

KURMIK PROJEKT OÜ

Äriregistri kood 11005153

MTR REG NR EP 11005153-0001

MKA tegevusluba E 273/2006

TELLIJA: IMRE VIILUKAS

Tel: 51 40 554

E-mail: imre@randur.ee

Aadress: Võrumõisa tee 7, Võru 65555

TÖÖ NR: 2014-1407-17

JÜRI TN 40 KINNISTU JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

VÖRU VANALINNA MUINSUSKAITSEALAL (REG NR 27008)

JÜRI TN 40, VÖRU LINN, VÖRUMAA

SELETUSKIRI JA JOONISED

JUHATUSE ESIMEES:

A. KAASIK

PLANEERIJA:

K. SOLL

KOOSKÖLASTATUD

VÖRU LINNAVALITSUS

ÜLEVI ELJAND

Peaarhitekt

"15" 01 2015

VÖRU, DETSEMBER 2014

KOOSKÖLASTAN

Nr. 24018 "19" dek 2014.a.

MUINSUSKAITSEAMET

Võrumaa vaneminspektor

KERSTI SIIM

Kurmik projekt OÜ
Räpina mnt 7
65606 VÖRU
EESTI

Tel 78 24 429
Faks 78 23 084
E-post: projekt@kurmik.ee

Konto 10220035730018
SEB pank
Kood 401
KMKR nr EE100881514

PROJEKTI KOOSSEIS:

KÖIDE I SELETUSKIRI JA JOONISED KÖIDE II DETAILPLANEERINGU DOKUMENTATSIOON

KÖITE I SISUKORD

Kooskõlastuste register	3
1. SELETUSKIRI.....	8
1.1. Üldosa	8
1.2. Olemasolev olukord	9
1.2.1. Planeeritava ala iseloomustus	9
1.2.2. Lammutatud hoone lühike ajalooline ülevaade	9
1.2.3. Muinsuskaitse nõuded (koostas E. Needo. VS 55/2002)	12
1.2.4. Kehtiv maakasutus.....	14
1.2.5. Tehnovõrgud ja kitsendused.....	15
1.3. Planeeringu lahendus	19
1.3.1. Detailplaneeringu algatamise eesmärk	19
1.3.2. Detailplaneeringu alusplaan.....	19
1.3.3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja ehituslikud seosed	19
1.3.4. Maakasutuse sihtotstarbed, ehitusõigus ja hoonestustingimused.....	19
1.3.5. Haljastus, piirded, heakorrastus ja kaevetööd	20
1.3.6. Liikluskorraldus	21
1.3.7. Tehnovõrkude lahendus	22
1.3.8. Jäätmehooldus.....	22
1.3.9. Tuleohutus.....	27
1.3.10. Kuritegevuse riske vähendavate abinõude ja tingimuste seadmine	27
1.3.11. Keskkonnatingimused	27
1.3.12. Planeeringu rakendamise võimalused.....	27
2. GRAAFILINE OSA.....	29
AS-1 Situatsiooni skeem	29
DP-1 Olemasolev olukord	30
DP-1A Olemasolev olukord.....	31
DP-2 Põhijoonis	32
DP-3 Funktsionaalsed seosed.....	33

Kooskõlastuste register

Lõuna-Eesti Päästkeskus

Vanemuise 64 50410 Tartu, tel. 7337300

Läbivaataja _____ Neeme Nurmoja
Kuupäev _____ 22. oktoober 2014
Viseeringu asukoht _____ Joonisel DP-2 ja lk 7, 7a, 7b, 7c,
asukoht _____

Elektrilevi OÜ

Ilmatsalu 5 51014 Tartu, tel: 52 88 320

Kooskõlastaja _____ Eduard Okunev
Kuupäev _____ 14. oktoober 2014
Viseeringu asukoht _____ Joonisel DP-2 ja lk 6, ...

Muinsuskaitseamet

Uus tn 18 10111 Tallinn, tel: 64 03 050

Kooskõlastaja _____ Kersti Siim
Kuupäev _____ 19. detsember 2014
Viseeringu asukoht _____ Tiitellehel

Võru Linnavalitsus

Jüri tn 11 Võru 65620, tel:78 50 901

Kooskõlastaja _____
Kuupäev _____
Viseeringu asukoht _____

Jüri tn 40-1

Omanik Aive Vähi

Kooskõlastaja _____ Võru Linnavalitsuse 31.10.2014 kiri nr 14-0915-VLV/55
Kuupäev _____ "Jüri tn 40 kinnistu ja lähiala dp kooskõlastamiseks esitamine"
Viseeringu asukoht _____ Kõide II lk 80

Jüri tn 40-2

Omanik OÜ Stemaro

Kooskõlastaja _____ Võru Linnavalitsuse 31.10.2014 kiri nr 14-0915-VLV/64
Kuupäev _____ "Jüri tn 40 kinnistu ja lähiala dp kooskõlastamiseks esitamine"
Viseeringu asukoht _____ Kõide II lk 94

Jüri tn 40-3

Omanik Aime Põder

Kooskõlastaja _____ Võru Linnavalitsuse 31.10.2014 kiri nr 14-0915-VLV/53
Kuupäev _____ "Jüri tn 40 kinnistu ja lähiala dp kooskõlastamiseks esitamine"
Viseeringu asukoht _____ Kõide II lk 77

Jüri tn 40-4

Omanik Dagmar Kauts

Kooskõlastaja _____ Võru Linnavalitsuse 31.10.2014 kiri nr 14-0915-VLV/56
Kuupäev _____ "Jüri tn 40 kinnistu ja lähiala dp kooskõlastamiseks esitamine"
Viseeringu asukoht _____ Kõide II lk 82

Jüri tn 40-5

Omanik Aimar Alaver

Kooskõlastaja _____ Võru Linnavalitsuse 31.10.2014 kiri nr 14-0915-VLV/52
Kuupäev _____ "Jüri tn 40 kinnistu ja lähiala dp kooskõlastamiseks esitamine"
Viseeringu asukoht _____ Kõide II lk 75

Jüri tn 40-6

Omanik Aimar Alaver

Kooskõlastaja _____ Võru Linnavalitsuse 31.10.2014 kiri nr 14-0915-VLV/52
Kuupäev _____ "Jüri tn 40 kinnistu ja lähiala dp kooskõlastamiseks esitamine"
Viseeringu asukoht _____ Kõide II lk 75

Jüri tn 40-7

Omanik Viive Puksing

Kooskõlastaja _____ Võru Linnavalitsuse 31.10.2014 kiri nr 14-0915-VLV/63
Kuupäev _____ "Jüri tn 40 kinnistu ja lähiala dp kooskõlastamiseks esitamine"
Viseeringu asukoht _____ Kõide II lk 92

Jüri tn 40-8

Omanik Maria Grishun

Kooskõlastaja _____ Võru Linnavalitsuse 31.10.2014 kiri nr 14-0915-VLV/59
Kuupäev _____ "Jüri tn 40 kinnistu ja lähiala dp kooskõlastamiseks esitamine"
Viseeringu asukoht _____ Kõide II lk 87

Jüri tn 40-9

Omanik Elli Rummet

Kooskõlastaja _____ Võru Linnavalitsuse 31.10.2014 kiri nr 14-0915-VLV/57
Kuupäev _____ "Jüri tn 40 kinnistu ja lähiala dp kooskõlastamiseks esitamine"
Viseeringu asukoht _____ Kõide II lk 83

Jüri tn 40-10

Omanik Riho Kuhi

Kooskõlastaja _____ Võru Linnavalitsuse 31.10.2014 kiri nr 14-0915-VLV/61
Kuupäev _____ "Jüri tn 40 kinnistu ja lähiala dp kooskõlastamiseks esitamine"
Viseeringu asukoht _____ Kõide II lk 89

Jüri tn 40-12

Omanik Veiko Hani

Kooskõlastaja _____ Võru Linnavalitsuse 31.10.2014 kiri nr 14-0915-VLV/62
Kuupäev _____ "Jüri tn 40 kinnistu ja lähiala dp kooskõlastamiseks esitamine"
Viseeringu asukoht _____ Kõide II lk 90

Jüri tn 40-13

Omanik Mati Oeselt

Koostöölataja _____ Võru Linnavalitsuse 31.10.2014 kiri nr 14-0915-VLV/60
Kuupäev _____ "Jüri tn 40 kinnistu ja lähiala dp koostöölatamiseks esitamine"
Viseeringu asukoht _____ Kõide II lk 88

Jüri tn 40-14

Omanik irika Ploom

Koostöölataja _____ Võru Linnavalitsuse 31.10.2014 kiri nr 14-0915-VLV/54
Kuupäev _____ "Jüri tn 40 kinnistu ja lähiala dp koostöölatamiseks esitamine"
Viseeringu asukoht _____ Kõide II lk 78

Jüri tn 40-15

Omanik Aivo Franz

Koostöölataja _____ Surnud, pärija teadmata
Kuupäev _____
Viseeringu asukoht _____

Jüri tn 40-16

Omanik Kristo Vares

Koostöölataja _____ Võru Linnavalitsuse 31.10.2014 kiri nr 14-0915-VLV/58
Kuupäev _____ "Jüri tn 40 kinnistu ja lähiala dp koostöölatamiseks esitamine"
Viseeringu asukoht _____ Kõide II lk 85

Jüri tn 40-18

Omanik Imre Viilukas

Koostöölataja _____ Imre Viilukas
Kuupäev _____ 14. jaanuar 2015
Viseeringu asukoht _____ Joonisel DP-2

Jüri tn 40-19

Omanik Imre Viilukas

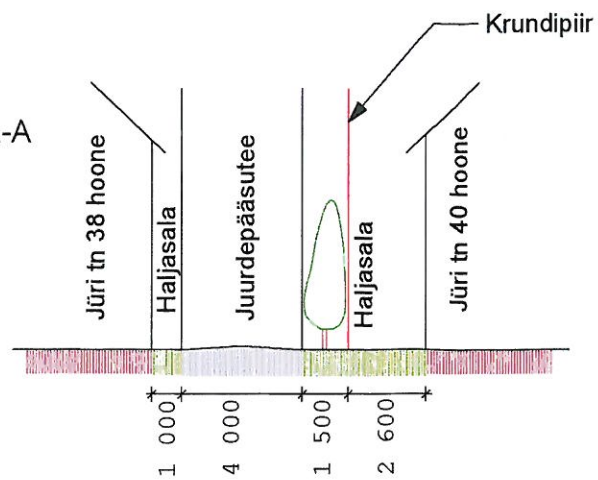
Koostöölataja _____ Imre Viilukas
Kuupäev _____ 14. jaanuar 2015
Viseeringu asukoht _____ Joonisel DP-2

Jüri tn 40-20

Omanik Imre Viilukas

Koostöölataja _____ Imre Viilukas
Kuupäev _____ 14. jaanuar 2015
Viseeringu asukoht _____ Joonisel DP-2

Lõige A-A



LEPPEMÄRGID

- Planeeringuala piir
- Olemasoleva kinnistu piir
- Planeeritud kinnistu piir
- Kõrghaljastus
- Planeeritud elupuude rida
- ↔ Olemasolev elektri madalpinge
- ↔↔↔ Olemasolev elektri keskpinge
- V — Olemasolev veetrass
- K — Olemasolev kanalisatsioonitrass
- S — Olemasolev sidekaabel
- T — Olemasolev soojatrass
- SK — Olemasolev sadeveekanalisatsioon
- X Likvideeritav objekt
- XXXXX Liiniehitise kaitsevöönd
- Haljasala
- Kruusakattega teed ja platsid
- Asfalkattega teed
- Kõnniteesillutis
- Planeeritud 4m laiune juurdepääsutee
- 2H Hoone
- ⊕ Prügikast

EHITUSÕIGUSED

Krundi kasutamise sihtotstarve
detailplaneeringu järgi (katastriüksuse
sihtotstarve)

POS 1 (185 m²)
Korterelamu maa (E- elamumaa)

POS 2 (1060 m²)
Korterelamu maa (E- elamumaa)

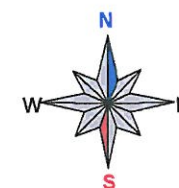
KOOSKÕLASTATUD
Elektrilevi OÜ arendus-ehitusosakond
Nr. 0939184053
14. oktoober 2014

TINGIMUSTEL: 1. Tööprojekt kooskõlastada täiendavalt
2. Tööprojekti jaoks tellida Elektrilevi tehnilised tingimused
Eduard Okunev
Elektrilevi OÜ

MÄRKUS:

1. Alusplaaniks on kasutatud 2014. a Jüri tn 40 geodeetiline maa-ala plaan (GEOMEL OÜ töö nr 11214).
2. Koordinaadid L-EST 97, kõrgused BK 77 süsteemis.
3. Kattuvad piirjooned on loetavuse tagamiseks lahku joonistatud.

KURMIK PROJEKT OÜ Räpina mnt 7 Võru 65606 tel 78 24 429 E-post allan@kurmik.ee MTR reg. nr. EP 11005153-0001			Töö nr. 2014-1407-17	Stadium: DP	Leht nr. DP-2
Tellija: Imre Viilukas tel. 51 40 554			Objekti asukoht: Võru linn Jüri tn 40		
Juh. esim. Allan Kaasik Planeerija Kristi Soll			Projekti nimetus: Jüri tn 40 kinnistu ja lähiala detailplaneering		
09.10.14 09.10.14			Projekti osa: Detailplaneering		
Joonis: <i>Kooskõlastuse joonis</i>			Mõõt: 1:500		



X=6415350
Y=678350

X=6415300
Y=678350

KOOSKÕLASTATUD
PÄASTEAMETI LÕUNA PÄASTEKEKUS
INSENERITEHNILINE BÜROO
"22." oktoober 2014
Nr. K-NN/25
NEEME NURMOJA

lk. 7, 23, 24
[Signature]

1. SELETUSKIRI

1.1. Üldosa

Käesolev detailplaneering on koostatud Jüri tn 40 (katastriüksus 90910:009:0002, elamumaa pindalaga 1246m², korteriomand) kinnistule ja selle lähiümbrusele, asukohaga Võru linna muinsuskaitsealal. Detailplaneeringu algatamise aluseks on Imre Viilukase 21.04.2014 a esitatud avaldus ja Võru Linnavalitsuse korraldus 02.07-2014 nr 312. Planeeringu koostamise eesmärgiks on lammutatava kõrvalhoone asemele sissesõidutee rajamine.

Detailplaneeringu koostajaks on Kurmik projekt OÜ (äriregistri kood. 1005153, aadress Räpina mnt. 7, Võru; MTR reg nr. EP 1005153-0001). Planeeringu joonised on vormistatud joonestusprogrammiga ArchiCAD STAR(T) Edition.

Kasutatud Eesti Vabariigi normdokumendid:

- *Asjaõigusseadus (RT I 1999, 27, 380);
- *Asjaõigusseaduse rakendamise seadus (RT I 72/73, 1021);
- *Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord (RT I 2008, 46, 260);
- *Planeerimisseadus (RT I 2002, 99, 579);
- *Tuleohutuse üldnõuded (RTL 2000, 99, 1559);
- *Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded (RT I 2004, 75, 525);
- *Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord (RTL 2007, 27, 482);
- *Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus (RTL 2005, 123, 1949).

Kasutatud planeeringud, õigusaktid:

- *Jüri tn 40 geodeetiline maa-ala plaan (GEOMEL OÜ töö nr 11214);
- *Ärihoone Jüri tn 38 a, Võru linn, Muinsuskaitse eritingimused, Postkontori kohandamiseks majutushooneks (Kurmik projekt OÜ töö nr 2013-1378-28);
- *Majutushoone ehitusprojekt, Jüri tn 38a, Võru linn (Kurmik projekt OÜ töö nr 2014-1391-1)
- *Korterelamu Jüri tn 40, krt 18-20, Võru linn tänavapoolse otsaseina remondi ehitusprojekt (Kurmik projekt OÜ töö nr 2011-1286-16);
- *Võru linna ehitusmäärus (RT IV, 28.06.2014, 42);
- *Võru vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus (RT I 2006, 10, 68);
- *Võru linna üldplaneering (Kättesaadav Võru linna kodulehelt);
- *Võru linna heakorraeeskiri (RT IV, 20.11.2012, 86);
- *Võru linna jäätmehoolduse eeskiri (RT IV, 28.06.2014, 43);
- *Puude raieloa andmise kord Võru linnas (RT IV, 20.11.2012, 98).

Kasutatud kirjandus:

- *Arhitektuuribüroo Siim & Põllumaa OÜ. (2003). Soovitused detailplaneeringu koostamiseks. Keskkonnaministeerium;
- *Kais, M., Levald, A., Muiso, M., Remmelkoor, O., Skolimowski, T. (2002). Planeeringute leppemärgid. Keskkonnaministeerium

6) tõrva mittesisaldav asfalt;

7) kiled.

Kui ehitusjäätmete tekkekohas puudub võimalus neid sortida või see osutub majanduslikult ebaotstarbekaks, tuleb jäätmed anda töötlemiseks üle vastava jäätmeloaga jäätmekäitlejale, kes teeb selle töö teenustööna. Eelistada tuleb ettevõtjat, kes tagab jätmete täielikuma taaskasutamise. Ehitusjäätmel, mida ei saa materjali või tootena taaskasutada, kõrvaldatakse läheduse põhimõtet järgides jäätmeloaga jäätmekäitluskohtades. Mineraalsete püsijätmete segu, nagu betoon, kivi jne kõrvaldamine lisaks ametlikele ladestuspaikadele nende taaskasutamise eesmärgil, sealhulgas territooriumi heakorrastamiseks, on lubatud ainult kehtivate nõuetekohaselt vormistatud ehitusprojekti ja ehitusloa või linnavalitsusega kooskõlastatud heakorraplaani alusel. Mineraalsete püsijätmeid võib kinnistu omanik kasutada oma kinnistu heakorrastamiseks kooskõlastatult linnavalitsusega. Kasvupinnas tuleb koorida eraldi ja kasutada samal ehitusel haljastamiseks. Ülejäävat kasvupinnast võib kasutada maa-ala heakorrastamiseks kooskõlastades asukoha eelnevalt linnavalitsusega.

Ohtlikud ehitusjäätmel on ehitamisel tekkivad jäätmed, mis ohtlike omaduste tõttu võivad põhjustada kahju tervisele ja keskkonnale ning nõuavad käitlemisel erimenetlust. Ohtlikud ehitusjäätmel selgitatakse välja jäätmenimistu ja jätmete ohtlike jätmete hulka liigitamise korra alusel. Ohtlike ehitusjätmete hulka kuuluvad:

1) asbesti sisaldavad jäätmed – eterniit, asbesttsementplaadid, asbesttsementtorud, isolatsiooni -materjalid jne;

2) värvi-, laki-, liimi- ja vaigujätmed ning neid sisaldanud tühi taara ja nendega immutatud materjalid jne;

3) naftaprodukte sisaldavad jäätmed – tõrvapapp, immutatud isolatsioonmaterjalid, tõrva sisaldav asfalt jne;

4) saastunud pinnas.

Pinnas loetakse saastunuks, kui see sisaldab ohtlikke aineid üle keskkonnaministri kehtestatud piirnormide. Ohtlikud ehitusjäätmel, välja arvatud saastunud pinnas, tuleb koguda liikide kaupa eraldi mahutitesse, mis on märgistatud keskkonnaministri kehtestatud korra kohaselt. Ohtlike ehitusjätmete mahutisse ei tohi kallata vedelaid ohtlikke jätmeid, nagu värvid, lakid, lahustid ja liimid. Asbestitööde tegemisel tuleb järgida keskkonnaministri määrust "Asbesti sisaldavate jätmete käitlusnõuded" ja tööandjal peab olema vastav piirkonna Tööinspektsiooni luba. Vedelad ohtlikud jätmed, nagu kasutuskõlbmatud värvid, lakid, lahustid ja liimid ning nende jäägid tuleb koguda alpakendisse või vastavalt märgistatud kindlalt suletavasse mahutisse. Ohtlikud ehitusjäätmel ja saastunud pinnas tuleb üle anda jäätmekäitlejale, kellele on väljastatud vastav jätmeluba ja ohtlike jätmete käitluslitsents. Ohtlike ehitusjätmete valdaja vastutab nende ohutu hoidmise eest kuni jätmete üleandmise jäätmekäitlejale. Isikud, kes tekitavad või käitlevad ohtlike ehitusjätmeid, on kohustatud andma järelevalveametnikele neid jätmeid puudutavat informatsiooni.

1.3.9. Tuleohutus

Planeeringualale uusi hooneid ei kavandata. Lammutatakse olemasolev kahekorruseline puithoone, mille asemele rajatakse nelja meetri laiune

juurdepääsutee Jüri tn 38a tarbeks, mis tagab ka kiirema juurdepääsu päästemasinatele.

Lähimad tuletõrje veevõtuhüdrandid asuvad Jüri ja Petseri ning Jüri ja Liiva tänavate ristmikel.

1.3.10. Kuritegevuse riske vähendavate abinõude ja tingimuste seadmine

Kuriteo riske ennetavateks ja vähendavateks meetmeteks planeeringus, edasisel projekteerimisel ning ekspluatsioonis on:

- Vastupidavate materjalide kasutamine pinkide, prügikastide, märkide jms juures, nende kindel kinnitus.
- Vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine hoonete ehitamisel.
- Tähelepanu pöörata hoonete uste, akende ja lukkude kvaliteedile.
- Juurdepääsude ja liikumisteede konkreetne määratlus.
- Ennetavate sõnumite ja teadete paigaldamine nähtavatele kohtadele, kehtestatud eeskirjade järgimine.
- Naabrivalve on piirkonna turvalisuse nurgakivi.
- Eraaiad tuleb kujundada nii, et kõrged hekid ja puud, põõsad ei annaks varastele võimalust tegutseda ilma, et keegi neid märkaks.
- Pimedal ajal tulevad kasuks liikumise peale reageerivad valgustid.

1.3.11. Keskkonnatingimused

Keskkonnaameti Põlva-Valga-Võru regioon andis oma seisukoha 03.06.2014 a kirjaga nr PVV 6-8/14/12584, mille kohaselt ei ole keskkonnamõju strateegilise hindamise algamine eeldatavalt vajalik, sest algatatava detailplaneeringuga kavandatavaga ei kaasne eeldatavalt olulisi keskkonnamõjusid. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 9 lg 2 p 8 kohaselt planeeringumenetluse käigus.

1.3.12. Planeeringu rakendamise võimalused

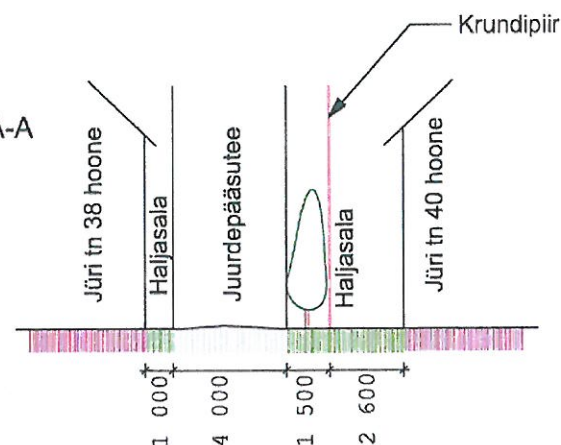
Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

Kinnistu arendaja kohustub ehitusprojekti alusel taotlema ehitusloa ning on kohustatud koristama kinnistult likvideeritava ehitise jäätmed.

Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub huvitatud osapoolte kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatised ja ehitised ei kahjustaks naabermaatükkide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus) ei rajamise ega kasutamise käigus. Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik.

Lõige A-A



LEPPEMÄRGID

- Planeeringuala piir
- Olemasoleva kinnistu piir
- Planeeritud kinnistu piir
- Kõrghaljastus
- Planeeritud elupuude rida
- Olemasolev elektri madalpinge
- Olemasolev elektri keskpinge
- V — Olemasolev veetrass
- K — Olemasolev kanalisatsioonitrass
- S — Olemasolev sidekaabel
- T — Olemasolev soojatrass
- SK — Olemasolev sadeveekanalisatsioon
- X Likvideeritav objekt
- X Liiniehitis kaitsevöönd
- Haljasala
- Kruusakattega teed ja platsid
- Asfaltkattega teed
- Kõnniteesillutis
- Planeeritud 4m laiune juurdepääsutee
- 2H Hoone
- ⊕ Prügikast

EHITUSÕIGUSED

Kruundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu järgi (katastriüksuse sihtotstarve)	
POS 1	(185 m²)
Korterelamu maa (E- elumumaa)	
POS 2	(1060 m²)
Korterelamu maa (E- elumumaa)	

KOOSKÖLASTATUD

Elektrilevi OÜ arendus-ehitusosakond

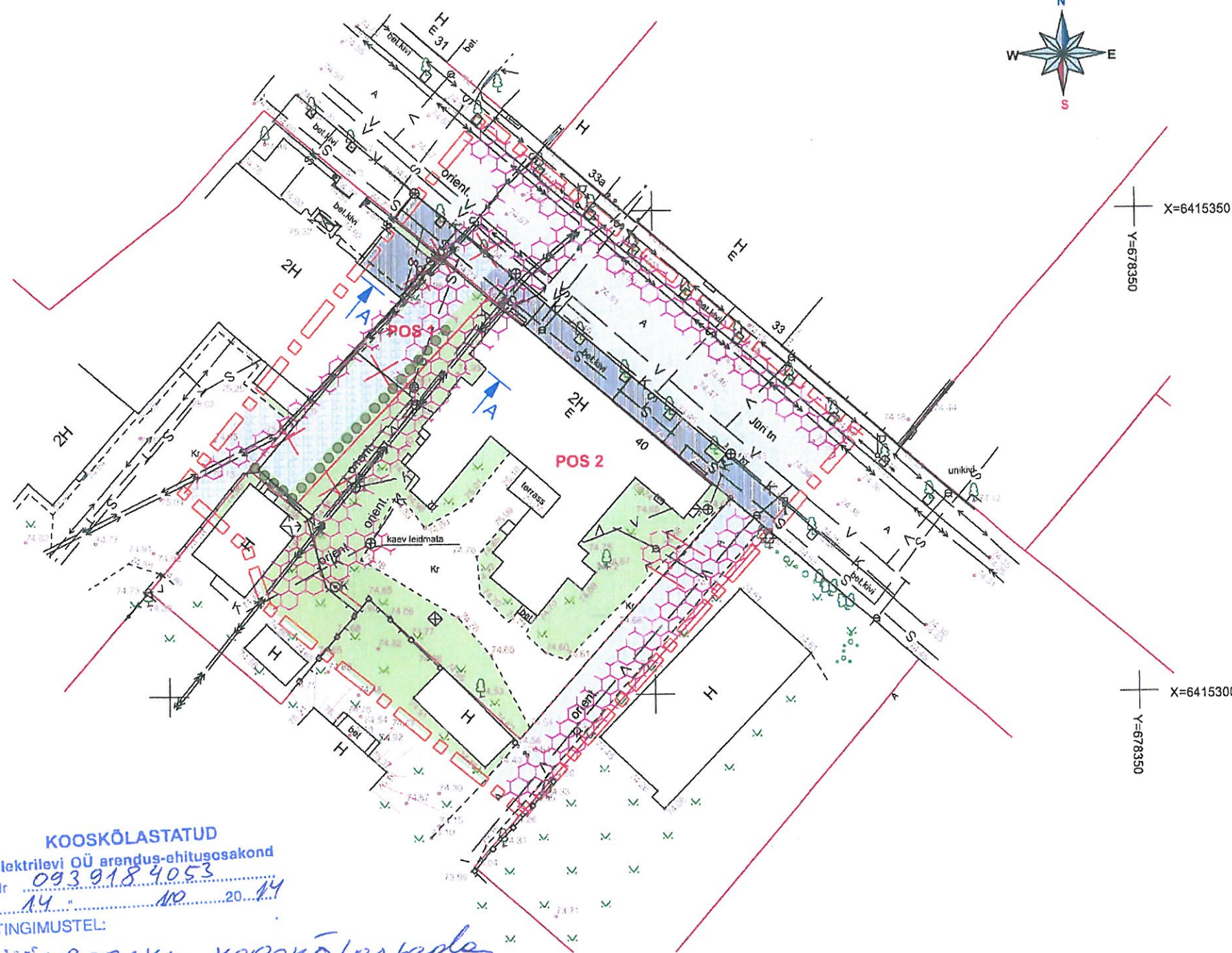
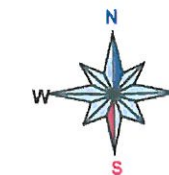
Nr 093 918 4053

"14." "10." "20." "14"

TINGIMUSTEL:

1. tööprojekti kooskõlastada täiendavalt
2. tööprojekti jaoks tellida Elektrilevi tehnilised tingimused

Eduard Okunev
Elektrilevi OÜ



MÄRKUS:

1. Alusplaaniks on kasutatud 2014. a Jüri tn 40 geodeetiline maa-ala plaan (GEOMEL OÜ töö nr 11214).
2. Koordinaadid L-EST 97, kõrgused BK 77 süsteemis.
3. Kattuvad piirjooned on loetavuse tagamiseks lahku joonistatud.

KURMIK PROJEKT OÜ Räpina mnt 7 Võru 65606 tel 78 24 429 E-post allan@kurmik.ee MTR reg. nr. EP 11005153-0001		Töö nr. 2014-1407-17	Stadium: DP	Leht nr. DP-2
Tellijä: Imre Viilukas tel. 51 40 554		Objekti asukoht: Võru linn Jüri tn 40		
Juh. esim. Allan Kaasik Planeerija Kristi Soll		Projekti nimetus: Jüri tn 40 kinnistu ja lähiala detailplaneering		
Juh. esim. Allan Kaasik Planeerija Kristi Soll		Projekti osa: Detailplaneering		
Joonis:		Joonistuse joonis		
		Mõõt: 1:500		

1. SELETUSKIRI

1.1 Üldosa

Käesolev detailplaneering on koostatud Jüri tn 40 (katastriüksus 90910:009:0002, elamumaa pindalaga 1246m², korteriomand) kinnistule ja selle lähiümbrusele, asukohaga Võru linna muinsuskaitsealal. Detailplaneeringu algatamise aluseks on Imre Viilukase 21.04.2014 a esitatud avaldus ja Võru Linnavalitsuse korraldus 02.07-2014 nr 312. Planeeringu koostamise eesmärgiks on lammutatud kõrvalhoone asemele sissesõidutee rajamine.

Detailplaneeringu koostajaks on Kurmik projekt OÜ (äriregistri kood. 1005153, aadress Räpina mnt. 7, Võru; MTR reg nr. EP 1005153-0001). Planeeringu joonised on vormistatud joonestusprogrammiga ArchiCAD STAR(T) Edition.

Kasutatud Eesti Vabariigi normdokumendid:

- *Asjaõigusseadus (RT I 1999, 27, 380);
- *Asjaõigusseaduse rakendamise seadus (RT I 72/73, 1021);
- *Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord (RT I 2008, 46, 260);
- *Planeerimisseadus (RT I 2002, 99, 579);
- *Tuleohutuse üldnõuded (RTL 2000, 99, 1559);
- *Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded (RT I 2004, 75, 525);
- *Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord (RTL 2007, 27, 482);
- *Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus (RTL 2005, 123, 1949).

Kasutatud planeeringud, õigusaktid:

- *Jüri tn 40 geodeetiline maa-ala plaan (GEOMEL OÜ töö nr 11214);
- *Ärihoone Jüri tn 38 a, Võru linn, Muinsuskaitse eritingimused, Postkontori kohandamiseks majutushooneks (Kurmik projekt OÜ töö nr 2013-1378-28);
- *Majutushoone ehitusprojekt, Jüri tn 38a, Võru linn (Kurmik projekt OÜ töö nr 2014-1391-1)
- *Korterelamu Jüri tn 40, krt 18-20, Võru linn tänavapoolse otsaseina remondi ehitusprojekt (Kurmik projekt OÜ töö nr 2011-1286-16);
- *Võru linna ehitusmäärus (RT IV, 28.06.2014, 42);
- *Võru vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus (RT I 2006, 10, 68);
- *Võru linna üldplaneering (Kättesaadav Võru linna kodulehelt);
- *Võru linna heakorraeeskiri (RT IV, 20.11.2012, 86);
- *Võru linna jäätmehoolduse eeskiri (RT IV, 28.06.2014, 43);
- *Puude raieloa andmise kord Võru linnas (RT IV, 20.11.2012, 98).

Kasutatud kirjandus:

- *Arhitektuuribüroo Siim & Põllumaa OÜ. (2003). Soovitused detailplaneeringu koostamiseks. Keskkonnaministeerium;
- *Kais, M., Levald, A., Muiso, M., Remmelkoor, O., Skolimowski, T. (2002). Planeeringute leppemärgid. Keskkonnaministeerium

1.2. Olemasolev olukord

1.2.1. Planeeritava ala iseloomustus

Planeeritava maa-ala suuruseks on ca 0,25ha ning ala hõlmab Võru linnas Jüri tn 40 kinnistut (katastritunnus 91901:009:0002) ja osaliselt ümbritsevaid kinnistuid (Jüri tn 38a, Jüri tn 40c, Jüri tn 40a ja Jüri tänav). Ala külgneb põhjast Jüri tn 31 kinnistuga (katastritunnus 91901:004:0033), kirdest Jüri tn 33 //33a //33b kinnistuga (katastritunnus 91901:004:0010), kagust Jüri tn 40b kinnistuga (katastritunnus 91901:009:0003), lõunast Jüri tn 40a kinnistuga (katastritunnus 91901:009:0410), idast Jüri tn 40c kinnistuga (katastritunnus 91901:009:0390) ning loodest Jüri tn 38a kinnistuga (katastritunnus 91901:009:0720). Planeeringuala läbib Jüri tänav (katastritunnus 91901:008:0023).

Reljeef planeeringualal on idasuunas langev. Planeeritava ala kõrgeim mõõdistatud punkt asub Jüri tn 40 elamu sisehoovis (kõrgeim punkt 85,10 meetrit üle merepinna), madalaimaks kohaks mõõdistatud alal jääb Jüri tänav planeeringuala idapiiril (madalaim mõõdistatud punkt 74,35 meetrit üle merepinna).

Kuna planeeritav ala asub Jüri tänava ääres, pääseb alale jalgsi otse Jüri tänavalt, autoga saab ligi sõita ümber Jüri tn 40 elamu.

Planeeringuala asukohta Võru linnas kirjeldab situatsiooni skeem AS-1.

1.2.2. Lammutatud hoone lühike ajalooline ülevaade

Jüri tn 40 hooned paiknevad Võru linna ajaloolisel kinnistul nr. 46 (algne nr 73), mis hoonestati 19 sajandi II poolel (peamaja esmakordselt 1880. a krundiplaanil). Võru kinnisturaamatute andmetel oli krundi omanikuks aastast 1868 Constantin von Maydel. 1892 päris selle tema poeg ning müüs samal aastal F. Pinkwaldile. 1900 ostis kinnistu maamõõtja Julius August von Buschhund, kellelt see pärijatele edasi läks. Esimesi andmeid hoovihoonete kohta leidub peamaja ümberehitusprojekti asendiplaanil 1914, kus sellest loodes paikneb kuur. Kuuri kirdeotsale liitub tulemüüriga eraldatuna elumaja, mille tänavapoolsel äripinnal tegutses 20 sajandi esimesel poolel mitmetele ettevõtjatele kuulunud pagariäri. (Fotod 1 ja 2.) Enne II MS I. Buschhundile ja H. Kompusele kuulunud, Saksa Usaldusvalitsusele üle antud kinnistu natsionaliseeriti nõukogude perioodi algul, hooned anti Võru linna elamufondi. 1945.a hindamisaktist nähtub, et kuur tänavapoolse elamu tulemüüri taga on ümber ehitatud korteriks, selle edelaotsale liitub sealaut. Vooderdatud palkseinte ja kivikatusega liithoone oli väga halvas seisukorras. 1953. a kapitaalremondi käigus lammutati tänavapoolne hoone koos tulemüüri, ülejäänud osa ehitati pikemaks, laiemaks ja kõrgemaks, asendati avatäited ja välisvooder, katus kaeti eterniidiga. Majja mahutati ühisköögi 1- ja 2-toaline korter, kirdeotsale pesuköök ja kööktuba. 1964. aastaks oli ühisköök poolitatud ning edelaossa loodud kaks köögi korterit. 1990. aastate I poolel korterid erastati ning müüdi edasi. Ebasobivalt paiknev, hädapäraselt remonditud majake on aastaid tänavapilti risustanud, alles viimastel aastatel enne lammutamist on ette võetud suurem remont (fotod 3, 4 ja 5). 2014 a I poolel ostis maja kõrvalkinnistu Jüri 38a omanik, kelle hoonet selle asukoht kahjustas ning hoovilepääsu takistas.

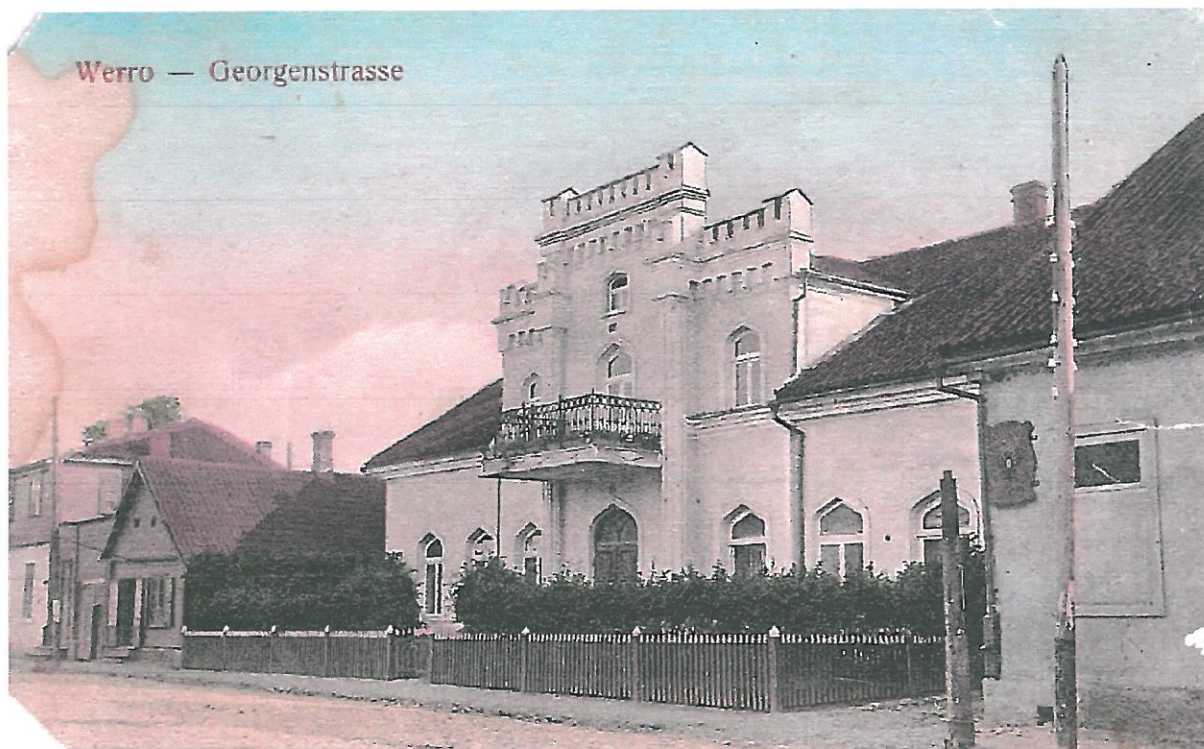


Foto 1 Vaade Jüri tänavalt 20 sajandi algul (Postkaart. Kirjastus W. von Graffon, Võru. Erakogu)

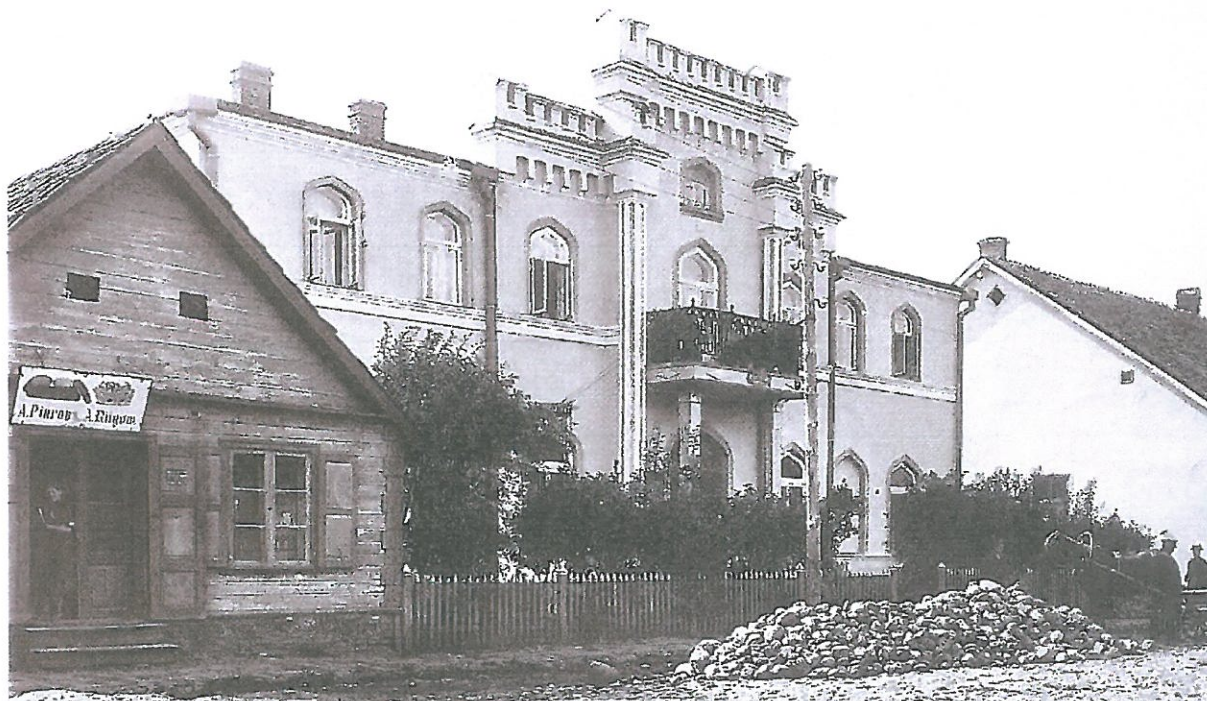


Foto 2 Tänavapoolne otsasein 1920. aastate algul (Enper, P ja L. Jänes. Eesti linnad. Tänapäev, 2004, lk 196)



Foto 3 Vaade otsaseinale 2002 (foto:E. Needo)



Foto 4 Sama, 2007 (foto:E. Needo)



Foto 5 Vaade lammutatud hoonele ehk planeeritud sissesõiduteele, 2014 (foto K. Soll)

1.2.3. Muinsuskaitse nõuded (koostas E. Needo. VS 55/2002)

Planeeritava ala krundistruktuur ja ehitiste ruumiline analüüs

Planeeringuala jääb Võru vanalinna Jüri- Petseri- Fr. R. Kreutzwaldi- Liiva tänavate vahelisse kvartalisse Jüri tänava poolsele küljele. Kvartali krundistruktuuri on aja jooksul oluliselt muudetud. Linna algplaneeringu järgi välja mõõdetud kruntide hoonestamine toimus siin alles 19 saj II poolel ning sellega koos muudeti osaliselt ka kruntide piire. Nii juhtus ka planeeringuala põhikrundiga nr 46 (Jüri tn 40), mille piire laiendati 1880. aastal (peale tänavaäärse elamu ehitamist) kagu suunas. 1963 valmis kvartali sügavuses suure õuealaga Võru 4. lastepäevakodu (praegu Võru Lasteaed Okasroosike, Jüri tn 40a), mis muutis suuresti tänavaäärsete kruntide maakasutust. 1990. aastatel määrati uued krundipiirid nõukogudeaegse maa- kasutuse ja omandireformi käigus erastatud vallasomandi järgi. Nii tekkis ulatuslik kinnistu Jüri tn 40a, millega liideti Jüri tn 40 krunti poolitav juurdepääsutee Jüri tänavalt. Teest kagusse jäänud korterite puukuuridele moodustati eraldi kinnistu Jüri tn 40b. Omaette krundi sai ka varem Jüri tn 40 hoovil asunud 1953 a vana abihoone vundamendile ehitatud väiksem elumaja (Jüri tn 40c, praegu müügis). Samaaegselt ümber ehitatud veidi suurem elamu selle ees jäi korteriomandina Jüri tn 40 kinnistule. Samalaadne tükeldamine toimus ka kvartali teiste kruntidega. Sellest tingituna kaotasid mitmed krundid otsepääsu tänavale, samas kui olemasolevad majadevahelised teed on kaasaegsetele transpordivahenditele kitsaks jäänud.

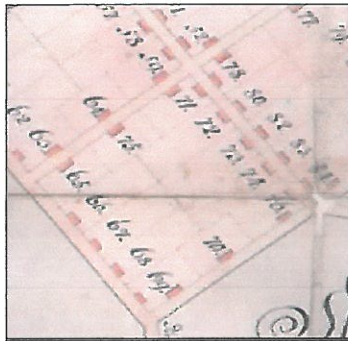


Foto 6 Vaadeldav kvartal
linnaplaanil 1785
EAA 291.1.131



Foto 7 Krundi nr 46 plaan 1880
VK 3791.1287.187

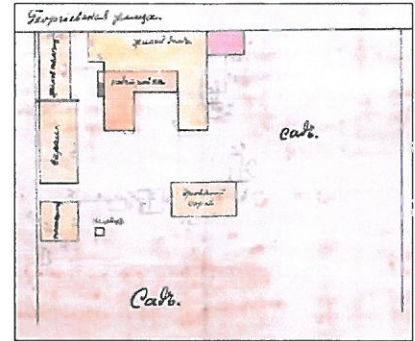


Foto 8 Krundi nr 46 plaan 1914
VK 484:162

Jüri tn 40 hoonestus on ilmekaks näiteks kiire linnastumisega kaasnenud ehitustegevusest 19. s lõpul ja 20. s algul. Mitmed majad said kiires tempos peale- ja juurdeehitisi, elamuteks kohandati arvukalt hoovihooned, nende vahele mahutati uusi abihooneid. Erinevate autorite poolt kavandatud lahendused rikkusid hoonete algse arhitektuuri. Väärivate hoonete vahele pikiti mitmeid iseloodud odavaid uberikke. Alati ei peetud enam kinni ka määratud ehitusjoonest.

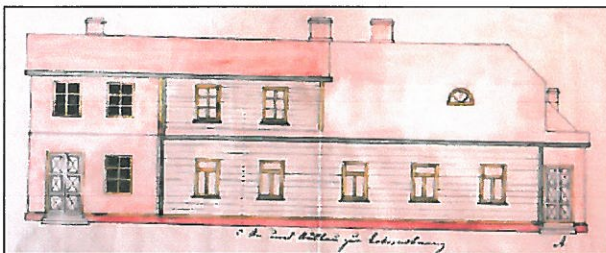


Foto 9 Jüri tn 40 põhihoone fassaadi muutmise
projekt 1893. VK 484:159

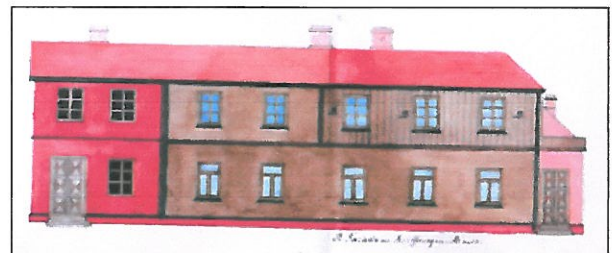


Foto 10 Sama, 1900. VK 484:160

Sõjategevus ja selleaegne vähene hooldus tekitasid peale II maailmasõda tänavaf fronti mitmeid tühemikke, mis on jäänudki täitmata ning lisavad täna tänavatele veidi avarust. 1960. aastate arhitektuursed tõekspidamised töid mahukaid uusehitisi põhiliselt endiste kruntide õuealadele. Tulemuseks on küllaltki kaootiline kooslus, milles aga paratamatult peegeldub linna ehituse ajalugu. Samas pole vanalinna arengu seisukohast otstarbekas säilitada kõiki väheväärtusliku arhitektuuriga hooneid, mis ajale jalgu jäänuna linnaruumi risustavad.

Lammutatud hoone tehniline seisukord ja väärtushinnang

Krundi Jüri tn 40 loodepiiril asunud väike elumaja kuuluski nende hoonete hulka, mis oma asukohta ei õigusta. Imposantse naabermaja Jüri 38a kaguotsal paiknenud madal viilkatusega hoone ei haakunud oma naabritega ei mahult ega arhitektuurilt. Lisaks mõjutas ta ebasoodsalt kõrvalhoone seina ning nõudis II korruse akende kinniehitamist või nende tulepüsivuse tõstmist.

Aastakümnete jooksul teostatud asjatundmatud ja lõpuni viimata remondid olid hoone kandekonstruksioone ulatuslikult kahjustanud. Korteriomanike poolt piiretele järjest lisatud uued kattekihid küll varjasid, kuid ei tõkestanud puidumädaniku levikut. 2011 a leiti vohavat majavammi nii põrandate alt kui seinte seest. Võib arvata, et ka viimane remont ei suutnud kõiki seenekoldeid likvideerida.

Hoone halva tehnilise seisukorra kohta on tehtud mitmeid ekspertiise, selle likvideerimise vajadusele on korduvalt viidatud. Kuid endiste omanike soovidega pole

see ühtinud. Ehitusnorme ja seadusi eiramata (tuleohutus jne) polnud aga hoonet võimalik oma asukohas ei remontida ega arhitektuuriselt sobivamalt ümber ehitada. Alles nüüd on tekkinud lammutamiseks soodne võimalus. Kahetsusväärset on omanik maja juba detailplaneeringu koostamise ajal ennatlikult ja omavoliliselt lammutanud. Lammutus on fikseeritud Muinsuskaitseameti järelevalvemenetluse vaatluseprotokollis 20.10.2014. Maha on võetud ka kavandatud juurdepääsuteele ette jääv pärn Jüri tänava kõnnitee puuderivist.

Muinsuskaitse eritingimused detailplaneeringule

1. Arhitektuuriselt väheväärtusliku ja ebasobivalt paikneva Jüri tn 40 väiksema elumaja (korterid 18-20) lammutamine oli põhjendatud.
2. Samasse asukohta uue hoone püstitamine pole lubatud. Juurdepääsutee rajamine Jüri 38a kinnistule on aktsepteeritav.
3. Juurdepääsutee ehitamiseks koostada tee ehitusprojekt, mis kooskõlastada seadustes ettenähtud korras.
4. Tänav puuderivisse lisada sobivale kaugusele uus pärnaistik.
5. Sõidukitega pääsuks Jüri tn 40, 40a ja 40b kinnistutele kasutada olemasolevat Jüri 40a kinnistu juurdesõiduteed.
6. Kruntide eraldamiseks kasutada piirkonnale iseloomulikke ja hoonete arhitektuuriga sobivaid piirdematerjale või haljastarasid kõrgusega maapinnast mitte üle 1,6 m.

1.2.4. Kehtiv maakasutus

Planeeritaval alal fikseeritud maakasutus on järgmine

Nimetus	Katastritunnus	Pindala	Maakasutuse sihtotstarve
Jüri tn 40	91901:009:0002	1246m ²	Elamumaa (100%)
Jüri tn 38a	91901:009:0720	2843m ² (planeeritavas alas 174 m ²)	Ärimaa (100%)
Jüri tn 40c	91901:009:0390	268m ² (planeeritavas alas 122 m ²)	Elamumaa (100%)
Jüri tn 40a	91901:009:0410	5696m ² (planeeritavas alas 339 m ²)	Ühiskondlike ehitiste maa (100%)
Jüri tänav	91901:008:0023	67686m ² (planeeritavas alas 792 m ²)	Transpordimaa (100%)

1.2.5. Tehnovõrgud ja kitsendused

Käsitletaval alal paiknevad elektri madal- ja keskpinge maakaabelliinid, elektri madalpinge õhuliin, veetrassid, kanalisatsioonitrassid, sidekaablid ja sademevee kanalisatsioonitrass. Planeeringualasse kuuluvad osad Jüri tänavast, Jüri tn 38a-st ja Jüri tn 40a-st ning Jüri tn 40 kinnistu asuvad Võru vanalinna muinsuskaitsealal.

Elektripaigaldise kaitsevöönd

Elektripaigaldise kaitsevöönd on elektripaigaldist, kui see on iseseisev ehitis, ümbritsev maa-ala, õhuruum või veekogu, kus ohutuse tagamise vajadusest lähtudes kehtivad kasutuspiirangud.

Õhuliini kaitsevööndi ulatus mõlemal pool liini telge:

- kuni 1kV pingega liinide korral 2 meetrit;
- 1 kuni 20kV pingega liinidel õhukaabli kasutamise korral 3 meetrit;
- 1 kuni 20kV pingega liinide korral 10 meetrit;
- 35–110kV pingega liinide korral 25 meetrit;
- 220–330kV pingega liinide korral 40 meetrit.

Õhuliini mastitõmmitsa või -toe, mis ulatub väljapoole õhuliini kaitsevööndit, puhul on mastitõmmitsa või -toe kaitsevöönd 1 meeter selle projektsioonist maapinnal.

Maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Alajaamade ja jaotusseadmete ümber ulatub kaitsevöönd 2 meetri kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest.

Elektripaigaldise kaitsevööndis on keelatud tõkestada juurdepääsu elektripaigaldisele, põhjustada oma tegevusega elektripaigaldise saastamist ja korrosiooni ning tekitada muul viisil olukorda, mis võib ohustada inimest, vara või keskkonda, samuti korraldada kõrgepingepaigaldise õhuliini kaitsevööndis massiüritusi.

Elektripaigaldise omaniku loata on keelatud:

- elektripaigaldise kaitsevööndis ehitada, sealhulgas ehitada tanklat, ladustada jäätmeid, materjale ja aineid, teha mis tahes mäe-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis- ja maaparandustöid, teha tuld, istutada ning langetada puid;
- veekaabelliinide kaitsevööndis veesõidukiga ankrusse heita, liikuda heidetud ankru, kettide, logide, traalide ja võrkudega, paigaldada veesõidukite liiklustähiseid ja poisid ning varuda jääd;
- õhuliinide kaitsevööndis sõita masinate ja mehhanismidega, mille üldkõrgus maapinnast koos veosega või ilma selleta on üle 4,5 meetri;
- kõrgepingepaigaldise õhuliinide kaitsevööndis ehitada traattarasid ning rajada loomade joogikohti;

- maakaabelliinide kaitsevööndis töötada löökmehhanismidega, tasandada pinnast, teha mullatöid sügavamal kui 0,3 meetrit, küntaval maal sügavamal kui 0,45 meetrit ning ladustada ja teiselada raskusi.

Elektripaigaldise kaitsevööndis oleva maa-ala, õhuruumi või veekogu valdaja peab lubama elektripaigaldise omanikul elektripaigaldise käitu korraldada, teha vajalikke elektripaigaldise ja selle kaitsevööndi hooldustöid ning paigaldada elektripaigaldise tähiseid.

Elektripaigaldise omanikul on õigus Elektrihoiatusseaduse paragrahvi 12 lõikes 3 sätestatud tegevusteks loa andmisel nõuda loa taotlejalt asjakohaste ohutusabinõude rakendamist ja elektripaigaldise omanikule tekkivate põhjendatud kulude hüvitamist.

Elektripaigaldise kaitsevööndis tegutsev isik peab vältima elektripaigaldise kahjustamist või kahjustumise ohu tekkimist. Elektripaigaldise kahjustamise või kahjustumise ohu korral tuleb rakendada abinõusid edasise kahju tekkimise vastu ja viivitamata teavitada tekkinud olukorrast elektripaigaldise omanikku.

Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuse ja kaitsevööndis tegutsemise korra kehtestab majandus- ja kommunikatsiooniminister.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste torustike kaitsevöönd

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste survetorustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on:

- 1) alla 250 mm siseläbimõõduga torustikul 2 m;
- 2) 250 mm kuni alla 500 mm siseläbimõõduga torustikul 2,5 m;
- 3) 500 mm ja suurema siseläbimõõduga torustikul 3 m.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste vabavoolsete torustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on:

- 1) torustikul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele – 2 m;
- 2) torustikul, mille siseläbimõõt on 250 mm ja suurem ning mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele – 2,5 m;
- 3) torustikul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud üle 2 m sügavusele – 2,5 m;
- 4) torustikul, mille siseläbimõõt on 250 mm ja suurem ning mis on paigaldatud üle 2 m sügavusele – 3 m;
- 5) torustikul, mille siseläbimõõt on 1000 mm ja suurem ning mis on paigaldatud üle 2 m sügavusele või allmaakaevet õõnesse – 5 m.

Võru vanalinna muinsuskaitseala

Muinsuskaitseala eesmärk on muinsuskaitseala kui ajalooliselt väljakujunenud linnaehitusliku terviku ja muinsuskaitseala kujundavate ehitiste, plaanistruktuuri, maastikuelementide, miljöölise eripära ning muinsuskaitsealale avanevate kaug- ja sisevaadete säilitamine.

Kaitse eesmärgid, millest muinsuskaitsealal juhindutakse, on:

- 1) ajaloolise linnatuumiku sõjas osaliselt hävinud ja hilisema hoonestusega rikutud struktuuri võimaluse piires taastamine, korrastamine ja edasiarendamine;
- 2) ajalooliselt väljakujunenud arhitektuuritraditsioonide (kinnistustruktuur ja selle hoonestustavad, ehitusmaterjalid, katusekatted, fassaadide viimistlus, arhitektuursed detailid ja elemendid, tänavasillutised jms) järgimine ehitiste hooldamisel, konserveerimisel, restaureerimisel ja remontimisel;
- 3) ajalooliselt väljakujunenud linnaehitusliku struktuuri, tänavatevõrgu, stiililise ja ajastulise mitmekesisuse, hoonestuse üldise ja kohaliku mastaabi, perspektiivvaadete ja muu vanalinnale iseloomuliku järgimine ehitiste püstitamisel ning ehitiste laiendamisel juurde-, peale- või allaehitamise teel;
- 4) muinsuskaitsealale ja sellel paiknevatele ehitistele kahjulike ja sobimatute kasutusviiside väljatõrjumine;
- 5) ajaloolises linnatuumikus elamisvõimaluste maksimaalne säilitamine;
- 6) arhitektuurset väärtuslike interjööride, detailide, elementide ja ajalooliste ehituskonstruksioonide säilitamine ja eksponeerimine;
- 7) vanalinna ja selle elementide tekke- ja arengulugu käsitlevate teaduslike uuringute jätkamine ja süvendamine;
- 8) ehitusajalooliselt väärtusetute ning keskkonda esteetiliselt risustavate väikeehitiste (kuurid, garaažid, trafoalajaamad jne) lammutamine või nende muinsuskaitsealalt väljaviimine;
- 9) ajaloolisse keskkonda mittedobivate rajatiste (piirdeaiad, telefonikabiinid, laternapostid jne) ja muude objektide (reklaamistendid, skulptuurid, tehnovõrkude maapealsed elemendid jne) püstitamise vältimine või nende muinsuskaitsealalt väljaviimine.

Muinsuskaitseameti kirjaliku loata on muinsuskaitsealal keelatud:

Muinsuskaitsealal ehitades, konserveerides ja restaureerides ning selleks ehitusmaterjale valides tuleb arvestada nii ehitise kui ka muinsuskaitseala arhitektuurilist ja ajaloolist väärtust.

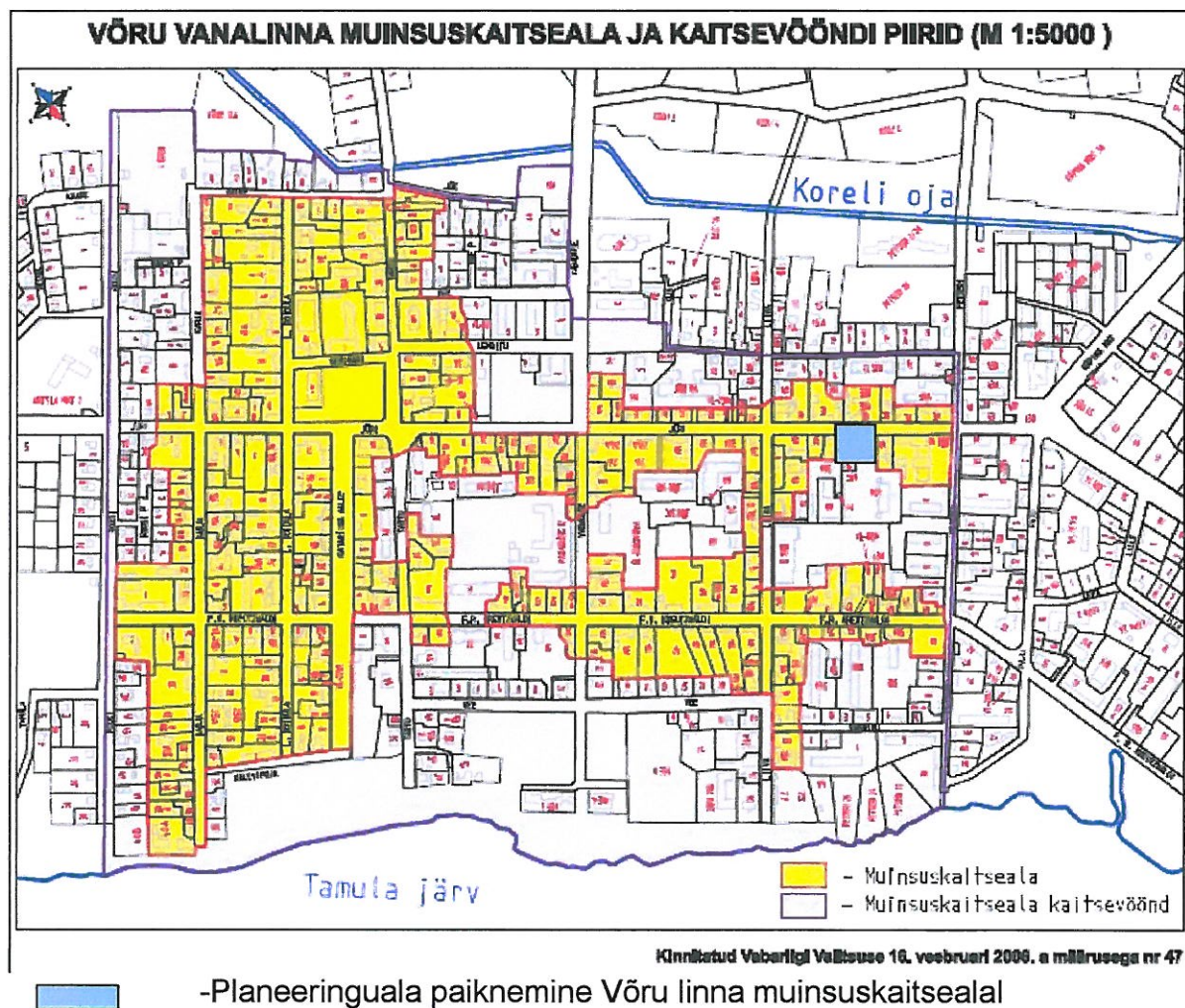
- 1) konserveerimine ja restaureerimine;
- 2) ehitamine, sealhulgas katusealuse väljaehitamine ning kangialuse ja õue kinni- ja täisehitamine;
- 3) ajalooliselt väljakujunenud tänavatevõrgu, ehitusjoone ja kinnistute piiride muutmine;
- 4) kinnistu, millel paikneb arheoloogiamälestis, või muinsuskaitsealal paikneva kinnistu maakasutuse sihtotstarbe muutmine;
- 5) katusemaastiku ja ehitise fassaadi, sealhulgas uste, akende, treppide, väravate jms muutmine;
- 6) mälestise või ehitise ilme muutmine, sealhulgas värvilahenduse muutmine, samuti ehitusdetailide ümberpaigutamine;
- 7) mälestisele, ehitisele või muinsuskaitsealale mis tahes seda kahjustava või selle ilmet muutva objekti, sealhulgas teiseldatava objekti, näiteks kioski, müügipaviljoni või välikohviku, valgustus- ja muu seadme, tehnovõrgu ja -rajatise, teabekandja ning reklaami paigaldamine;
- 8) algupärasest erinevate ja algupäraseid matkivate ehitusmaterjalide kasutamine;
- 9) haljastus-, raie-, kaeve- ja maaparandustööd;
- 10) mullatööd ja maaharimine;

- 11) siseringi avatud arhitektuursete ja konstruktiivsete elementide ja detailide eemaldamine ja rikkumine ning konstruktsioonide algsest asukohast eemaldamine, katmine või nende muul viisil rikkumine;
12) teede, trasside ja võrkude rajamine.

Muinsuskaitsealal paiknevat ehitist võib konserveerida, restaureerida või remontida ainult muinsuskaitse eritingimusi järgiva projekti alusel ja erialaspetsialisti muinsuskaitsealise järelevalve all «Muinsuskaitseseaduse» §-s 35 sätestatud tingimustel ja korras.

Ehitus-, maaparandus- ja teetöid ning mälestist ohustada võivaid muid töid tehakse Muinsuskaitseameti loal tingimustel, mis tagavad mälestise säilimise.

Kui muinsuskaitsealal tööd tehes avastatakse inimtegevuse tagajärjel ladestunud arheoloogiline kultuurkiht, sealhulgas inimluud, või kultuuriväärtusega leid, on tööde tegija kohustatud töö seiskama, säilitama leiukoha muutumatul kujul ning viivitamatult teatama sellest Muinsuskaitseametile ja Võru Linnavalitsusele.



1.3. Planeeringu lahendus

1.3.1. Detailplaneeringu algatamise eesmärk

Võru Linnavalitsuse korraldusega 02.07.2014 nr 312 algatatud detailplaneeringu eesmärgiks on lammutatud kõrvalhoone asemele sissesõidutee rajamine. Detailplaneeringuga kavandatavaga ei kaasne eeldatavalt olulisi keskkonnamõjusid ja sellest tulenevalt on Võru Linnavalitsus seisukohal, et keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine Jüri tn 40 kinnistu ning lähiala detailplaneeringu koostamiseks ei ole vajalik.

1.3.2. Detailplaneeringu alusplaan

Detailplaneeringu alusplaanina on kasutatud GEOMEL OÜ (tegevuslitsents EEG000121 19.09.2007) mõõdistaja Anti Zekkeri poolt 2014. aasta juulis mõõdistatud tööd nr 11214 Jüri tn 40 geodeetiline maa-ala plaan, mõõtkavas 1:500. Mõõdistustöödel kasutatud instrumendiks on elektrontahumeeter TOPCON GPT-3005N. Plaani koostamisel kasutati andmetöötlusprogramme GEO 11,5, GEO 2004. OpenOffice.org 2.0, Trimble Survey Controller.

1.3.3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja ehituslikud seosed

Planeeritav ala asub Võru linnas vanalinna muinsuskaitsealas linna peatänava ääres endise postkontorihoonet (Jüri tn 38a) ja endise Võru Täiskasvanute Gümnaasiumi (Jüri tn 42) vahel. Kontaktvööndis asuvad peamiselt ühe kuni kahekorruselised plekk-, eterniit- või kivistustega siseõuedega puithooned. Hoonete fassaadid paiknevad enamasti kõnnitee servas.

Sõiduteed on kaetud asfaldiga, kõnniteed sillutatud tänavakividega. Kontaktvööndisse jäävad platsid on kõvakattelised- asfaltkattega või kivistillutisega.

Kontaktvööndis on nii kõrgeid varju andvaid lehtpuid, kõnnitee ääres rida pügatud pärnasid, on erinevatest taimedest hekke ja kirevaid lillepeenraid, -ampleid.

1.3.4. Maakasutuse sihtotstarbed, ehitusõigus ja hoonestustingimused

Planeeringuga jäetakse Jüri tn 40 kinnistu katastriüksuse sihtotstarve elamumaaks kuid kinnistu jagatakse kaheks krundiks- elamumaaks (POS 1, 185m²) ja elamumaaks (POS 2, 1060m²). Uusi hoonet ei planeerita ning seega kinnistule ehitusõigusi ja hoonestustingimusi ei seata.

Juurdepääsutee rajamiseks tuleb koostada tee ehitusprojekt.

1.3.5. Haljastus, piirded, heakorrastus ja kaevetööd

Planeeringualalt on Jüri tänava kõnniteel asunud kärbitud harilik pärn (*Tilia cordata*) juba maha raiutud, kuna see jääb ette rajatavale sissesõiduteele. Kõrval kasvanud suured harilikud vahtrad (*Acer platanoides*), mis Kurmik projekt OÜ tööga nr 2014-1391-1 „Majutushoone ehitusprojekt, Jüri tn 38a Võru linn“ oli lubatud likvideerida, on samuti maha raiutud.

Rajatava tee äärde istutatakse rida püramiidja kujuga harilikke elupuid (*Thuja occidentalis*). Elupuuhekki istutades istutatakse taimed nii, et nende küljed peaaegu kokku puutuvad, see kehtib ükskõik kui suurte istikute juures, sest nõnda tekib kiiresti kaunis ja tihe hekk. Peale heki istutamist lõigata taimedel kõik ladvad 10-20cm tagasi. See soodustab külgmiste okste kasvu ja istutatud taimed kasvavad omavahel ka kiiremini kokku.

Võru linna ehitusmääruse kohaselt tuleb krundi piiretena kasutada piirkonnale iseloomulikke ja hoone või hoonete arhitektuuriga sobivaid materjale (krundi piirde kõrgus võib olla üldjuhul kuni 1,6 m maapinnast). Käesoleva planeeringuga piirdeid Jüri tn 40 kinnistule ei planeerita kuna väljakujunenud ehitusjoon koos olemasoleva alles jääva kahekorruselise puitelamuga asub kõnnitee ääres. Samas tekitab istutatav elupuuhekk visuaalse piirde Jüri tn 40 ja Jüri tn 38a kinnistute vahele.

Võru linna kõnniteedega piirnevate puude ja põõsaste oksad peavad olema lõigatud, hekid pügatud, lehed riisutud ning jäätmed ja praht koristatud. Küttepuid, ehitusmaterjale jms võib omanik hoida kinnisasjal korralikult ladustatult. Kui kinnisasi seda ei võimalda, võib ehitusmaterjalide ja küttepuude vastuvõtmiseks kasutada väljaspool krundi asuvat üldkasutatavat territooriumi lühiajaliselt, vältides liikluse ja jalakäijate takistamist. Maatüki reostamise või risustamise põhjustaja on kohustatud selle viivitamatult puhastama. Kui reostamise või risustamise põhjustaja ei ole teada, peab maatüki puhastama selle omanik. Kinnistu omanikul on keelatud oma tegevusega risustada naaberkinnistut, teid, tänavaid ja haljasalasid. Ehitise omanik on kohustatud tagama ehitise juurde kuuluva krundi heakorra.

Kinnisasja omanikud ning valdajad, kinnistul ehitus- ja remonditöid teostavad ettevõtjad on Võru linnaheakorraeeskirja kohaselt kohustatud:

- 1) tagama, et kinnisasjal asuvate hoonete ja vallasasjade seisund ei ohustaks teisi isikuid, nende vara ja keskkonda;
- 2) tegema kinnistul ja puhastusalal umbrohutõrjet ning niitma muru või heina (lubatud maksimaalne kõrgus on 20cm), riisuma lehed, krundile ja puhastusalale sattunud jäätmed ja prahi koristama, pügama heki ning kärpima oma krundil kasvavate puude kõnnitee või sõidutee kohale madalamale kui 2 m ulatuvad või liiklusmärke varjavad oksad;
- 3) koristama puhastusalalt lume ja jää, tõrjuma libeduse ning koristama tolmu ja liiva. Eelpool nimetatud tööd peavad olema tehtud hiljemalt hommikul kell 7.00, pühapäeva hommikul kell 9.00. Vajadusel tuleb puhastusala korrastada ka päeva jooksul;
- 4) puhastama ja korras hoidma oma kinnisasja territooriumi;
- 5) rajama ja korras hoidma prügikonteinerite paigalduskohad ning nende juurdepääsuteed;

- 6) hoidma korras piirdeaiad, hoonete fassaadid ja sinna kuuluvad elemendid: välisseinakatted, ukseid, aknad, rõdupiirded, vihmaveetorud, soklid, varikatused, korstnad, tuulekastid ja muud fassaadieleemendid;
- 7) hoidma hoone välistrepi puhtana ning vältima libeduse teket, samuti eemaldama katuselt, räästast või muudest kohtadest varisemisohtlikud ehitusdetailid, samuti lume ja jää ohutul viisil ning vajadusel tähistama ohtliku ala;
- 8) paigaldama hoonele sildi hoone numbriga ning tagama selle nähtavuse;
- 9) sulgema sissepääsud kasutusel mitteolevatesse ehitistesse ja võimalusel ka krundile.

Kaevetööl kolmandatele isikutele tekitatud varalise kahju hüvitab kaevetööde teostaja faktilises ulatuses vastavalt Eesti Vabariigi seadusandlusele.

Kaevetööd on mullatööd mehhanismidega või käsitsi sügavamal kui 50 cm maapinnast, milleks tuleb:

- taotleda kaevetöödeluba;
- avalikel teedel ja väljakutel tehtavatele kaevetöödele tuleb taotleda kaevetöödeluba;
- oma kinnistul käsitsi kaevetööde tegemiseks ei ole vaja kaevetöödeluba, kui omanik on veendunud, et kinnistul ei paikne maa-aluseid kommunikatsioone ja kaevetööde käigus ei rikuta muid seadusandlike aktidega kehtestatud piiranguid.;
- loa saamiseks esitada omaavalitsusele kirjalik taotlus, millele on lisatud kaevamispiirkonna skeem;
- ohutusnõuete täitmise eest kaevetöödel vastutab kinnistu omanik või töid teostav organisatsioon (loal märgitud vastutav isik).

Ehitus-, remondi ja kaevetööde tegija on kohustatud:

- järgima tööde teostamise vastavust kehtivatele õigusaktidele;
- vältima objektilt prahi jms sattumist teele, haljasaladele ja naaberkinnistule;
- hoidma korras objekti juurdepääsutee.

1.3.6. Liikluskorraldus

Lähestikku paiknevate hoonete tõttu pääseb Jüri 38a ja Jüri 40 õuealadele oma krundi kaudu Jüri tänavalt vaid jalgsi, autoga juurdepääs on takistatud. Planeeringu järgselt rajatakse Jüri tn 40 elamu ja Jüri tn 38a kinnistul asuva endise postkontori peahoone vahel asunud ühekorruselise puithoone asemele nelja meetri laiune kõvakatteline juurdepääsutee Jüri tn 38a kinnistu tarbeks, kuna selle olemasolev juurdepääs kulgeb Liiva tänavalt Liiva tn 11, Liiva tn 11a ja Liiva tn 13 vaheliselt alalt läbi teiste kruntide.

Olenemata sellest, kas juurdepääsutee rajatakse asfaltkattega või tänavakivisillutisega, tuleb hea tee saamiseks tee kohalt muld koorida ning asfaltbetooni/ alla panna kiilutud killustik (nt 27cm), tihendatud kruusliiv (nt 30cm) ning kõige alumiseks kihiks lisada kruusataide või olemasolev aluspinnas (sõltuvalt pinnasetüübist).

1.3.7. Tehnovõrkude lahendus

Olemasolevatel hoonetel Jüri tn 40, Jüri tn 38a, Jüri tn 40a ja Jüri tn 40c kinnistutel on elektri-, vee-, kanalisatsiooni-, sideühendus. Ala läbivad elektri kesk- ja madalpinge maakaabelliinid.

Elektrivarustus

Planeeringualal asuvad Elektrilevi OÜ-le kuuluvad Võru-Nõorimaa I 10kV ja Polikliiniku 0,4kV maakaabelliinid (toitealajaam VÕRU 110/35/10, toitefiider NÕORIMAA I:VQR, jaotusalajaam Sidekontori: (Võru)) olemasolevatel hoonetel on elektriühendus ning lisatrasse ei rajata. Arvestatud on ka planeeritava juurdepääsu tee ääres kulgevate elektrikaablite kaitsevöönditega.

Veevarustus

Olemasolevatel hoonetel on veevarustus olemas ja planeeringu järgselt uusi veetrasse ei rajata.

Kanalisatsioon

Olemasolevatel hoonetel on olemas kanalisatsiooniühendused. Planeeringu järgselt uusi kanalisatsioonitrasse ei rajata.

1.3.8. Jäätmehooldus

Iga tegevuse juures tuleb püüda jäätmeteket vältida või kui see ei ole võimalik, siis vähendada. Tekkinud jäätmeid tuleb taaskasutada, kui see on tehnoloogiliselt võimalik ega ole muude käitlusviisidega võrreldes ülemäära kulukas.

Jäätmed tuleb koguda liigiti, et võimaldada nende taaskasutamist võimalikult suures ulatuses. Jäätmekäitleja on kohustatud vältima liigiti kogutud jäätmete segunemist teiste jäätmeliikidega kogumise ja veo erinevatel etappidel.

Jäätmete käitlemine väljaspool selleks ettenähtud kohta on keelatud. Jäätmete ladestamine väljaspool prügilat või jäätmekäitluskohta on keelatud. Mahutite tühjendamiseks peab olema tagatud veokiga ligipääs vähemalt 3 m kauguselt. Jäätmeveoki peatumiskoha ja mahuti vahelisel alal ei tohi olla liiklusvahendeid või muid takistusi.

Jäätmete põletamine on keelatud, välja arvatud jäätmevaldaja enda tegevuse käigus tekkinud aia- ja haljastusjäätmete, immutamata ja värvimata puidu ning kiletamata paberi ja kartongi. Sealjuures tuleb kiletamata paberi ja kartongi põletamisele võimalusel eelistada nende liigiti kogumist ja taaskasutuseks üle andmist. Okste ja lehtede põletamine on lubatud jäätmevaldaja kinnistu piires naabreid mittehäirival viisil järgides kõiki tuleohutusnõudeid.

Jäätmevaldaja on kohustatud:

1) korraldama jäätmete üleandmise asjakohast jäätmeluba omavale jäätmekäitlejale või taaskasutama või kõrvaldama jäätmed vastavalt kehtivatele nõuetele;

2) vältima ohtlike jäätmete segunemist, mitte segama ohtlikke jäätmeid omavahel või tavajäätmetega või mistahes ainega ning kasutama kõiki võimalusi, et vähendada jäätmete kogust ja ohtlikkust;

3) mitte sõlmima jäätmekäitluslepingut ega andma jäätmeid üle isikule, kellel puudub jäätmeluba või kes ei ole nõuetekohaselt registreeritud jäätmete vedamiseks. Kui jäätmed antakse üle selliseks käitlemiseks, milleks jäätmeluba vaja ei ole, peab jäätmeid üleandev isik olema veendunud, et vastuvõtja on pädev jäätmeid käitlema ning tal on selleks asjakohased tehnilised ja keskkonnakaitselised vahendid;

4) kasutama piisavas koguses ja suuruses kogumismahuteid segaolmejäätmete ning liigiti kogutavate taaskasutatavate jäätmeliikide kogumiseks või kasutama jäätmekäitluslepingu alusel ühismahuteid. Jäätmevaldajad, kes soovivad kasutada ühist kogumismahutit, taotleavad selleks linnavalitsuselt loa;

5) hoidma kogumismahuteid tervena ja puhtana ning neid vajadusel pesema. Kogumismahutite korrashoiu ja puhtuse eest vastutab jäätmevaldaja, kui jäätmekäitluslepinguga ei sätesta teisiti;

6) hoidma jäätmeid selliselt, et need ei levitaks haisu ja ei põhjustaks ohtu tervisele, varale ega keskkonnale;

7) säilitama aasta jooksul dokumendid, mis tõendavad jäätmete nõuetekohast kogumist või üleandmist jäätmekäitlejale ning esitama need dokumendid või jäätmekäitluslepingu järelvalve ametniku nõudel kontrollimiseks.

Tekkivad jäätmed, mida ei saa kohapeal taaskasutada, tuleb paigutada vastava jäätmeliigi kogumiseks ettenähtud mahutisse, mis asub samal kinnistul või krundil, või vastava jäätmeliigi kogumiseks ettenähtud ühistesse kogumismahutitesse, mida kasutatakse jäätmekäitluslepingu alusel või viima need jäätmekeskusesse. Suurjäätmed tuleb viia jäätmekeskusesse või anda üle asjakohast jäätmeluba omavale isikule. Ajutiselt jäätmete kogumismahutite vahetusse lähedusse paigutatud suurjäätmete äraveo peab jäätmevaldaja korraldama viie tööpäeva jooksul. Segaolmejäätmed ning muud kergesti riknevad ja haisvad jäätmed tuleb panna mahutisse pakendatult ning need ei tohi levitada haisu, põhjustada ohtu inimestele ega määrida mahutit.

Liigiti kogutud biolagunevad jäätmed tuleb vedada kompostimiseks lähimale kompostimisväljakule või muusse vastava jäätmeloaga jäätmekäitluskohta või kompostida kohapeal vastavalt eeskirja nõuetele. Elamumaa sihtotstarbega kinnistul tekkivaid biolagunevaid jäätmeid on lubatud kompostida oma kinnistu piirides. Väljaspool oma kinnistut on biolagunevaid jäätmeid lubatud kompostida ainult jäätmeloaga jäätmekäitluskohas. Kompostitav materjal tuleb paigutada, ladustada ja käidelda tervisele ja ümbruskonnale kahjutult ning selliselt, et see ei põhjustaks kahjurite ja haisu levikut. Elamumaa sihtotstarbega kinnistul tekkivaid toidujäätmeid võib kohapeal kompostida ainult kinnises kahjurite eest kaitstud kompostimisnõus. Aia- ja haljastujäätmeid võib kompostida lahtiselt aunas. Kompostimisnõu ja -aun peab paiknema naaberkinnistust vähemalt 3 m kaugusel, kui naabrid ei lepi kokku teisiti.

Jäätmemahuti peab olema terve ja puhas ning veega pestav. Jäätmemahuti omanik või valdaja peab tagama selle puhastamise illegaalsest graffitist, roostest, jäätmetest jms.

Olmejäätmete kogumiseks võib mahutina kasutada:

- 1) põhiliselt plastist 120-800-liitriseid kaane ja käepidemega kogumismahutit, mis vastavad Eesti Vabariigis kehtivale standardile ja mida on võimalik tõstemehhanismi abil jäätmeveokisse tühjendada;
 - 2) põhiliselt metallist 1,5-4,5 m³ suurust kaanega kogumismahutit, mis vastavad Eesti Vabariigis kehtivale standardile ja mida on võimalik mehaanilisel teel jäätmeveokisse tühjendada või käitluskohta toimetada;
 - 3) presskonteinerit;
 - 4) süvakogumismahutit, mis vastavad Eesti Vabariigis kehtivale standardile ja mida on võimalik mehhaaniliselt jäätmeveokisse tühjendada.
- Kokkuleppel jäätmekäitlejaga võib kinnistul kasutada ka teistsugust mahutit, mis ei põhjusta ohtu keskkonnale ja vastab eeskirja nõuetele.
- Kogumismahuti või kogumismahuti hoiukoha või aiavärava lukustamise korral peab jäätmevaldaja tagama juurdepääsu kogumismahutile tühjenduspäeval. Rajatud piirided, kaitsed ja alused ei tohi takistada kogumismahuti tühjendamist.

Kogumismahuti tuleks võimaluse korral paigutada selliselt, et mahutit saaks tühjendada liiklust häirimata. Jäätmevaldaja on kohustatud paigutama jäätmete kogumismahuti tema omandis või kasutuses olevale krundile või kinnistule, kus jäätmed on tekkinud, välja arvatud juhul, kui jäätmed paigutatakse lepingu alusel kasutatavasse ühismahutisse. Jäätmete kogumismahuti peab paiknema naaberkinnistul asuvast eluhoonest vähemalt 3 m kaugusel, välja arvatud juhul, kui naaberkinnistu omanikud ei lepi kokku teisiti. Jäätmete kogumismahuteid tohib paigutada väljapoole oma kinnistut või krunti ainult vastava kinnistu omanikuga kooskõlastatult. Linnale kuuluvale kinnistule konteinerite paigutamise kooskõlastab osakond. Üldkasutatavatesse kohtadesse (pargid, parklad, ühissõidukite peatuskohad jm) jäätmete kogumismahutite paigaldamise korraldab osakond või territooriumi haldaja. Kauplused, ametiasutused ja teenindusettevõtted on kohustatud lahtioleku ajaks paigaldama sissekäikude juurde segaolmejäätmete kogumismahuti. Kuni 800-liitrine käsitsi teisaldatav ratastel kogumismahuti tuleb paigutada seda tühjendava jäätmeveokiga samal tasandil paiknevale piisava kandevõimega alusele, mis ei ole jäätmeveoki lähimast võimalikust peatuskohast kaugemal kui 10 meetrit. Pikema vahemaa korral määratakse tühjendustingimused jäätmekäitluslepinguga. Suurem kui 800-liitrine kogumismahuti paigutatakse jäätmeveokiga samal tasandil paiknevale piisava kandevõimega alusele, millele pääseb jäätmeveok vahetult juurde mahuti tühjendusküljelt. Kogumismahuti, mis ei ole käsitsi teisaldatav, tuleb paigutada selliselt, et seda on võimalik tühjendada jäätmeveokisse vahetult paiknemiskohast.

Kogumismahuti paiknemiskoha ja juurdesõidutee korrashoiu eest territooriumil vastutab territooriumi haldaja. Kui mahuti paikneb riigi- või linnamaal, tagab korrashoiu mahuti omanik või valdaja. Jäätmevedaja peab tagama mahuti tühjenduse, kui ligipääsutee on piisava kandevõimega ja tasane ning vähemalt 3,5 m lai ja vaba kõrgus tee kohal vähemalt 4,5 m. Tee peab olema puhastatud lumest ning vajadusel teostatud libedustõrje. Hoone seest kogutakse jäätmeid vaid jäätmekäitleja või jäätmevedaja ja jäätmevaldaja vahel eelnevalt sõlmitud kokkuleppe kohaselt ja juhtudel, kui kogumismahuti paigutamine välitingimustesse ei ole võimalik või otstarbekas. Ligipääs jäätmeruumi peab olema ilma trepi, künnise või muu takistusega. Jäätmeruumis peab olema küllaldane ventilatsioon ja valgustus. Jäätmeruumi korrashoiu ja puhtuse eest hoolitseb jäätmevaldaja.

Jäätmevaldajad, kes soovivad kasutada ühismahutit, on kohustatud sõlmima omavahel kirjaliku ühismahuti kasutamise kokkuleppe ja volitama ühte jäätmevaldajat sõlmima jäätmekäitluslepingut. Ühismahutit on lubatud kasutada üksnes lähestikku asetsevatel kinnistutel või kruntidel või ühise õuealaga korter- ja ridaelamutes tekkivate jäätmete kogumiseks. Jäätmevaldaja, kes kasutab lepingu alusel teise jäätmevaldajaga ühismahutit, on kohustatud sellest teavitama linnavalitsust.

Korraldatud jäätmeveoga liitumine Võru linna haldusterritooriumil on kohustuslik. Jäätmevaldaja loetakse liitunuks korraldatud jäätmeveoga elu- või tegevuskohajärgses jäätmeveo piirkonnas. Jäätmevaldaja on kohustatud andma korraldatud olmejäätmete veo korral olmejäätmed üle eeskirjas sätestatud tingimustel.

Ehitusjäätmete hulka kuuluvad puidu, metalli, betooni, telliste, ehituskivide, klaasi ja muude ehitusmaterjalide jäätmed (sealhulgas asbesti ja teisi ohtlikke jäätmeid sisaldavad materjalid) ning väljaveetav pinnas, mis tekivad ehitamisel, remontimisel ja lammutamisel (edaspidi ehitamine) ning mida ehitusobjektile tööde tegemiseks ei kasutata. Kui ehitamise käigus tekib ehitusjäätmeid üle 100 m³, tuleb nende käitlemine enne ehitamise alustamist kooskõlastada osakonnaga.

Ehitusprojektile peavad olema lisatud järgmised andmed:

- 1) jäätmete hinnanguline kogus ja liigitus vastavalt kehtivale jäätmenimistule;
- 2) pinnasetööde mahtude bilanss;
- 3) selgitused jäätmete liigiti kogumiseks ehitusplatsil;
- 4) jäätmete käitlemistoiimingud ja -kohad.

Ehitusjäätmete eeskirja nõuetele vastava käitlemise eest vastutab jäätmevaldaja. Ehitusjäätmete valdaja on ehitise omanik, kui tema ja ehitusettevõtja või kinnisvaraarendaja vaheline leping ei näe ette teisiti, või isik, kellele on välja antud ehitusluba, või muu isik, kelle valduses on jäätmed. Ehitise omanik on eeskirja tähenduses ehitise kui vallasasja omanik, kinnistu omanik või hoonestusõiguse omaja. Ehitusjäätmete valdaja ja jäätmekäitleja omavahelised õigused ja kohustused määratakse jäätmekäitluslepinguga.

Ehitusjäätmete valdaja on kohustatud:

- 1) rakendama kõiki tehnoloogilisi ja muid võimalusi ehitusjäätmete liigiti kogumiseks tekkekohas;
- 2) korraldama oma jäätmete taaskasutamise või andma jäätmed käitlemiseks üle jäätmeluba omavale või jäätmekäitlejana registreeritud isikule. Ohtlike ehitusjäätmete puhul peab olemas olema ohtlike jäätmete käitluslitsents;
- 3) rakendama kõiki võimalusi ehitusjäätmete taaskasutamiseks;
- 4) võtma tarvitusele abinõud tolmu tekke vältimiseks ehitusjäätmete paigutamisel mahutitesse või laadimisel veokitele või nende kohapeal taaskasutamisel;
- 5) valmistama ette tasase kõvakattelise aluspinna jäätmemahutite paigutamiseks;
- 6) kooskõlastama linnavalitsusega jäätmemahutite paigutamise tänavatele, sõidu- või kõnniteedele, parklatesse parkidesse või haljasaladele;
- 7) teavitama oma töotajaid linnas kehtivatest jäätmehoolduse nõuetest.

Ehitusjäätmed tuleb sortida liikidesse nende tekkekohal. Sortimisel lähtutakse jäätmete taaskasutusvõimalustest. Eraldi tuleb sortida:

- 1) puit;
- 2) kiletamata paber ja kartong;
- 3) metall (eraldi must- ja värviline metall);

- 4) mineraalsed jäätmed (kivid, ehituskivid ja tellised, krohv, betoon, kips, lehtklaas jne);
- 5) raudbetoon- ja betoondetailid;
- 6) tõrva mittesisaldav asfalt;
- 7) kiled.

Kui ehitusjäätmete tekkekohas puudub võimalus neid sortida või see osutub majanduslikult ebaotstarbekaks, tuleb jäätmed anda töötlemiseks üle vastava jäätmeloaga jäätmekäitlejale, kes teeb selle töö teenustöona. Eelistada tuleb ettevõtjat, kes tagab jäätmete täielikuma taaskasutamise. Ehitusjäätmel, mida ei saa materjali või tootena taaskasutada, kõrvaldatakse läheduse põhimõtet järgides jäätmeloaga jäätmekäitluskohtades. Mineraalsete püsijäätmete segu, nagu betoon, kivi jne kõrvaldamine lisaks ametlikele ladestuspaikadele nende taaskasutamise eesmärgil, sealhulgas territooriumi heakorrastamiseks, on lubatud ainult kehtivate nõuetekohaselt vormistatud ehitusprojekti ja ehitusloa või linnavalitsusega kooskõlastatud heakorraplaani alusel. Mineraalsete püsijäätmel võib kinnistu omanik kasutada oma kinnistu heakorrastamiseks kooskõlastatult linnavalitsusega. Kasvupinnas tuleb koorida eraldi ja kasutada samal ehitusel haljastamiseks. Ülejäävat kasvupinnast võib kasutada maa-ala heakorrastamiseks kooskõlastades asukoha eelnevalt linnavalitsusega.

Ohtlikud ehitusjäätmel on ehitamisel tekkivad jäätmed, mis ohtlike omaduste tõttu võivad põhjustada kahju tervisele ja keskkonnale ning nõuavad käitlemisel erimenetlust. Ohtlikud ehitusjäätmel selgitatakse välja jäätmenimistu ja jäätmete ohtlike jäätmete hulka liigitamise korra alusel. Ohtlike ehitusjäätmel hulka kuuluvad:

- 1) asbesti sisaldavad jäätmed – eterniit, asbesttsementplaadid, asbesttsementtorud, isolatsiooni -materjalid jne;
- 2) värvi-, laki-, liimi- ja vaigujäätmel ning neid sisaldanud tühi taara ja nendega immutatud materjalid jne;
- 3) naftaprojekte sisaldavad jäätmed – tõrvapapp, immutatud isolatsioonmaterjalid, tõrva sisaldav asfalt jne;
- 4) saastunud pinnas.

Pinnas loetakse saastunuks, kui see sisaldab ohtlike aineid üle keskkonnaministri kehtestatud piirnormide. Ohtlikud ehitusjäätmel, välja arvatud saastunud pinnas, tuleb koguda liikide kaupa eraldi mahutitesse, mis on märgistatud keskkonnaministri kehtestatud korra kohaselt. Ohtlike ehitusjäätmel mahutisse ei tohi kallata vedelaid ohtlike jäätmed, nagu värvid, lakid, lahustid ja liimid. Asbestitööde tegemisel tuleb järgida keskkonnaministri määrust "Asbesti sisaldavate jäätmete käitlusnõuded" ja tööandjal peab olema vastav piirkonna Tööinspektsiooni luba. Vedelad ohtlikud jäätmed, nagu kasutuskõlbmatud värvid, lakid, lahustid ja liimid ning nende jäägid tuleb koguda alpakendisse või vastavalt märgistatud kindlalt suletavasse mahutisse. Ohtlikud ehitusjäätmel ja saastunud pinnas tuleb üle anda jäätmekäitlejale, kellele on väljastatud vastav jäätmeluba ja ohtlike jäätmete käitluslitsents. Ohtlike ehitusjäätmel valdaja vastutab nende ohutu hoidmise eest kuni jäätmete üleandmise jäätmekäitlejale. Isikud, kes tekitavad või käitlevad ohtlike ehitusjäätmel, on kohustatud andma järelevalveametnikele neid jäätmed puudutavat informatsiooni.

1.3.9. Tuleohutus

Planeeringualale uusi hooneid ei kavandata. Lammutatakse olemasolev kahekorruseline puithoone, mille asemele rajatakse nelja meetri laiune juurdepääsutee Jüri tn 38a tarbeks, mis tagab ka kiirema juurdepääsu päästemasinatele.

Lähimad tuletõrje veevõtuhüdrandid asuvad Jüri ja Petseri ning Jüri ja Liiva tänavate ristmikel.

1.3.10. Kuritegevuse riske vähendavate abinõude ja tingimuste seadmine

Kuriteo riske ennetavateks ja vähendavateks meetmeteks planeeringus, edasisel projekteerimisel ning ekspluatatsioonis on:

- Vastupidavate materjalide kasutamine pinkide, prügikastide, märkide jms juures, nende kindel kinnitus.
- Vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine hoonete ehitamisel.
- Tähelepanu pöörata hoonete uste, akende ja lukkude kvaliteedile.
- Juurdepääsude ja liikumisteede konkreetne määratlus.
- Ennetavate sõnumite ja teadete paigaldamine nähtavatele kohtadele, kehtestatud eeskirjade järgimine.
- Naabrivalve on piirkonna turvalisuse nurgakivi.
- Eraaiad tuleb kujundada nii, et kõrged hekid ja puud, põõsad ei annaks varastele võimalust tegutseda ilma, et keegi neid märkaks.
- Pimedal ajal tulevad kasuks liikumise peale reageerivad valgustid.

1.3.11. Keskkonnatingimused

Keskkonnaameti Põlva-Valga-Võru regioon andis oma seisukoha 03.06.2014 a kirjaga nr PVV 6-8/14/12584, mille kohaselt ei ole keskkonnamõju strateegilise hindamise algamine eeldatavalt vajalik, sest algatatava detailplaneeringuga kavandatavaga ei kaasne eeldatavalt olulisi keskkonnamõjusid. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 9 lg 2 p 8 kohaselt planeeringumenetluse käigus.

1.3.12. Planeeringu rakendamise võimalused

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

Kinnistu arendaja kohustub ehitusprojekti alusel taotlema ehitusloa ning on kohustatud koristama kinnistult likvideeritava ehitise jäätmed.

Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub huvitatud osapoolle kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatised ja ehitised ei kahjustaks naabermaatükkide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus) ei rajamise ega kasutamise käigus. Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik.

Elektriliitumine ehitatakse välja tehnilisi tingimusi arvestades liitumislepingute alusel. Kommunikatsioonide vigastatustest ja avariidest põhjustatud antisanitaarne või ohtlik olukord tuleb likvideerida ning heakord taastada süüdlasel mõistliku aja jooksul, süüdlase puudumisel kommunikatsiooni valdajal.

Kui kinnisasja osalise võõrandamise tagajärjel võõrandatud või allesjäänud osa kaotab ühenduse avalikult kasutatava teega, peab selle osa omanik, mille kaudu ühendus seni toimus, võimaldama teise osa omanikul ühendust pidada oma kinnisasja kaudu.

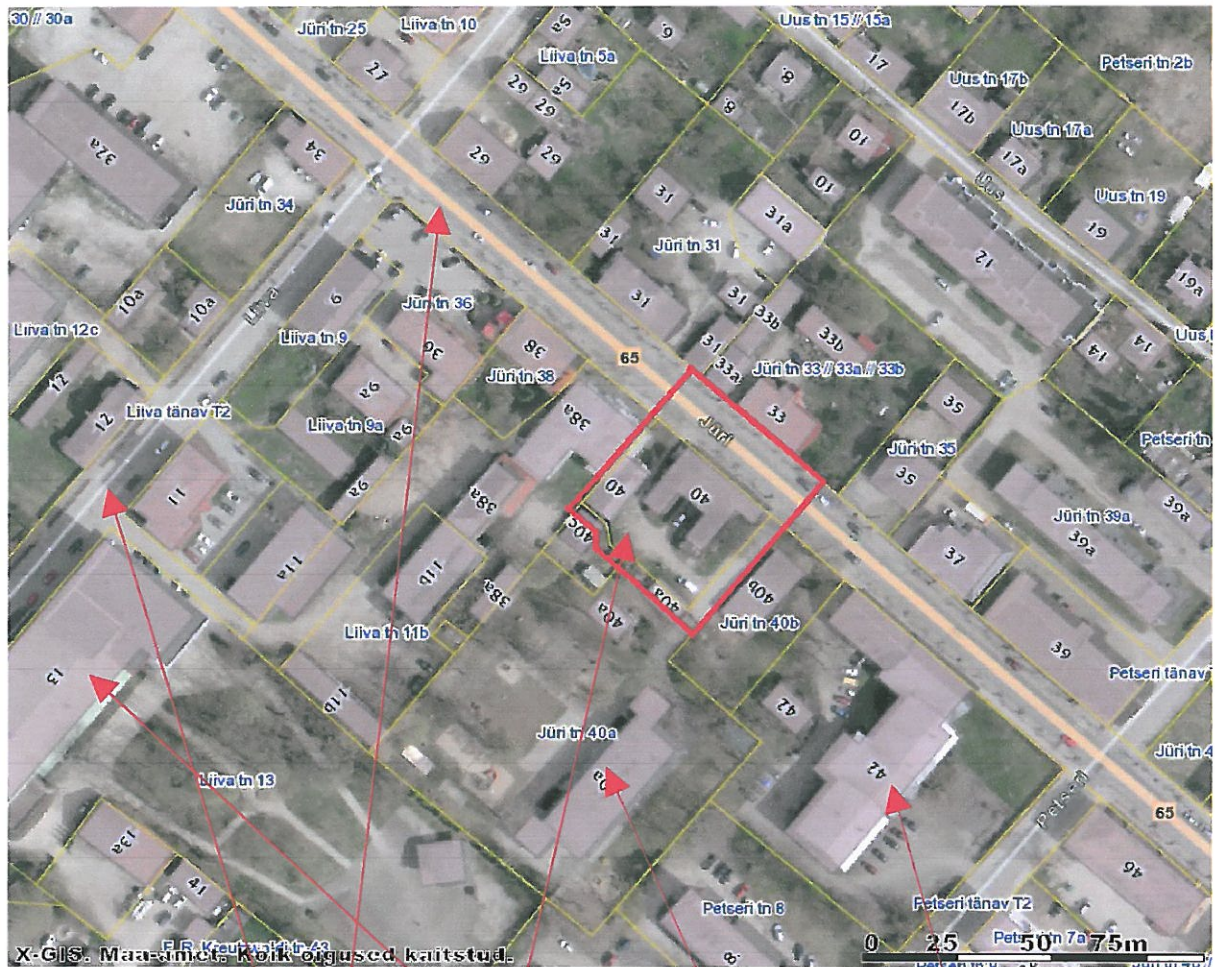
Planeeringuga määratakse rajatavale tee teeservituut Jüri tn 38a kasuks ning see on aluseks notariaalselt tehtavale kokkuleppele ja edasistele muudatustele kinnisturaamatutes.

Käesoleva detailplaneeringu seletuskiri ja joonised on tervik ja neid tuleb käsitleda koos.

Koostas: Kristi Soll

2. GRAAFILINE OSA

AS-1 Situatsiooni skeem



Väljavõte Maa-ameti kodulehe avalikult teenuselt www.maaamet.ee

Liiva tänav T2
Jüri tänav

Planeeritav ala

Kultuurimaja Kannel

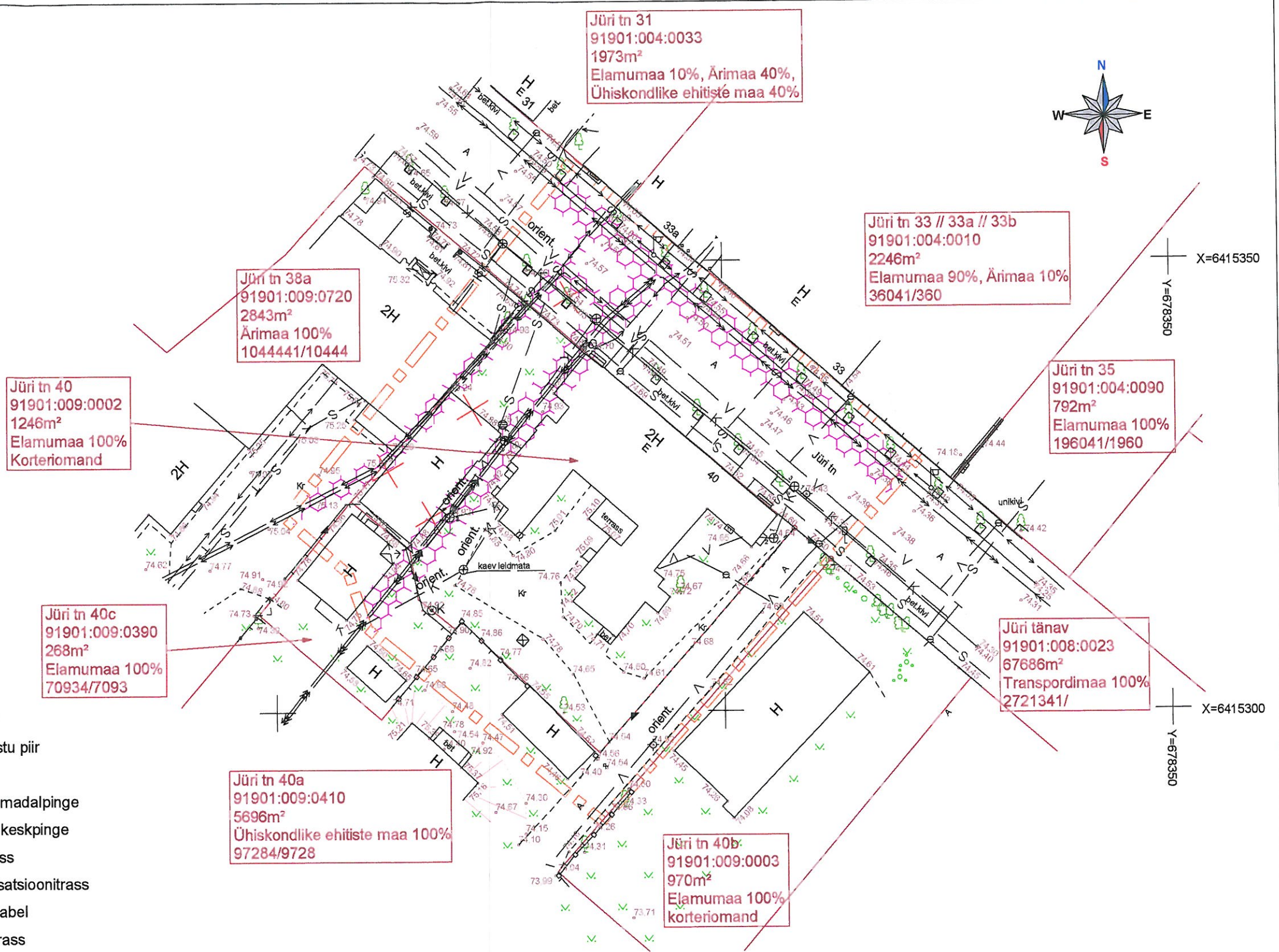
Võru Lasteaed Okasroosike

Jüri tn 42, endine Võru Täiskasvanute Gümnaasium

- - Planeeritava ala piir
- - Katastriüksuse piir
- Jüri tn 38 - Katastriüksuse nimi

- LEPPEMÄRGID**
- Planeeringuala piir
 - Olemasoleva kinnistu piir
 - Kõrghaljastus
 - Olemasolev elektri madalpinge
 - Olemasolev elektri keskpinge
 - Olemasolev veetrass
 - Olemasolev kanalisatsioonitrass
 - Olemasolev sidekaabel
 - Olemasolev soojatrass
 - Olemasolev sadeveekanalisatsioon
 - Likvideeritav objekt
 - Elektripaigaldise kaitsevöönd
 - Prügikast

Aadress/nimetus
Katastritunnus
Krundi pind
Maa sihtotstarve
Registriosa

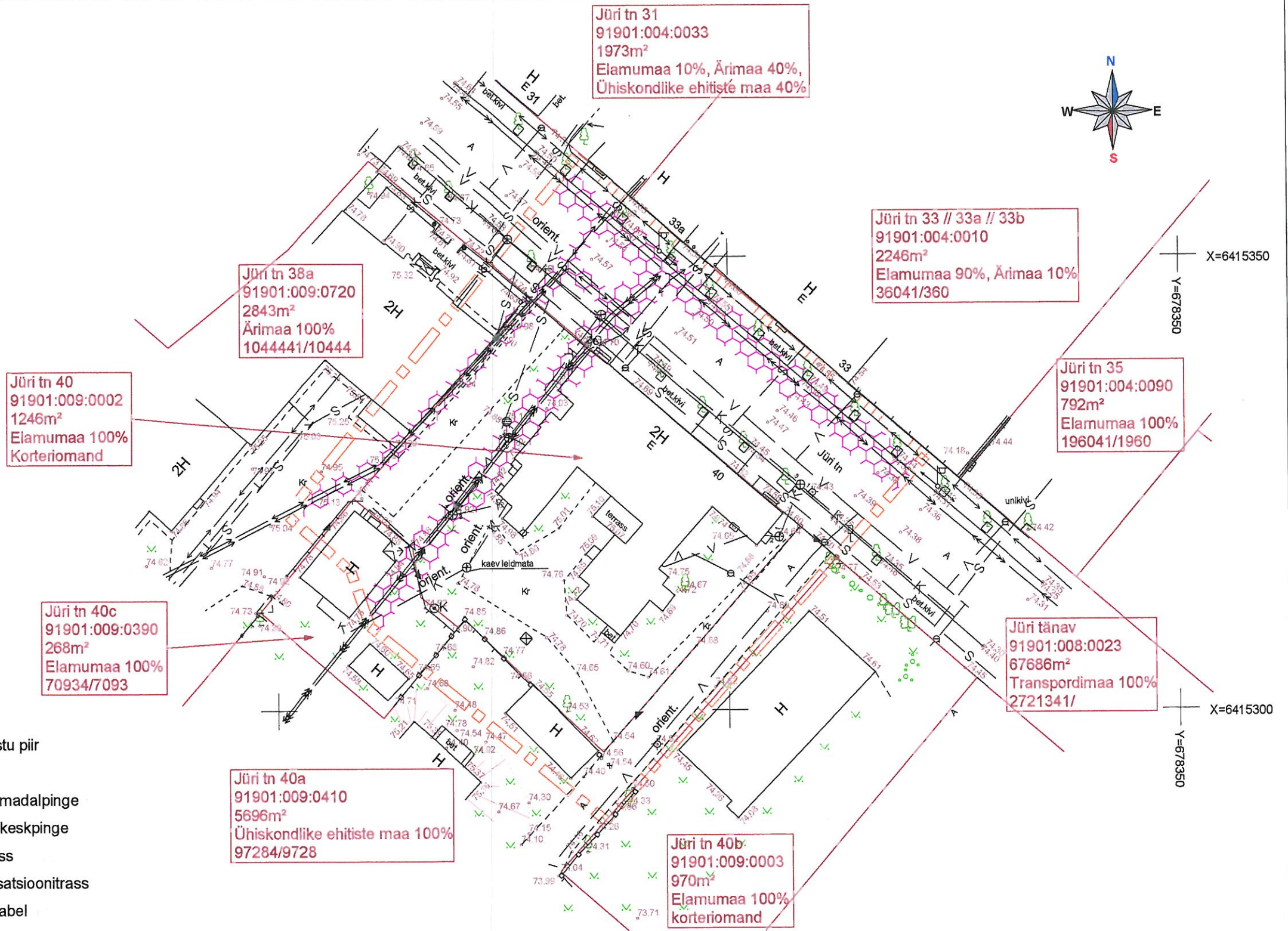


MÄRKUS:
 1. Alusplaaniks on kasutatud 2014. a Jüri tn 40 geodeetiline maa-ala plaan (GEOMEL OÜ töö nr 11214).
 2. Koordinaadid L-EST 97, kõrgused BK 77 süsteemis.
 3. Kattuvad piirjooned on loetavuse tagamiseks lahku joonistatud.

KURMIK PROJEKT OÜ Räpina mnt 7 Võru 65606 tel 78 24 429 E-post allan@kurmik.ee MTR reg. nr. EP 11005153-0001		Töö nr.	2014-1407-17	Stadium:	DP	Leht nr.	DP-1
Tellija:		Objekti asukoht:					
Imre Viilukas tel. 51 40 554		Võru linn Jüri tn 40					
Juh. esim. Allan Kaasik		Projekti nimetus:					
Planeerija Kristi Soll		Jüri tn 40 kinnistu ja lähiala detailplaneering					
		Projekti osa:					
		Detailplaneering					
		Joonis:					
		Olemasolev olukord					
		Mööd:					
		1:500					

- LEPPEMÄRGID**
- □ □ □ □ Planeeringuala piir
 - ▲— Olemasoleva kinnistu piir
 - ☎ ☎ ☎ ☎ ☎ Kõrghaljastus
 - ↔ ↔ ↔ ↔ ↔ Olemasolev elektri madalpinge
 - ↔ ↔ ↔ ↔ ↔ Olemasolev elektri keskpinge
 - V — Olemasolev veetrass
 - K — Olemasolev kanalisatsioonitrass
 - S — Olemasolev sidekaabel
 - T — Olemasolev soojatrass
 - SK — Olemasolev sadeveekanalisatsioon
 - ☎ ☎ ☎ ☎ ☎ Elektripaigaldise kaitsevöönd
 - ⊕ Prügikast

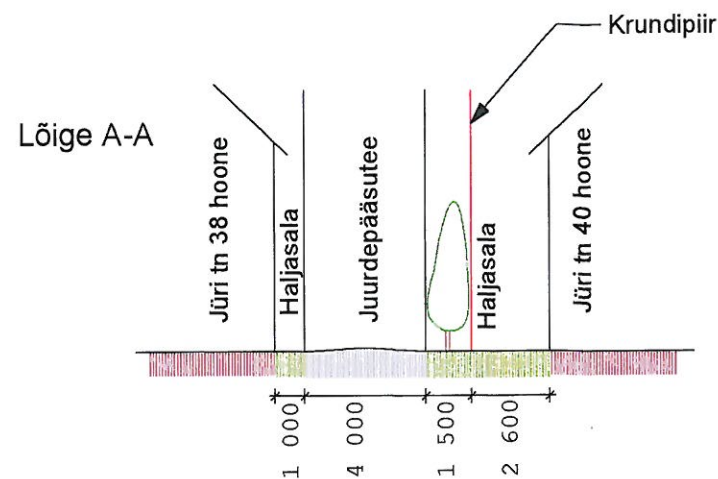
Aadress/nimetus
 Katastritunnus
 Krundi pind
 Maa sihtotstarve
 Registriora



MÄRKUS:

1. Alusplaaniks on kasutatud 2014. a Jüri tn 40 geodeetiline maa-ala plaan (GEOMEL OÜ töö nr 11214).
2. Koordinaadid L-EST 97, kõrgused BK 77 süsteemis.
3. Kattuvad piirjooned on loetavuse tagamiseks lahku joonistatud.
4. Joonis on koostatud peale Muinsuskaiteameti otsust nr 1.1-7/2129 03.11.2014

KURMIK PROJEKT OÜ Räpina mnt 7 Võru 65606 tel 78 24 429 E-post allan@kurmik.ee MTR reg. nr. EP 11005153-0001		Töö nr.	2014-1407-17	Staadium:	DP	Leht nr.	DP-1A
Tellija:		Imre Viilukas tel. 51 40 554					
Objekti asukoht:		Võru linn Jüri tn 40					
Projekti nimetus:		Jüri tn 40 kinnistu ja lähiala detailplaneering					
Juh. esim.	Allan Kaasik	17.11.14	Projekti osa:				
Planeerija	Kristi Soll	17.11.14	Detailplaneering				
Joonis:		Olemasolev olukord					Mööd:
							1:500



LEPPEMÄRGID

- Planeeringuala piir
- Olemasoleva kinnistu piir
- Planeeritud kinnistu piir
- Kõrghaljastus
- Planeeritud elupuude rida
- Olemasolev elektri madalpinge
- ↔ Olemasolev elektri keskpinge
- V Olemasolev veetrass
- K Olemasolev kanalisatsioonitrass
- S Olemasolev sidekaabel
- T Olemasolev soojatrass
- SK Olemasolev sadeveekanalisatsioon
- X Likvideeritav objekt
- ~ Liiniehitise kaitsevöönd
- Haljasala
- Kruusakattega teed ja platsid
- Asfaltkattega teed
- Kõnniteesillutis
- Planeeritud 4m laiune juurdepääsutee
- 2H Hoone
- ⊕ Prügikast

EHITUSÕIGUSED

Krundi kasutamise sihtotstarve
detailplaneeringu järgi (katastriüksuse
sihtotstarve)

POS 1 (185 m²)
Korterelamu maa (E- elumumaa)

POS 2 (1060 m²)
Korterelamu maa (E- elumumaa)

KOOSKÕLASTATUD
14. jaanuar 2015
Jüri tn 40 krt 18, 19, 20 omanik
Imre Viilukas

KOOSKÕLASTATUD
Elektrilevi OÜ arendus-ehitusosakond
Nr. 0939184053
14. oktoober 2014

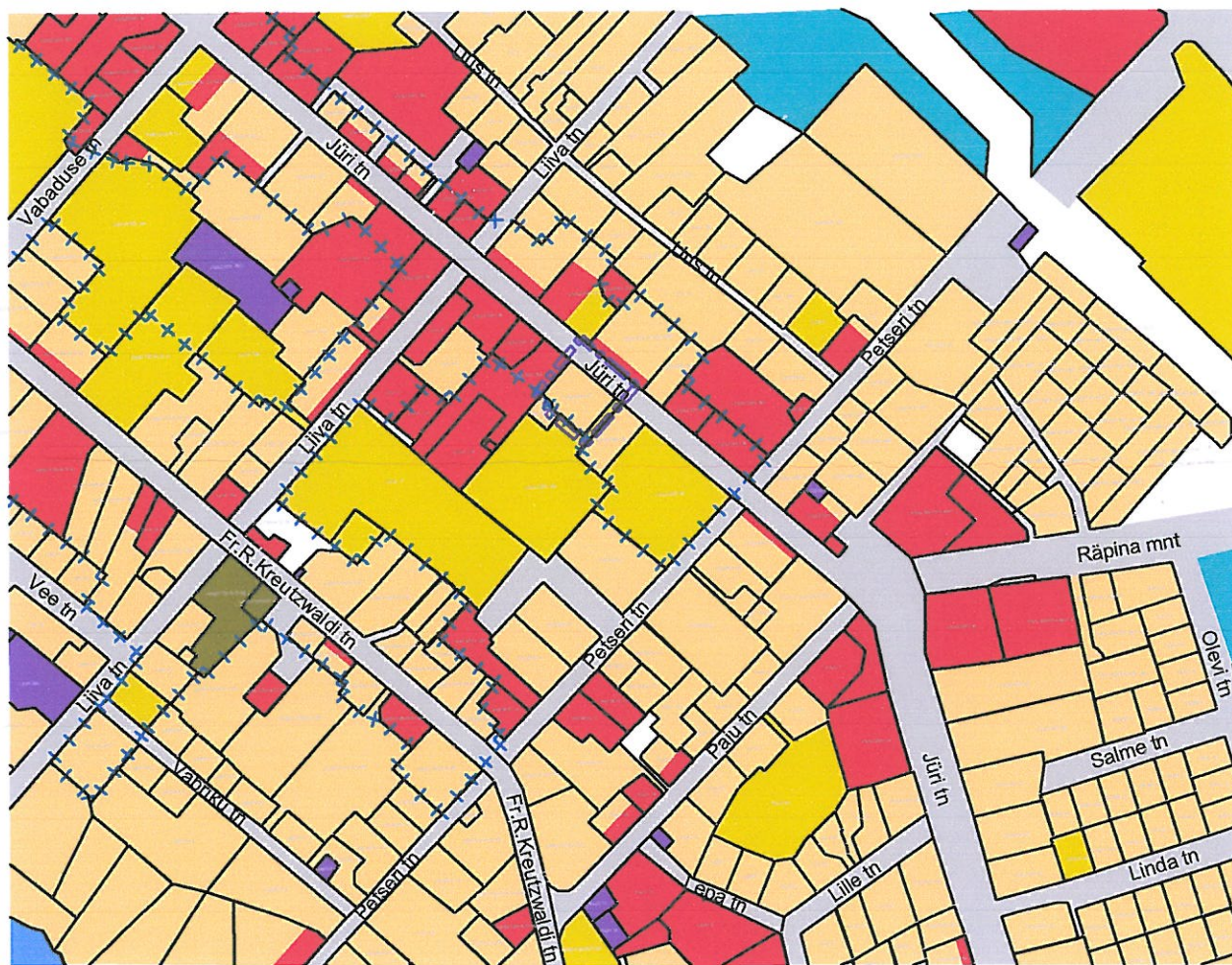
TINGIMUSTEL: 1. Tööprojekt kooskõlastada täiendavalt
2. Tööprojekti jaoks tellida Elektrilevi tehnilised tingimused
Eduard Okunev
Elektrilevi OÜ

KOOSKÕLASTATUD
Päästeamet Lõuna Päästkeskus
Inseneritehniline Büroo
"22". oktoober 2014
Nr K-NN/25
Neeme Nurmoja
lk 7, 23, 24, 28

MÄRKUS:

1. Alusplaaniks on kasutatud 2014. a Jüri tn 40 geodeetiline maa-ala plaan (GEOMEL OÜ töö nr 11214).
2. Koordinaadid L-EST 97, kõrgused BK 77 süsteemis.
3. Kattuvad piirjooned on loetavuse tagamiseks lahku joonistatud.

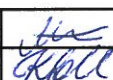
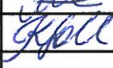
KURMIK PROJEKT OÜ Räpina mnt 7 Võru 65606 tel 78 24 429 E-post allan@kurmik.ee MTR reg. nr. EP 11005153-0001		Töö nr. 2014-1407-17	Stadium: DP	Leht nr. DP-2
Tellija: Imre Viilukas tel. 51 40 554		Objekti asukoht: Võru linn Jüri tn 40		
Juh. esim. Allan Kaasik Planeerija Kristi Soll		Projekti nimetus: Jüri tn 40 kinnistu ja lähiala detailplaneering		
14.01.15 14.01.15		Projekti osa: Detailplaneering		
		Joonis: Põhijoonis		
		Mööd: 1:500		



Leppemärgid:

- Planeeritava alal piir
- Katastriüksuse / kinnistupiir
- +++ Muinsuskaitseala piir

	Ärimaa
	Elamumaa
	Riigikaitsemaa
	Tootmismaa
	Veekogude maa
	Transpordimaa
	Üldkasutatav maa
	Ühiskondlike ehitiste maa
	Sihtotstarbeta maa

KURMIK PROJEKT OÜ Räpina mnt 7 Võru 65606 tel 78 24 429 E-post allan@kurmik.ee MTR reg. nr. EP 11005153-0001				Töö nr.	2014-1407-17	Staadium:	DP	Leht nr.	DP-3
				Objekti asukoht: Võru linn Jüri tn 40					
Tellija: Imre Viilukas Tel: 51 40 554				Projekti nimetus: Jüri tn 40 kinnistu ja lähiala detailplaneering					
Juh. esim.	Allan Kaasik		31.07.14	Projekti osa: Detailplaneering					
Planeerija	Kristi Soll		31.07.14						
				Joonis: Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed					Mõõt: 1:5000