

EESTI VABARIIK  
VÕRU LINNAVALITSUS

**K O R R A L D U S**

05.05.2004 nr 431

Detailplaneeringu algatamine  
Jüri 39 kinnistule

Võttes aluseks Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 2, planeerimisseaduse § 2 p 4, § 4 lg 2, § 9, § 10 lg 5, Võru Linnavolikogu 08.12.1999.a. määruse nr 2 "Otsustusõiguse delegeerimine", ning lähtudes kinnistu omaniku OÜ Volante kirjadest 27.02.2004.a. ja 15.04.2004.a., annab Võru Linnavalitsus

k o r r a l d u s e:

1. Algatada Jüri 39 kinnistu ja lähiala detailplaneering.
2. Kinnitada lähtesisukohad vastavalt lisale 1 ja 2.
3. Käesoleva korralduse peale võib esitada Võru Linnavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korraldusest teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud korraldusest teada saama või esitada kaebuse Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

Ando Hagel  
Linnapea

Külli Kaldvee  
Linnasekretär

Võru linnas , Jüri 39 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise  
**LÄHTESEISUKOHAD**

**1. Lähteseisukohtade koostamise alus**

OÜ Volante kirjad 27.02.2004.a. ja 15.04.2004.a.

**2. Planeeringu eesmärk, planeeritava ala suurus ja andmed planeeringualal olevate kruntide kohta**

Detailplaneeringu eesmärgiks on Jüri 39 kinnistule maakasutamise sihtotstarbe ja ehitustingimuste määramine. Omanik soovib krundil paikneva endise haridusasutuse kasutusotstarvet muuta äri- ja büroo hooneks.

Planeeritav ala koos mõjualaga on ca 6700 m<sup>2</sup>, mille moodustavad Jüri ja Petseri tänava ala, krundid Jüri 37, 39 ja 39A

Andmed planeeritava ala kruntide kohta:

Jüri 37 kinnistu omanik OÜ TARWE, katastritunnusega 91901:004:0290, krundi maakasutamise sihtotstarve on ärimaa 100%, krundi pindala –627 m<sup>2</sup>;

Jüri 39 kinnistu omanik OÜ Volante, katastritunnusega 91901:004:0430, krundi maakasutamise sihtotstarve on ühiskondlike hoonete maa 100 %, krundi pindala –1017 m<sup>2</sup>;

Jüri 39A kinnistul korteriomand, (haldaja OÜ Kinnisvara) katastritunnusega 91901:004:0470, krundi maakasutamise sihtotstarve on korruselamu maa 100 %, krundi pindala –2730 m<sup>2</sup>

**3. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid**

3.1. Üldplaneering-Võru linna generaalplaani korrektuur, RPI “Eesti Projekt” töö siffer A-858- 74, 1974.a.jäetud kehtima üldplaneeringuna (Võru Linnavolikogu otsus nr. 54 p.1.1 14.05.2003.a.)

Võru vanalinna detailplaneerimisprojekti korrektuur, Kultuurimälestiste Riikliku Projekteerimise Instituudi töö 1982.a. jäetud kehtima üldplaneeringu täiendusena (Võru Linnavolikogu otsus nr. 54 p.1.3 14.05.2003.a.)

3.2. Detailplaneering- Võru linnas Jüri 37 ja selle lähiümbruse detailplaneering (kehtestatud Võru Linnavolikogu otsus 10.12.2003 nr 89)

3.3. Jüri 39 arhitektuuriajalooline ülevaade, muinsuskaitse eritingimused AS KURMIK töö nr 2003-632-22

3.4. Topo- geodeetilised uurimistööd- töö nr 080703 OÜ EVOLER

**4.Planeeringuga esitada:**

4.1.Planeeringu aluskaart:

Detailplaneeringu koostamise alusena kasutada litsentseeritud maamõõtja poolt koostatud tõest tehnovõrkudega digitaalset geodeetilist maa-ala plaani täpsusega M 1: 500, mis on kooskõlastatud insenervõrkude valdajatega ja Võru linnavalitsuse geodeesia ja tehnilise arhiivi spetsialistiga.

Mõõdistamise ja uuringute materjalid lisada detailplaneeringu protsessi toimiku juurde nii paberkanjal kui digitaalselt

4.2.Olemasoleva olukorra iseloomustus:

planeeritava ala piirid, krundipiirid;

kruntide kasutamise sihtotstarve;

planeeringualal asuvate või sellele ulatuvate kitsenduste asukoht;

senised kokkulepped maakasutuse ja kitsenduste kohta;

ehitusluba omavate ehitiste asukohad ja nende kasutamise sihtotstarbed;

ühendused tehnovõrkudega;

olemasolevat olukorda iseloomustavad muud andmed.

4.3.Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed:

olemasoleva situatsiooni põhjal esitada kontaktvööndi kruntide struktuur, hoonestuse tüübi, mahu ning ehitusjoonte ülevaade ja analüüs;

lähiümbruse liiklusskeem sh juurdepääsud planeeritavale alale, jalakäijate liikumissuunad, sõiduteed.

4.4.Planeeritava ala kruntideks jaotamine:

maakasutuse koondtabel (krundi pindala, krundi kasutamise sihtotstarve, sh. avalikku kasutusse planeeritud maa-alad)

4.5.Kruntide ehitusõigus:

4.5.1.krundi kasutamise sihtotstarve ning lubatud või keelatud ehitiste kasutamise otstarve:

lubatud kruntide maakasutuse sihtotstarve. Jüri 39 on üldplaneeringu järgi ühiskondlike hoonete maa

Ehitiste kasutamise otstarve: anda vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.novembri 2002.a. määrusele nr 10 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“;

4.5.2. hoonete suurim lubatud arv krundil määrata planeeringuga.

4.5.3.hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala määrata planeeringuga, ehitusaluse pinna määramisel tagada normidekohane parkimiskohtade arv krundil;

4.5.4.hoonete suurim lubatud kõrgus (räästa ja katuseharja absoluutkõrgusena): määrata planeeringuga ; anda hoonete absoluutkõrgus ja kavandatav maapinna absoluutkõrguste vahemik kruntidel.

Planeeringuga lahendada olemasolevatele ehitistele juurde- või pealeehitamise lubatavus .

4.6.Krundi hoonestusala piiritlemine: hoonestusalad siduda krundipiiridega.

4.7.Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus: planeeringuga esitada planeeringu alasse jäävate tänavate maa-ala piirid ja selle elementide kirjeldus, kavandatud laiused ja ristprofiilid.

4.7.1.liikluskorralduse põhimõtted ja kruntidele juurdepääsud koos planeeritud tehnovõrkude paigutusega

4.7.2.tänavate (juurdepääsude) ja tänavatega ristumiste kõrgusarvud

4.7.3.parklate asukohad, suurus ja kuju, krundi planeeritavale kasutusotstarbele ja hoonestusele vastav parkimiskohtade arv koos vastava arvutusega;

4.7.4.krundile pääsu asukohad jalakäijatele ja sõidukitele, lubatav liikluskorraldus ja piiride osad, kust väljasõitude rajamine on keelatud;

4.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted: planeeringuga esitada

4.8.1. säilitatav ja likvideeritav kõrghaljastus;

4.8.2. planeeritav kõrg- ja madalhaljastus;

4.8.3.kruntide piirded (materjal, kõrgus)

4.8.4. heakord, vertikaalplaneerimise põhimõtted (maapinna kõrguse muutmine, sademete vee ärajuhtimine jmt).

4.9.Ehitiste vahelised kujad: lahendada vastavalt normatiivdokumentidele koos viidetega seadusandlikule aktile

- 4.10. Arhitektuur-ehituslikud nõuded ehitisele: planeeringuga määrata lubatud hoonete miinimum ja maksimum kõrgus, arvestades naabruses olevat miljöölist piirkonda, välisviimistluse materjalid, avatäidete materjalid,
- 4.11. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad: lähtudes kavandatud arvutuslikust tarbimisevõimsuse kasvust ja kehtivatest normatiividest; planeeritavate hoonete tehnovarustuse arvestuslikest põhinäitajatest ja põhimõttelisest lahendusest, lahendada vee ja kanalisatsioonivõrgud; sadevesi, küte, elektrivarustuse, sh välisvalgustus; sidevarustus.
- 4.11.1. tehnovõrkudele reserveeritavad maa-alad. Tehnovõrkude asukohti määrates tagada nõutavad rõhtvahekaugused hoonetest ja teistest tehnovõrkudest;
- 4.11.2. hüdrantide ja tuletõrje veevõtukohtade paiknemine;
- 4.11.3. tehnovõrkude koondtabel (tehnovõrkude planeeringu algatamise eelne olemasolu ja planeeringuga kavandatav tehnovõrkude rajamise vajadus meetrites);
- 4.12. keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks, lahendada jäätmekäitluse korraldamine;
- 4.13. Servituutide ja naabusõiguse vajadus;
- 4.14. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused: lahendada vastavalt Eesti standardile EVS 809-1:2002;
- 4.15. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus
- 4.16. Planeeringu rakendamise võimalused: planeeringu kehtestamise eelduseks on kokkuleppe olemasolu, milles on määratud krundi piiridest väljuva planeeringu lahendi teostaja (tänavate, haljastuse, välisvalgustuse, sademete vete kanalisatsiooni, tehnovõrkude ja -rajatiste väljaehitamise seosed kruntide hoonestamise tingimustega).

## **5. Detailplaneeringu koosseisus esitatavad joonised**

- 5.1. Situatsiooni skeem, M 1:10000;
- 5.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed vastavalt p.4.2.1. M 1: 2000
- 5.2. Olemasolev olukord vastavalt M 1:500;
- 5.3. Planeeringu põhijoonis M 1:500

Krundil esitada:

- aadress (info linnavalitsuse maakorralduse spetsialistidelt, tel 78 50 926);
- krundi sihtotstarve/ sihtotstarbed;
- krundi pindala;
- hoonete arv ja lubatav kõrgus/katusekalded;
- krundi suurim lubatav ehitusala.
- ehitiste vahelised kujad, tulepüsivusklass;
- tänava maa-alade, liikluskorralduse ja haljastuse planeering. Anda tänavate ristlõige. Näidata liikluskorralduse põhimõtted ning vajalikud juurdepääsud kruntidele, keskkonnakaitse abinõud.

- 5.4. Tehnovõrkude planeering M 1:500

Näidata olemasolevate tehnovõrkude ja rajatiste asukohad, eraldi tähistades säilivad, renoveeritavad ja kavandatud tehnovõrkude ja rajatiste ning nende ühenduste asukohad krundile. Kontrollida olemasolevate kommunikatsioonide vastavust vajadusele.

Täpsustav informatsioon kommunikatsioonide valdajatelt:

Veevarustus, kanalisatsioon ja sademevee kanalisatsioon – Võru Vesi AS 65620 Võru, Räpina mnt 9B.

Elekter – Eesti Energia AS Jaotusvõrk Kagu- Eesti piirkond, 65605 Võru, Vilja tn 14.

Side – Elion Ettevõtted AS, Lõuna Kaabliosakond Televõrgud, Tartu Tähe 104A

- 5.5. Detailplaneeringus näidata:

- naaberkruntide maakasutuste sihtotstarve;
- naaber ehitiste mõjud krundil;
- krundilt väljuvad ehitiste ja muud mõjud.

5.6. Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis M 1: 500 (kasutamiseks avalikul väljapanekul ja avalikul arutelul)

## **6. Koostöö planeeringu koostamisel**

Planeeringu koostaja kaasab planeeringu koostamisse planeeritava maa-ala kinnisasjade omanikud, õiguslikul alusel maakasutajad, elanikud ja teised huvitatud isikud ning tehakse koostööd maa-alal olemasolevate või kavandatavate tehnovõrkude omanikega või valdajatega.

Planeeringu protsessis viiakse läbi vähemalt üks avalik arutelu planeeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduste tutvustamiseks.

Taotleda maavanemalt täiendavate kooskõlastuste vajadus. Detailplaneeringuga soovitakse muuta planeeritavale alale kehtivat üldplaneeringut maakasutustingimuste osas.

## **7. Detailplaneeringu kooskõlastamine**

Detailplaneering esitatakse Võru linna arhitektuuri- ja ehituskomisjonile läbivaatamiseks ja lähteseisukohtade vastavuse kontrollimiseks

Enne planeeringu vastuvõtmist linnavalitsuse poolt planeeringu avalikustamiseks, on vajalik kooskõlastada detailplaneering Muinsuskaitseametiga, Võrumaa Päästeteenistusega ja kõigi ametkondadega, kes väljastavad tingimused detailplaneeringule.

Kooskõlastused võtta vastavale joonisele. Tekstilises osas esitada kooskõlastuste koondtabel, kus näidata, millisel joonisel kooskõlastus asub, kooskõlastava instantsi nimi ja kooskõlastuse kuupäev; märkused ning kooskõlastaja ametinimi ja nimi. Kooskõlastused hankida kahele planeeringu eksemplarile.

Juhul, kui avaliku väljapaneku ja arutelu tulemuste alusel tehtud paranduste tõttu muutuvad planeeringu põhilahendused, on vajalik hankida uued kooskõlastused.

## **8. Detailplaneeringu avalik väljapanek ja arutelu**

Vastuvõetud detailplaneeringu avaliku väljapaneku ja arutelu korraldab linnavalitsus

## **9. Detailplaneeringu esitamine ja vormistamine**

Detailplaneering vormistada keskkonnaministeeriumi poolt välja antud soovituslike tingimärkide alusel. Planeeringu alas lubatud tegevusvaldkonnad tuua välja protsentuaalselt. Kruntide ehitusõiguste tabelis tuua välja seosed maakasutuse katastriüksuste sihtotstarvete liikidega.

Planeeringu kaust seada kokku kooskõlas lähteseisukohtadega, kõik kausta kuuluvad lehed, sh. joonised nummerdada ja esitada sisukorras.

Kõik muu planeeringut käsitlev materjal (tehnilised tingimused, lähteplaanid, protsessi toimingud: tähitud kirjad, arutelude protokollid, vaheotsused jne) vormistada detailplaneeringu protsessi kausta.

Detailplaneeringu tiitelleht, seletuskiri ja kõik joonised varustada andmetega koostaja kohta koos allkirjadega. Kasutatud tingimärgid ja mõisted varustada seletustega.

Detailplaneeringu koosseisu ja ülesehituse osas lähtuda Keskkonnaministeeriumi Strateegia ja planeeringute osakonna poolt tellitud trükisest "Soovitused detailplaneeringu koostamiseks"

Detailplaneering esitatakse linnavalitsusele vastuvõtmise ja avaliku väljapaneku korraldamise otsuse tegemiseks kahes eksemplaris.

Volikogule kehtestamise otsuse tegemiseks esitatakse kaks eksemplari, pärast kehtestamise otsust vormistatakse 3 täiendavat koopiat kehtestatud planeeringust paber kandjal ja 1 eksemplar digitaalselt (digitaalplaani failiformaadid- DGN, DWG või DXF).  
Detailplaneeringu protsessi kodule koostatakse iseseisva köitena ühes eksemplaris.

Eksemplariid jaotatakse järgnevalt:

3 arhiivinõuete kohaselt vormistatud eksemplari linnavalitsuse ja volikogu arhiivi,

1 eksemplar Võru Maakatastrile.

1 eksemplar Maavalitsusele

Lähteseisukohad on kehtivad üks aasta.

Külli Kaldvee

Linnasekretär