

PROJEKTI KOOSSEIS:

KÖIDE I SELETUSKIRI JA JOONISED KÖIDE II DETAILPLANEERINGU DOKUMENTATSIOON

KÖITE I SISUKORD

Kooskõlastuste register	3
1. SELETUSKIRI	4
1.1. Üldosa.....	4
1.2. Olemasolev olukord.....	6
1.2.1. Planeeritava ala iseloomustus	6
1.2.2. Kehtiv maakasutus.....	6
1.2.3. Tehnovõrgud.....	6
1.2.4. Kitsendused	7
1.3. Planeeringu lahendus.....	8
1.3.1. Detailplaneeringu eesmärk	8
1.3.2. Detailplaneeringu alusplaan.....	8
1.3.3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja ehituslikud seosed	8
1.3.4. Maakasutuse sihtotstarbed, ehitusõigus ja hoonestustingimused	8
1.3.5. Haljastus, heakorrastus, piirded.....	9
1.3.6. Liikluskorraldus	9
1.3.7. Tehnovõrkude lahendus	10
1.3.8. Keskkonna- ja tervisekaitse.	11
1.3.9. Tuleohutus	11
1.3.10. Planeeringu rakendamise võimalused.....	11
2. GRAAFILINE OSA	13
AS-1 Situatsiooni skeem.....	13
DP-1 Olemasolev olukord	14
DP-2 Põhijoonis tehnovõrkudega	15
Kooskõlastustega põhijoonis.....	16

Kooskõlastuste register

Lõuna-Eesti Päästkeskus

Vanemuise 64, 50410 Tartu, tel. 7337300

Läbivaataja NEEME NURMOJA, juhtivinspektor
Kuupäev 10. oktoober 2007 nr 3-384
Viseeringu asukoht Detailplaneeringu I köite lk 16

OÜ Jaotusvõrk

Vilja 14A, 65605 Võru, tel. 71 68 822

Kooskõlastaja ROBERT MÄGI, OÜ JV võruehituse projektijuht
Kuupäev 12.oktoober 2007
Viseeringu asukoht Detailplaneeringu I köite lk 16

AS Võru Vesi

Räpina mnt.9B, 65620 Võru, tel. 78 23 957

Kooskõlastaja MARKO TOLGA, arendusjuht
Kuupäev 26.september 2007
Viseeringu asukoht Detailplaneeringu I köite lk 16

Tulbi tn 4 kinnistu omanik

Kooskõlastaja ÜLO MERISALU
Kuupäev 24.oktoober 2008
Kooskõlastuse asukoht Detailplaneeringu I köite lk 16

Kooskõlastaja _____
Kuupäev _____
Kooskõlastuse asukoht _____

Kooskõlastaja _____
Kuupäev _____
Kooskõlastuse asukoht _____

Kooskõlastaja _____
Kuupäev _____
Kooskõlastuse asukoht _____

1. SELETUSKIRI

1.1. Üldosa

Käesolev detailplaneering on koostatud Ülo Merisalu tellimisel, eesmärgiga kinnistu jagamine kaheks Võru linnas Tulbi 4 kinnistul. Kinnistu omanik on Ülo Merisalu, krundi (katastriüksuse tunnus 91901:006:0045, krundi pind 1775m²) olemasolev maakasutuse sihtotstarve on väikeelamumaa.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Võru Linnavalitsuse korraldus 23.05.2007 nr 305 "Tulbi 4 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine".

Detailplaneeringu koostajaks on Kurmik Projekt OÜ (äriregistri kood. 1005153, aadress Räpina mnt. 7, Võru; MTR reg nr. EP 1005153-0001).

Planeeringujoonised on vormistatud joonestusprogrammiga ArchiCAD STAR(T) Edition.

Kasutatud Eesti Vabariigi normdokumendid:

- *Võru linna ehitusmäärus (KO, 18.17.2006, 145,1668);
- *Detailplaneeringu koosseisu ning vormistamise nõuded (KO, 22.06.2007, 119, 1415);
- *Planeerimisseadus (RTI 2002, 99, 579);
- *Planeeringute leppemärgid (2002);
- *Soovitused detailplaneeringu koostamiseks (2003);
- *Kuritegevuse ennetamine linnaplaneerimine ja arhitektuur (EVS 809-1:2002);
- *Katastriüksuse sihtotstarbe liigid ja nende määramise alused (VV 24.01.95 määrus nr.36);
- *Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded (VV m 27.10.04 nr. 315);
- *Tuleohutuse üldnõuded (RTL 2004, 100, 1599, jõust. 30.07.2004);
- *Asjaõigusseadus (RT I 2004, 37, 255);
- *Asjaõigusseaduse rakendamise seadus (RK s, jõust. 25.03.2004);
- *Teeseadus (RK s, jõust. 08.01.2004);
- *Tee ja tee kaitsevööndi kasutamise ja kaitsmise nõuded (RTL 1999, 155, 2173)
- *Tee projekteerimise normid ja nõuded (RTL 2004, 65, 1088)
- *Veeseadus (RK s, jõust. 20.05.2004);
- *Looduskaitse seadus (RTI, 30.04.2004, 38, 258);
- *Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus (VV m 20.05.03 nr.157);
- *Elektrivõrguga liitumise ja liitumistasu arvestamise kord (VV m 31.07.02 nr.241);

Kasutatud planeeringud, õigusaktid:

*Geodeetiline alusplaan (M. K. Konsultatsioonid töö nr. VÕ-2/02 dets. 2002);

*Antsla mnt. Ja Võhandu jõe äärse Liitva linnaosa detailplaneering (Võru LV töö nr. 01-2003. Kehtestatud Võru Linnavolikogu otsusega nr. 70; 08.10.2003a.);

*Emajõe-Võhandu alamvesikonna vee- ja kanalisatsioonirajatiste rekonstrueerimine ja laiendamine Antsla ja Võru linnas- CCI2004EE16PE007 (AS Eesti Veevärk Konsultatsioon töö arhiivi nr K-391; 02 2007);

Emajõe-Võhandu piirkonna vee-kanali rekonstrueerimise topo-geodeetiline alusplaan tehnovõrkudega (OÜ G. E. Point töö nr. 06-G111L1; 11. 2006)

1.2. Olemasolev olukord

1.2.1. Planeeritava ala iseloomustus

Planeeritava maaala suuruseks on 2200m² ning ala hõlmab Tulbi 4 kinnistut (kat. tunnus 91901:006:0045, registriosa number 2558941) ja lähiala.

Tulbi 4 (katastritunnus 91901:006:0045) asub Võru linnas Liitva linnaosas, külgnedes põhjast Tulbi 2A (katastritunnus 91901:006:0019) ja Tulbi 2 (katastritunnus 91901:006:0150) kinnistutega, idast Tulbi tänavaga, lõunast Tulbi 6 (katastritunnus 91901:006:0250), läänest riigi omandis oleva vaba maaga.

Jagatav elamukrunt on Tulbi tänava poolt hoonestatud (hoonetest asuvad krundil elamu, kasvuhoone ja kuur) ning hoonete taga on väike kinni kasvav tiik. Kinnistut piiravad naaberkruntide piirded, Tulbi tänava poolt läikiva tuhkpuu hekk ning krundi tagumine külg on piireteta.

Reljeef jagataval kinnistul on tasane- kõrgused jäävad 73,60 ja 72,78 meetri vahele üle mere pinna. Olemasolev juurdepääs kinnistule on Tulbi tänavalt.

Planeeringuala asukohta Võru linnas kirjeldab situatsiooni skeem AS-1.

1.2.2. Kehtiv maakasutus

Planeeritaval alal fikseeritud maakasutus on järgmine:

Nimetus	Kinnistus reg. osa nr.	Katastri-tunnus	Pind (m ²)	Maakasutuse sihtotstarve
Tulbi tn 4	2558941/	91901:006:0045	1775	Väikeelamumaa

Piirinaabrite andmed:

Nimetus	Kinnistus reg. osa nr.	Katastritunnus	Pind	Maakasutuse sihtotstarve
Tulbi tn 2	318441/3184	91901:006:0150	1984m ²	Elamumaa
Tulbi tn 2A	2054741/20547	91901:006:0019	2456m ²	Väikeelamumaa
Tulbi tn 6	436441/4364	91901:006:0250	1591m ²	Elamumaa

1.2.3. Tehnovõrgud

Tehnovõrkudest asuvad planeeritaval alal (Tulbi tänaval) Eesti Energiale kuuluvad elektrimaakaablid, tänavavalgustuse õhuliinid, sadeveekanalisatsioon (drenaap). Tulbi 4 kinnistu elektrivarustuse liitumispunkt asub KK Tulbi 2 kõrval asuvas liitumiskilbis tarbija toitekaabli kingadel.

1.2.4. Kitsendused

1. Tänavavalgustus

Alla 1kV pingega liinide korral on õhuliini kaitsevööndi ulatus mõlemale poole liini telge 2 meetrit. (Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus §2 lg1)

Maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid. (Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus §3)

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:

- 1) elektripaigaldise kaitsevööndis ehitada, teha mis tahes mäe-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis-, üleujutus-, niisutus- ja maaparandustöid, istutada ning langetada puid ja põõsaid;
- 2) elektri-veekaabelliinide kaitsevööndis teha süvendustöid, veesõidukiga ankrusse heita, liikuda heidetud ankru, kettide, logide, traalide ja võrkudega;
- 3) elektri-veekaabelliinide kaitsevööndis paigaldada veesõidukite liiklustähiseid ja poisid ning lõhata ja varuda jääd;
- 4) elektri-õhuliinide kaitsevööndis sõita masinate ja mehhanismidega, mille üldkõrgus maapinnast koos veosega või ilma selleta on üle 4,5 meetri;
- 5) üle 1000-voldise nimipingega elektri-õhuliinide kaitsevööndis ehitada aedu ja traattarasid ning rajada loomade joogikohti;
- 6) elektri-maakaabelliinide kaitsevööndis töötada löökmehhanismidega, tasandada pinnast, teha mullatöid sügavamal kui 0,3 meetrit, küntaval maal sügavamal kui 0,45 meetrit ning ladustada ja teisaldada raskusi. (Elektriohutuseseadus §15)

2. Võhandu jõgi

Ranna või kalda piiranguvööndi laius on Võhandu jõel 100 meetrit. Ranna või kalda piiranguvööndis on keelatud reoveesette laotamine, matmispaiga rajamine, jäätmete töötlemiseks või ladustamiseks määratud ehitise rajamine ja laiendamine, maavara kaevandamine, mootorsõidukiga sõitmine väljaspool selleks määratud teid ja radu ning maastikusõidukiga sõitmine, välja arvatud tiheasustusosalal haljasala hooldustööde tegemiseks, kutselise või harrastusliku kalapüügiõigusega isikul kalapüügiks vajaliku veesõiduki veekogusse viimiseks ning maatulundusmaal metsamajandustöödeks ja põllumajandustöödeks. (Looduskaitseeseadus §37)

Ehituskeeluvööndi laius Võhandu jõel on 50 meetrit. Ranna või kalda ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. Ehituskeeld ei laiene piirdeaedadele. Ehituskeeld ei laiene kehtestatud detailplaneeringuga või kehtestatud üldplaneeringuga kavandatud: tehnovõrgule ja –rajatisele, avalikult kasutatavale teele ja tänavale. (Looduskaitseeseadus §38)

1.3. Planeeringu lahendus

1.3.1. Detailplaneeringu eesmärk

Ülo Merisalu esitatud detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku alusel Võru Linnavalitsuse korraldusega 23.05.2007 nr 305 algatatud detailplaneeringu eesmärgiks on kinnistu jagamine kaheks, ehitusõiguse määramine, tehnovõrkude ja rajatiste asukohtade määramine, haljastuse ja heakorrastuse ning liikluskorralduse põhimõtete väljatöötamine.

1.3.2. Detailplaneeringu alusplaan

Detailplaneeringu alusplaanina on kasutatud M. K. Konsultatsioonid tööd nr VÕ-2/02, mis on koostatud 2002 aasta detsembris. AS Eesti Veevärk Konsultatsioon (MTR: Reg. nr. EP10845129-0001) projekteerijate Helena Metspalu ja Raivo Saidlo poolt 2007 aasta veebruaris koostatud tööd Emajõe-Võhandu alamvesikonna vee- ja kanalisatsioonirajatiste rekonstrueerimine ja laiendamine Antsla ja Võru linnas – CCI2004EE16CPE007 arhiivi numbriga K-391. Mõõtkavas M 1:100/500.

1.3.3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja ehituslikud seosed

Planeeritav ala asub Võru linnas Liitva linnaosa servas ning planeeritud täiendav ehitusmaht sobib ümbritsevate kahekorruseliste eramute ning metsa-ala taga oleva Võhandu jõega. Kontaktvööndisse jäävatel hoonetel on enamasti viilkatused, krunte on piiratud hekkide ja aedadega. Silma jäävad linnaosa ümbritsevad lehtpuudegrupid.

Planeeritavale alale pääseb linnaosas paiknevaid erineva kattega tänavaid mööda Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maanteelt. Planeeringuga tagatakse juurdepääs loodavale krundile (POS 2) Kanepi tänavalt, mida pikendatakse käsitletava krundini. Olemasoleva krundiosa (POS 1) juurdepääs jääb Tulbi tänavalt.

Kontaktvööndis asuvad kasutusel olevad elektriõhuliinid ja maakaablid, sideliinid ning sadeveekanalisatsioon (drenaap).

1.3.4. Maakasutuse sihtotstarbed, ehitusõigus ja hoonestustingimused

Käsitletava kinnistu sihtotstarve väikeelamumaa jääb käesoleva detailplaneeringuga elamumaaks.

Planeeritud krundi POS 1 (krundi pind 861m²) ehitusõigusi omaniku soovi kohaselt ei muudeta ning olemasolevat hoonestusala ei laiendata.

Planeeritud krundi POS 2 (krundi pind 914m²) ehitusõigus on määratud järgmiselt:

EP (Pereelamu maa)	- maakasutuse sihtotstarve detailplaneeringu järgi
2	- hoonete lubatud suurim arv krundil
200m ²	- hoonete suurim ehitusalune pindala

kuni 7,0m	- hoonete suurim lubatud kõrgus
Olulisemad arhitektuurinõuded:	
2	- maksimaalne korruste arv
15°-45°	- soovitatav katusekalle
TP 3	- minimaalne tulepüsivusklass

Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tuleb silmas pidada, et need sobiksid olemasolevatega. Välisviimistluse materjalide valik on vaba kuid hooned peaksid sobituma linnaosa teiste hoonetega. Lubatud pole kasutada välisseinte viimistluses plastikvoodrit, viimistluskatteta betooni, gaasbetoon ja värvkatteta plekk. Lubatud on kasutada laudvoodrit, krohvi. Planeeritud hoonete maksimaalsed kõrgused on näidatud joonistel ehitusõiguse tabelites. Katusekalle 15°-45° kaldega, eeldab viilkatuse kasutamist, mis sobib ümberkaudse hoonestusega. Hooned võib ehitada kuni kahekorruselistena. Ehitusmahud on ettenähtud planeeringus tulepüsivusklassiga TP3 - tuldkartev.

1.3.5. Haljastus, heakorrastus, piirded

Puude ja põõsaste täpsed asukohad selguvad edaspidi koostatava aiakujundus-projektiga kuid käesoleva planeeringuga on elektripaigaldise omaniku loata keelatud õhuliinide alla kõrghaljastuse rajamine.

Heakorrastustöödena tuleb krundiomanikel kanda hoolt selle eest, et krundil olevad teed ning platsid oleksid puhtad nii lumest, veest kui ka langenud lehtedest ning talvel liivatatud. Samuti tagama prügikastide tühjendamise (et jäätmeveokil oleks lihtsam prügikonteinerile ligi pääseda, tuleb konteinerid asetada tänava poolse piirde lähedale) ja ümbruse hooldamise. Kruntidele rajada õuevalgustus oma krundi otstarbeks. Kuritegevuse ennetamise eesmärgil on hoone ning haljastuse planeerimisel oluline krundi sissekäikude jälgitavus hoonest.

Krundi piiretena tuleb kasutada piirkonnale iseloomulikke ja hoone või hoonete arhitektuuriga sobivaid materjale. Elamukrundi piirde kõrgus võib olla üldjuhul kuni 1,6 m maapinnast. Tarasid võib dubleerida põõsashekkidega. Kinnistute vahelise piirde rajamine toimub krundivaldajate vahelisel kokkuleppel. Tänavapoolse piirde rajamine lahendatakse uusehituse korral reeglina ehitusprojektiga.

1.3.6. Liikluskorraldus

Planeeritavale alale ja krundile POS 1 pääseb Tulbi tänavalt. Loodavale krundile POS 2 juurdepääsuks on planeeringus pikendatud Kanepi tänavat. Parkimiskohad tagada krundi piires. Kõnniteed sillutada kõnnitee kividega ning sõiduteed asfalteeritakse.

1.3.7. Tehnovõrkude lahendus

1.3.7.1 Veevarustus.

Planeeringualal puudub ühisveevärk. Tulevikus saavad hooned planeeringu järgi joogivee linna ühisveevärgitrassist, mis kuulub AS Võru Vesile.

Krundi POS 1 veevarustus on planeeritud Tulbi tänavale projekteeritud plastist veetorust De110. Krundi POS 2 veevarustus on planeeritud Kanepi tänava pikenduselt.

Kuni linna ühisveevärgitrasside väljaehitamiseni võib kasutada lokaalselt rajatavat veekaevu kuid peale trassi ehitust on kohustatud kruntide omanikud liituma linna veevõrguga.

Kinnistute piirist mitte kaugemal kui 1 meeter nähakse ette igale kinnistule eraldi liitumispunkt ühisveevärgiga (sulgarmatuur). Veetorustiku rajamissügavus on minimaalselt 1,8 meetrit.

1.3.7.2. Olmekanalisatsioon.

Planeeringualal puudub ühiskanalisatsioon. Tulevikus saavad hooned planeeringu järgi oma reoveed juhtida linna ühiskanalisatsioonitrassi, mis kuulub AS Võru Vesile.

Krundi POS 1 olmekanalisatsioon on planeeritud Tulbi tänavale projekteeritud plastist kanalisatsioonitrassist De200. Krundi POS 2 olmekanalisatsioon on planeeritud Kanepi tänava pikenduselt.

Kuni linna ühiskanalisatsioonitrasside väljaehitamiseni võib kasutada lokaalselt rajatavat kogumiskaevu, mida tuleb regulaarselt tühjendada kuid peale trassi ehitust on kohustatud kruntide omanikud liituma linna kanalisatsioonivõrguga ja kanalisatsiooni kogumiskaevud tuleb likvideerida.

Kinnistute piirist mitte kaugemale kui 1 meeter, nähakse ette igale kinnistule eraldi liitumispunkt ühiskanalisatsiooniga (vaatluskaev). Kanalisatsioonitorustiku rajamissügavus on minimaalselt 1,2 meetrit. Kanalisatsioon nähakse ette lahkvoolsena. Sademe-, pinna- ja drenaapivee ühiskanalisatsiooni juhtimine on keelatud.

1.3.7.3. Sadeveed.

Planeeringualal ei kavandata sadevete kogumist kanalisatsiooni. Krundi POS 1 sadeveed on juhitud olemasolevasse sadeveekanalisatsioonitrassi. Krundi POS 2 sadeveed immutatakse pinnasesse oma krundil või juhitakse kraavidega Võhandu jõkke.

1.3.7.4 Elektrivarustus.

Krundi POS 1 olemasolevat elektrivarustuse lahendust ei muudeta.

Krundi POS 2 elektrivarustuse lahendamiseks on ette nähtud kaablikoridor 0,4kV maakaablile läbi krundi POS 1. Ühendus luuakse Tulbi 2 kaablijaotuskapist.

1.3.8. Keskkonna- ja tervisekaitse.

Planeeringualal kavandatav tegevus ei põhjusta ohtu keskkonnale. Keskkonnamõjude hindamist pole vaja läbi viia. Kõik piiranguvööndid (Võhandu jõe ehituskeeluvöönd 50m, Võhandu jõe ranna ja kalda piiranguvöönd 100m, liinirajatise kaitsevöönd 2m) on kantud planeeringujoonistele.

Prügikonteinerite täpsed asukohad selguvad ehitusprojekti käigus kuid need peavad olema suletavad ning on soovitatav paigaldada betoonalusele. Prügikonteinerite tühendamiseks on vaja sõlmida leping jäätmekäitlusfirmaga, kes omab vastavat litsentsi.

1.3.9. Tuleohutus

Ehitiste tuleohutusest tulenevalt kuuluvad planeeritud hooned I kasutusviisi (elamud ja eluruumid). Planeeritavate hoonete minimaalne tulepüsivusklass loodaval krundil võib olla TP-3 s.o. tuldkartev hoone. Tule leviku takistamiseks ühelt ehitiselt teisele peab hoonetevaheline kuja laius olema üle kaheksa meetri, kui hoonetevahelise kuja laius on alla kaheksa meetri, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Hoonetevahelise kuja arvestamisel ühe krundi piires võib lugeda üheks hooneks tuletõkkeseksiooni nõuetele vastavat hoonetekompleksi, kusjuures sellised hooned peavad olema tuleohutusest lähtuvalt samases klassis ja hoonete kasutajate arv ning korruse pindala on väiksemad hoonetekompleksile lubatud arvvaärtustest.

Vesi väliseks tulekustutuseks saadakse projekteeritud tuletõrjehüdrandist, mis asub krundi Tulbi 10 lähedal tänavaalal. Kaugus projekteeritud hüdrandist planeeringuala hooneteni on 70 meetrit.

1.3.10. Planeeringu rakendamise võimalused

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele, Tulbi 4 kinnistu jagamiseks ja loodava krundi hoonestamiseks ning tehnovõrkude väljaehitamiseks.

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.

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 kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik.

Koostasid: Kristi Peedo

Allan Kaasik

2. GRAAFILINE OSA



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

AS-1 Situatsiooni skeem

- Planeeritava ala piir
- - Planeeritava kinnistu piir
- - Kinnistute piirid
- - Võru linnapiir

DP-1 Olemasolev olukord

DP-2 Põhijoonis tehnovõrkudega

Kooskõlastustega põhijoonis