

SISUKORD

KÕIDE I SELETUSKIRI JA JOONISED

Detailplaneeringu kehtestamise otsus

1. Seletuskiri

1.1 Üldosa

1.2 Olemasolev olukord

1.3 Planeeringu lahendus

3
3 - 4
4 - 7

2. Joonised

Olemasolev olukord DP 1 1:500

Põhijoonis DP 2 1:500

Tehnovõrgud DP 3 1:500

Tänavate ristlõiked DP 4 1:100

8
9
10
11



SELETUSKIRI

1. Üldosa

Võru linnas Oksa ja Nõmme tänava ristmiku ja lähikruntide vahele jääva riigi omandis oleva maa detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on olemasolevate kruntide ja tänava ala vahele jääva maa-ala planeerimine erastamise eesmärgil, ehitusõiguste ja linnaehituslike nõuete määramine.

Töö koostajaks on Võru Linnavalitsus.

Kasutatud on järgmisi Eesti Vabariigi normdokumente:

- * Planeerimisseadus (§ 9);
- * Planeeringute leppemärgid (2002);
- * EV Valitsuse määrus 24.06.1995 nr. 36 "Katastriüksuse sihtotstarbe liikide ja nende määramise aluste kinnitamine";
- * Ehitiste tuleohutuse projekteerimisnormid EPN 10,1 (üldeeskiri);
- * Tuleohutuse üldnõuded (SM määrus 08.09.2000 nr. 55);
- * Teeseadus (Vabariigi Presidendi otsus nr. 553 10.03.1999);
- * Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniseadus (PV 02.03.1999);
- * Elektrivõrgu kaitsevööndi ulatus (W m 20.01.1999);
- * Asjaõigusseadus;
- * Maareformiseadus.

2. Olemasolev olukord

2.1. Detailplaneeringu koostamise alus ja eesmärk

Detailplaneering on algatatud Võru Linnavalitsuse korraldusega nr.644 03.09.2003. Aluseks on kodanike Kadri Hõrak ja Aivar Sild avaldused maa erastamiseks.

Arvestamisele kuuluvatest planeeringutest kehtib Võru linna generaalplaani korrektuur RPI Eesti Projekt töö siffer A-858-74, 1974 planeerimisseaduse §8 lg 3 punktides 1,3,5,7,8,10,11 ülesannetes.

2.2 Planeeritava ala iseloomustus

Planeeritav ala asub Võru linna lõunaosas Kubja elamurajoonis Oksa ja Nõmme tänavate ristumiskoha ümbruses. Ala suurus on ca 1,2 ha. Reljeef on langusega POS 3 maa-ala suunas, absoluutsed kõrgused jäävad vahemikku 80.05 m kuni 84.50 m. Madalamas Nõmme tänava osas kulgeb tee alt läbi truup, kust valgub sadevesi madalamatele aladele. Ristmiku lähiümbruse maa on planeerimata riigi omandis olev maa. Planeeritavale alale jäävad Nõmme 17 ja 18 kinnistud ning Oksa 7 kinnistu, Nõmme tänava ala ja Oksa tänava ala linna piirini. Planeeritavat ala piirab ida poolt männimets. Tänavad on kruusakattega, liiklus on kahesuunaline.

2.3. Kehtiv maakasutus planeeringualal ja selle mõjutsoonis

Planeeritav maa-ala on osaliselt riigi vaba maa.

Aadress	Krundi nr.	Krundi pind	Maa sihtotstarve	Praegune omanik
Oksa 3	91901 :014:1260	1200m	Pereelamu maa (EP)	Olga Ehik Ülle Pakk
Oksa 7	91901 :014:1550	1190m	Pereelamu maa (EP)	Kadri Hõrak
Nõmme 17	91901 :014:0560	1466m	Pereelamu maa (EP)	Agu Orula
Nõmme 18	91901 :014:1820	1198m	Pereelamu maa (EP)	Ülle Puustusmaa Aivar Sild

2.4. Insener-tehnilised kommunikatsioonid

Nõmme ja Oksa tänavaid mööda kulgevad tsentraalsed tehnovõrgud: kanalisatsioonitrass, veetrass, sidekaabel ja elektri madalpinge maakaabel. Oksa tänava lõunaküljes ja Nõmme tänava idaküljes paiknevad tänavavalgustuspostid. Sadeveekanaliseerimine piirkonnas puudub. Antud piirkonnas on soojaravustus lahendatud lokaalselt.

3. Planeeringu lahendus

3.1. Detailplaneeringu põhjendus

Detailplaneeringu eesmärgiks on olemasolevate kruntide ja tänava ala vahele jääva maa-ala planeerimine erastamise eesmärgil, ehitusõiguste ja linnaehituslike nõuete määramine. Kehtivas üldplaneeringus on antud maa-ala planeeritud 1-2 korruseliseks väikeelamumaaks, millest käesolev detailplaneering ka lähtub.

3.2. Detailplaneeringu alusplaani

Alusplaani on kasutatud Võru Maakatastri arhiivi alusplaani antud piirkonnale, mida on täiendatud lähiümbruse krundiplaanidega ja arhiivist saadud tehnovõrkude

teostusjooniste ja projektplaanidega: Geo – 033-2002 WEW , Võru linna ühisveevärgi ja – kanalisatsiooni rekonstrueerimine PIC Eesti AS töö nr. 02068 ja Võru linna Männiku tänava 10/04 kv elektrivarustuse rek. EMPOWER Energieering töö nr. 635 PRO 260.

Alusplaan on koostatud mõõtkavas M 1:500.

3.3. Planeeringuala funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala jääb Võru linna lõunaossa Kubja pereelamute piirkonda, Nõmme ja Oksa tänavate ristumiskoha lähialale. Ümbruskonna krundid on hoonestatud individuaalelamutega. Laane tänaval asub lähim kauplus, sinna on ca 500 m. Südalinna on ligikaudu 4 km.

3.4. Maakasutus sihtotstarbed, ehitusõigused ja arhitektuurinõuded

Krundi sihtotstarve, ehitusõigus ja hoonestustingimused on ära toodud valemite kujul põhijoonisel ja alltoodud tabelis.

Kruntide sihtotstarve on pereelamu maa. Projekteeritavate hoonete välisviimistluseks on lubatud naturaalsed materjalid: puit, kivi, krohv, katusekatteks plekki,kivi; katusekalded 30°- 45°. Hoonete maksimaalne lubatud kõrgus on 8,5 m, tulepüsisivusklass TP-3.

Pos nr	Krundi planeeritud aadress	Krundi planeeritud pind ~ m ²	Krundi endine suurus m ²	Krundi liidetava osa suurus ~m ²
1	Nõmme 18	1670	1198	472
2	Nõmme 19	980	-	-
3	Oksa 5	1050	-	-
4	Oksa 7	1932	1190	742

3.5. Liikluskorraldus

Sissesõit krundile POS 2 on planeeritud Nõmme tänavalt, sissesõit krundile POS 3 on planeeritud Oksa tänavalt ja sissesõit krundi POS 4 õuealale on planeeritud Laane tänavalt. Tänavatel on kahe-suunaline liiklus, teekatteks kruus või asfalt, kõnniteede katteks kiviparkett või asfalt.

Krundisisesed teed ja parkimine oma kinnistul lahendada koos projektiga. Teede ristlõiked vt. Jooniselt DP-4

3.6. Haljastus, heakord, piirded.

Planeeringuga allesjätav kõrghaljastus on krundi POS 2 hoonestusalast välja jäävad männid ja POS 3 tänava piirdesse jäävad suured puud. POS 4 krundil säilitada korralikud männid, mis ei jää hoonestusalasse ja ka võimalusel ilusamaid mände, mis ei jää otseselt ehitusele ette.

Körghaljastust näha kruntidel ette minimaalselt 10 % ulatuses.

Krundi piiretena kasutada võrk- või puitaedu kõrgusega mitte üle 1,2m .

3.7. Tehnovõrgud

Veevarustus. Linna veetrassi väljaehitamisel Oksa ja Nõmme tänavatele sõlmida krundi omanikel liitumisleping linna veetrassiga ühinemiseks. POS 2 ühinemine on planeeritud Nõmme tänava veetrassist, POS 3 ühinemine on planeeritud Oksa tänava veetrassi lähimast punktist.

Kanalisatsioon. Linna kanalisatsioonitrassi väljaehitamisel Oksa ja Nõmme tänavatele sõlmida krundi omanikel leping linna kanalisatsioonitrassiga ühinemiseks. POS 2 ühinemine on planeeritud Nõmme tänav lähimast kanalisatsioonikaevust, POS 3 ühinemine Oksa tänava lähimast kanalisatsioonikaevust.

Sadeveekanaliseerimine piirkonnas puudub.

Soojavarustus on planeeritud lokaalküttega.

Elektrivarustus POS 2 ja POS 3 sisestused planeerida Nõmme tänava elektrikilbist. Elektrivarustuse rekonstrueerimise projektiga on projekteeritud 10/0,4 kv el.kaabel läbi POS 2. Detailplaneeringuga on ette nähtud viia see kaabel Nõmme tänava kõnnitee alla ja üle Oksa tänava projekteeritud punkti. Planeering näeb ette POS 4 liitumise perspektiivis Oksa tänavalt. Nõmme tänava ja kõnnitee ja POS2 planeeritava krundi piirile on planeeritud lisada üks tänavavalgustuspost.

Sidekaabli projekteerimisel võtta tehnilised tingimused võrguvaldajalt, sidekaabel asub POS 2 ja POS 3 kõige lähemal Nõmme tänavalt.

Trassidel ja liinidel kehtivad normidekohased kaitsevööndid. Tehnovõrgud on kantud joonisele DP-3

3.8. Keskkonna- ja tervisekaitse abinõud

Planeeringualal keskkonnakahjulikke objekte ei ole.

Jäätmete kogumine ja vajadusel sorteerimine lahendada projektiga oma kinnistu piires, jäätmete äraveoks tuleb sõlmida leping vastavat litsentsi omava jäätmekäitlusettevõttega.

3.9 Tuleohutusnõuded

Planeeritaval alal on eluhooned minimaalse tulepüsivusklassiga TP-3, nende vaheline tuleohutuskuja vastab normidele. Vesi väliseks tulekustutuseks planeeritakse lähimast tänava tuletõrjehüdrandist.

Krundi sissesõidud on planeeritud 3,5 m ja väravad 4,0 m laiused. Päästemasinatele on tagatud juurdepääs hooneteni.

3.10 Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine.

Eesti standardi EVS 809-1 2002 kohaselt kuulub ala elumupiirkonda. Kuritegevuse riske saab vähendada järgmiste linnakujunduse strateegiatega:

- elamutevaheline nähtavus, jälgitavus (video-, naabrivalve) ja valgustus;
- juurdepääsu võimalused (piiratud juurdepääsvõrastele, selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed, valdusele sissepääsu piiramine);
- territoriaalsus (eraala selge eristamine ja piiramine);
- vastupidavus ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (ukсед, aknad, lukud).

4. Planeeringu rakendamise võimalused ja planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatav hoone 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.

Krundi igakordne omanik kohustub välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti koos kinnistu heakorra ja kinnistule sisse-ja väljasõitudega. Tehnovõrgud ehitatakse välja tehnilisi tingimusi arvestades liitumislepingute alusel, kus näidatakse tehnovõrkude väljaehitamise ulatus ja ehitaja. Planeeringuga kavandatud tänava sõidulad, kõnniteed ja tänavavalgustuse ehitab välja Võru linn vastavalt arengukavale.

Koostas Tiiu Kutti

