

OÜ Marksi Projekt

Kesk tn 21
63308 PÕLVA

tel. 799 4514

marksi.projekt@neti.ee

reg. 10471485

MTR EP10471485-0001

ja EL10471485-0001

Tegevusluba: E 24/2002-P 19.10.2009

Tellija: Võru Linnavalitsus

T-038-07

Aadress: Jüri tn 11

65620 Võru linn

Vabaduse tn 12 kinnistu ja lähiala detailplaneering

Võru linnas

(Asub Võru vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndis)

reg nr 27008

Objekti asukoht:

Vabaduse 12
Võru linn

Koostas:

T. Linnas/ *[signature]*

Büroo juhataja:

A. Roht/ *[signature]*

Vastutav arhitekt:

A. Raid/ *[signature]*

KOOSKÕLASTATUD

[signature]
VÕRU LINNAVALITSUS
ÜLEVI ELJAND
Arhitektuuri- ja planeerimisosakonna
juhataja-peaarhitekt
"14" 06 2011 a.

Detsember 2008

KOOSKÕLASTAN
Nr. 1382 "22" 03 2010 a.
MUINSUSKAITSEAMET
Võrumaa vaneminspektor
ILONA MERZIN
[signature]

SISUKORD

1. SISSEJUHATUS.....	4
2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED.....	4
3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK.....	4
3.1. Alusplaan	4
3.2. Planeeritava ala seosed külgnevate aladega.....	4
3.3. Olemasolev olukord	5
3.3.1. Lahenduse idee kirjeldus.....	5
3.4. Krundijaotus.....	6
3.5. Ehitusõigus.....	6
3.6. Nõuded ehitistele.....	7
3.6.1. Linnaehituslikud nõuded.....	7
3.6.2. Arhitektuurinõuded	7
3.6.3. Muinsuskaitse nõuded	8
3.7. Liikluskorraldus	8
3.8. Heakorrastuse ja haljastuse põhimõtted	8
3.9. Tehnovõrgud- ja rajatised	8
3.9.1. Veevarustus	8
3.9.2. Heitvete kanalisatsioon	9
3.9.3. Sademevete kanalisatsioon	9
3.9.4. Elektrivarustus	9
3.9.5. Soojavarustus	9
3.9.6. Sidevarustus	9
3.9.7. Välisvalgustus	10
3.10. Tuleohutuse tagamine	10
3.11. Keskkonnakaitse abinõud	10
3.12. Muinsuskaitiselised nõuded.....	10
3.13. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded	11
3.14. Servituutide vajadus	11

3.15. Muud seadusest tulenevad kinnisomandi kitsendused	11
3.15.1. Elektriõhutusseadusest tulenevad kitsendused	11
3.15.2. Tee kaitsevööndist tulenevad kitsendused	12
3.16. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine	13
3.17. Planeeringu realiseerimise võimalused	13
Kooskõlastuste tabel.....	14
AS Võru Soojus kooskõlastus (digiallkirjaststud).....	15
Kooskõlastuste leht 1 (Lõuna-Eesti Päästkeskus).....	16
Kooskõlastuste leht 2 (Lõuna Eesti Päästkeskus).....	17

JOONISED:

Võru vanalinna muinsuskaitseala ja kaitsevööndi piirid	18
Asukoha skeem.....	19
Planeeritava ala kontaktvööndis paiknevate koostamisel olevate ja kehtestatud planeeringute piiride skeem.....	20
Olemasolev olukord DP-1 M 1:500.....	21
Põhiplaan DP-2 M 1:500.....	22
Tehnovõrgud DP-3M M 1:500.....	23
Kooskõlastuste joonis 1	24
Kooskõlastuste joonis 2	25
Kooskõlastuste joonis 3.....	26
Illustreeriv 3D joonis	27

1. SISSEJUHATUS

Käesoleva detailplaneeringu tellijaks on Võru Linnavalitsus. Detailplaneeringu ala hõlmab Võru linnas Vabaduse tn 12 kinnistut (katastritunnus: **91901:008:0630**) ja selle lähiümbrust.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on ehitusõiguse täpsustamine, tehnovõrkude ja rajatiste asukoha määramine, haljastuse ja heakorrastuse ning liikluskorralduse põhimõtete väljatöötamine.

2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Vabaduse tn 12 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatati Võru Linnavalitsuse 18.10.2006. a korraldusega nr 660.

- Alal puudub kehtiv detailplaneering.
- Võru linna üldplaneering (kehtestatud Võru Linnavolikogu 11.03.2009 määrusega nr 98).
- Võru vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus (Vabariigi Valitsuse 16. veebruari 2006. a määrus nr 47).
- Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord (vabariigi valitsuse määrus 23.10.2008. a nr 155)

3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK

3.1. Alusplaan

Detailplaneeringu koostamise alusplaanina on kasutatud AS K & H poolt koostatud alusplaani töö nr 03G3764 10.2003.a täpsusastmega M 1:500.

3.2. Planeeritava ala seosed külgnevate aladega

Planeeritav ala suurusega 18210 m² asub Võru vanalinna muinsuskaitse ala kontaktvööndis.

Ala läheduses asub nii elamu-, äri- kui ka sotsiaalmaja kinnistuid. Naaberkinnistutel paiknevad kuni 4-korruselised kortermajad, 2- korruselised ärihooned, 1- ja 2-korruselised elamud.

Naaberkindistute andmed:

<i>Jrk nr</i>	<i>Kinnsitu/ krundi nimi</i>	<i>Katastritunnus</i>	<i>Sihtotstarve</i>	<i>Pindala</i>	<i>Märkused</i>
1.	Vabaduse tn 12A	91901:008:0001	Ärimaa	400 m ²	
2.	Vabaduse tn 10	91901:008:0410	Ärimaa	438 m ²	
3.	Jüri tn 24	91901:008:0100	Ärimaa	1866 m ²	
4.	Jüri tn 22C	91901:008:0960	Ärimaa	1133 m ²	
5.	Jüri tn 20B	91901:008:0760	Elamumaa	2250 m ²	
6.	Tartu tänav T2	91901:008:0027	Transpordimaa	5313 m ²	
7.	Tartu tn 33	91901:008:0890	Elamumaa	2173 m ²	
8.	Tartu tn 35a	91901:008:0038	Elamumaa	759 m ²	
9.	F.R.Kreutzwaldi tn 15	91901:008:0250	Elamumaa/ärimaa	3029 m ²	
10.	F.R.Kreutzwaldi tn 17	91901:008:0790	Elamumaa	3968 m ²	
11.	F.R.Kreutzwaldi tn 21	91901:008:0380	Ärimaa/elamumaa	490 m ²	
12.	F.R.Kreutzwaldi tn 21a	91901:008:0390	Elamumaa	704 m ²	
13.	F.R.Kreutzwaldi tn 23	91901:008:0570	Elamumaa	774 m ²	
14.	F.R.Kreutzwaldi tn 25	91901:008:0610	Elamumaa	666 m ²	
15.	F.R.Kreutzwaldi tn 25a	91901:008:0840	Elamumaa	589 m ²	
16.	Vabaduse tänav T2	91901:008:0029	Transpordimaa	3948 m ²	

3.3. Olemasolev olukord

Planeeritav ala on reljeefne, kõrguste vahe ligikaudu 4,5 meetrit, maapinnakõrgusega 75,03-79,59. Kinnistu tänavapoolne ala on tasase pinnasega. Tänavapoolsel küljel asuvad 4-korruselise gümnaasiumihoone ja 3-, 2- ja 1-korruselised abihooned. Lääne- ja loodepoolsel kõrgemal alal paiknevad palliplatsid, kaugus- ja kõrgushüppekastid, jooksurada ja kettaheite ja kuulitõuke alus ning treenimiskangid ja poomid.

Kinnistul paiknevad elektrikaabelliinid, sidekaabelliin, veetrass ja sadevee- ning kanalisatsioonitrass ja välisvalgustus.

Kinnistu on osaliselt piiratud aiaga. Piire puudub F.R.Kreutzwaldi tn 15 ja 17 kinnistute ääres.

Juurdepääs kinnistule on Vabaduse tänavalt.

3.3.1. Lahenduse idee kirjeldus

Olemasolevad hooned on ehitatud 1957. a ja 1974.a ning on mõeldud õppetöoks ja tehnilisteks abihooneteks. Seoses kooli muutunud vajadustega on plaanis rajada uus spordihoone, kus paiknevad võimla, aeroobikasaal, maadlussaal, inventari ruumid, õpetajate toad, saunad, riietusruumid, tehnosõlm koos vent.ruumiga. Rajatavast spordihoonest üle jäävale vabale alale rajatakse uued palliplatsid, võimlemiskangide ja poomide platsid, kõrgus- ja kaugushüppe rajad koos kastidega, jooksurada ja kettaheite, kuulitõuke plats. Spordihoone ja -plats on kavas rajada kooli õuealale. Parkimine lahendatakse olemasoleva parkimisala ja olemasoleva koolimaja esisel alal.

Vabaduse tn 12 kinnistut iseloomustavad andmed on toodud tabelis 1.

Tabel 1. Olemasolev olukord

<i>Aadress/ nimetus</i>	<i>Pindala (m²)</i>	<i>Katastriüksuse sihtotstarve</i>	<i>Omanik</i>	<i>Hoonete arv</i>	<i>Ehitus- alune pindala (m²)</i>
Vabaduse tn 12	15572	Ühiskondlike ehitiste maa (016; Üh)	Võru Linnavalitsus	3	2046

Hoonete arv ja pindala põhinevad riikliku ehitisregistri andmetel.

3.4. Krundijaotus

Kinnistu koosneb ühest krundist (pos 1) (vt DP-2).

Planeeritava krundi pindala ja maakasutuse sihtotstarbed on toodud tabelis nr 2.

Tabel 2. Maakasutuse bilanss

<i>Krunt</i>	<i>Planeeringu- eelne pindala m²</i>	<i>Planeeringu- järgne pindala m²</i>	<i>Planeeringu- eelne maakasutus</i>	<i>Planeeringu- järgne maakasutus</i>	<i>Planeeringu järgsed kinnistud</i>
Pos 1	15572	15572	Ühiskondlike ehitiste maa	100 % Üh (016; Üh)	Vabaduse tn 12

Olemasolevad servituudid ja kitsendused kinnistul:

- 0,4 kV Eesti Energia AS kaabelliin
- sideliin
- veetrass
- sadevee- ja kanalisatsioonitrass

3.5. Ehitusõigus

Kruntide ehitusõigustega (vt tabel 3) on määratud: 1) krundi kasutamise sihtotstarve, 2) hoonete suurim lubatud arv krundil, 3) hoonete suurim lubatud ehitusealune pindala, 4) hoonete suurim lubatud kõrgus (vt DP-2).

Tabel 3. Kruntide ehitusõigused

<i>Pos nr</i>	<i>Pindala (m²)</i>	<i>Sihtotstarve vastav. katastriüksuse liigile**</i>	<i>Suurim lubatud hoonete arv</i>	<i>Suurim lubatud ehituse-alune pindala (m²)</i>	<i>Ehitiste suurim lubatud kõrgus (m)</i>
1	15572	100% 016;Üh	6	4760	14,5

**016 – Ühiskondlike ehitiste maa

3.6. Nõuded ehitistele

3.6.1. Linnaehituslikud nõuded

Ehitatavad hooned ei tohi olla kõrgemad kinnistul asuvast olemasolevast koolihoonest. Ehitatavate hoonete kuju ja välisilme peab sobima antud keskkonda ja harmoneeruma olemasolevate hoonetega. Spordihoone minimaalne tulepüsivusklass peab olema vähemalt TP2.

Hoonestusala ja rajatiste rajamiseks ehitusala määramisel on lähtutud Vabariigi Valitsuse määrusest nr 315 27.10.2004.a „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusenõuded“, mis määrab hoonetevahelise minimaalse tuleohutuskuja laiuseks 8 meetrit. Kui tuleohutuskuja on alla 8 meetri, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

3.6.2. Arhitektuurinõuded

Olulised arhitektuurinõuded hoonestusele krundil nr 1 on toodud tabelis 4.

Tabel 4. Arhitektuurinõuded

	<i>Pos 1</i>
<i>Hoonete lubatud maksimaalne korruselisus</i>	Plan hoonetel 2 korrust; ol.oleval põhihoonel 4 korrust
<i>Katuse kallete vahemik</i>	Lahendada projekteerimise käigus
<i>Katusekatte materjalid</i>	Plekk, kivi, eterniit,klaas; lamekatuse korral rullmaterjal
<i>Välisviimistluse materjalid</i>	Puit, krohv, puhasvuuk tellismüüritis, plekk, klaas
<i>Sokli kõrgus</i>	Olemasolev
<i>Piirded</i>	Lubatud: metallvõrkpiire, läbipaistev puitlippaed, maksimaalne kõrgus 1,5 m, palliplatsi ääres 2,5 m Lubatud: vabakujuline või pügatav hekk, kõrgusega kuni 2 m Keelatud massiivsed, avausteta piirdemüürid või plekkaia rajamine
<i>Maapinna absoluutkõrguste vahemik</i>	75,00 – 79,60
<i>Ehitiste suurim lubatud kõrgus</i>	14,5 m

Planeeritav spordihoone soovitakse ühendada galeriiga kooli põhihoone teise korruse tasemelt.

3.6.3 Muinsuskaitse nõuded

Uute hoonete planeerimisel ja ehitamisel muinsuskaitsevööndis tuleb järgida Võru vanalinna muinsuskaitseala põhimäärusest tulenevaid nõudeid.

Muinsuskaitseala kaitsevööndi hoonestamisel tuleb vältida järske kontraste hoonestuse mastaapsuses.

Mitte püstitada välismõõtmete tõttu sobimatuid või olulisi kaugvaateid muinsuskaitsealale varjavaid ehitisi.

Mitte paigaldada olulistele vaatesuundadele vanalinnale avanevaid vaateid katvaid või oluliselt varjavaid reklaame, tehnilisi rajatisi või muid konstruktsioone.

3.7. Liikluskorraldus

Juurdepääs planeeritavale alale on Vabaduse tänavalt.

Olemasolevat teed mööda pääseb transpordivahenditega kooli territooriumile, kus on ette nähtud parkimiskohad kooli hoovialal. Parkimiskohad täpsustatakse projekteerimise käigus.

Planeering teeb ettepaneku kinnistu siseteel kehtestada liikluseeskirjajärgselt õuealal liiklemise kord (vt DP-2).

Tänav kaitsevööndi laius on 10 meetrit teemaa piirist (vt DP-2). Teeseadus¹ (§ 13 lg 5).

3.8. Haljastus ja heakorrasustuse põhimõtted

Planeeritaval alal kasvab hulgaliselt looduslikku kõrghaljastust. Olemasolevaid puid säilitada võimalikult palju. Ehitiste ja rajatiste püstitamisel ette jäävad puud asendatakse sobilike väiksemate liikide või sortidega. Kogu planeeritav kinnistu piiratakse aiaga. Piirdeaia täpne paiknemine jäetakse olemasolev või lahendatakse projekteerimise käigus.

Kinnistute omanikud peavad hoidma planeeritava ala korras ja valgustatuna, vältides nii ka kuritegevuse riski.

3.9. Tehnovõrgud ja -rajatised

Uued tehnovõrgud lahendatakse projekteerimise käigus eraldi projektiga.

3.9.1. Veevarustus

Olemasolev olukord

Kinnistul on olemasolev veevarustus. Vesi saadakse linnavõrgust.

Planeeritav

Veevarustuse planeerimisel on lähtutud spordihoone veevajadusest, mis on 18350 l/d.(Vee tarbimismid 28.08.1993 alusel).

Veetorustik on planeeritud jätkata kinnistul olemasolevast trassist. Krundile rajatakse trassi rekonstrueerimise käigus uus trassiosa otse Vabaduse tn kaevust nii, et see ei läbiks enam Vabaduse tn 12a kinnistut. (vt DP-3).

Kinnistut läbivad veetrassid, mis kulgevad Jüri tn 20b ja Jüri tn 22c hoonete juurde.

Neile trassidele nähakse ette servituudivajadus vastavate kinnistute kasuks.

• 1 Teeseadus (RT I 1999, 26, 377; 93, 831; 2001, 43, 241; 50, 283; 93, 565; 2002, 41, 249; 47, 297; 53, 336; 61, 375; 63, 387; 2003, 79, 530; 88, 594; 2004, 84, 569; 2005, 11, 44; 40, 312)

3.9.2. Heitvete kanalisatsioon

Olemasolev olukord

Kinnistul on olemasolev kanalisatsioonitrass, kuhu juhatakse ka rajatava ehitise heitveed.

Planeeritav

Perspektiivne heitveehulk ööpäevas on 18350 l/d. (vt DP-3).

Hoonestusalale jääv olemasolev kanalisatsioonitrassi osa ümbertõstmise lahendatakse projekteerimise käigus. Kinnistul paiknevale Jüri tn 20b juurde viivale kanalisatsioonitrassile seada servituut.

3.9.3. Sademete kanalisatsioon

Olemasolev olukord

Planeeritava alal paiknevad sademete kanalisatsioonitrassid.

Planeeritav

Spordihoone ja platside väljaehitamisel rajatakse täiendav sademete kanalisatsioonivõrk, mis lahendatakse projekteerimise käigus ja ühendatakse linnatrassiga. Murualal sademevesi immutada kinnistu piires.

3.9.4. Elektrivarustus

Olemasolev olukord

Kinnistul on elektriühendus kaabelliiniga olemas. Kinnistut läbivad 0,4 kV ja 10 kV kaabelliinid. Kinnistul paikneb Keskkooli alajaam nr 19.

Planeeritav

Vajalik on peakaitsme suurendamine kuni 50A võrra.

Ehitise rajada nii, et ei rikuks olemasolevat 0,4 kV kaablit. Vajadusel kaabli ümberpaigaldamine tuleb kooskõlastada Eesti Energia AS-ga. Kinnistul paikneva Jüri tn 22c hoone juurde viivale elektrikaablile seada servituut.

Enne projekteerimise algust tuleb sõlmida elektrivõrguga Kinnisasja omaniku poolt tehnoarajatise ümberpaigutamise leping vormil VTar 23.

Kinnistule jäävate AS Eesti Energia liinirajatistele määratakse isiklik kasutusõigus liinirajatise omaniku kasuks.

3.9.5. Soojavarustus

Olemasolev

Olemasolevatel hoonetel on soojavarustus olemas.

Planeeritav

Planeeritava hoonel lahendatakse soojavarustus projekteerimise käigus vastavalt projektile. Projekteeritavale soojatrassile seatakse servituut trassiomaniku kasuks.

3.9.6. Sidevarustus

Olemasolev

Kinnistul asuvad Elioni kaablitrassid.

Planeeritav

Kinnistu sidevarustus on planeeritud vastavalt Elion Ettevõtte AS poolt väljastatud tehnilistele tingimustele.

Kinnistutel asuvad kaablitrassid ei tohi jääda ehitiste ja pikisuunaliselt sõidutee alla.

Hoonetesse projekteerida vajalikumahuline SK tüüpi sidekontrollkapp. Hoone sisesidevõrk välja ehitada kasutades CAT5 sidekaableid.

3.9.7. Välisvalgustus

Koolimaja, spordihoone, abihoonete ja spordiplatside ümbrus peavad olema valgustatud. Valgustite asukohad määrata projekteerimise käigus.

3.10. Tuleohutuse tagamine

Detailplaneeringuga lubatud ehitiste lubatud madalaim tulepüsivusklass on TP2.

Hoonetusala ja rajatiste rajamiseks ehitusala määramisel on lähtutud Vabariigi Valitsuse määrusest nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusenõuded“, mis määrab hoonetevahelise minimaalse tuleohutuskaja laiuseks 8 meetrit. Kui tuleohutuskaja on alla 8 meetri, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Abihoone otsaseinale, mis jääb planeeritava hoone tuleohutuskaja raadiusse, tuleb rajada tulemüür või lahendada teiste ehituslike vahenditega projekteerimise käigus.

Planeeritav hoone moodustab eraldi tuletõkkesektsiooni.

Planeeritavale ehitisele nähakse ette automaatne tulekahjusignalisatsioon ja tulekustutussüsteem ja suitsueemaldamise seadmestik.

Tuletõrje kustutusvesi saadakse linnatrassi hüdrantidest Vabaduse ja Jüri tänava ristmikul või lähimast veevõtukohast Tamula järve ääres. Tulekustutusvee normvooluhulk on 15 l/s. Lähima hüdrantini on ca 120 m.

3.11. Keskkonnakaitse abinõud

Planeeringu alale ei ole kavandatud keskkonnoahtlikke rajatise ja tegevusi. Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduses² § 6 lg 1 toodud nimekirjast lähtudes, ei kuulu planeeritav tegevus olulise keskkonnamõjuga tegevuste hulka.

Kinnistu jäätmete kogumise korraldab iga kinnistu valdaja eraldi. Jäätmed tuleb koguda vastavasse kinnistesse prügikonteineritesse. Prügikonteinerid paigutada juurdepääsuteede lähistele (vt DP-2). Soovitavalt kasutada vähemalt 0,8 m³ metallist ratastega konteinereid, mis vajavad paigaldamiseks asfalteeritud ühetasast alus.

Jäätmevaldaja on kohustatud käitlema tema valduses olevaid jäätmeid vastavalt kehtestatud Jäätmeseaduse³ ning Võru linna Jäätmehoolduseeskirja⁴ nõuetele või andma need käitlemiseks üle selleks õigust omavale isikule.

3.12. Muinsuskaitse nõuded

Planeeritav kinnistu asub vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndis, mis tõttu tuleb arvestada muinsuskaitse nõudeid antud alale.

Võru vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus⁵ § 8. Muinsuskaitseala kaitsevööndis kehtivad kitsendused

- 2 Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus (RTI, 24.03.2005, 15, 87)
- 3 Jäätmeseadus (RTI 2004, 9, 52; 30, 208; 2005, 15, 87)
- 4 Võru linna Jäätmehoolduseeskiri. Kehtestatud Võru Linnavolikogu 03.02.2010.a määrusega nr 4
- 5 Võru vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus Vabariigi Valitsuse 16. veebruari 2006. a määrus nr 47 (VV, RTI, 22.02.2006, 10, 68) Määrus kehtestatakse «Muinsuskaitse seaduse» § 15 lõigete 1 ja 2 alusel.

(1) Muinsuskaitseala kaitsevööndi hoonestamisel tuleb vältida järske kontraste hoonestuse mastaapsuses muinsuskaitsealal ja vahetult selle piiri ääres ning tagada vanalinna silueti vaadeldavus olulistest vaatepunktidest linnas, vanalinnasuunalistelt tänavatelt ja Tamula järvelt.

(2) Muinsuskaitseameti loata on muinsuskaitseala kaitsevööndis keelatud:

- 1) püstitada välismõõtmete tõttu muinsuskaitseala oluliste vertikaalsete dominantide vaadeldavust häirivaid või olulisi kaugvaateid muinsuskaitsealale varjavaid ehitisi;
- 2) püstitada muinsuskaitseala välispiirile välismõõtmetelt või ehitusmahult muinsuskaitseala või tema välispiiriga vahetult külgneva hoonestuse suhtes mastaapidele mittesobivaid ehitisi;
- 3) paigaldada olulistele vaatesuundadele vanalinnale avanevaid vaateid katvaid või oluliselt varjavaid reklaame, tehnilisi rajatisi või muid konstruktsioone.

Tegevus planeeritaval alal tuleb vastavalt Muinsuskaitseaduse §24, 25 kooskõlastada Muinsuskaitseametiga ja Linnavalitsusega.

3.13. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded

Eesti standardi EVS 809-1:2002 kohaselt kasutada järgmisi aspekte kuritegevuse riski vähendamiseks:

- hoonete vaheline hea nähtavus, valgustatus ja jälgitavus
- suletavad väravad
- korrashoid, eriti kergestisüttiva prügi kiire eemaldamine, vähendab süütamise ohtu
- vastupidavate ukse- ja aknaraamide, lukkude, uste, akende ja klaaside kasutamine
- sissemurdmiste või vandalismiaktide sihtmärkide tugevdamine peale rünnakut vähendab intsidentide kordumise riski
- tulekindlate materjalide kasutamine; näiteks prügianumate puhul

3.14. Servituutide vajadus

Planeering määratleb servituudi vajaduse järgmistele tehnovõrkudele nende omanike kasuks (vt DP-2):

- side trassid;
- vee trassid;
- kanalisatsiooni trassid
- 10kV ja 0,4 kV maakaabelliinid
- soojatrass.

Vastavalt Asjaõigusseaduse⁶ § 173 on reaalservituudi seadmiseks vajalik asjaõigusleping, mis peab olema notariaalselt tõestatud.

3.15. Muud seadustest tulenevad kinnisomandi kitsendused

3.15.1. Elektriõhutusseadusest tulenevad kitsendused

Elektriõhutusseaduse⁷ § 15 kohaselt on elektripaigaldise kaitsevöönd elektripaigaldist, kui see on iseseisevehitis, ümbritsev maa-ala, õhuruum või veekogu, kus ohutuse tagamise vajadusest

• 6 Asjaõigusseadus (RT I 1993, 39, 590; 1995, 2628, 355; 57, 976; 1996, 45, 848; 51, 967; 1997, 52, 833; 1998, 12, 152; 30, 409; 59, 941; 1999, 26, 377; 27, 380, 2001, 34, 185; 93, 565; 2002, 47, 297; 53, 336; 99, 579; 2003, 13, 64; 17, 95; 2004, 20, 141; 37, 255)

lähitules kitsendatakse kinnisasja kasutamist. Elektripaigaldise kaitsevööndis on keelatud tõkestada juurdepääsu elektripaigaldisele, ladustada jäätmeid, tuleohtlikke materjale ja aineid, teha tuld, põhjustada oma tegevusega elektripaigaldise saastamist ja korrosiooni ning korraldada massiüritusi, kui tegemist on üle 1000-voldise nimipingega elektripaigaldisega. Elektripaigaldise omaniku loata on keelatud elektripaigaldise kaitsevööndis ehitada, teha mis tahes mäe-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis-, üleujutus-, niisutus- ja maaparandustöid, istutada ning langetada puid ja põõsaid; elektri-õhuliinide kaitsevööndis sõita masinate ja mehhanismidega, mille üldkõrgus maapinnast koos veosega või ilma selleta on üle 4,5 meetri; üle 1000-voldise nimipingega elektri-õhuliinide kaitsevööndis ehitada aedu ja traattarasid ning rajada loomade joogikohti. Elektri-maakaabelliinide kaitsevööndis on keelatud ilma elektripaigaldise omaniku loata töötada löökmehhanismidega, tasandada pinnast, teha mullatöid sügavamal kui 0,3 meetrit, küntaval maal sügavamal kui 0,45 meetrit ning ladustada ja teisaldada raskusi.

Vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele nr 211 02.07.2002⁸ on elektri-õhuliini kaitsevöönd maa-ala ja õhuruum, mida piiravad mõlemal pool piki liini telge paiknevad mõttelised vertikaaltasandid, ning mille ulatus mõlemal pool liini telge:

- 1) alla 1 kV pingega liinide korral on 2 meetrit;
- 2) kuni 20 kV pingega liinide korral on 10 meetrit.

Elektri maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd 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.

3.15.2. Tee kaitsevööndist tulenevad kitsendused

Teeseaduse⁹ § 13 alusel rajatakse tee kaitseks, teehoiu korraldamiseks, liiklusohutuse tagamiseks ning teelt lähtuvate keskkonnakahjulike ja inimesele ohtlike mõjude vähendamiseks tee äärde kaitsevöönd.

Teede- ja sideministri 28. septembri 1999. a määruse nr 59 "Tee ja tee kaitsevööndi kasutamise ja kaitsmise nõuete"¹⁰ alusel on teel ja tee kaitsevööndis tee omaniku nõusolekuta keelatud:

- 1) maha võtta, ümber tõsta, juurde panna või kinni katta liiklusmärke ja muid liikluskorraldusvahendeid või eemaldada nendelt katteid;
- 2) teha teel ilma ehitusloata teehoiutöid, samuti mistahes teehoiuväliseid töid, paigutada sinna töövahendeid, materjale jms; tegevusega kaitsevööndis ei tohi halvendada liiklustingimusi teel;
- 3) ehitada nähtavust piiravaid hooneid või rajatisi ning rajada istandikku;
- 4) ehitada kiirendus- või aeglustusrada, peale- või mahaõiduteed, alalist või ajutist müügipunkti või muud teeninduskohta;
- 5) takistada jalakäijate liiklemist neid häiriva tegevusega;
- 6) paigaldada valgustusseadet või teabe- ja reklaamivahendit;
- 7) korraldada spordivõistlust või muud rahvaüritust;
- 8) kaevandada maavara ja maa-ainest;

• 7 **Elektriohutusseadus** (RT I 2007, 12,64) jõust 20.07.2007vv 24.01.2007
 • 8 **Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord** Vabariigi Valitsuse 26.03.2007. a määrus nr 19 (RTI, 2007, 27,482) jõust 20.07.2007
 • 9 **Teeseadus** (RT I 1999, 26, 377) vv 17.02.1999, jõust.23.03.1999
 • 10 **Tee ja tee kaitsevööndi kasutamise ja kaitsmise nõuded.** Teede- ja sideministri 28.09.1999.a määrus nr 59 (RTL, 1999, 155, 2173) jõust 01.01.2000

9) teha metsa uuendamiseks lageraiet;

10) teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandus- või muud teehoiuvälisist tööd.

Tee kaitsevööndi maa omanik on kohustatud kaitsevööndis hoidma korras teemaaga külgneva kaitsevööndi maa-ala ja sellel paikneva rajatise ning kõrvaldama või lubama kõrvaldada nähtavust piirava istandiku, puu, põõsa või muu liiklusele ohtliku rajatise. Ta peab võimaldama paigaldada teega külgnevale kaitsevööndi kinnistule talihooldetöödeks ajutisi lumetõkkeid, rajada lumevalle ja kraave tuisklume tõkestamiseks ning paisata lund väljapoole teemaad, kui nimetatud tegevus ei takista juurdepääsu tema elukohale ja varale.

Tee kaitsevööndis oleva maa omanik või kasutaja võib kooskõlastamata teha oma majapidamise ja maakasutamisega seotud töid (maa harimine, saagi koristamine jms), kui need tööd ei ole vastuolus teeseaduse ja käesolevate nõuete teiste sätetega. Teega vahetult külgnevat maad võib maa omanik või -kasutaja harida kuni teemaa piirini, seejuures kahjustamata külgkraave, mullet, süvendit ja nende nõlvu. Maaharimismasinatega ei ole lubatud välja sõita teele, manööverdada sellel või selle nõlvadel. Möödapääsmatu vajaduse korral tuleb sellised tööd kooskõlastada tee omanikuga.

3.16. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine

Planeeringu kehtestamisest tulenevad kahjud hüvitatakse kruntide igakordsete omanike poolt.

3.17. Planeeringu realiseerimise võimalused

Uued tehnovõrkude ühendused rajatakse vastavalt tehnilistele tingimustele või kokkuleppel tehnovõrke valdavate ettevõtetega.

Planeeringut teostatakse etappide kaupa: esimeses järjekorras rajatakse piirded, teisena ehitatakse välja spordihoone, kolmandana rajatakse platsid ja haljastus.

Kruntide ehitusõigused realiseeritakse kruntide valdajate poolt.

Koostas: T. Linnas

Detailplaneering Vabaduse 12 Võru linnas

T-038-07

KOOSKÕLASTUSTE TABEL

Kooskõlastaja	Nimi, amet	Allkiri	Kuupäev	Märkused
Päästeamet Lõuna-Eesti Päästetsektus Inženertehniline büroo	Neeme Muraaja juhtimisinspektor		22.12. 2010.a	Kooskõlastuse koht: lk. 27. kooskõlastuste joonis 1, lk. 16 ja 17 kooskõlastuste leht 1 ja 2
KOOSKÕLASTATUD "21" "16.06." 2010.a. nr. Elion Ettevõtte AS-ga tingimustel:				
MUINSUSKAITSE AMET	ILONA MERZIN Võrumaa Vaneminspektor		22.03.2010	Kooskõlastatud Nr. 13284 Reg. Nr. 27008
Tehnovõrkude valdajad:				
Eesti Energia AS	Robert Mägi võrguarengu projektijuht OÜ Jaotusvõrk		23.12.2010	Kooskõlastatud
		KOOSKÕLASTATUD 29.12.2010 AS VÕRU VESI Marko Tolga arendusjuht		
AS Võru Soojus	Valter Ranhard tootmisjuht		03.06. 2011	Kooskõlastus digiallkirjastatud kirjaga lk. 15



AKTSIASELTS
VÕRU SOOJUS

Vabaduse 12 DP tehnovõrkude plaani kooskõlastus.

03.06.2011 a.

AS Võru Soojus kooskõlastab Vabaduse 12 DP tehnovõrkude plaani, liitumispunkt asub Vabaduse 12 õppehoone keldris, kust on antud ka lahendus projekteerijale uue soojatrassi rajamiseks krundil täiendava hoone soojaga varustamiseks. Uuele soojatrassile krundisisesele tuleb määrata servituut.

/Allkirjastatud digitaalselt/

Valter Banhard
AS Võru Soojus tootmisjuht

Kooli 6
65606 Võru
ESTONIA

tel. +372 7864152
fax +372 7864150
e-post: vorusoojus@hotmail.ee
www.vorusoojus.ee

Reg. nr. 10351812
SEB
a/a 10402006048007

DIGITAALALKIRJADE KINNITUSLEHT

ALLKIRJASTATUD FAILID

FAILI NIMI

FAILI SUURUS

Vabaduse12 DP 14.02.2011 lõplik Tehnovõrk_(1_).pdf	942 KB
Vabaduse 12 DP tehnovõrkude koostõlastus.doc	32 KB

ALLKIRJASTAJAD

nr.

NIMI

ISIKUKOOD

AEG

1	Valter Banhard	35404296515	03.06.2011 09:49:20
---	----------------	-------------	---------------------

ALLKIRJAKEHTIVUS

ALLKIRI KEHTIB

ROLL/RESOLUTSIOON

AS Võru Soojus/tootmisjuht / koostõlastan

ALLKIRJASTAJAASUKOHT (LINN, MAAKOND, INDEKS, RIIK)

SERTIFIKAADI SEERIANUMBER

Võru, Võrumaa, Eesti	1216785574
----------------------	------------

SERTIFIKAADI VÄLJAANDJANIMI SERTIFIKAADI VÄLJAANDJAAVALIKU VÕTME LÜHEND

ESTEID-SK 2007	48 06 DE BE 8C 87 57 95 80 78 63 FA9C 23 2B 2B A0 3A 18 75
----------------	--

KEHTIVUSKINNITUSE SÕNUMILÜHEND

E3 BF AF 6D 24 60 DA79 03 A3 C2 6D 91 17 EF 5F 4F 57 87 35
--

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

MÄRKUSED

--

3.7. Nõuded ehitistele

3.7.1. Linnaehituslikud nõuded

Ehitatavad hooned ei tohi olla kõrgemad olemasolevatest naaberhoonetest. Rajatavate hoonete kuju ja välisilme peab sobima antud keskkonda ja harmoneeruma olemasolevate hoonetega. Spordihooned minimaalne tulepüsivusklass peab olema vähemalt TP2.

Hoonestusala ja rajatiste rajamiseks ehitusala määramisel on lähtutud Vabariigi Valitsuse määrusest nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusenõuded“, mis määrab hoonetevahelise minimaalse tuleohutusküla laiuseks 8 meetrit. Kui tuleohutusküla on alla 8 meetri, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

3.7.2. Arhitektuurinõuded

Olulised arhitektuurinõuded hoonestusele krundil nr 1 on toodud tabelis 4.

Tabel 4. Arhitektuurinõuded

	<i>Pos 1</i>
<i>Hoonete lubatud maksimaalne korruselisus</i>	Juurdeehitistel ja abihoonetel 2; põhihoonel 4 korrust (olemasolev)
<i>Katuse kallete vahemik</i>	Lahendada projekteerimise käigus
<i>Katusekatte materjalid</i>	Plekk, kivi, eterniit, klaas; lamekatuse korral rullmaterjal
<i>Välisviimistluse materjalid</i>	Puit, krohv, puhasvuuk tellismüüritis, plekk, klaas
<i>Sokli kõrgus</i>	Olemasolev
<i>Piirded</i>	Lubatud: metallvõrkpiire, läbipaistev puitlippaed, maksimaalne kõrgus 1,5 m Lubatud: vabakujuline või pügatav hekk, kõrgusega kuni 2 m Keelatud massiivsed, avausteta piirdemüürid või plekkaia rajamine
<i>Maapinna absoluutkõrguste vahemik</i>	75,00 – 79,60
<i>Ehitiste suurim lubatud kõrgus</i>	Mitte kõrgem olemasolevast

3.7.3. Muinsuskaitse nõuded

Muinsuskaitseala kaitsevööndi hoonestamisel tuleb vältida järske kontraste hoonestuse mastaapsuses.

Mitte püstitada välismõõtmete tõttu sobimatid või olulisi kaugvaateid muinsuskaitsealale varjavaid ehitisi.

3.8. Liikluskorraldus

Juurdepääs planeeritavale alale on võimalik Vabaduse tänavalt.