

SELETUSKIRI

Detailplaneeringu algatamise alus

Peeter Pihu avaldus 07.04.2009 detailplaneeringu algatamiseks Lauluväljaku tn.3 kinnistule küttesüsteemi ja joogivee kaevu rajamiseks.

Planeeringu eesmärk ja andmed olemasolevate kruntide kohta

Planeeringu eesmärk: maaküttesüsteemi ja joogiveekaevu kavandamise võimalikkus Kubija järve ehituskeeluvööndisse.

Planeeritava ala suurus on ca 0,605 ha.

Lauluväljaku tn 3 kinnistu andmed:

Katastriüksuse tunnus - 91901:014:0613

Pindala 5291 - m²

Maakasutuse sihtotstarve - elamumaa

Omanik: Peeter Pihu

Kinnistu andmed – kinnistusraamatu registriosa nr 2907.

Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

3.1. Üldplaneering: Võru linna üldplaneering, OÜ Hendrikson & KO töö nr. 824/06, kehtestatud Võru Linnavolikogu 11.märtsi 2009.a. määrusega nr.98 „Võru linna üldplaneeringu kehtestamine“.

3.2. Detailplaneering: Kindsaare maatükk 3 katastritunnusega 91901:014:0613 detailplaneering. Kehtestatud Võru Linnavolikogu 14.märtsi 2007. a. otsusega nr.107.

Nõuded koostatavale planeeringule

4.1. Planeeringu aluskaart:

Detailplaneeringu koostamise alusena on kasutatud OÜ GPK Lahendused (RETTTER EG10912630-0001) poolt koostatud geodeetilist alusplaani töö 1.3-038-04 28.05.2004.a.

4.2.1. Kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed:

Planeeritav kinnistu jääb Võru linna lõunapoolsesse tippu.

Lauluväljaku tn 3 kinnistu asub Võru linna ja valla piiri vahetus läheduses Kubija järve ääres. Kubija järv on valitud Natrura 2000 ajutise piiranguga hoiualaks. Kubija järvel on kallasrada 4 m ja veekaitsevöönd 10 m, ehituskeeluvöönd 50 m ning ranna- ja kaldapiiranguvöönd 100 m veepiirist.

Kubija järve kinnistul asuva purskkaevu kaitsetsoon on 10 m. Kubija järve ümbrus on väljaspool linna piiri metsaderohke, mistõttu on kujunenud sobivaks alaks väikeelamute ja suvilate rajamisel.

Lauluväljaku tn 3 kinnistu külgneb põhja- ja idapoolsest küljest ebakorrapärase kujuga Kubija järve kinnistuga. Kubija järve kinnistul Lauluväljaku tn 3 kinnistust põhja pool paikneb purskkaev ja väike puhkenurk jalutajate jaoks. Läänepoolsest küljest piirneb planeeritav kinnistu Lauluväljaku teega, mis on Kasaritsa-Kubja tee T-25135. Lõuna poolt piirneb Lauluväljaku tn 3 kinnistu Lauluväljaku 5 kinnistuga, mis on elamumaa ja kus asub kahekorruseline elamu koos kõrvalhoonetega. Krundi lähinaabruses Kubja teel ja Lauluväljaku tänava lõunapoolses otsas paiknevad ühe- kuni kahekorruselised väikeelamud. Lauluväljaku tänav on kurviline kujuga ja ebakorrapärase maapinna reljeefiga tänav, mille äär on hõredalt hoonestatud, mistõttu pole kindlat ehitusjoont välja kujunenud. Lauluväljaku tänav on ühendusteeks Kubja tee ja Männiku tänavaga.

Lauluväljaku tänav on tiheda liiklusega tänav, sest ca 600 m kinnistust edela poole asub Võru haigla. Kirdesuunas asuval lauluväljakul toimuvate ürituste ajal sageneb liiklus maanteel veelgi.

Krundile juurdepääsu võimalus on otse Lauluväljaku tänavalt. Tehnovõrkudest asub kinnistu piiri

läheduses sidekaabel, rohkem tehnovõrke kinnistul pole.

4.2.2. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Lauluväljaku tn 3 kinnistu (katastritunnus 91901:014:0613, elamumaa, pindala 5291 m²) piirneb idapoolsest küljest Kubja järve kinnistuga (katastritunnus 91901:014:0015, veekogude maa, mille pindala on 23,6 ha, sellest veealust maad on 19.1 ha). Lääne poolt külgneb Lauluväljaku teega [Kasaritsa-Kubja tee (T25135, katastritunnus 91901:014:2060, transpordimaa, pindala 0.51 ha)]. Lõunast piirneb Lauluväljaku tee 5 kinnistuga (91901:014:0009) elamumaa 3267 m².

Lauluväljaku tn. 3 kinnistule on antud ehitisluba üksikelamu püstitamiseks nr.5546, 07.maist 2009.a. Oja ehituskeeluvööndit 25 m on vähendatud 15 m -le detailplaneeringuga Kindsaare maatükk 3 katastritunnusega 91901:014:0613 detailplaneering, mis on kehtestatud Võru Linnavolikogu 14.märtsi 2007. a. otsusega nr.107.

4.2.3. Krundi ehitusõigused

	<i>Planeeringu järgi</i>
	<i>Lauluväljaku tn 3</i>
Krundi kasutamise sihtotstarbed katastri järgselt	Elamumaa
Detailplaneeringu järgselt	Pereelamumaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil	3
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	365 m ²
Lubatud suurim lubatud kõrgus	9 m

4.2.4. Kruntide hoonestusala piiritlemine

Hoonestusala kruntidel on lõunasuunast 4 m krundi piirist; kinnistu loodenurgast 23,7 m ja 15 m oja veepiirist, idasuunast 50 m järve veepiirist ning lääneküljest 10 m tee servast. Hoonestusala laius põhja-lõuna suunas on 23 m ja ida-lääne suunas 18 m. Tavapärast ehitusjoone asukohta pole otstarbekas kasutada hoonestamisel, kuna maastik on väga eripärase reljeefiga ning tee ja hoonestusala vahelisel alal kasvab palju kauneid puid, mis moodustavad allée ning mille mahavõtmine pole otstarbekas.

4.2.5. Ehitiste vahelised kujud, tuleohutus

Planeeritavate hoonete vaheline tuleohutuskuja on minimaalselt 8 m. Ehitised peavad vastama VV määruse nr.315 27.10.2004 nõuetele. Minimaalne tulepüsivusklass TP-3. Lähim tulekustutusvee võtu koht asub Kubja järve läänekalda ääres planeeritud kinnistust põhja pool.

4.2.6. Arhitektuur-ehituslikud nõuded ehitistele

Hooned ehitada kuni kahe ehitusliku korrusega, viilkatusega. Hoonete ukSED ja aknaraamid ning piirded teha puidust. Välisviimistlusena kasutada puitu või tellist, looduslikust materjalist viimistlusplaate, puhasvuuki või krohvi. Mitte kasutada imiteerivaid viimistlusmaterjale. Katusekattena kasutada kivi, plekki, astbestivaba eterniiti või bituumensindlit. Katuse kalle 23-45°.

4.2.7. Tänavaa ala ja liikluskorralduse põhimõtted, juurdesõidud ja piiriosa, kust väljasõitude rajamine on keelatud, jalakäijate liikumistsoonid. Parkimine

Kinnistud piirnevad lääneküljelt teemaaga. Eraldi kõnniteed pole antud alale ette nähtud.

Jalakäijate ja jalgratturite liiklemine toimub teepeenral kummalgi pool sõiduteed.

Kinnistule juurdesõidu tee on kinnistu lõunapoolse piiri äärest.

Parkimine toimub kinnistul selleks ettenähtud kohal või ettenähtud hoones.

Riigimaanteelt 25135 Kasaritsa_Kubja teelt mahasõidu rajamiseks on vajalik koostada projekt ja taotleda tee ehitisluba Lõuna Regionaalse Maanteeameti tehoiu osakonnalt.

4.2.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted: säilitatav, linnaliselt väärtuslik ja muu haljastus ning heakord, piirded, vertikaalplaneerimise põhimõtted

Lauluväljaku tn 3 kinnistul on reljeef suure langusega järve poole ja ka kinnistu põhjapoolsele küljele. Säilitatava haljastusena jäetakse alles kinnistul kasvavad väärtuslikud kauni välimusega puud.

Kinnistu lääne ja lõunapoolsele küljele istutada kuni 1.2 m kõrgusega hekk. Kinnistu järvepoolne osa on võsastunud. Seal tuleb haljastamise käigus välja valida sobivad puuliigid, mis jäetakse kasvama. Mittekvaliteetsed, ebaesteetilise väljanägemisega ja liiga tihedalt kasvavad puud ja põõsad tuleks likvideerida.

Veekaitsevööndis puu- ja põõsarinde raie jaoks tuleb taotleda Keskkonnaametist nõusolek.

Liiga järsud reljeefi langused võiks jagada astanguteks, mida oleks sobilik ääristada maakividega. Astanguid on mugavam hooldada ja neile võiks rajada rodoaiad. Planeeritavate hoonete läheduses kasvavad okaspuud, seetõttu sobivad sellesse piirkonda kasvama rododendronid ja ka külmahellemad väiksemakasvulised okaspuuliigid. Krundil asuvad ebakorrapärase kujuga kraavid tuleks õgvendada või dreneerida. Edela-kirdesuunalist kraavi võib setetest puhastada kuni järve suubumiskohani. Plaanil loode-kagusuunalist aimatavat madalat kraavi võib täita maapinnaga tasaseks kruusaga, millele panna peale kasvupinnast vähemalt 10 cm. Ehitistest ja teedest vaba pind kaetakse muruga. Pärast ehitiste valmimist krunt korrastatakse.

Piirdeaiad ja väravad peavad sobima kokku planeeritava hoonestuse viimistlusega ja moodustama terviku. Krundi tänavapoolsed piirded peaksid olema alla 1,2 m kõrgused, et tänavalt oleks võimalik tabada vaadet järvele. Kinnistute vahelised piirded peaksid harmoneeruma tänavapoolsete piiretega.

Kinnistu täiendavaks haljastamiseks on vajalik koostada kujunduskava, mis on vastavuses Looduskaitseadusega.

Vastavalt Võru Linnavolikogu 11. oktoobri 2006. a määrusele nr 32, Heakorraeskirja kehtestamine ja koormiste määramine, peavad hoonete ja territooriumide valdajad:

1. hoidma korras hoonete fassaadid ja piirdeaiad;
2. tagama oma valduses oleval territooriumil puhtuse ja korra;
3. varustama majavaldused tänavalt nähtava majanumbri ja lipukanduri või -mastiga.

4.2.9. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad.

Kinnistu läänepoolisel küljel Lauluväljaku teega piirneval alal paikneb sidekaabelliin ja 0,4 kV kaabelliin. Teisi tehnovõrke ja -rajatise kinnistul pole.

Elekter

Lauluväljaku tn 3 kinnistu elektrienergiaga varustamiseks on olemas Kanarbiku 2 kaablijaotuskapist ca 100 m 0,4kV maakaabelliin ja kinnistu piiril liitumiskilp.

Lubatud peakaitse on 3x25A. Toitealajaam on Soo 110/10 kv alajaam, toitefiider Soo-Kasarmu 10 kV, jaotusalajaam Lauluväljaku 10/0,4 kV, jaotusfiider 0,4 kv KL (Kanarbiku 2 KJK). Sisestus elamuni on planeeritud 0,4 kV maakaabliga.

Elektrikaabelliinile on ette nähtud 2 m liinikaitsevööndi koridor.

Side

Kinnistule nähakse ette sidekaabli paigaldamine hoonesse telefoni-ja internetiühenduse saamiseks kaablikapist KUBK 017. Hoonesse projekteeritakse vajalikumahuline SK tüüpi sidekontrollkapp. Sideühenduse väljaehitamisel kasutatakse CAT5 sidekaablit, mille otsastamisel kasutatakse selleks ettenähtud otsastusliideseid. Sidekaabeldus peab vastama ISO/IEC IS11801, EN50173 standarditele.

Vesivarustus

Tarbimisvee vajadus arvestada neljale inimesele 4x230 l/d ühel krundil.

Hetkel pole ette nähtud linna ühisveetrassi ehitamist Lauluväljaku tänavale. (vt. väljavõte Võru linna ÜP-st. Vesivarustus).

Krundi tarbeks ehitada krundile veekaev ehitusala ja ehituskeeluvööndi 50 m järvest piirile, millest tuua veetorustik planeeritavasse hoonesse.

Kanalisatsioon

Kanaliseeritav veehulk on 4x 230 l/d ühel krundil, kokku 920 l/d.

Ühiskanalisatsiooni võrku antud krundile pole planeeritud ja Võru linna üldplaneeringus ei ole seda ka ette nähtud (vt. väljavõte Võru linna ÜP-st. Kanalisatsioon). Krundil on vajalik rajada kanalisatsiooni trass koos vahekaevu ja kogumismahutiga (joonis DP-4M) või kogumismahuti asemele paigaldada omapuhasti ja heitvesi juhtida kinnistut läbivasse kraavi kinnise turu kaudu (teine variant joonise DP-4M1). Omapuhasti järel peab olema proovivõtu kaev ja väljuv vesi peab vastama Vabariigi Valitsuse määruse 269 31.juulist 2001.a. Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord lisa 1 Veekogusse juhitava heitvee PH või ohtlike ainete sisalduse piirväärtused, nõuetele. Omapuhasti kuja on 10 m Vabariigi Valitsuse määruse 171 16.maist 2001.a. Kanalisatsiooniehitiste veekaitsenõuded §6 lg.1 p.1.

Sademeveed

Sademeveed immutatakse krundi piires maasse või rajatakse sademevee kanalisatsioonivõrk, kust sademeveed juhitakse kraavi.

Küte

Lauluväljaku tn 3-l kaugküttesüsteem puudub, mistõttu planeeritakse hoonetele maaküttesüsteem. Maaküttesüsteemi torustik paigaldatakse hoone ja Kubija järve vahelisele alale ehituskeeluvööndisse, väljas poole veekaitsvööndit. Hoone sisene küttesüsteem lahendatakse ehitusprojektiga.

Tehnotrasside kaitsetsoonide ulatus.

Tehnovõrkude jaoks tuleb arvestada kaitsetsooniks: 0,4 kV elektri kaablile 1 m, sidekaablile 2 m, vee trassile 2 m ja isevoolsele kanalisatsioonile 2 m maad kummalegi poole trassi või kaabelliini.

4.2.10. Keskkonnakaitseabinõud; jäätmekäitluse korraldamine

Elutegevus Lauluväljaku tn 3 kinnistul otsest ohtu keskkonnale ei tekita.

Järve ajutiste piirangutega alal (EE0080627) plaanitud toimingute korral tuleb järgida Looduskaitseaduses (vastu võetud 21.04.2004, jõustunud 10.05.2004) §31 sätestatud kitsendusi. Sealne tegevus tuleb kooskõlastada kaitseala valdajaga. Ranna ja kalda piiranguvööndis järgida Looduskaitseaduses §37 sätestatud kitsendusi.

Krundil tekkivate jäätmete kogumine, sorteerimine ja äravedu tuleb korraldada vastavalt Jäätmeseadusele (vastu võetud 28.01.2004, jõustunud 01.05.2004), Võru Linnavolikogu 11. oktoobri 2006. a määrusele nr 32 Heakorraeeskirja kehtestamine ja koormiste määramine ja Võru Linnavolikogu 11. märtsi 2009. a määrusele nr 99 Jäätmehoolduseeskiri. Jäätmete käitlemise krundi piires korraldab krundi omanik. Tekkivad olmejäätmed, mida ei saa taaskasutada, tuleb paigutada selleks ettenähtud kogumismahutisse krundi piires. Jäätmeid ei tohi paigutada väljapoole krundi piire. Kogumismahuti tuleb paigaldada tasasele kõvale pinnale. Jäätmemahuteid tuleb tühjendada vastavalt eeskirjale, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ja ümbruskonna reostuse. Krundi omanik peab sõlmima lepingu jäätmeluba ja sellekohast tegevusluba omava ettevõtjaga.

Väikeelamutes tekkivate bioloogiliste jäätmete, sealhulgas toidujäätmete, kompostimine on lubatud oma kinnistu piirides.

Tekkivaid toidujäätmeid tuleb kompostida soovustatud ja kahjuritest kaitstud kompostimisnõudes. Keelatud on kompostida jäätmeid, mis kahjustavad komposti või muudavad selle kasutamiskõlbmatuks. Aiajäätmeid võib kompostida ka aunades. Komposti peab paigutama, ladustama ja käitlema kahjuritest ligipääsmatult ning tervisele ja keskkonnale ohutult.

Heitvete kogumis- ja settekaevude setteid ning käimlajäätmeid ei tohi kasutada komposti valmistamiseks ega laotada territooriumile.

Suurjäätmed tuleb viia selleks määratud kogumiskeskusesse.

Ohtlikud jäätmed tuleb viia jäätmekogumispunkti. Taaskasutatavad jäätmed tuleb viia kogumispunktidest või selleks ettenähtud üldkasutatavatesse erimahutitesse.

Ohtlikke aineid mittesisaldavad paberi, papi ja puidujäätmed võib põletada küttekoldes.

Olme- ja segaolmejäätmete mahutitesse ei tohi panna: tule- ja plahvatusohtlikke jäätmeid; üle 30°C kuuma tuhka; vedelaid jäätmeid; ohtlikke jäätmeid; käimlajäätmeid; kogumiskaevude setteid; aineid ja esemeid, mis võivad ohustada jäätmemahutite hooldajat või jäätmekäitlejat; aineid ja esemeid, mis oma kaalu, koguse või kuju tõttu võivad kahjustada mahuteid või jäätmeveokeid või raskendavad märkimisväärselt jäätmete kokkupressimist; taaskasutatavaid jäätmeid, mille kogumine on korraldatud. Olmejäätmed ning muud kergestiriknevad ja halvastilõhnavad jäätmed tuleb paigutada mahutitesse paberi- või kilekottidesse pakitult ning selliselt, et need ei levitaks lõhna, ei põhjustaks ohtu inimestele ega määraks mahuteid.

4.2.11. Servituutide määramise vajadus ja naabrusõiguse vajadus

Detailplaneering näeb ette: Lauluväljaku tn 3 kinnistul teenivat kinnisasja läbivale sideliinile servituudi kaabelliini haldaja kasuks kogu krundi (pos.1) läbiva sideliini kaitsetsooni (4 m laiuselt piki liini) ulatuses ja 0,4 kV kaabelliinile haldaja kasuks kogu krundi läbiva kaabelliini kaitsetsooni (2 m laiuselt piki liini) ulatuses.

Reaalservituudi seadmiseks on vajalik notariaalselt tõestatud asjaõigusleping.

(Asjaõigusseadus. Reaalservituudid) (Vt. DP-3 Tehnovõrkude plaan)

4.2.12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeritavad ühepere elamud kuritegevuse seisukohalt ümbrusele mõju ei avalda. Kuritegevuse riskide vähendamiseks piirata krunt aiaga, mis võimaldab saada ülevaate teiselpool aeda toimuvast ning rajada tänavavalgustus. Turvalisuse tagamiseks paigaldada hoonetele signalisatsioonisüsteemid ja tõhustada naabrivalvet.

4.2.13. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Kinnistu piirneb Kubija järvega, millel on kallasrada 4 m ja veekaitsevöönd 10 m veepiirist.

Kinnistut mõjutab Kubija järve ehituskeeluvöönd 50 m ja ranna- ja kaldapiiranguvöönd 100 m veepiirist. Kinnistut läbib oja, mille ehituskeeluvööndit on vähendatud 15. m-ni veepiirist, veekaitsevöönd 10 m veepiirist ja kallasrada 4 m veepiirist.

Kinnistu teepoolses servas asub geodeetiline märk, millel on kaitsetsoon 3 m raadiuses. Kinnistu omanik peab tagama juurdepääsu geodeetilisele märgile ning lubama teostada selle hooldustöid.

Muid kitsendusi Lauluväljaku tn 3 kinnistule pole.

4.2.14. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringu kehtestamisest võimalikud tekkivad kahjud peab hüvitama krundi igakordne omanik.

4.2.15. Planeeringu rakendamise võimalused

Tänavavalgustuse väljaehitaja on kohaliku omavalitsus koostöös kinnistu omanikega. Tehnovõrkude väljaehitajad kuni eraõigusliku krundi piirini on nende haldajad või omanikud. Kinnistul vajalikud tööd tuleb teha tehnovõrkude omanike või haldajatega kooskõlastatult.

4.2.16. Ettepanekud:

Planeering teeb ettepaneku Kubija järve ja ehitusala vahele ehituskeeluvööndisse näha ette maaküttesüsteemi paigaldamise ala. Alus Looduskaitseaduse § 38 lg.5 p.8, mis on vastu võetud 21.04.2004.

Planeering teeb ettepaneku muuta kehtetuks Võru Linnavolikogu 14.03.2007.a. otsusega nr.107 kehtestatud Võru linnas kinnistu Kindsaare, maatükk 3 katastritunnusega 91901:014:0613 detailplaneering.