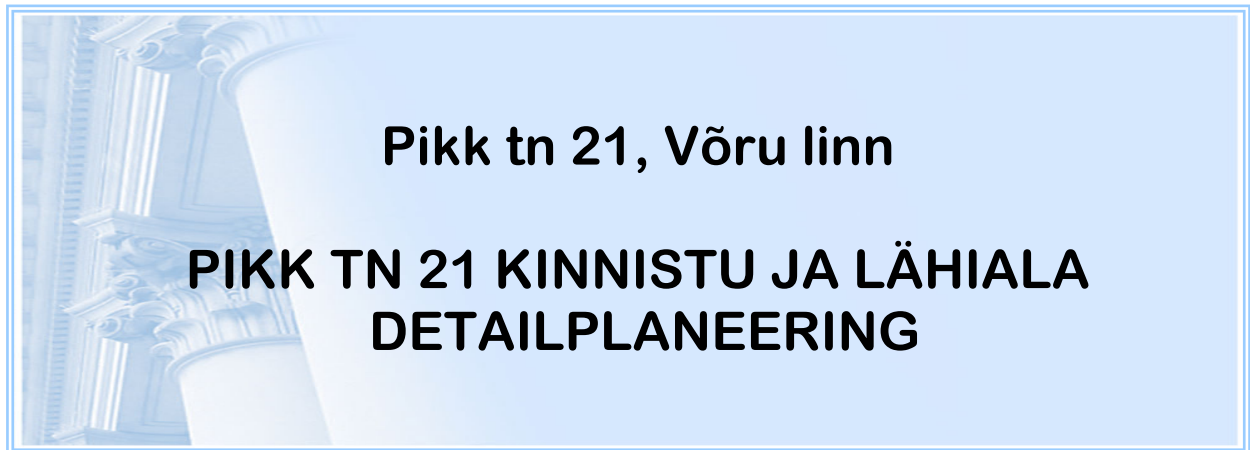


Töö nr DP-03-2013/2014



KÖIDE I

Seletuskiri ja kaardid

Tellij:

Ülo Mäeots
OÜ Fataal
Pikk tn 21, Võru linn
65604 Võru maakon

Koostaja:

Jaan Vene
Jaan Vene Projektbüroo OÜ
MTR.nr.EEP002286
Reg.12068470
Haavaniidu, Haanja küla, Haanja vald 65101, Võrumaa
Tel. 78 78887, Mob. +372 517 62 63
jaanvene.projekt@gmail.com

Vastutav arhitekt:

Li Otsing
Haanja 6-3, Haanja 65101, Võrumaa
Tel. 5263317
E-mail. liveneli@gmail.com

SISUKORD

SISUKORD	2
A. SELETUSKIRI	3
1. Töö nimetus	3
1.1 Planeeringu algataja ja korraldaja.....	3
1.2 Planeeringust huvitatud pool ja finantseerija.....	3
1.2 Planeeringu koostaja	3
2. Detailplaneeringu koostamise alus	4
3. Üldandmed.....	4
3.1 Planeeringu eesmärk	4
3.2 Planeeringu ala suurus, asukoht ja selle senine maakasutus.....	4
3.3 Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid.....	6
4. Planeeringu lahendus	6
4.1 Olemasoleva olukorra iseloomustus	6
4.2 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	8
4.3 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine	8
4.4 Krundi ehitusõigus	8
4.5 Liiklus- ja parkimiskorraldus	10
4.6 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	10
4.7 Ehitistevahelised kujud	11
4.8 Tehnovõrgud ja –rajatiste asukohad	11
4.8.1 Olemasolev olukord.....	11
4.8.2 Veevarustus.....	11
4.8.3 Kanalisatsioon.....	12
4.8.4 Sademevesi, drenaaž.....	12
4.8.5 Elektrivarustus	12
4.8.6 Soojavarustus.....	13
4.8.7 Telekommunikatsioon ja side	13
4.8.8 Tehnovõrkude koondtabel	14
4.9 Tuleohutus	14
4.10 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ja keskkonnakaitseks abinõud planeeringualal.....	14
4.11 Servituutide vajadus.....	15
4.12 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	16
4.13 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	16
4.14 Planeeringu rakendamise võimalused.....	16
B. KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTAMISED	17
C. GRAAFILISE OSA KAARDID	34
1. KAART 1 Situatsiooniskeem	34
2. KAART 2 Planeeringu kohtvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.....	35
3. KAART 3 Olemasolev olukord	36
4. KAART 4 Põhijoonis, liikluskorraldus	37
5. KAART 5 Põhijoonis tehnovõrkudega.....	38
6. KAART 6 Planeeringuala visualiseering.....	39

A. SELETUSKIRI

1. Töö nimetus

Pikk tn 21 kinnistu ja lähiala detailplaneering,
Pikk tn 21, Võru linn, Võru maakond.

1.1 Planeeringu algataja ja korraldaja

Võru Linnavalitsus
Jüri tn 11, Võru linn 65620, Võru maakond
Telefon: 7850900
Faks: 7850902
E-post: vlv@voru.ee
Reg. nr. 75019980

1.2 Planeeringust huvitatud pool ja finantseerija

OÜ Fataal
Pikk tn 21, Võru linn 65604, Võru maakond
Telefon: 5034198, 7821036
Faks: 7821036
E-post: ylomaeots@hotmail.ee
Reg. nr. 11201440

1.2 Planeeringu koostaja

Jaan Vene Projektbüroo OÜ
Haavaniidu, Haanja küla, Haanja 65101, Võrumaa
Tel. 5176263
E-mail: jaanvene.projekt@gmail.com
MTR EEP002286
Reg.nr. 12068470

Vastutav arhitekt
Li Otsing
Haanja 6-3, Haanja 65101, Võrumaa
Tel. 5263317
E-mail: liveneli@gmail.com

2. Detailplaneeringu koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Võru Linnavalitsuse korraldus 04.detsember 2013 nr 571, Võru linnas Pikk tn 21 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine.

Lisad: Planeeritava maa-ala skeem

Detailplaneeringu koostamise leping nr 961 26. november 2013 OÜ Fataal ja Võru Linnavalitsuse vahel.

Detailplaneeringu koostamise algataja, koostamise korraldaja ja kehtestaja on Võru Linnavalitsus (Jüri tn 11, 65620 Võru).

3. Üldandmed

3.1 Planeeringu eesmärk

Detailplaneeringu eesmärgiks Pikk tn 21 kinnistu jagamine, ehitusõiguse seadmine, liikluskorralduse ja tehnovõrkude paigutuskoridoride määramine, keskkonnakaitseliste abinõude ning vajalike kitsenduste määramine.

3.2 Planeeringu ala suurus, asukoht ja selle senine maakasutus.

Planeeritava ala pindala on ligikaudu ca 0,9 ha. Pikk tn 21 asub Võru linna idapoolses osas, Pikk tänava ääres, asumi tootmis- ja tööstusettevõtete piirkonnas. Maaüksuse olemasolev maakasutuse sihtotstarve on tootmismaa. Katastriüksuse andmed tabelis 1 (väljavõte Maaameti andmebaasist).

Pikk tn 21 katastriüksus:

Tabel 1

Pindala	6739 m²
s.h. ehitiste alune maa	1200 m ²
katastriüksuse number	91901:013:0091
registriosa	2468041/



Kaart 1. Asukoha skeem Maa-ameti kaardirakenduse põhikaardil



Kaart 2. Planeeringuga haaratud ala Maa-ameti kaardirakenduse aerofotol

3.3 Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid

- Võru linna üldplaneering, OÜ Hendrikson & Ko töö nr 824/06, kehtestatud Võru Linnavolikogu 11. märtsi 2009. a määrusega nr 98 „Võru linna üldplaneeringu kehtestamine“;
- Keskkonnaamet Põlva-Valga-Võru regiooni seisukoht keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta 01.10.2013 nr PVV 6-8/13/22278-2;
- Pikk tn 21b kinnistu ning lähiala detailplaneering, OÜ Ehitusnõunik töö nr 07-51 2008.
- Pikk tn 21 ja selle lähiumbruse geodeetiline alusplaan. OÜ Maamõõdu- ja Arhitektuuribüroo töö nr 106/13 dets-jaan 2013-2014.

Kasutatud Eesti Vabariigi normdokumendid:

- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadus;
- Maapõueseadus;
- Planeeringute soovituslikud leppemärgid;
- Soovitused detailplaneeringute koostamiseks;
- Kuritegevuse ennetamine, linnaplaneerimine ja arhitektuur (EVS 809-1:2002)
- Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord (VV 23.10.2008a. määrus nr.155);
- Ehitistele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded (VV 27.10.2008a. määrus nr.315);
- Linnatänavad (Eesti standard EVS 843:2003);
- Rajatise ehitusprojekt (Eesti standard EVS 907:2010);
- Võru Linnavolikogu 14.06.2006.a määrus nr 22 „Võru linna ehitusmäärus“;
- Võru linna arengukava aastani 2027;
- Võru linna ühisveevärgi ja kanalisatsiooni arengukava aastateks 2013-2025;
- Võru Linnavolikogu 06.06.2007.a määrus nr 8 „Detailplaneeringu koosseisu ning vormistamise nõuded“.

4. Planeeringu lahendus**4.1 Olemasoleva olukorra iseloomustus**

Planeeritaval alal paikneb kunagise Võru KEK-i kontori- ja olmeruumide hoonekompleks, mis ehitatud erinevatel ajajärgudel, millest viimane olmeruumide laiendus ehitati 1983 aastal. Hoone viimane juurdeehitus on 3 korruseline, keskmine osa on 1 ja lõunapoolne hooneosa 1-2 korruseline. Hoone paikneb paralleelselt Pika tänavaga kinnistu kitsama osa lõunapoolses osas. Põhjapoolses osas hoonestus puudub. Juurdepääs kinnistule on tagatud kolme mahasõiduga Pikalt tänavalt.

Maapinnad kinnistul on tasane, absoluutkõrgused jäävad 75,94...77.10 vahemikku.

Planeeringualal kehtivad kitsendused on alljärgnevad:

Tabel 2

Kitsendus	Mõju ulatus	Mõjuala pindala
Pika tänavaga kaitsetsoon	10 m	1632 m ²
Turba maardla ID 11996	kinnistu	6250 m ²
Elektrikaabli rajatised	1m	mõlemale poole kaabli välispinnast
Sidekaabli rajatised	2m	mõlemale poole kaabli välispinnast
Kaugküttetorustik	2m	mõlemale poole torustiku
Vee- ja kanalisatsioonirajatised	2m	mõlemale poole torustiku välispinnast



Foto 1 Vaade Pikalt tänavalt kinnistule lõuna suunalt.



Foto 2 Vaade Pikalt tänavat kinnistule põhja suunalt



Foto 3 Vaade kinnistule Pika tänava põiktänavalt lääne suunalt

4.2 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala jääb Võru linnas Võrusoo asumi tootmis- ja tööstusettevõtete piirkonda. Kinnistu paikneb Pika tänava ääres ja on logistiliselt atraktiivsel kohal. Kinnistu omab kolme juurdepääsu ja asfaltkattega parklaid. Pikk tänav koos jalgteega on hiljuti rekonstrueeritud ja heakorrastatud. Tänav on valgustatud. Olemasolevas hoones paiknevad erinevate firmade kontorid ja esindused ning äriettevõtted. Linnaliini bussiühendus kulgeb mööda Pikka tänavat. Lähim bussipeatus kinnistu ees. Kinnistu jääb Võru kesklinnast linnulennult ca 2,5 km ja raudteejaamast ca 0,8 km kaugusele.

4.3 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringu eesmärgiks on kinnistu jagamine kolmeks krundiks. Kruntimise piiride aluseks on võetud aegade erinevate ehitusetaappidega väljakujunenud hoonestuse piirid ja hoonestuseta ala.

4.4 Krundi ehitusõigus

POS 1 3 262 m² -krundi pind **(moodustub Pikk tn 21 kü jagamisel)**

ehitusõigus ja arhitektuurinõuded on seatud järgmiselt:

T 003 100%	- maakasutuse sihtotstarve
TH 60%, LH 40%	- maakasutuse sihtotstarve detailplaneeringu järgi
1862 m ²	- lubatud suurim hoonestusala pindala
1862 m ²	- lubatud suurim ehitusala pindala (hooned)
60%	- lubatud suurim täisehitusprotsent
2	- hoonete suurim lubatud arv krundil
3	- hoonete suurim lubatud korruste arv
0°-15°	- soovitatav katusekalle
12,5 m	- ehitise lubatud max kõrgus (m maapinnast)
TP-3	- minimaalne tulepüsivusklass

T – tootmismaa 003 (vastavalt Vabariigi Valitsuse 23.oktoobri 2008. a määrusele nr 155);

LH – mootorsõidukite remondi- ja hooldusmaa;

TH –tootmismaa.

Planeeringu põhiplaani (Kaart 4) on ära määratud krundi max ehitusala. Ära on toodud juurdepääs krundile ja krundisisene liikluskorraldus, parkimine. Planeeringu tehnoõrkude plaanil (Kaart 5) on ära toodud planeeritud tehnoõrjatiste paiknemiskoridorid ja seadusega ettenähtud servituutide ulatused. Samal kaardil on kuvatud naaberkinnistu detailplaneeringuga (Pikk tn 21B detailplaneering kehtestatud Võru LV korraldusega 04.06.2008 nr 303) planeeritud tehnoõrkude paiknemine.

Haljastuse osas on antud soovituslikud põhimõtted, kuid krundi haljastus vajaks hilisemat täpsemat projektlahendust.

POS 2 **1 250 m² -krundi pind**
(moodustub Pikk tn 21 kü jagamisel)

ehitusõigus ja arhitektuurinõuded on seatud järgmiselt:

T 003 100%	- maakasutuse sihtotstarve
TH 60%, BB 30%, BT 10%	- maakasutuse sihtotstarve detailplaneeringu järgi
656 m ²	- lubatud suurim hoonestusala pindala
656 m ²	- lubatud suurim ehitusalane pindala (hooned)
55%	- lubatud suurim täisehitusprotsent
1	- hoonete suurim lubatud arv krundil
3	- hoonete suurim lubatud korruste arv
0-5°	- soovitatav katusekalle
12,5 m	- ehitise lubatud max kõrgus (m maapinnast)
TP-1	- minimaalne tulepüsivusklass

T – tootmismaa 003 (vastavalt Vabariigi Valitsuse 23.oktoobri 2008. a määrusele nr 155);

BB – kontori ja büroohoone maa;

BT – kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoonete maa;

TH – tootmismaa.

Planeeringu põhiplaani (Kaart 4) on ära näidatud kruntimine hoone poolitusega, kusjuures krundi piir kulgeb kahe erineva ehitusjärgu piiri mööda. Reaalselt jäävad hooneosad sõltumatult üksteisest püsima. Planeeringuga uut hoonestusala ette pole nähtud välja arvatud hoone osa rekonstrueerimise võimalus hoone 1 korruselises osas. Ära on toodud juurdepääs planeeritud krundile ja krundisisene liikluskorraldus, parkimine. Planeeringu tehnovõrkude plaanil (Kaart 5) on ära toodud planeeritud tehnorajatiste paiknemiskoridorid ja seadusega ettenähtud servituutide ulatused.

Haljastuse osas on antud soovituslikud põhimõtted, kuid krundi haljastus vajaks hilisemat täpsemat projektlahendust.

POS 3 **2 228 m² -krundi pind**
(moodustub Pikk tn 21 kü jagamisel)

ehitusõigus ja arhitektuurinõuded on seatud järgmiselt:

T 003 100%	- maakasutuse sihtotstarve
TH 60%, BB 20%, BT 20%	- maakasutuse sihtotstarve detailplaneeringu järgi
735 m ²	- lubatud suurim hoonestusala pindala
735 m ² s.h 115 m ² juurde	- lubatud suurim ehitusalane pindala (hooned)
35%	- lubatud suurim täisehitusprotsent
1	- hoonete suurim lubatud arv krundil
3	- hoonete suurim lubatud korruste arv
0°-15°	- soovitatav katusekalle
12,5 m	- ehitise lubatud max kõrgus (m maapinnast)
TP-2	- minimaalne tulepüsivusklass

T – tootmismaa 003 (vastavalt Vabariigi Valitsuse 23.oktoobri 2008. a määrusele nr 155);
BB – kontori ja büroohoone maa;
BT – kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoonete maa;
TH – tootmismaa.

Planeeringu põhiplaani (Kaart 4) on ära määratud krundi max ehitusala. Ära on toodud juurdepääs krundile ja krundisisene liikluskorraldus, parkimine. Planeeringu tehnoorkude plaanil (Kaart 5) on ära toodud planeeritud tehnoorajaliste paiknemiskoridorid ja seadusega ettenähtud servituutide ulatused. Samal kaardil on kuvatud naaberkinnistu detailplaneeringuga (Pikk tn 21B detailplaneering kehtestatud Võru LV korraldusega 04.06.2008 nr 303) planeeritud tehnoorkude paiknemine.

Haljastuse osas on antud soovituslikud põhimõtted, kuid krundi haljastus vajaks hilisemat täpsemat projektlahendust.

4.5 Liiklus- ja parkimiskorraldus

Liikluse- ja parkimiskorralduse planeerimisel on aluseks võetud Eesti Standard EVS 843:2003 "Linnatänavad".

Planeeritud kruntide juurdepääsud on Pikalt tänavalt ning kohandades liiklusservituute omavad krundid vähemalt kahte juurdepääsu.

Parkimine on lahendatud tänava poolisel küljel. Normatiivne parkimine on tagatud oma krundi piires välja arvatud Pos 2 krundil. Arvestades, et Pikk tänav on rekonstrueeritud ja parkimine tänava ääres pole võimalik on planeeringuga antud parkimislahendus ka Pika tänava maa-alal, mis jääb planeeritud kruntide ja jalgteel vahelisele alale. Sellega on vähendatud olemasolevat haljasriba, kuid samas on tagatud ärihoonete külastajate ja ümbruskonnas olevate ettevõtete külastajate parkimine. Tänavamaale planeeritud parkimis- ja liikluskorralduse otsustab Võru linna liikluskomisjon.

Kruntide planeeritud parkimiskohtade arv:

Tabel 3

Krunt	Normi järgi	Planeeritud krundil	Planeeritud tänavamaal
Pos 1	8	8	-
Pos 2	10	4	4
Pos 3	11	21	19

4.6 Haljastuse ja heakorralduse põhimõtted

Krundi liiklusala kaetakse asfaltbetoonkattega. Jalg- ja käiguteed kaetakse jalgteekiviga. Haljasalad haljastatakse muruga. Krundid varustatakse prügikonteineritega, mitte tänava äärsel küljel.

4.7 Ehitistevahelised kujad

Planeeritud hoonestusaladele ehitamisel tuleb arvestada tuleohutuse klasside ja hoonete vaheliste kujadega vastavalt Eesti Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusele nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“.

Hoone minimaalne tuleohutusklass on määratud krundil Pos 1 TP3, Pos 2 TP-1 ja Pos 3 TP-2.

4.8 Tehnovõrgud ja –rajatiste asukohad

Planeeritud tehnovõrgud on aluseks planeeringualal edaspidi koostatavatele ehituslikele projektidele. Krundi ühendused olemasolevate tehnovõrkudega on lahendatud skemaatilisel, täpsed krundiühenduste asukohad ning tehnovõrkude ühendamine väljaspool planeeringuala tuleb lahendada kõikidel tehnovõrkudel projekteerimise käigus.

Tehnovõrkudele ja –rajatistele reserveeritud maa-alad on näidatud detailplaneeringu tehnovõrkude plaanil Kaart 5.

4.8.1 Olemasolev olukord

Planeeringualal asuvad hoone on varustatud olemasolevate tehnovõrkudega (vesi, kanalisatsioon, side, elekter). Planeeringuga haaratud maa-alal paikneb mitmeid mittetöötavaid tehnotrasse ja rajatisi.

Planeeringualale ulatub väidetavalt ka naaberkinnistul asuva puurkaevu PRK0008342 veehaarde sanitaarkaitseala mõjutsoon (

Vastavalt Keskkonnaameti Põlva-Valga-Võru regioon kirjale PVV 6-8/13/22278-2 01 oktoobri 2013. a, peaks planeeringualale ulatuma ka puurkaevu PRK0008342 mõjuala, kuid puurkaevu asukoha täpsustamisel see sanitaarkaitsetsooni raadius planeeringualale ei ulatu. Detailplaneeringuala läbiv sõidutee ja jalgtee on valgustatud.

4.8.2 Veevarustus

Olemasoleva kinnistu veevarustuse tarnetorustik (De50) on uuendatud 2008 aastal Pika tänava ühisveetorustikust (De110). Kinnistu piiril paikneb liitumispunkt-maakraan. Olemasolevad Pikk tn 21 ja Pikk tn 21d hoonete vahel kulgevad veetorustikud on kasutusest väljas. Samuti ei ole kasutuses kinnistu jagamisel planeeritud krundi Pos 1 läbivad veetorustikud.

Kinnistu jagamise käigus tekkiva krundi Pos 1 ja Pos 2 veevarustus on kavandatud rajada eelnevalt planeeringuga „Pikk tn 21b kinnistu ning lähiala detailplaneering“, OÜ Ehitusnõunik töö nr 07-51 2008, planeeritud ühisveevärgi veetorustikust. Krundi piirile paigaldatakse maakraan, mis on ühtlasi krundi liitumispunkt. Kruntide tarnetorustike läbimõõdud ja tarbitav veehulk lahendatakse tehnilise projektiga, võttes arvesse AS Võru Vesi tehnilisi tingimusi (20.01.2014 nr 5-18/38).

Koostatud planeeringuga uusi tuletõrjehüdrante ette pole nähtud.

Planeeringulahenduse alus AS Võru Vesi tehnilised tingimused nr 5-18/38, 20.01.2014.

4.8.3 Kanalisatsioon

Kinnistu Pikk tn 21 olemasolev heitveekanalisatsioon on juhitud vabavoolsest Pika tänava ühiskanalisatsiooni (Dn 150-250). Kinnistut läbivad ka toimivad naaberkinnistutelt lähtuvad torustikud, mis tõstetakse planeeritud ehitusalast välja: Planeeringus toodud Pos 1 planeeritud ehitusala ja Pos 2 hoone vahelisele alale ümbertõstetavad torustikud rajatakse ainult juhul, kui pole välja ehitatud planeeringuga „Pikk tn 21b kinnistu ning lähiala detailplaneering“, (OÜ Ehitusnõunik töö nr 07-51 2008) Pikk tn T2 ette nähtud tehnotrassid.. Kasutusest väljas kanalisatsioon likvideeritakse.

Kinnistu jagamisel tekkivate kruntide heitveekanalisatsioon (De160) on planeeritud uute vabavoolsete ühendustena ühiskanalisatsiooni. Krundi piirile paigaldatakse vaatlustoru (De200/160) või voolurenniga kanalisatsioonikaev (De 400/315).

Kinnistult ühiskanalisatsiooni juhitud reoveed peavad vastama Võru Linnavolikogus kinnitatud määrusele "Võru linna ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni kasutamise eeskiri". Vajadusel näha ette kinnistule kohtpuhasti või vajalikud püüdurid enne ühiskanalisatsiooni. *Planeeringulahenduse alus AS Võru Vesi tehnilised tingimused nr 5-18/38, 20.01.2014.*

4.8.4 Sademevesi, drenaaž

Kinnistult lähtuvad ning seda läbivad mitmed sademeveekanalisatsioonid ja drenaažid. Lisaks paikneb kinnistul ka amortiseerunud sademeveepuhasti (seisukord teadmata). Planeeringuga nähakse ette kruntide sademevete ärajuhtimine vastavalt formeerumisele. Katustelt formeeruvad sademeveed on juhitud otse linna sademeveekanalisatsiooni. Planeeritud parklatest formeeruvad sademeveed puhastatakse enne ühiskanalisatsiooni suunamist kohtpuhastites (õli-mudapüüdurid). Naaberkinnistutelt lähtuvad sademeveekanalisatsioonid juhitakse planeeritud kanalisatsiooniga tänavakanalisatsiooni (Pikk tn 21C kinnistult lähtuv ja ümbertõstetav sademeveekanalisatsioon). Pikk tn T2 kinnistul olev sademeveekanalisatsioon jääb toimima seni kui pole välja ehitatud planeeringuga „Pikk tn 21b kinnistu ning lähiala detailplaneering“, OÜ Ehitusnõunik töö nr 07-51 2008, ette nähtud uued sademeveerajatised.

Krundi piirile paigaldatakse liitumispunktiks vaatlustoru (De200/160) või voolurenniga kanalisatsioonikaev (De 400/315).

Sademe-, pinna- ja drenaaživee juhtimine ühiskanalisatsiooni on keelatud.

Planeeringulahenduse alus AS Võru Vesi tehnilised tingimused nr 5-18/38, 20.01.2014.

4.8.5 Elektrivarustus

Planeeringuala läbivad Elektrilevi OÜ-le (ELV) kuuluvad Võru KEK 10 kV jaotusalajaama ja Tootmisbaasi 10/0,4 kV alajaamade vahelised 10 kV maakaablid. Osad kaablrajatised on rajatud kinnistuomanike poolt ja ei kuulu Elektrilevi OÜ-le. Samuti paikneb detailplaneeringualal kaablrajatise, mis ei ole kasutuses.

Pikk tänav ja selle ääres paiknev jalgratta-jalgtee on valgustatud tänavavalgustusega.

Pikk tn 21 kinnistu elektritoide on rajatud Pikk tn 20 KJK-st.

Planeeringuga on ette nähtud ELV kuuluvate Võru KEK 10 kV jaotusalajaamast lähtuvate kaablrajatiste ümbertõstmine Pikk tänava jalgtee ääres haljasriba alla kuni Pos 3 hoonestusalani. Hoonestusala alt tõstetakse kaablid Pikk tn 21 hoone ja planeeritud

hoonestusala vahelisele juurdepääsutee alla kuni planeeringuala piirini ja teostatakse kaabliühendused olemasoleva kaablitega. Sama krundi toide on ette nähtud rajada Tootmisbaasi 10/0,4 kV alajaamast (alajaam uuendatakse vastavalt liitumislepingule ja alajaama täpne asukoht täpsustub projekteerimise käigus). Liitumiskilp koos arvestiga on planeeritud tänavaala haljasalale. Kruntide Pos 2 ja Pos 3 liitumis- ja arvestikilbiks jääb olemasolev Pikk tn 21 liitumiskilp, kuid jagatakse olemasoleva liitumise peakaitsmed vastavalt Pos.2 200A ja Pos.3 50+50A.

Tehnovõrkude ja -rajatiste ümberpaigutamisega seonduvat reguleerib asjaõigussaaduse rakendamise seaduse §15(3). Eelnimetatud seaduse sätte kohaselt saab kinnisasja omanik taotleda tehnoarajatise ümberpaigutamist, kusjuures ümberpaigutamise kulud kannab kinnisasja omanik. Planeeringu käigus ELV elektripaigaldise ümberpaigutamiseks tuleb sõlmida projekteerimise ja ehitustööde teostamiseks lisateenuse leping. Elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. *Planeeringulahenduse alus Elektrilevi OÜ Kagu-Eesti regiooni tehnilised tingimused madalpinge liitumiseks nr. 216870, 13.02.2014.*

4.8.6 Soojavarustus

Planeeringuala ei kuulu Võru linna kaugkütte piirkonda. Lähim liitumispunkt asub hetkel Põllu-Luha ristmikul asuva Võrusoo katlamaja magistraalil. Kinnistu soojavarustus baseerub momendil elektriküttel. Kinnistut läbivad mitmed kasutusest väljas maa-alused küttetorustikud, mis planeeringulahendusega nähakse ette likvideeritavatena.

Kinnistu jagamisel tekkivate kruntide soojavarustus on planeeritud ehitatavast Danpower Eesti AS kaugküttetorustikust. Selleks on koostatud Sweco Projekt AS poolt Võru linna Luha-Pika tänava piirkonna soojatorustike eelprojekt (töö nr 13240-0026).

Planeeringulahenduses on see torustik on toodud planeeritavana. Krundi piirile paigaldatakse sulgemissõlmed, mis ühtlasi liitumispunktiks. Planeeringu realiseerimisel peab arvestama planeeringus toodud liitumispunkti asukohaga, kuid mis ei ole siduv liitujale enne tänavamagistraali rajamist, millega kaasneb liitujale liitumistasu kohustus.

Ehitatavate maa-aluste kaugküttetorustike puhul kasutada vähemalt 2 soojusisolatsiooni klassiga ja signaaluhtmetega eelisoleeritud torusid.

Tööd kaugküttetorustike projekteerimisel ja ehitamisel teostada vastavalt Eelisoleeritud Torustike Paigaldamise Eeskirjadele. Kaugküttetorustike ehitamine peab toimuma Danpower Eesti AS Võru esindaja tehnilise järevalve all.

Planeeringulahenduse alus Danpower Eesti AS tehnilised tingimused nr 296/04.03.2014.

4.8.7 Telekommunikatsioon ja side

Planeeringuala läbivad Elion Ettevõtted AS kuuluvad ja planeeringust väljaspool asuvate kinnistute kaabliarajatised. Olemasolev Pikk tn 21 sideühendus on rajatud Pika tänava side jaotuskaevust kahe kaabliarajatisega sisendiga hoone lõunapoolsest otsast. Samast lähtuvad ka Pikk tn 21 kinnistust ida suunas jäävate kinnistute kaabliühendused.

Planeeringuga on ette nähtud kruntide Pos 1 ja Pos 2 uued ühendused Pika tänava kaabliarajatiste jaotuskaevudest. Olemasolevad kasutuses olevad kaabliarajatised säilitatakse. Kasutusest väljas kaabliarajatised likvideeritakse.

4.8.8 Tehnovõrkude koondtabel

Tabel 4

Tehnorajatis	Olemasolevad tehnovõrgud (≈ jm)	Likvideeritavad tehnovõrgud (≈ jm)	Planeeritud tehnovõrgud (≈ jm)	Eelnevalt planeeritud tehnovõrgud (≈ jm)
Veetorustik	81	218	75	61
Kanaliseatsioon	226	161	136	62
Sademeveekanalisatsioon	200	87	244	52
Õli-mudapüüdurid	-	2	2	-
Kaugküttetorustik	-	238	333	-
El. madalpingekaabel	209	150	94	
El. keskpingekaabel	235	438	300	
Side	252	80	14	51
Drenaaž	-	45	-	-

Märkus: Eelnevalt planeeritud tehnotrassid arvestatud DP piirides. Likvideeritavate tehnorajatiste hulka kuuluvad ka geodeetilisel alusplaanil märgitud mittetöötavad tehnotrassid. Vertikaalplaneering lahendatakse projekteerimise käigus.

4.9 Tuleohutus

Planeeritud hoonestusaladele ehitamisel tuleb arvestada tuleohutuse klasside ja hoonete vaheliste kujudega vastavalt Eesti Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusele nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“. Hoone minimaalne tuleohutusklass on määratud krundil Pos 1 TP3.

Tule leviku ühelt ehitistelt teisele kandumise takistamiseks peab ehitistevaheline kuja olema vähemalt 8 m, kui see jääb alla minimaalse, tuleb tule levik piirata ehituslike või muude abinõudega.

Lähim tuletõrjehüdrant paikneb Turba tänaval vahetult enne Pika tänava ristmikku ja jääb olemasolevast hoonest ca 50m kaugusele. Teine tuletõrjehüdrant, mille mõjuraadius ulatub krundile Pos1, paikneb Pika tänava parempoolsel haljasribal Pikk tn 14 ja Pikk tn 16 ühise krundipiiripunkti vahetus läheduses. Lisaks on planeeringuga „Pikk tn 21b kinnistu ning lähiala detailplaneering“, OÜ Ehitusnõunik töö nr 07-51 2008, planeeritud hüdrant Pikk tn T2 liiklusmaa krundile.

4.10 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ja keskkonnakaitselised abinõud planeeringualal.

Detailplaneeringuga ei kavandata "Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse" (edaspidi KeHJS) § 6 lg 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi ega muud olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamist,

sh vee, pinnase, õhu saastamist. Planeeringualal kavandatakse taristu ehitamist vastavalt KeHJS § 6 lg 2 p 10 sätestatule. Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005. a määrus nr 224 "Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu" § 13 p 1 sätestatu kohaselt tuleb keskkonnamõju algatamise vajalikkust kaaluda tööstuspiirkonna arendamisel. Tegemist on olemasoleva tootmismaa kinnistuga, mille jagamise ja ehitusõiguse seadmisega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju. Planeeritaval maa-alal ei esine kaitstavaid alasid, loodusobjekte ega liike. Planeeringualal ei esine loodusvarasid ega kultuurimälestisi.

Keskkonnaameti Põlva-Valga-Võru regiooni kirjas 01. oktoobri 2013. a nr PVV 6-8/13/22278-2, on oma arvamuses juhtinud tähelepanu asjaolule, et planeeringuala põhjaosas asub puurkaev PRK0008342, mille ümber on 50 m ulatuses sanitaarkaitseala. Planeeringu koostamise käigus on kinnistu omanik OÜ Fataal teavitanud planeeringu korraldajat Võru Linnavalitsust, et puurkaevu PRK0008342 ei paikne registris olevatel koordinaatidel. Vastavalt Pikk tn 21 omaniku taotlusele on Keskkonnaagentuuri Veeosakonna poolt väljastatud teade puurkaevu PRK0008342 asukoha registri muudatuse kohta. Puurkaev PRK0008342 paikneb aadressil Raami tn 1 koordinaatidega X=6414010, Y=680438. Puurkaevu sanitaarkaitsetsooni mõju ei ulatu planeeringuga haaratud alale. Planeeringuala jääb osalt Võru kohaliku tähtsusega turbamaardlale (registrikaardi nr 580). Hoonestamise ja heakorrastamisega peab olema tagatud, et sademevesi ei voolaks naaberkinnistutele, vaid on kogutud krundi piires ja puhastatud parkimisala sademeveed kohtpuhastis (õli-liivapüüduris).

Olmejäätmed tuleb ladustada vastavatesse suletavatesse prügikonteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat jäätmeluba omav ettevõtte.

4.11 Servituutide vajadus

Planeering näeb ette servituudi (isiklik kasutusõigus) seadmise vajaduse uutele kavandatud kruntide läbivatele tehnorajatistele ja juurdepääsuteele. Isiklik kasutusõigus annab juriidilisele või füüsilisele isikule (tehonorajatise omanikule) õiguse servituudiga koormatud kinnisasja teatud viisil kasutama või teostama kinnisasja suhtes teatud õigust (lubatud tegevusi reguleerivad erinevad seadusaktid).

Juurdepääs Pikk tn 21C kinnistutele toimub läbi krundi Pos 1 ja Pikk tn 21d kinnistule toimub läbi krundi Pos 3, Pos2. Vastavalt sellele on planeeringuala sõiduteele määratud servituut, millega tagatakse planeeringuala läbiv ligipääs antud kruntidele.

Tehnovõrgud, mis läbivad kruntide ning teenindavad teisi kinnistuid nähakse ette servituudiga (isikliku kasutusõiguse seadmisega).

Servituutide asukoht on kajastatud kaardil nr 4 ja 5.

Vastavalt Keskkonnaministri 16. detsembri 2005. aasta määrusele nr 76 "Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus", on planeeringualal ühisveevärgi kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole 2 meetrit ja kanalisatsioonitorustike puhul 2.5 meetrit.

Vastavalt Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.03.2007. aasta määrusele nr 19 "Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord" on kuni 1 kV pingega õhuliinide korral kaitsevöönd 2 meetrit ning maakaabelliinide maa-ala kaitsevöönd 1 meeter liini äärmistest kaablitest.

Surveseadme ohutuse seadus¹ §18, Surveseadme kaitsevööndi ulatus § 2 alusel on maa-aluste soojatorustike kaitsevööndi ulatus 2 meetrit mõlemal pool torustikku.

Elektroonilise side seadus¹ §117-119 alusel on maa-aluste side liinirajatiste kaitsevööndi ulatus 2 meetrit mõlemal pool liinirajatist.

4.12 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riskide vähendamiseks on detailplaneeringu koostamise juures kohaldatud alljärgnevat meetmeid:

- tagatud on hoonete ümbruse hea nähtavus ja jälgitavus;
- krundid varustatakse välisvalgustusega parkimisalal ja ümber hoonete;
- juurdepääsud, liikumisteed ja parkimine on konkreetset määratud;

4.13 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus.

Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab krundi igakordne omanik.

4.14 Planeeringu rakendamise võimalused

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.

Käesolev detailplaneering on aluseks krundi ehitiste rekonstrueerimiseks, laiendamiseks ja uuel ehitusalal ehitamiseks. Ehitusõigused ja krundiga seotud infrastruktuuri realiseeritakse krundi omanike poolt.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt krundi valdaja ja võrguvaldajate kokkulepetele.

Servituudilepingud sõlmitakse vastavalt krundiomaniku ja tehnorajatiste valdajate kokkulepetele.

Planeeringu seletuskirja lahutamatuks osaks on planeeringu graafilises osas toodud kaardid.

Koostas: Jaan Vene
Vastutav arhitekt : Li Otsing

B. KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTAMISED

Jrk nr.	Kooskõlastav organisatsioon	Kooskõlastuse nr ja kuup.	Kooskõlastaja ametnik ja nimi	Kooskõlastuse asukoht	MÄRKUSED
1.	Elion Ettevõtted AS	Nr 22381845 06.03.2014	Projektide kooskõlastaja Kalle Kõiv	Eraldi lehtedel Lk 18, 19	
2.	Danpower Eesti AS	07.03.2014	Tootmisjuht Valter Banhard	Eraldi lehtedel Lk 20, 21	
3.	AS Võru Vesi	Nr 8-2014 10.03.2014	Arendusjuht Marko Tolga	Eraldi lehtedel Lk 22, 23	
4.	Elektrilevi OÜ	Nr 7193192754 14.03.2014	Elektrilevi OÜ arendus- ehitusosakonna spetsialist Eduard Okunev	Eraldi lehel Lk 24	
5.	Naaberkiinnistute omanikud Raam Transport OÜ OÜ Eben Puit OÜ Aiaoru	21.03.2014 21.03.2014 21.03.2014	M.Raam A.Aia A.Aia	Eraldi Põhiplaani tehnovõrkudega Kaart 5 Lk 25	
6	Lõuna-Eesti Päästkeskus	21. märts 2014	Inspektor Neeme Nurmoja	Põhiplaani tehnovõrkudega Kaart 5 Lk 26 Seletuskirjast väljavõtted Lk 27, 28, 29, 30	
7	Maa-amet	23.04.2014 Nr 6.2-3/5012	Peadirektori esimene asetäitja peadirektori ülesannetes Raivo Vallner	Eraldi lehel Lk 31, 32, 33	

Elion Ettevõtted Aktsiaselts
Endla 16, 15033 Tallinn
Registrikood 10283074**PROJEKTI KOOSKÕLASTUS NR 22381845****KOOSKÕLASTUSE TELLIJAJA**

Kliendinumber 1077939
Isikukood/Registrikood 12068470
Nimi JAAN VENE PROJEKTBÜROO OÜ
Kontaktisik Jaan Vene Telefon 5176263 5176263
e-post jaanvene.projekt@gmail.com
Aadress HAAVANIIDU TALU, HAANJA KÜLA, HAANJA VALD 65101, VÖRUMAA
Objekti asukoht ja projekti nimi Võru linn, Võrumaa : Pikk tn 21 kinnistu ja lähiala detailplaneering, Pikk tn 21, Võru linn, Võru maakond.
Projekti/töö nimetus Pikk tn 21 kinnistu ja lähiala detailplaneering, Pikk tn 21, Võru linn, Võru maakond.

Kooskõlastamisele esitatud dokumendid	Projektjoonis	Pikk tn 21 Võru linn DP 06.03.2014.dwg
	Jooniste referentsfailid	Võru linn, Pikk tn 21 Detailplaneering 06.03.2014.ddoc
	Projekti seletuskiri	Seletuskiri.pdf

Elion Ettevõtted AS (alljärgnevalt "Elion") seisukohad esitatud dokumentide kooskõlastamisel:

Tööde teostamisel tuleb lähtuda jah
liinirajatiste kaitsevööndis
tegutsemise Eeskirjast:

Töid võib teostada ainult Elioni jah
volitatud esindaja kirjaliku tööloa
alusel

Info tööloa saamiseks 7828058, 53412206
telefoninumbri

Maa-alal paikneb Elionile kuuluv Kaablikanaliseadmed
liinirajatis Jaotusseadmed

Kooskõlastus kehtib kuni 05.03.2015

Kooskõlastuse võttis vastu
Jaan VeneKooskõlastuse andis
ELION ETTEVÕTTED AKTSIASELTS
Kalle Kõiv
e-post: kalle.koiv@elion.ee
telefon: 7358500

DIGITAALALLKIRJADE KINNITUSLEHT

ALLKIRJASTATUD FAILID

FAILI NIMI	FAILI SUURUS
PK_DP786.html	6 KB
Pikk tn 21 Võru linn DP 06.03.2014.dwg	2.8 MB
Seletuskiri.pdf	1020 KB
Võru linn, Pikk tn 21 Detailplaneering 06.03.2014.ddoc	6.5 MB

ALLKIRJASTAJAD

nr.	NIMI	ISIKUKOOD	AEG
1	Kalle Kõiv	36109056526	06.03.2014 11:34:28 +00:00

ALLKIRJAKEHTIMUS

ALLKIRI ON KEHTIV

ROLL/RESOLUTSIOON

ALLKIRJASTAJA ASUKOHT (LINN, MAAKOND, INDEKS, RIIK)

ALLKIRJASTAJASERTIFIKAADI SEERIANUMBER

31292101635418738649043489149011885944

SERTIFIKAADI VÄLJAANDJA NIMI VÄLJAANDJAVÕTME IDENTIFIKAATOR

ESTEID-SK 2011

7B 6AF2 55 50 5C B8 D9 7A08 87 41 AE FAA2 2B 3D 5B 57 76

ALLKIRJASÕNUMILÜHEND

B8 95 02 1C 4AAA10 DF CD 2B B4 8C 70 A2 29 E5 DC D3 58 02

Selle kinnituslehe lahutamatu osa on lõigus "Allkirjastatud failid" nimetatud failide esitus paberil.

MÄRKUSED

Pikk tn 21, Võru linn

Pikk tn 21 kinnistu ja lähiala
DETAILPLANEERING

Töö nr DP-03-2013/2014

B. KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÖLASTAMISED

Jrk nr.	Kooskõlastav organisatsioon	Kooskõlastuse nr ja kuup.	Kooskõlastaja ametnik ja nimi	Kooskõlastuse asukoht	MÄRKUSED
1.	Lõuna-Eesti Päästkeskus				
2.	Elektrilevi OÜ				
3.	Elion Ettevõtted AS				
4.	AS Võru Vesi				
5.	Danpower Eesti AS	10 märts 2014g.	Danpower Eesti AS töötaja P. Breda		
6.					

Jaani Vene Projektbüroo OÜ
Haavaniidu, Haanja küla, Haanja vald
VõrumaaVõru 2014
17/23MTR EEP002286
Reg.12068470

DIGITAALALKIRJADE KINNITUSLEHT

ALLKIRJASTATUD FAILID

FAILI NIMI	FAILI SUURUS
Võru linn, Pikk tn 21 Detailplaneering 06.03.2014.pdf	4.8 MB

ALLKIRJASTAJAD

nr.	NIMI	ISIKUKOOD	AEG
1	Jaan Vene	36312296519	06.03.2014 09:57:26 +00:00

ALLKIRJAKEHTIVUS

ALLKIRI ON KEHTIV

ROLL/RESOLUTSIOON

ALLKIRJASTAJA ASUKOHT (LINN, MAAKOND, INDEKS, RIIK)

ALLKIRJASTAJASERTIFIKAADI SEERIANUMBER

75575035624796571160314414135430666457

SERTIFIKAADI VÄLJAANDJA NIMI VÄLJAANDJAVÕTME IDENTIFIKAATOR

ESTEID-SK 2011 7B 6AF2 55 50 5C B8 D9 7A08 87 41 AE FAA2 2B 3D 5B 57 76

ALLKIRJASÕNUMILÜHEND

B1 26 75 BD A8 0F 6B 8F 07 9F 79 F3 F5 9D 96 8E 54 15 05 13

nr.	NIMI	ISIKUKOOD	AEG
2	Välior Banhard	35404296515	07.03.2014 06:36:33 +00:00

ALLKIRJAKEHTIVUS

ALLKIRI ON KEHTIV

ROLL/RESOLUTSIOON

tootmisjuht / Danpower Eesti AS volitatud isik

ALLKIRJASTAJA ASUKOHT (LINN, MAAKOND, INDEKS, RIIK)

Võru, Võrumaa

ALLKIRJASTAJASERTIFIKAADI SEERIANUMBER

12200123415013639608205133944523120585

SERTIFIKAADI VÄLJAANDJA NIMI VÄLJAANDJAVÕTME IDENTIFIKAATOR

ESTEID-SK 2011 7B 6AF2 55 50 5C B8 D9 7A08 87 41 AE FAA2 2B 3D 5B 57 76

ALLKIRJASÕNUMILÜHEND

E3 FA89 C3 33 2FA7 B9 7E 8E 84 61 32 7C E3 96 FE 99 8C 23

Selle kinnituslehe lahutamatu osa on lõigus "Allkirjastatud failid" nimetatud failide esitus paberil.

MÄRKUSED



Jaan Vene
JAAN VENE PROJEKTIBÜROO OÜ
jaanvene.projekt@gmail.com

10.03.2014 nr 2-4/144

Projekti kooskõlastus nr 8-2014

Detailplaneeringu „Pikk tn 21 kinnistu ja lähiala detailplaneering“ kooskõlastamine

Käesolevaga AS Võru Vesi kooskõlastab Jaan Vene Projektbüroo OÜ poolt koostatud detailplaneeringu „Pikk tn 21 kinnistu ja lähiala detailplaneering“, töö nr DP-03-2013/2014.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Marko Tolga
Arendusjuht

Lisad: 1. Võru linn, Pikk tn 21 Detailplaneering 06.03.2014.ddoc

AS VÕRU VESI
Reg-kood 10004973
Ringtee 10
65620 VÕRU

Tel 782 8334
Klienditeenindus 782 1779
E-post: voru.vesi@voruvesi.ee
www.voruvesi.ee

SEB Pank EEUHEE2X
EE 201010402005677000
Swedbank HABAE2X
EE 102200001120267175

DIGITAALALLKIRJADE KINNITUSLEHT

ALLKIRJASTATUD FAILID

FAILI NIMI	FAILI SUURUS
kooskolastamise akt_08-2014.pdf	152 KB

ALLKIRJASTAJAD

nr.	NIMI	ISIKUKOOD	AEG
1	Marko Tolga	38006236510	10.03.2014 07:42:30 +00:00

ALLKIRJAKEHTIVUS

ALLKIRI ON KEHTIV

ROLL/RESOLUTSIOON

Arendusjuht

ALLKIRJASTAJA ASUKOHT (LINN, MAAKOND, INDEKS, RIIK)

Võru

ALLKIRJASTAJASERTIFIKAADI SEERIANUMBER

1250248284

SERTIFIKAADI VÄLJAANDJA NIMI VÄLJAANDJAVÕTME IDENTIFIKAATOR

ESTEID-SK 2007 48 06 DE BE 8C 87 57 95 80 78 63 FA9C 23 2B 2B A0 3A18 75

ALLKIRJASÕNUMILÜHEND

23 53 EE 6E 59 76 AB 4B A9 C4 C2 7A8D D2 B5 97 29 D0 12 B8

nr.	NIMI	ISIKUKOOD	AEG
2	Jaan Vene	36312296519	12.03.2014 08:33:23 +00:00

ALLKIRJAKEHTIVUS

ALLKIRI ON KEHTIV

ROLL/RESOLUTSIOON

ALLKIRJASTAJA ASUKOHT (LINN, MAAKOND, INDEKS, RIIK)

ALLKIRJASTAJASERTIFIKAADI SEERIANUMBER

75575035624796571160314414135430666457

SERTIFIKAADI VÄLJAANDJA NIMI VÄLJAANDJAVÕTME IDENTIFIKAATOR

ESTEID-SK 2011 7B 6AF2 55 50 5C B8 D9 7A08 87 41 AE FAA2 2B 3D 5B 57 76

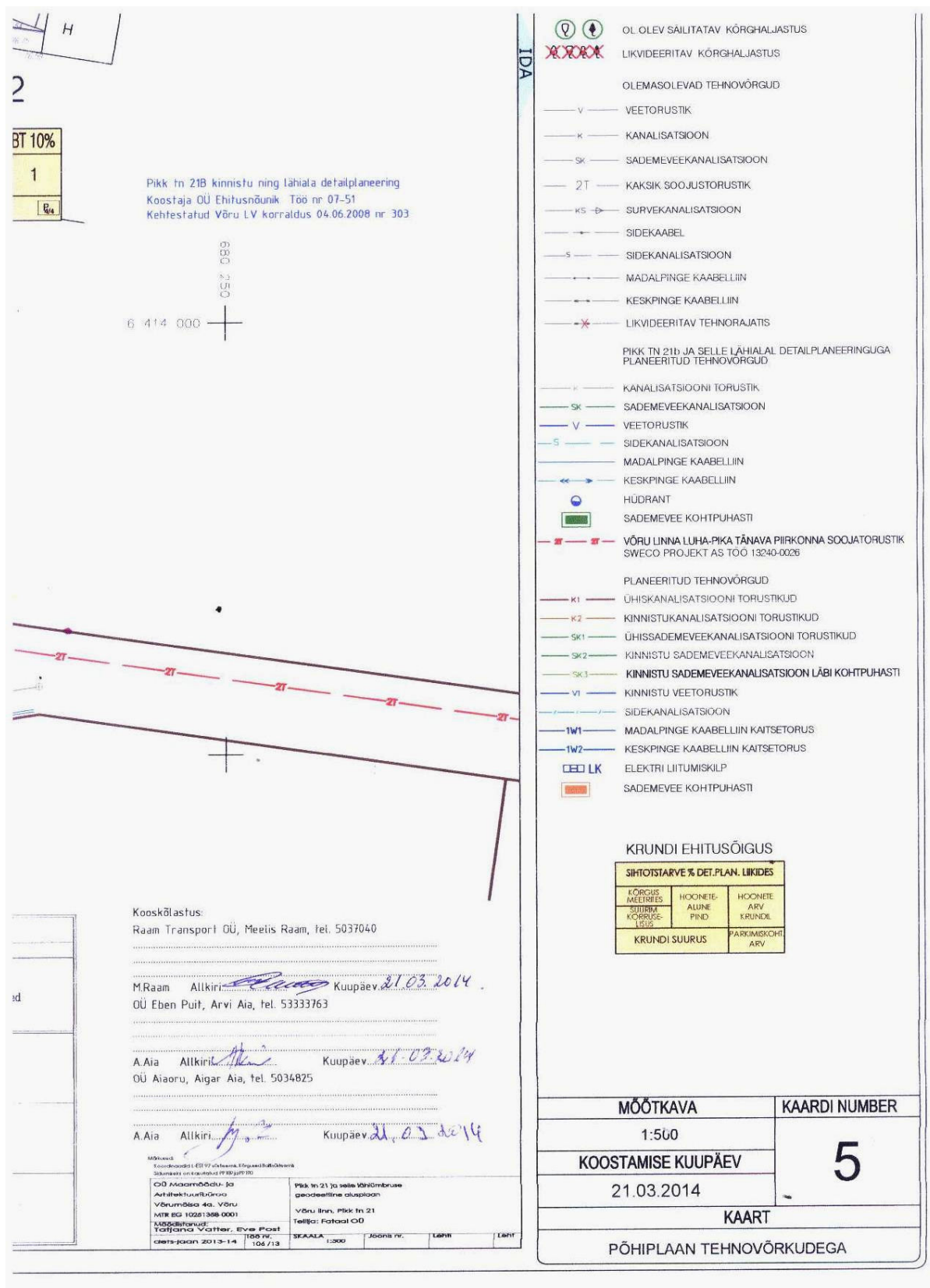
ALLKIRJASÕNUMILÜHEND

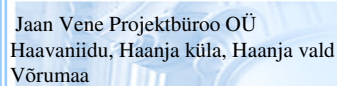
FA65 DD 84 89 E1 01 D1 FD 60 18 F2 48 10 C0 53 2B 84 DF 79

Selle kinnituslehe lahutamatu osa on õigus "Allkirjastatud failid" nimetatud failide esitus paberil.

MÄRKUSED







Pikk tn 21, Võru linn

Pikk tn 21 kinnistu ja lähiala

DETAILPLANEERING

Töö nr DP-03-2013/2014

2. Detailplaneeringu koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Võru Linnavalitsuse korraldus 04. detsember 2013 nr 571, Võru linnas Pikk tn 21 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine.

Lisad: Planeeritava maa-ala skeem

Detailplaneeringu koostamise leping nr 961 26. november 2013 OÜ Fataal ja Võru Linnavalitsuse vahel.

Detailplaneeringu koostamise algataja, koostamise korraldaja ja kehtestaja on Võru Linnavalitsus (Jüri tn 11, 65620 Võru).

3. Üldandmed

3.1 Planeeringu eesmärk

Detailplaneeringu eesmärgiks Pikk tn 21 kinnistu jagamine, ehitusõiguse seadmine, liikluskorralduse ja tehnovõrkude paigutuskoridoride määramine, keskkonnakaitseliste abinõude ning vajalike kitsenduste määramine.

3.2 Planeeringu ala suurus, asukoht ja selle senine maakasutus.

Planeeritava ala pindala on ligikaudu ca 0,9 ha. Pikk tn 21 asub Võru linna idapoolses osas, Pikk tänava ääres, asumi tootmis- ja tööstusettevõtete piirkonnas. Maaüksuse olemasolev maakasutuse sihtotstarve on tootmismaa. Katastriüksuse andmed tabelis 1 (väljavõtte Maaameti andmebaasist).

Pikk tn 21 katastriüksus:

Tabel 1

Pindala	6739 m²
s.h. ehitiste alune maa	1200 m²
katastriüksuse number	91901:013:0091
registriosa	2468041/

NEEME NURMOJA
PÄÄSTEAMETI LÕUNA PÄÄSTEKESKUS
Inseneritehnilise büroo
juhtuvinспекtor

Jaan Vene Projektbüroo OÜ
Haavaniidu, Haanja küla, Haanja vald
Võrumaa

Võru 2014

4/23

MTR EEP002286
Reg.12068470

Jaan Vene Projektbüroo OÜ
Haavaniidu, Haanja küla, Haanja vald
Võrumaa

Võru 2014

27/39

MTR EEP002286
Reg.12068470

Pikk tn 21, Võru linn

Pikk tn 21 kinnistu ja lähiala

DETAILPLANEERING

Töö nr DP-03-2013/2014

4.2 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala jääb Võru linnas Võrusoo asumi tootmis- ja tööstusettevõtete piirkonda. Kinnistu paikneb Pika tänava ääres ja on logistiliselt atraktiivsel kohal. Kinnistu omab kolme juurdepääsu ja asfaltkattega parklaid. Pikk tänav koos jalgteega on hiljuti rekonstrueeritud ja heakorrastatud. Tänav on valgustatud. Olemasolevas hoones paiknevad erinevate firmade kontorid ja esindused ning äriettevõtted. Linnaliini bussiühendus kulgeb mööda Pikka tänavat. Lähim bussipeatus asub kinnistu piires. Kinnistu jääb Võru kesklinnast linnulennult ca 2,5 km ja raudteejaamast ca 0,8 km kaugusele.

4.3 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringu eesmärgiks on kinnistu jagamine kolmeks krundiks. Kruntimise piiride aluseks on võetud aegade erinevate ehitusetaappidega väljakujunenud hoonestuse piirid ja hoonestuseta ala.

4.4 Krundi ehitusõigus

POS 1 3 262 m² -krundi pind **(moodustub Pikk tn 21 kü jagamisel)**

ehitusõigus ja arhitektuurinõuded on seatud järgmiselt:

T 003 100%	- maakasutuse sihtotstarve
TH 60%, LH 40%	- maakasutuse sihtotstarve detailplaneeringu järgi
1862 m ²	- lubatud suurim hoonestusala pindala
1862 m ²	- lubatud suurim ehitusala pindala (hooned)
60%	- lubatud suurim täisehitusprotsent
2	- hoonete suurim lubatud arv krundil
3	- hoonete suurim lubatud korruste arv
0°-15°	- soovitatav katusekalle
12,5 m	- ehitise lubatud max kõrgus (m maapinnast)
TP-3	- minimaalne tulepüsivusklass

T – tootmismaa 003 (vastavalt Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008. a määrusele nr 155);

LH – mootorsõidukite remondi- ja hooldusmaa;

TH – tootmismaa.

Planeeringu põhiplaanil (Kaart 4) on ära määratud krundi max ehitusala. Ära on toodud juurdepääs krundile ja krundisisene liikluskorraldus, parkimine. Planeeringu tehnovõrkude plaanil (Kaart 5) on ära toodud planeeritud tehnorajatiste paiknemiskoridorid ja seadusega ettenähtud servituutide ulatused. Samal kaardil on kuvatud naaberkinnistu detailplaneeringuga (Pikk tn 21B detailplaneering kehtestatud Võru LV korraldusega 04.06.2008 nr 303) planeeritud tehnovõrkude paiknemine.

Jaan Vene Projektbüroo OÜ
Haavaniidu, Haanja küla, Haanja vald
Võrumaa

Võru 2014

8/23

MTR EEP002286
Reg.12068470

NEEME NURMOJA
PÄÄSTEAMETI LÕUNA PÄÄSTEKESKUS
Inseneritehnilise büroo
juhtivinspektor

Jaan Vene Projektbüroo OÜ
Haavaniidu, Haanja küla, Haanja vald
Võrumaa

Võru 2014

28/39

MTR EEP002286
Reg.12068470

Pikk tn 21, Võru linn

Pikk tn 21 kinnistu ja lähiala

DETAILPLANEERING

Töö nr DP-03-2013/2014

Haljastuse osas on antud soovituslikud põhimõtted, kuid krundi haljastus vajaks hilisemat täpsemat projektlahendust.

POS 2 **1 250 m² -krundi pind**
(moodustub Pikk tn 21 kü jagamisel)

ehitusõigus ja arhitektuurinõuded on seatud järgmiselt:

T 003 100%	- maakasutuse sihtotstarve
TH 60%, BB 30%, BT 10%	- maakasutuse sihtotstarve detailplaneeringu järgi
656 m ²	- lubatud suurim hoonestusala pindala
656 m ²	- lubatud suurim ehitusalane pindala (hooned)
55%	- lubatud suurim täisehitusprotsent
1	- hoonete suurim lubatud arv krundil
3	- hoonete suurim lubatud korruste arv
0-5°	- soovitatav katusekalle
12,5 m	- ehitise lubatud max kõrgus (m maapinnast)
TP-1	- minimaalne tulepüsivusklass

T – tootmismaa 003 (vastavalt Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008. a määrusele nr 155);

BB – kontori ja büroohoone maa;

BT – kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoonete maa;

TH – tootmismaa.

Planeeringu põhiplaanil (Kaart 4) on ära näidatud kruntimine hoone poolitusega, kusjuures krundi piir kulgeb kahe erineva ehitusjärgu piiri mööda. Reaalselt jäävad hooned osad sõltumatult üksteisest püsima. Planeeringuga uut hoonestusala ette pole nähtud välja arvatud hoone osa rekonstrueerimise võimalus hoone 1 korruselises osas. Ära on toodud juurdepääs planeeritud krundile ja krundisisene liikluskorraldus, parkimine. Planeeringu tehnovõrkude plaanil (Kaart 5) on ära toodud planeeritud tehnoajaluste paiknemiskoridorid ja seadusega ettenähtud servituutide ulatused.

Haljastuse osas on antud soovituslikud põhimõtted, kuid krundi haljastus vajaks hilisemat täpsemat projektlahendust.

POS 3 **2 228 m² -krundi pind**
(moodustub Pikk tn 21 kü jagamisel)

ehitusõigus ja arhitektuurinõuded on seatud järgmiselt:

T 003 100%	- maakasutuse sihtotstarve
TH 60%, BB 20%, BT 20%	- maakasutuse sihtotstarve detailplaneeringu järgi
735 m ²	- lubatud suurim hoonestusala pindala
735 m ² s.h 115 m ² juurde	- lubatud suurim ehitusalane pindala (hooned)
35%	- lubatud suurim täisehitusprotsent
1	- hoonete suurim lubatud arv krundil
3	- hoonete suurim lubatud korruste arv
0°-15°	- soovitatav katusekalle
12,5 m	- ehitise lubatud max kõrgus (m maapinnast)
TP-2	- minimaalne tulepüsivusklass

Jaan Vene Projektbüroo OÜ
Haavaniidu, Haanja küla, Haanja vald
Võrumaa

Võru 2014

9/23

MTR EEP002286
Reg.12068470

NEEME NURMOJA
PÄÄSTEAMETI LÕUNA PÄÄSTEKESKUS
Inseneritehnilise büroo
juhataja/inspektor

Jaan Vene Projektbüroo OÜ
Haavaniidu, Haanja küla, Haanja vald
Võrumaa

Võru 2014

29/39

MTR EEP002286
Reg.12068470

4.8.8 Tehnovõrkude koondtabel

Tabel 4

Tehnorajatis	Olemasolevad tehnovõrgud (≈ jm)	Likvideeritavad tehnovõrgud (≈ jm)	Planeeritud tehnovõrgud (≈ jm)	Eelnevalt planeeritud tehnovõrgud (≈ jm)
Veetorustik	81	218	75	61
Kanaliseatsioon	226	161	136	62
Sademeveekanaliseatsioon	200	87	244	52
Õli-mudapüüdurid	-	2	2	-
Kaugküttetorustik	-	238	333	-
El. madalpingekaabel	209	150	94	-
El. keskpingekaabel	235	438	300	-
Side	252	80	14	51
Drenaaž	-	45	-	-

Märkus: Eelnevalt planeeritud tehnotrassid arvestatud DP piirides. Likvideeritavate tehnorajatiste hulka kuuluvad ka geodeetilisel alusplaanil märgitud mittetöötavad tehnotrassid. Vertikaalplaneering lahendatakse projekteerimise käigus.

4.9 Tuleohutus

Planeeritud hoonestusaladele ehitamisel tuleb arvestada tuleohutuse klasside ja hoonete vaheliste kujudega vastavalt Eesti Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusele nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“. Hoone minimaalne tuleohutusklass on määratud krundil Pos 1 TP3.

Tule leviku ühelt ehitist teisele kandumise takistamiseks peab ehitistevaheline kuja olema vähemalt 8 m, kui see jääb alla minimaalse, tuleb tule levik piirata ehituslike või muude abinõudega.

Lähim tuletõrjehüdrant paikneb Turba tänaval vahetult enne Pika tänava ristmikku ja jääb olemasolevast hoonest ca 50m kaugusele. Teine tuletõrjehüdrant, mille mõjuraadius ulatub krundile Pos1, paikneb Pika tänava parempoolsel haljasribal Pikk tn 14 ja Pikk tn 16 ühise krundipiiripunkti vahetus läheduses. Lisaks on planeeringuga „Pikk tn 21b kinnistu ning lähiala detailplaneering“, OÜ Ehitusnõunik töö nr 07-51 2008, planeeritud hüdrant Pikk tn T2 liiklusmaa krundile.

4.10 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ja keskkonnakaitselised abinõud planeeringualal.

Detailplaneeringuga ei kavandata "Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse" (edaspidi KeHJS) § 6 lg 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi ega muud olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamist,



MAA-AMET
Estonian Land Board

Lp Kalev Ilves		
Abilirmapea	Teie 28.03.2014	nr 13-1831-VLV/24
Võru Linnavalitsus		
vlv@voru.ee	Meie 23.04.2014	nr 6.2-3/5012
Pikk tn 21 kinnistu ja lähiala detailplaneering		

Võru linnavalitsus edastas Maa-ametile 28.03.2014 kirjaga nr 13-1831-VLV/24 läbivaatamiseks ja kooskõlastamiseks Pikk tn 21 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu (Jaan Vene Projektbüroo OÜ töö nr DP-03-2013/2014). Detailplaneeringu koostamine on algatatud Võru Linnavalitsuse 04.12.2013 korraldusega nr 571. Planeeringu eesmärgiks on kaahuda võimalusi kinnistu jagamiseks ja ehitusõiguse seadmiseks. Planeeritava ala suurus on ca 0,9 ha. Detailplaneeringu ala kattub suuremas osas keskkonnaregistri maardlate nimistus oleva Võru turbamaardlaga.

Planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 17 lõike 2 punkti 3 kohaselt kooskõlastab enne planeeringu PlanS § 18 kohast vastuvõtmist planeeringu koostamist korraldav kohalik omavalitsus detailplaneeringu asjaomase riigiasutusega kui planeeritaval maa-alal asub keskkonnaregistri maardlate nimistus olev maardla või selle osa. Maapõuseaduse (edaspidi MaaPS) § 63 lõike 4 kohaselt, kui planeeritaval maa-alal asub keskkonnaregistri maardlate nimistus olev maardla või selle osa, kooskõlastatakse detailplaneering PlanS sätestatud korras Keskkonnaministeeriumi või keskkonnaministri volitatud isikuga. Keskkonnaminister on oma 12.11.2010 käskkirjaga nr 1622 andnud Maa-ametile volituse kooskõlastada maakomplaneeringuid, üldplaneeringuid või detailplaneeringuid, kui planeeritav maa-ala asub keskkonnaregistri maardlate nimistus oleval maardlal või selle osal.

MaaPS § 62 kohaselt tuleb maapõue seisundit ja kasutamist mõjutava tegevuse korraldamisel tagada keskkonnaregistris arvele võetud maavara kaevandamisväärsena säilimine ja juurdepääs maavaravarule. Nimetatud seaduse § 62 lõike 3 järgi võib Keskkonnaministeerium maapõue seisundit ja kasutamist mõjutavat püsiva iseloomuga tegevust lubada üksnes juhul, kui kavandatav tegevus ei halvenda maavaravaru kaevandamisväärsena säilimise või maavaravarule juurdepääsu osas olemasolevat olukorda.

Järgnevalt anname Pikk tn 21 kinnistu ja lähiala detailplaneeringule seisukoha lähtuvalt asjaolust, et detailplaneeringu ala kattub enamuses keskkonnaregistri maardlate nimistus oleva Võru turbamaardla (registrikaardi nr 580) hästilagunenud turba passiivse reservaru 3 plokiga. Detailplaneeringu seletuskirjas on planeeringuala kattumine turbamaardlaga kirjeldatud. Planeeringu kaartidel on maardla piir kujutatud korrektelt.

Mustamäe tee 51	Tel/Phone (+372) 665 0600	Registrikood/Reg code 70003098
10621 Tallinn	Faks/Fax (+372) 665 0604	www.maaamet.ee
ESTONIA	E-post/e-mail maaamet@maaamet.ee	

Detailplaneeringu kaartide 4. Põhiplaan, Liikluskorraldus ja 5. Põhiplaan tehnovõrkadega kohaselt kavandatakse krundile Pos 1 hoonestus. Krundidel Pos 2 ja Pos 3 asuvad olemasolevad hooned, mida planeeritakse osaliselt rekonstrueerida. Krundid Pos 1, Pos 2 ja osaliselt ka Pos 3 kattuvad Võru turbamaardlaga. Seletuskirja peatükis 4.4 *Krundi ehitusõigus* on kirjeldatud, et krundil Pos 1 on lubatud suurim ehitusalane pindala 1862 m². Pos 1 alale on lubatud ehitada kuni 2 hoonet maksimaalse kõrgusega maapinnast 12,5 m. Pehme detailplaneeringu koostamisel ja elluviimisel arvestada arveloleva maavara säästliku kasutamise vajadusega. Hoonete rajamisel on vajalik arvelolev maavara väljata selliselt, et oleks tagatud maavara kasutuskõlblikkus ning väljatud maavara tuleb kasutada sihtotstarbeliselt. Hoonete ehitamise käigus maapõuest väljatud maavara käitlemisel on vajalik arvestada MaaPS 6. peatükis „Maapõue muud kasutamise viisid“ toodud nõuetega.

Pehme lisada seletuskirja peatükis 3.3 *Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid* olevasse kasutatud Eesti Vabariigi normdokumentide loetellu ka maapõueseaduse.

Detailplaneeringu ala asub Võru linna idapoolses osas tootmis- ja tööstusettevõtete piirkonnas. Planeeringuala sihtotstarbeks on tootmismaa. Maaüksusel asuvad olemasolevad hooned kontorite ja äriettevõtetega ning mitmesugused tehnoajatised ja teed. Eeltoodust tulenevalt ei ole abust eeldada, et detailplaneeringus kavandatav tegevus halvendaks olemasolevat ohukorda maavaravaru kaevandamisväärsena säilimise või maavaravarule juurdepääsu osas.

Maa-amet, tutvunud 28.03.2014 kooskõlastamiseks esitatud Pikk tn 21 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu materjalidega, ei esita lahenduse suhtes vastuväiteid tingimusel, et arvestatakse eelpool toodud märkustega ja täiendatakse vastavalt detailplaneeringu dokumente.

PlanS § 25 lõike 5 kohaselt peab kohalik omavalitsus saatma kehtestatud detailplaneeringu ühe kuu jooksul planeeringu kehtestamise päevast arvates riigi maakatastri pidajale. Lisaks eelkirjeldatud planeeringutoimiku maakatastrile edastamisele pehme võimaluse korral edastada ka detailplaneeringu vastuvõtmise ja kehtestamise otsused digitaalsel kujul ning kehtestatud detailplaneeringu põhijoonis .pdf, .dwg või .jpg vormingus järgnevale e-kirja aadressile: maaamet@maaamet.ee.

Lugupidamisega	
(allkirjastatud digitaalselt)	
Raivo Vallner	
Peadirektori esimene asetäitja	
peadirektori ülesannetes	

Terje Sild 665 0670, Terje.Sild@maaamet.ee

DIGITAALALKIRJADE KINNITUSLEHT

ALLKIRJASTATUD FAILID

FAILINIMI	FAILISUURUS
Kiri_6.2_23042014_144906.rtf	1.3 MB

ALLKIRJASTAJAD

nr.	NIMI	ISIKUKOOD	AEG
1	Raivo Väilner	34904250280	23.04.2014 12:53:02 +00:00

ALLKIRJAKEHTMUS

ALLKIRJON KEHTM

ROLL/RESOLUTSIOON

Peadirektori esimene asetäitja peadirektori ülesannetes

ALLKIRJASTAJA ASUKOHT (LINN, MAAKOND, INDEKS, RIIK)

ALLKIRJASTAJA SERTIFIKAADI SEERIANUMBER

167867787218154742347022622531281706974

SERTIFIKAADI VÄLJAANDJA NIMI VÄLJAANDJAVÕTME IDENTIFIKAATOR

ESTEID-SK 2011 7B6AF255505CB8D97A088741AEFAA22B3D5B5776

ALLKIRJASÕNUMILÜHEND

6C44593085941292769443332399224D8BF35364

Seele kinnituselehe lahutamatu osa on õigus "Allkirjastatud failid" nimetatud failide esitus paberil.

MÄRKUSED



Väljavõtte Maa-ameeti kaardirakenduse põhikaardist M 1:20 000.

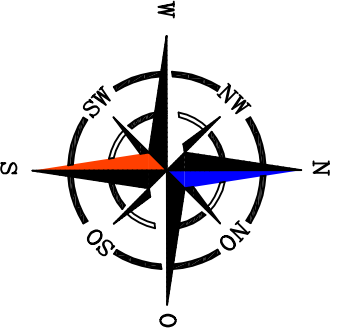
Pikk tn 21 DETAILPLANEERING				DP-03-2013/2014	
KOOSTAJA, ARHITEKT		MÕÕTKAVA	KAARDI NUMBER		
J.Vene		1:20000			
Li Otsing		PRINT.KUUP.			
Jaan Vene Projektbüroo OÜ		07.01.2014	1		
MTR,nr.EEP002286 Haavanilidu, Haanja küla, Haanja vald 65101, Vorumaa Tel. 78 78887, Mob. 5176263 jaanvene.projekt@gmail.com		KAART			
		SITUATSIOONISKEEM			

FOTO1



FOTO2



FOTO3



DETAILPLANEERING DP-03-2013/2014

Koostaja

Jaan Vene

04.03.2014

Vastutav arhit.

Li Otsing

04.03.2014

Jaan Vene Projektbüroo OÜ

MTR.nr.EEP002286

Haavanidu, Haanja küla, Haanja vald 65101, Vorumaa

Tel. 78 78887, Mob. 5176263

jaanvene.projekt@gmail.com

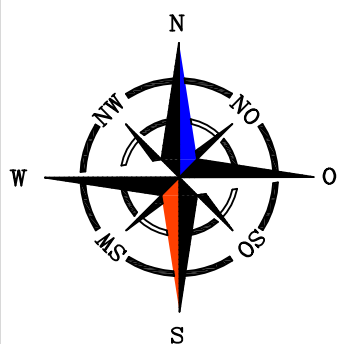
LEGEND	
	PLANEERINGUALA PIIR
	KINNISTU-KRUNDI PIIR
	TÄNAVA KAITSEVÕÕNDI PIIR (10m)
	OLEMASOLEV HOONE
	OLEMASOLEV ASFALKATTEGA TEE, PLATS
	OLEMASOLEV KRUUSAKATTEGA TEE
	OLEMASOLEVAD KÖNNITEE
	HALJASALA
	KOHALIKU TÄHTSUSEGA TURBA MAARDLA PIIR
	MAAPINNA KÕRGUSARV
	ELÕHULIIN
	OL.OLEV KÕRGHALJASTUS
	VEETORUSTIK
	KANALISATSIOON
	SADEMEVEEKANALISATSIOON
	KAKSIK SOOJUSTORUSTIK
	SURVEKANALISATSIOON
	SIDEKAABEL
	SIDEKANALISATSIOON
	MADALPINGE KAABELLIIN
	KESKPINGE KAABELLIIN

Maakatastri andmed	
Kinnistu Pikk tn 21	
Maakond:	Võru maakond
Omaalitsus:	Võru linn
Lähiaadress:	Pikk tn 21
Katastritunnus:	91901:013:0091
Maakasutuse sihtotstarve:	Tootmismaa 100%
Pindala:	6739 m ²
s.h. ehitiste alune maa:	1200 m ²
Registrios:	2468041/
Ehitusregistri andmed	
Ehitusregistri kood:	113020754
Ehitise nimetus:	Adminhoone
Ehitusaasta:	1968
Korruste arv:	3
Ehitusalune pind:	1276 m ²
Suletud netopind:	2140,5 m ²
Ehitise maht:	8136 m ³

ASUKOHT AEROFOTOL

MÕÕTKAVA	KAARDI NUMBER	
1:500	3	
KOOSTAMISE KUUPÄEV		
07.01.2014		
KAART		
OLEMASOLEV OLUKORD		

OÜ Maamöödu- ja Arhitektuurbüroo	Geodeetiline alusplaan
Võrumäe 4a, Võru	Võru linn, Võru vald (Pikk tn 21)
MTR EG 10251358-0001	Tallja: Fataal OÜ
Mõõdetud: Tatjana Vatter, Eve Post	SKAALA 1:500
dets-jaan 2013-14	Joonis nr. 1
	Lehti 1



Pikk tn 21 DETAILPLANEERING DP-03-2013/2014

KOOSTAJA, ARHITEKT

MÕÕTKAVA

KAARDI NUMBER

J.Vene

Li Otsing

Jaan Vene Projektbüroo OÜ

MTR.nr.EEP002286
Haavaniidu, Haanja küla, Haanja vald 65101, Vorumaa
Tel. 78 78887, Mob. 5176263
jaanvene.projekt@gmail.com

PRINT.KUUP.

21.03.2014

KAART

PLANEERINGUALA
VISUALISEERING

6