

Töö nr: 08.09-20
Tellija: VÕRU LINNAVALITSUS
Objekti aadress: Tartu tn 35, Võru linn

TARTU tn 35 KINNISTU JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

VÕRU VANALINNA MUINSUSKAITSEALA, REG. NR. 27008

DETAILPLANEERING KÕIDE I

Koostas

Peep Jentson

Vastutav spetsialist

Valdeko Jentson

Huvitatud isik

Urmas Paltsar
OÜ KASTROM

Võru
29. aprill 2009.a.

KOOSKÕLASTATUD

VÕRU LINNAVALITSUS

ÜLEVI ELJAND

Peaarhitekt-nõunik

"07" 09 2009 a.

PROJEKTI KOOSSEIS:

KÖIDE I	SELETUSKIRI JA JOONISED
KÖIDE II	DETAILPLANEERINGU DOKUMENTATSIOON

KÖIDE I SISUKORD

KOOSKÖLASTUSTE REGISTER

SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK	- 4 -
2. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDE OMANIKUD JA KRUNTIDE OLEMASOLEVAD MAAKASUTUSE SIHTOTSTARBED	- 4 -
3. ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID	- 4 -
4. PLANEERINGU TELLIJA JA KOOSTAJA ANDMED	- 5 -
5. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED JA EHITUSLIKUD SEOSSED, LINNAEHITUSLIK ANALÜÜS	- 5 -
6. PLANEERINGUALA SKEMAATILINE ASUKOHT	- 6 -
7. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	- 7 -
8. PLANEERIMISE LAHENDUS	- 7 -
9. KOKKUVÕTE	- 15 -

GRAAFILINE OSA

DP-1 ASUKOHA SKEEM	- 16 -
DP-2 OLEMASOLEV OLUKORD	- 17 -
DP-3M PÕHIJONIS, LIIKLUSKORRALDUS	- 18 -
DP-4M TEHNOVÕRGUD	- 19 -
DP-5 DETAILPLANEERINGUD KONTAKTVÖÖNDIS	- 20 -
VÕRU VANALINNA MUINSUSKAITSEALA SKEEM	- 21 -

-KOOSKÖLASTUSTE JOONIS 1	-22-
-KOOSKÖLASTUSTE JOONIS 2	-23-
-KOOSKÖLASTUSTE JOONIS 3	-24-
-3D JOONIS	-25-

KOOSKÖLASTUSTE REGISTER

Lõuna-Eesti Päästekeskus Insenertehniline büroo **Vanemuise 64, 50410 Tartu, tel: 7337300**

Läbivaataja Margo Lempu, juhataja
Kuupäev Nr.1-32 05.12.2008
Viseeringu asukoht seletuskiri lk 10, kooskõlastuste joonis 1 lk. 22

aktsiaselts Võru Vesi

Ringtee 10, 65620 Võru, tel: 782 1779

Läbivaataja Marko Tolga, arendusjuht
Kuupäev 05. detsember 2008
Viseeringu asukoht kooskõlastuste joonis 2 lk 23

AS Võru Soojus

Kooli 6, 65606 Võru, tel: 782 1369

Läbivaataja Valter Banhard, tootmisjuht
Kuupäev 05. detsember 2008
Viseeringu asukoht kooskõlastuste joonis 1 lk 22

Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ

Vilja 14A, 65605 Võru, tel: 716 8822

Läbivaataja Robert Mägi, arendussektori projektijuht
Kuupäev 17. detsember 2008
Viseeringu asukoht kooskõlastuste joonis 2 lk 23

Tartu tn 35

Läbivaataja Urmas Paltsar, Kastrom OÜ esindaja
Kuupäev 18. detsember 2008
Viseeringu asukoht kooskõlastuste joonis 1 lk 22

Muinsuskaitseamet, Lõuna Eesti järelevalveosakond

Jüri 12, 65605 Võru, tel: 782 0126

I kooskõlastus

Läbivaataja Inga Raudvassar, Võrumaa vaneminspektor
Kuupäev 05.01.2009
Viseeringu asukoht kooskõlastuste joonis 1 lk 22

II kooskõlastus

Kuupäev 29. aprill 2009
Viseeringu asukoht kooskõlastuste joonis 3 lk 24

Tartu tn 37

Läbivaataja Enno Kukker, kinnistu omanik
Kuupäev 08.06.2009
Viseeringu asukoht Kooskõlastuste joonis 3 lk 24

SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise aluseks on VÕRU LINNAVALITSUSE korraldus 23.04.2008 nr. 237 „Tartu tn 35 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine”. Detailplaneeringu eesmärgiks on kinnistu jagamine, ehitusõiguste määramine, tehnovõrkude ja rajatiste asukohtade määramine, sihtotstarvete määramine, haljastuse ja heakorrastuse, juurdepääsude ning liikluskorralduse põhimõtete väljatöötamine. Planeeritava ala suurus on ca 2835 m².

2. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDE OMANIKUD JA KRUNTIDE OLEMASOLEVAD MAAKASUTUSE SIHTOTSTARBED

Tartu tn 35 krundi omanik on KASTROM OÜ; krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve on elamumaa ning ärimaa; krundi pindala 1597 m².

3. ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on kasutatud AS K&H poolt koostatud alusplaani "Võru Kesklinna Gümnaasiumi krundi geodeetiline alusplaan", töö nr. 03G3764, 10.2003, OÜ Maamõõdu- ja Arhitektuurbüroo poolt koostatud "Tartu tänava torustike teostusjoonis", töö nr. 187/01, 22.06.2002.a.

Planeeringu koostamise aluseks on LV korraldus 23.04.2008 nr. 237, mis asub käesoleva projekti II köites.

Planeerimisettepaneku koostamisel on järgitud järgmisi Eesti Vabariigi normdokumente:

1. Planeerimisseadus (RT I 2002, 99, 579);
2. Planeeringute leppemärgid (2002);
3. Soovitused detailplaneeringu koostamiseks (2003);
4. Asjaõigusseadus (RT I 1993, 39, 590);
5. Maakatastriseadus (RT I 1994, 74, 1324);
6. Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord (VV m 23.10.2008 nr. 155);
7. Ehitise kasutamise otstarvete loetelu (VV m 26.11.02 nr. 10);
8. Tuleohutuse üldnõuded (RTL 2004, 100, 1599, jõust. 30.07.2004);
9. Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded (VV m 27.10.04 nr. 315);
10. Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus (EVS 812-6:2005);
11. Veeseadus (RT I 1994, 40, 655);
12. Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus (RTI 1999, 25, 363);

-
13. Teeseadus (RT I 1999, 26, 377);
 14. Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus (VV m 20.05.03 nr.157);
 15. Elektrivõrguga liitumise ja tasu arvestamise kord (VV m 31.07.02 nr.241);
 16. Ehitusseadus (RT I 2002, 47, 297);
 17. Kuritegevuse ennetamine linnaplaneerimine ja arhitektuur (EVS 809-1:2002);
 18. Detailplaneeringu koosseisu ning vormistamise nõuded (KO, 22.06.2007, 119, 1415);
 19. Võru linna ehitusmäärus (KO, 18.17.2006, 145,1668);
 20. Muinsuskaitseadus (RT I 2002, 27, 153);
 21. EV Valitsuse määrus 16.02.2006 nr. 47 „Võru vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus”.

4. PLANEERINGU TELLIJAJA KOOSTAJA ANDMED

Tellija: **VÕRU LINNAVALITSUS**
Jüri 11 Võru linn 65620
Tel. 785 0901

Huvitatud isik:
KASTROM OÜ
Reg. nr. 10912133
Oja 1 Võru linn 65609
tel. 5354 0130

Koostaja:
OÜ EPROK
Reg. nr. 11106641
Liiva 26a-9 Võru linn 65609
tel. 513 9158

Planeeringujoonised on vormistatud joonestusprogrammiga ArchiCAD 11.

5. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED JA EHTUSLIKUD SEOSSED, LINNAEHITUSLIK ANALÜÜS

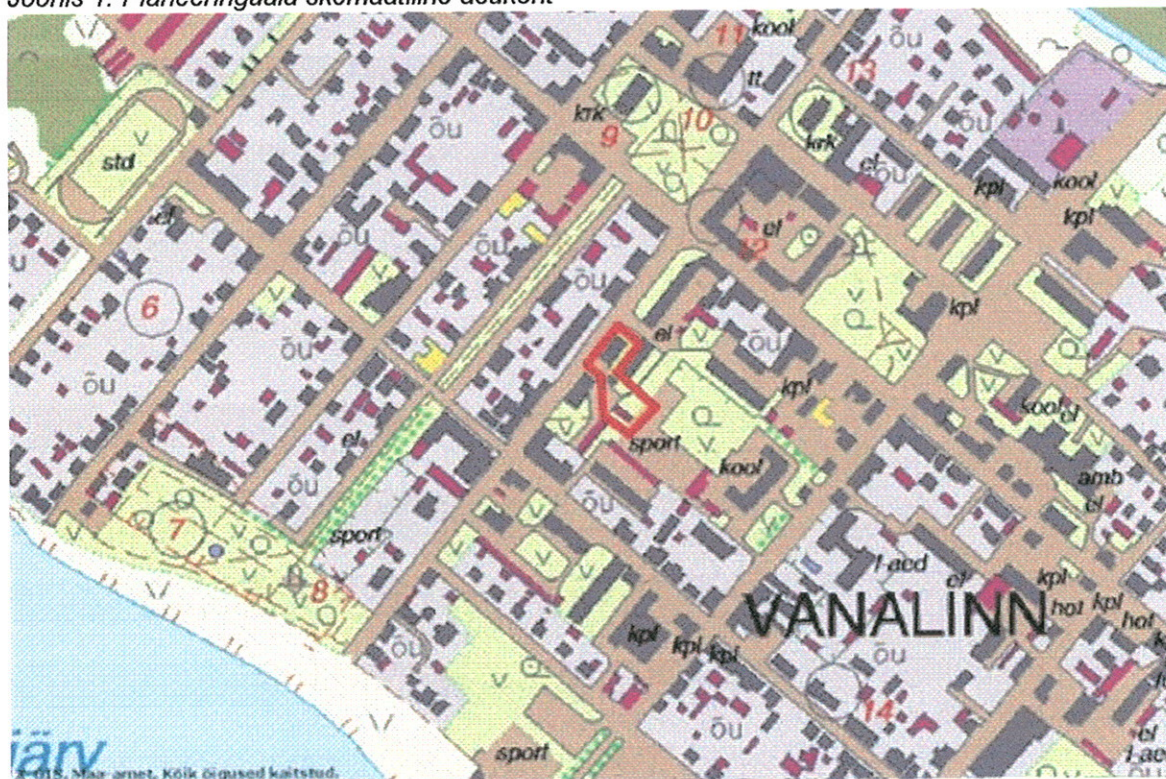
Planeeritav ala asub Võrus Tartu tänava ääres, kuulub Võru vanalinna muinsuskaitsealasse ning kujutab endast kahekorruselise ja ühekorruselise hoonega hoonestatud krunti. Kinnistu külgneb kirdest Tartu tn 33, kagus Vabaduse tn 12, edela küljest Kreutzwaldi tn 15 ning idaküljest Tartu tn 37 kinnistuga. Lähiumbruse maaüksused on hoonestatud.

Planeeringuala paikneb kesklinna läheduses, lähimad ühistranspordi peatused on Jüri ja Tartu tn ristmiku läheduses ning Jüri ja Kreutzwaldi tänaval. Lähimad kauplused paiknevad Tartu, Jüri ning Kreutzwaldi tänavatel valdavalt hoonete esimesel korrusel paiknevatel äripindadel.

Piirkonna juhtfunktsioonid Võru üldplaneeringu järgi on väikeelamumaa, korruselamumaa, sotsiaalmaa, ärimaa ja tootmismaa. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed on kujutatud joonisel DP-5.

6. PLANEERINGUALA SKEMAATILINE ASUKOHT

Joonis 1. Planeeringuala skemaatiline asukoht



Väljavõtte Maa-ameti kodulehe avalikult teenuselt <http://xgis.maaamet.ee/>.

7. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Planeeritava maaala suuruseks on 2835 m², ala hõlmab Tartu tn 35 kinnistut (kat. tunnus 91901:008:0240) ja lähiala. Kinnistu külgneb kirdest Tartu tn 33 (katastritunnus 91901:008:0890), kagus Vabaduse tn 12 (katastritunnus 91901:008:0630), edela küljest Kreutzwaldi tn 15 (katastritunnus 91901:008:0250) ning idaküljest Tartu tn 37 (katastritunnus 91901:008:0360) kinnistuga. Kinnistust loodes kulgeb Tartu tänav.

Tabel 1. Piirinaabrite andmed

Maaüksus	Katastritunnus	Maakasutuse sihtotstarve	Kinnistus reg. osa nr.	Pindala
Tartu tn 33	91901:008:0890	Elamumaa	Korteriomand	2173 m ²
Tartu tn 37	91901:008:0360	Sotsiaalmaa	277941/2779	998 m ²
Kreutzwaldi tn 15	91901:008:0250	Elamumaa Ärimaa	150241/1502	3029 m ²
Vabaduse tn 12	91901:008:0630	Ühiskondlike hoonete maa	806041/8060	15572 m ²

Kinnistu on lõunapoolse kallakuga, kõrgused jäävad 76,72 ja 78,30 meetri vahele üle mere pinna. Ala lõunaosa on osaliselt kaetud haljastusega.

Tabel 2. Maakasutus

Maaüksus	Katastritunnus	Maakasutuse sihtotstarve	Omanik/valdaja	Pindala
Tartu tn 35	91901:008:0240	Elamumaa Ärimaa	KASTROM OÜ	1597 m ²

Maaüksuse sihtotstarve elamumaa ja ärimaa, mis on hoonestatud. Maaüksusel on olemas kõik insener-tehnilised (vesi, kanalisatsioon, elekter, side) kommunikatsioonid.

Planeeringuala asukohta Võru linnas kirjeldab asukoha skeem (joonis DP-1).

8. PLANEERIMISE LAHENDUS

8.1.1 Detailplaneeringu eesmärk

Detailplaneeringu eesmärgiks on kinnistu jagamine, ehitusõiguste määramine, tehnovõrkude ja rajatiste asukohtade määramine, sihtotstarvete määramine, haljastuse ja heakorrastuse, juurdepääsude ning liikluskorralduse põhimõtete väljatöötamine. Planeeritava ala suurus on ca 2835 m².

8.1.2 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Vastavalt lähteülesandele on krunt Tartu tn 35, suurusega 1597 m², jaotatud kaheks krundiks pos 1 suurusega 837 m² ja pos 2 suurusega 760 m². Krundi maakasutuse sihtotstarbeks oli enne jaotamist elamumaa ja ärimaa. Peale jaotamist jääb pos 1 sihtotstarbeks 30% elamumaa ja 70 % ärimaa ning pos 2 sihtotstarbeks 100 % elamumaa. Planeeritud maakasutus ja maajaotuse bilanss on esitatud tabelis 3.

8.1.3 Maakasutuse sihtotstarbed, ehitusõigus ja hoonestustingimused

Tabel 3. Kruntide ehitusõigused

Krundi aadress	Krundi pindala m ²	Krundi kasutamise sihtotstarve	Lubatud ehitiste arv krundil	Hoone korruselisus	Hoone kõrgus, m	Max Ehitusalune pind m ²	Min. tulepüsisus-klass
pos 1	837	70 % Ä 30 % E	Ol. olev	Ol. olev	Ol. olev	Ol. olev	TP-3
pos 2	760	100 % E	2	2	8,5	350	TP-3

Planeeritud hoonestusala on seotud krundipiiridega, vt. joonist Põhijoonis.

*vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele 23.10.2008 nr 155 " Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord

Sihtotstarvete tähised:

E - elamumaa 001
Ä – ärimaa 002

elamumaa (001; E) – alaliseks või perioodiliseks elamiseks ettenähtud ehitiste maa ja garaažide maa. Elamu, sh korterelamu, suvila, aiamaja alune ja selle juurde kuuluva majapidamis- ja abiehitise alune ja neid ehitisi teenindav maa;

ärimaa (002; Ä) – ärilisel eesmärgil kasutatav maa. Äri-, büroo- või teenindusotstarbeliste ehitiste alune ja neid ehitisi teenindav maa.

8.1.4 Arhitektuurinõuded ehitistele

Tabel 4. Planeeringuga piiritletud hoonestuse arhitektuursed nõuded.

Katusekalle	15-40 °
Põhilised viimistlusmaterjalid	Välisviimistlusmaterjalina on soovitatav kasutada kivimaterjale ja krohvi või puitu. Mitte kasutada imiteerivaid materjale. Katuste kattematerjalina on soovituslik kasutada katusekive, profiilplekki.
Minimaalne tulepüsivusklass	TP-3
Piirete tüübid	Puitlippaed, H= kuni 1,5 m Kruuntide vahel – traatvõrkaed H=ol. olev
Harjajoon	Paralleelne või risti Tartu tänavaga

8.1.5 Liikluskorralduse põhimõtted

Planeeringuala külgneb loode poolt Tartu tänavaga. Tartu tänav on ühesuunalise liiklusega kahe sõidureaga kahepoolsete kõnniteedega tee, asfaltkattega sõidutee laius on ca 8 meetrit, kõnnitee laiused ca 3 meetrit.

Tänavate maa-alasid ega liikluskorralduse põhimõtteid pole otstarbekas käesoleva planeeringuga muuta, kuna olemasolev olukord vastab täielikult kehtivatele normidele ja linnaosas väljakujunenud traditsioonidele. Liikluskorralduse põhimõtted, sissepääsud kruntidele ning piiride osad, kust väljasõitude rajamine on keelatud, on esitatud põhijoonisel. Olemasolevaid sissesõiduteid ei muudeta sissesõidutee on 4,5 m laiune.
Kõnniteid ei planeerita.

Parkimine on lahendatud krundisiseselt. Pos.1 7 kohta ja pos.2 4 kohta.

Projekteerimisel tagada tulekustutus- ja päästetööde teostamise võimalus (juurdepääs hoone sisenemiskohtadele ja hädaväljapääsude juurde) ja lahendada nõuded puuetega inimeste liikumise tagamiseks.

8.1.6 Tuleohutus, ehitistevahelised kujud

Ehitistevahelised kujud on lahendatud vastavalt Vabariigi Valitsuse 27.oktoobri 2004.a. määrus nr.315, mis määrab kuja laiuseks min. 8,0 m.

Tulepüsivuse astmeks on min. TP3, mis lubab siiski ehitada ka tulepüsivamat hoonet, näit. TP2. Hoonestatav ala on seotud krundipiiridega.

Vesi väliseks tulekustutuseks saadakse olemasolevast tuletõrjehüdrandist, mis asub Tartu tänaval, kinnistust 8 meetri kaugusel.



8.1.7 Haljastuse ja heakorra põhimõtted, piirded

Krundil pos 1 haljastuse ja piirete lahendust ei muudeta. Haljastus pos 2 krundil lahendatakse projekteerimise käigus vastavalt krundi omaniku soovile ja hoonestuse mahulisele lahendusele.

Krundi (pos 2) piiretena tuleb kasutada piirkonnale iseloomulikke ja hoone või hoonete arhitektuuriga sobivaid materjale. Elamukrundi piirde kõrgus võib olla kuni 1,5 m maapinnast. Tarasid võib dubleerida põõsashekkidega. Kinnistute vahelise piirde rajamine toimub krundivaldajate vahelisel kokkuleppel. Tänavapoolse piirde rajamine lahendatakse uusehituse korral reeglina ehitusprojektiga. Uusistutused on ette nähtud sissesõidutee äärde ja elamu juurde moodustatavale haljasalale.

Kruntidele on ette nähtud kohad prügikonteineri paigaldamiseks. Vertikaalplaneerimisega ei ole lubatud sademete vete juhtimine naaberkruntidele, vaid need tuleb immutada pinnasesse oma krundil või juhtida linna sademeveesüsteemi.

8.2. TEHNOVÕRKUDE JA RAJATISTE PAIGUTUSE PÕHIMÕTTED

Tehnovõrkude planeeringuga on lahendatud elamu kindlustamine tegevuseks vajalike ressurssidega.

8.2.1 Elektrivarustus

Käesoleva detailplaneeringuga on lahendatud elektrilised tehnovõrgud- ja rajatised vabariigis kehtiva planeerimis- ja ehitusseaduses ettenähtud mahus. Detailplaneeringuga ettenähtud elamu maksimaalsete koormuste leidmisel on lähtutud juhendis EEI J2: 1995 toodud arvutusmetoodikast. Planeeritavate paariselamu ühe korteri maksimaalne arvestusliku elektrikoormus, vastavalt juhendile, on 37kW (peakaitse 3x63A) ja minimaalne 12kW (peakaitse 3x25A). Praktikas väljakujunenud tava järgi tuleb kinnistu omanikul ja elektrimüügi ettevõttel (Eesti Energia) jõuda omavahel kokkuleppele tegelikkuses võimaliku elektrihulga ostmisel/müümisel.

Planeeritava ala elektrivarustus on lahendatud vastavalt OÜ JAOTUSVÕRGU KAGU-EESTI REGIOONI tehnilistele tingimustele nr. 149479 05.09.2008.a.

Liitumiseks projekteerida ja ehitada olemasolevast Tartu 37 kaablijaotuskiibist maakaabelliin.

Sisestuskaabli liitumiskilbist hoonesse paigaldab tarbija ise.

Elektritoide liitumispunkti peakilpi on ette nähtud maakaabliga.

8.2.2 Soojavarustus

Elamu (POS.2) kütte on lahendatud lokaalse küttena.

8.2.3 Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeritava ala veevarustus ja kanalisatsioon on lahendatud vastavalt AS VÕRU VESI tehnilistele tingimustele nr. 598 08.08.2008 .a.

Käesoleval hetkel on kinnistul ühendus ühisveevärgi ja kanalisatsiooniga Tartu tänavalt. Planeeritav kinnistu hooned saavad planeeringu järgi joogivee linna ühisveevärgi trassist, mis kuulub AS Võru Vesi. Liitumispunktid ühisveevärgi ja kanalisatsiooniga trassidega lähimates punktides. Liitumispunkti täpne asukoht määratakse projekteerimise käigus. Elamu vee- ja kanalisatsiooni ühendustorustiku asukoht täpsustada lähtudes hoone ruumijaotusest ja krundi haljastuslahendusest projekteerimisstaadiumis. Veemootjate asukoht on planeeritud hoone sisend.

Planeeritava kinnistu ühendus ühisveevärgiga näha ette Tartu tänava polüetüleenist (PE) veetorult De 110. kinnistu piirist mitte kaugemale kui 1 meeter tänavaalale Tartu tänavale planeerida igale kinnistule eraldi liitumispunktiks ühisveevärgiga sulgarmatuur.

Planeeritava kinnistu reovete juhtimine näha ette Tartu tänaval olemasolevasse PVC ühiskanalisatsioonitorustikku De 250. kinnistu piirist mitte kaugemale kui 1 meeter tänavaalale planeerida igale kinnistule eraldi liitumispunkt ühiskanalisatsiooniga.

Sademevete juhtimine näha ette Tartu tn sademeveetorustikku. Kinnistutele näha ette parklates kokkukogutud liigvete puhastamiseks enne linna sademeveesüsteemi õli-ja liivapüüdur. Planeeritaval krundil võib sademevett immutada krundisisest. Lubamatu on vee suunamine naaberkruntidele ja kanalisatsiooni trassi. Sajuveed lahendatakse vertikaalplaneerimisega.

Vesi väliseks tulekustutuseks saadakse olemasolevast tuletõrjehüdrandist, mis asub Tartu tänaval, kinnistust 8 meetri kaugusel.

Planeeritava vee- ja kanalisatsioonitrassi asukoht on näidatud tehnovõrkudega põhijoonisel.

8.2.4 Tehnovõrkude rajamise koondtabel

Tabel 5. Tehnovõrkude rajamise tabel

<i>tehnovõrk</i>	<i>ligikaudne pikkus, m</i>
veetorustik	45
kanalisatsioon	45
madalpinge elektriakaabel	14

8.3. KESKKONNAKAITSE

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte, ka ei ole kavandatud keskkonnohtlikke rajatisi ja tegevusi. Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Kõik ohtlikud jäätmed kogutakse vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Olmejäätmete äravedu toimub jäätmeluba omavate firmade kaudu. Prügikonteinerite täpsed asukohad selguvad ehitusprojekti käigus kuid need peavad olema suletavad ning on soovitatav paigaldada betoonalusele.

Detailplaneeringu põhilahenduse realiseerimisega ei kaasne olulisi muutusi vibratsioonis, valgus-, soojus- ega kiirgusrežiimis. Mürä-, vee- ja õhusaaste jäävad eeldatavalt lubatavatesse piiridesse ega ületa loodusliku ökosüsteemi isepuhastusvõimet. Eeldatavat kahjulikku keskkonnamõju keskkonnaseisundile ei tulene, puudub kahjulik mõju inimeste varale ja tervisele ning looduskeskkonna osadele. Keskkonnamõjude hindamist pole vaja läbi viia. Jäätmeseadus (RT I 2004, 9, 52) kohustab rakendama loodusvarade ja toorme säästlikku kasutamist võimaldavat tehnoloogiat, sealhulgas tehnoloogiat, milles võimalikult suures ulatuses taaskasutatakse jäätmeid.

8.4. MUINSUSKAITSE TINGIMUSED

Planeeringuala kuulub Võru vanalinna muinsuskaitsealasse (vt. joonis DP-6), vastavalt Muinsuskaitseseadusele tuleb Muinsuskaitseametiga kooskõlastada antud detailplaneering ning planeeringu alusel koostatavad ehitusprojektid.

Olemasolevate hoonete restaureerimisel järgida arhitektuuriajaloolisi eritingimusi Tartu tn 35 hoonetele, koostatud AS Kurmik poolt (töö nr. 2002-558-38). Vastavalt Munsuskaitse 07.04.2009.a koosoleku protokollile nr 151, tuleb hoovimaja nihutada moodustatava pos.2 krundi ehitusalale.

8.5. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD MEETMED

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti Standard EVS 809-1:2002. Järgnevalt on tehtud kokkuvõtte kuritegevuse riske vähendavatest tingimustest.

Kuritegevuse riskide minimiseerimiseks on planeeringu koostamisel arvestatud järgmiste strateegiatega:

- hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustus;
- selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed;
- territoriaalsus;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline tsoneerimine.

Projekteerimisel ja hilisemal väljaehitamisel tuleks arvestada veel täiendavalt järgnevaga:

- jälgitavus (video- ja naabrivalve);
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- kvaliteetsete ja vastupidavate materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid jne);
- suunaviidad;
- üldkasutatavate alade korrashoid.

8.6. SERVITUUTIDE VAJADUS, KITSENDUSED

Planeeritaval alal kohaldatakse mitmeid seadusejärgseid kitsendusi. Olemasolevate ja krundile planeeritud uute tehnovõrkude valdajate ning krundi valdaja vahel tuleb sõlmida asjaõiguslepingud. Servituudi alad ja asukohad on toodud joonistel DP-2 ja DP-3.

Kitsenduse ulatus on määratud planeeringualal järgnevalt:

- elektri-kaabelliinide kaitsevöönd ulatub 1m kaugusele kaabelliinist mõlemale poole;
- veetrassi kaitsevöönd ulatub 2m kaugusele mõlemale poole trassi;
- kanalisatsioonitrassi kaitsevöönd 2m mõlemale poole trassi;
- side maakaablitrassi kaitsevöönd 2m mõlemale poole trassi;
- maa-aluse soojatrassi kaitsevöönd ulatub 2m kaugusele äärmise toru isolatsiooni välisküljelt.

Lähtuvalt asjaõigusseadusest on tabelis 6 toodud reaal- ja isiklike servituutide seadmise vajadus.

Tabel 6. Servituutide seadmise vajadus

Aadress	Servituut	Kelle kasuks	Märkused
pos 1	teeservituut	pos 2	Ligipääsu servituut
	veejuhtimis servituut	trassivaldaja kasuks	Kanaliseatsioonitrassi ja veetrassi servituut
	sidetrassi servituut	trassivaldaja kasuks	Ol. olevad kaablirajatised
pos 2	liiniservituut	trassivaldaja kasuks	Maaaluse elektrikaabli servituut
Tartu tn 33	sidetrassi servituut	trassivaldaja kasuks	Ol. olevad kaablirajatised
Tartu tn 37	veejuhtimis servituut	trassivaldaja kasuks	Kanaliseatsioonitrassi ja veetrassi servituut
	liiniservituut	trassivaldaja kasuks	Maaaluse elektrikaabli servituut

8.7. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED JA 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 haljastus) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahjusid kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama krundi igakordne omanik.

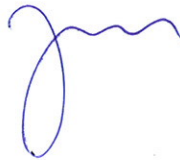
Tehnovõrgud ehitatakse välja vastavalt tehnilistele tingimustele liitumislepingute alusel, kus näidatakse tehnovõrkude väljaehitamise ulatus. Planeeringualal oleva haljastuse rajamine ja likvideerimine toimub krundiomaniku kulul. Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

Krundi omanik kohustub välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti koos kinnistu heakorra ja kinnistule juurdepääsu ja vajalike tehnovõrkudega. Krundisisesed sõidukite parkimis- ja liiklemisalad, kõnniteed, heakorrastuse, hoonestuse ja juurdepääsuteed krundilt sõiduteeni realiseerib planeeritava krundi omanik.

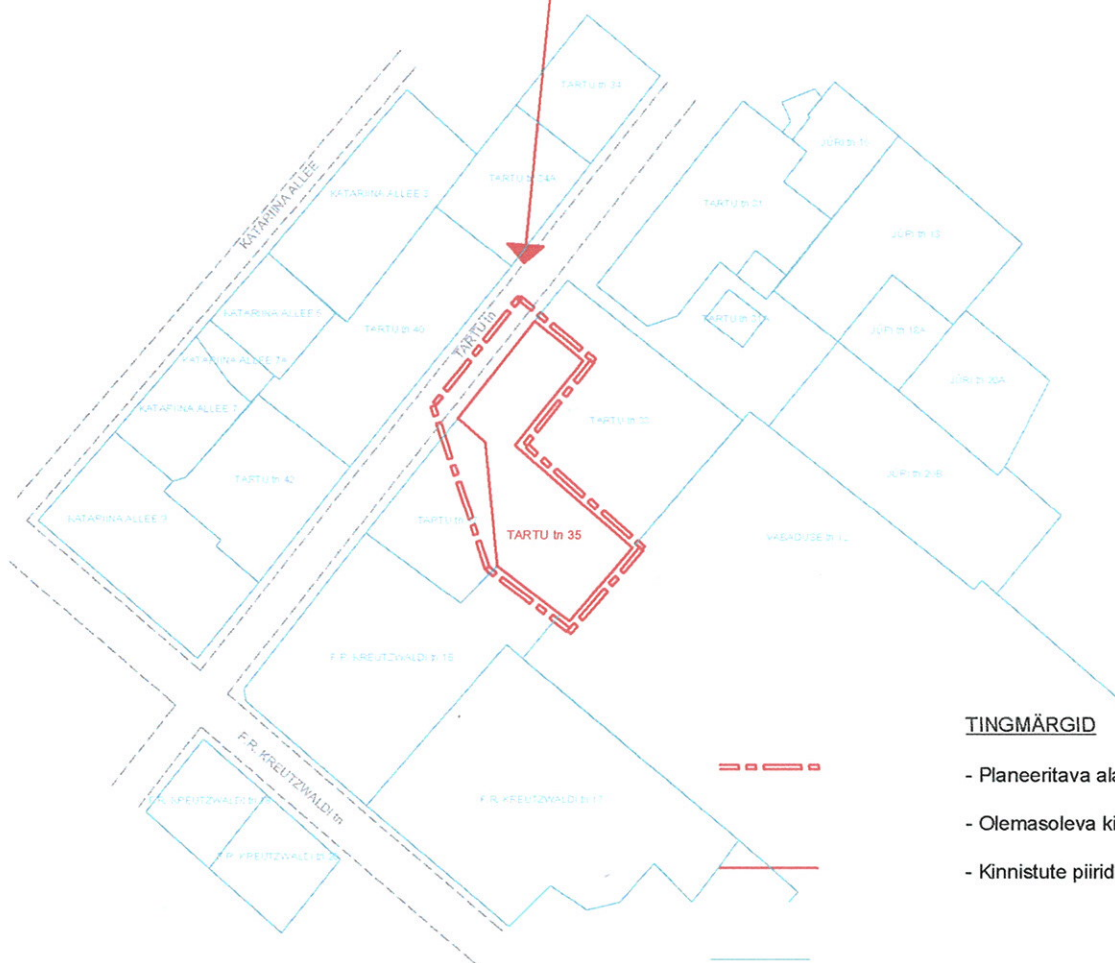
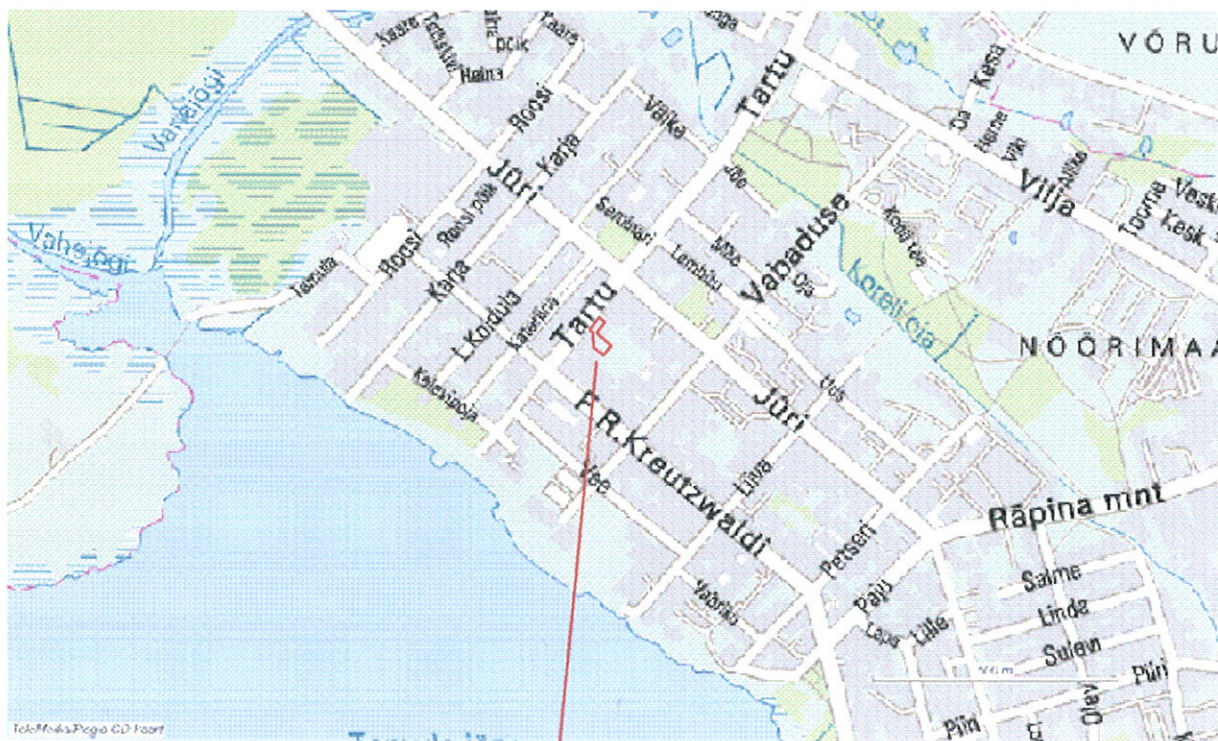
9. KOKKUVÕTE

Detailplaneeringuga on teostatud planeerimine vastavalt lähteülesandes esitatud nõuetele, jagatud Tartu tn 35 kinnistu, määratud ehitusõigus, tehnovõrkude ja rajatiste asukoht, sihtotstarbed ning välja töötatud haljastuse ja heakorrastuse, juurdepääsude ning liikluskorralduse põhimõtted. DP vastab kehtivatele planeerimise ja ehitusseadusele. Kehtestatud DP on aluseks ehitusprojektide koostamiseks.

Koostas:



P. Jentson



TINGMÄRGID

- Planeeritava ala piir
- Olemasoleva kinnistu piir
- Kinnistute piirid

Tellija	VÕRU LINNAVALITSUS	 OÜ EPROK 11106641 MTR EEP000318 Liiva 26A-9 Võru 65609 tel. 51 39 158	Töö nr. 08.09-20
Töö nimetus	Tartu tn 35 kinnistu ja lähiala detailplaneering Tartu tn 35, Võru linn		Staadium EP
Joonis	ASUKOHASKEEM	Vastutav spetsialist V. JENTSON Planeerija P. JENTSON	Mõõtkava 1:2000 Kuupäev 15.11.08 Joonis nr. DP-1