012	600	Väikeelamumaa
Lille 3A	91901:010:1030	687	Elamumaa

Maakasutused on fikseeritud ka planeeringujoonistel DP-2.

#### 1.2.4. Tehnovõrgud

Planeeringuala Lille tänaval kulgevad kõnnitee alune elektri keskpingeakaabel ja sidekaablikanaliseatsioon. Samuti kulgeb Lille tänaval majaveeühendustorustik ja ühiskanaliseatsiooni torustik.

Soojavarustuse magistraaltorustikku planeeringualasse jääval Lille tänava lõigul ei kulge.

Tehnovõrkude ja –liinide olemasolev olukord on fikseeritud joonisel DP-2

### 1.3. Planeeringu lahendus

#### 1.3.1. Detailplaneeringu eesmärk

AS Semuehituse avalduse alusel Võru Linnavalitsuse poolt algatatud detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on maakasutuse sihtotstarbe muutmine korruselamumaaks, kinnistul täisehitusmahu suurendamine, linnaehituslike nõuete määramine ja liikluskorralduse lahendamine.

#### 1.3.2. Detailplaneeringu alusplaan

Lille tn 3 topograafiline mõõdistus Võru linna Lille tänav (OÜ Tarko kinnis töö nr. 06/011, koostatud M. Saluvere poolt 2006 aasta mais M 1:500)

#### 1.3.3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeritud elamumaa sobib funktsioonilt lähedal asuvate kahe kuni kolmekorruseliste elamukruntidega. Krundid on piiratud hekkide ja aedadega. Aedades domineerib roheline.

Planeeringuala läbib Lille tänav. Planeeritavale krundile planeeritakse juurdepääs Lille tänavalt. Piki Lille tänavat kulgevad elektriliinid, sidetrass, majaühendustorustik veega ja ühiskanaliseatsioon.

Planeeringuala piirkond piirneb põhja-, ida-, lõuna ja läänepoolt elamu ja korterelamu rajoonidega.

#### 1.3.4. Maakasutuse sihtotstarbed, ehitusõigus ja hoonestustingimused

Krundi Lille 3 sihtotstarve elamumaa muudetakse käesoleva detailplaneeringuga korruselamumaaks.

Ehitusõigus on määratud krundil Lille 3 järgmiselt:

EK	- maakasutuse sihtotstarve detailplaneeringu järgi
1	- hoonete lubatud suurim arv krundil
371 m <sup>2</sup>	- hoonete suurim ehitusalune pindala kokku
kuni 12,0 m	- hoonete suurim lubatud kõrgus

Hoone olulisemad arhitektuurinõuded:

3	- maksimaalne korruste arv
20°- 45°	- soovitatav katusekalle
TP 2	- minimaalne tulepüsivusklass
371 m <sup>2</sup>	- hoone suurim ehitusalune pindala
84,2 m	- katuseharja abs. kõrgus

#### 1.3.5. Haljastus, heakorrastus, piirded

Planeeritaval krundil võiks kavandada nii madal- kui kõrghaljastuse rajamist kuid arvestada tuleb ka naabritega, seega ei soovitata istutada krundile meie kliimavööndis väga kõrgeks kasvavaid puid. Puude ja põõsaste täpsed asukohad selguvad edaspidi koostatava aiakujundus-projektiga.

Heakorrastustöödena tuleb krundiomanikel kanda hoolt selle eest, et krundil olevad teed ning platsid oleksid puhtad nii lumest, veest kui ka langenud lehtedest ning talvel liivatatud. Krundile rajada välivalgustus oma krundi otstarbeks. Kuritegevuse ennetamise eesmärgil on hoone ning haljastuse planeerimisel oluline krundi sissekäikude jälgitavus hoonest.

Planeeringujärgselt piiratakse krunt sobiliku piirdega, sest eravaldus peab olema eraldatud ühiskasutusega alast. Võimalik on ka piirde dubleerimine põõsashekiga.

#### 1.3.6. Liikluskorraldus

Planeeringualas olevat Lille tänava liikluskorraldust ei muudeta.

Krundi Lille tn. 3 sõidukite parkimine on lahendatud krundi piires. Parklates peavad liiklemiseks olema teed tugevast materjalist.

### 1.3.7. Tehnovõrkude lahendus

#### 1.3.7.1 Veevarustus.

Kinnistu Lille 3 veevarustus nähakse ette kinnistu piiril olemasolevast maakraanist DN 25/32. Pinnasesse paigaldatav veetorustik rajada PE torust De 32 PN10. Veetorustik paigaldada 1,8 m sügavusele maapinnast. Kinnistule näha ette veemöödusõlm.

#### 1.3.7.2. Olmekanaliseatsioon.

Kinnistu Lille 3 reoveed juhtida kinnistu piiril olemasolevasse kanalisatsiooni vaatlustorusse De 200/160. Kanalisatsioonitorustik rajada PVC torust de 160 SN8. Kanalisatsioonitorustik paigaldada minimaalselt 1,2 m sügavusele maapinnast. Torustiku pöördepunktidest paigaldada voolurenniga plastist kanalisatsiooni pöördekaevud De 400/315.

#### 1.3.7.3. Sadeveed.

Sajuvesi krundi tänavapoolsetelt platsidelt juhatakse vertikaalplaneeringuga Lille tänavale ja sealt edasi olemasolevasse Lille tn sajuvee kanalisatsioonitrassi.

#### 1.3.7.4 Elektrivarustus.

Elektrivarustus planeeritavale alale nähakse ette olemasolevast Lepa tänava 10/0,4kV alajaamast.

Kaablitele nähakse ette kaablikoridorid väljaspool ehitusala, arvestades normdokumentides lubatavate vahekaugustega teistest kommunikatsioonidest ja ehitistest ning samuti nähakse ette kaablikaitsevööndid, mis kehtestatakse servituudi alaks.

Maakaabelliini kaitsevöönd on vastavalt määrusele "Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus" piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest ühe meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid. Tegevusepiirangud elektripaigaldise kaitsevööndis on sätestatud Elektriohutusseaduses.

Täiendava võimsuse (peakaitsme) soovi korral tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Pingestamine on lubatav pärast elektripaigaldise kasutuselevõtu teatise esitamist elektrivõrgu ettevõttele.

#### 1.3.7.5. Side.

Kaablikanaliseerimine piirkonda näha ette Elioni kaablikapist VRUK 25 Lille tn. 5 juurest, mille haardeulatus on kuni 50 meetri. Kaablikanaliseerimine hoonesse Lille 3 näha ette Elioni Lille tänava kaablikanaliseerimisest. Kinnistul asub Elionile kuuluv kaablikanaliseerimine koos kaabliga. Kaabel VMOHBU tüüpi näha ette kaablikapist VRUK 25.

Hoonetesse projekteerida vajalikumahulised SK tüüpi sidekontrollkapp. Hoone sidesisevõrk projekteerida ja välja ehitada tellija vahenditest kasutades CAT 5 sidekaableid. Sisesidekaablid CAT 5 otsastada selleks ettenähtud otsastusliidestega.

Kinnistutel asuvad Elioni rajatised kuuluvad Elionile. Rajatavate liinirajatiste väljaspool piiritluspunkti olev liinirajatise osa antakse piiritlusaktiga tähtajatult ja tasuta Elioni hallata.

Tööd tehakse tellija vahenditest.

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.

#### 1.3.7.6. Soojavarustus.

Vastavalt AS Võru Soojus tehnilistele tingimustele nr 798 05.05.2006a. näha ette detailplaneeringuga ette soojamagistraal eelisoleeritud torudest, mille liitumispunktiks on Lille tänaval asuv firma ECOPIPE eelisoleeritud torudest magistraal soojatrans DN 250/450. Koht täpsustatakse projekteerimise käigus, vajadusel tuleb teostada koha avamine.

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

#### 1.3.8. Keskkonna- ja tervisekaitse.

Planeeringualal kavandatav tegevus ei põhjusta ohtu keskkonnale. Keskkonnamõjude hindamist pole vaja läbi viia. Moodustatavatele parklatele lisatakse õlipüüdurid.

Prügikonteinerite tühendamiseks on vajalik sõlmida leping jäätmekäitlusfirmaga.

### 1.3.9. Tuleohutus

Planeeringualal paikneva hoone (korterelamu I kasutusviis) minimaalne tulepüsivusklass on TP 2 s.o. tuldtakistav hoone. Ehitise lubatud kõrgus on kuni 12 meetrit ja lubatud on kuni 3 korrust.

Vesi väliseks tulekustutuseks saadakse olemasolevast tuletõrjehüdrandist, mis asub Lille ja Lepa tänava ristil.

Tule levik ühelt ehitiselt teisele on takistatud hoonete vaheliste kujade (mis ületab 8 meetrit) abil. Jäätmete hoiukoht peab olema süttiva pinnakihi hoonetest või ukse ja aknaavadest vähemalt kahe meetri kaugusel, sõiduki parkimiskoht vähemalt nelja meetri kaugusel.

Planeeringuga on võimaldatud päästemeeskonnal ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.

### 1.3.10 Planeeringu rakendamise võimalused

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele, Lille tn. 3 hoonestamiseks.

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

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.

Eelpool toodud punktid on lahendatud vastavalt väljastatud lähteülesandele.



### 1.3.11. Kokkuvõte

Detailplaneeringus käsitletaval krundil on muudetud maa sihtotstarve elamumaast korruselamumaaks ja seatud ehitusõigused. Lahendatud on liikluskorraldus ning määratud haljastuse, heakorrastuse põhimõtted ning tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad.

Koostasid: Helgi Riigov  
Kaimar Siidra