

DERISTO OÜ

MTR registreeringu nr. EEP000048 20.05.2004.a.
Registrikood 11007525

29.06.2007.a.

Töö nr. 23-07

Jaama tn 25 kinnistu ja lähiala DETAILPLANEERING

Köide I
Seletuskiri, graafiline osa

DERISTO OÜ :

/Risto Kikkas/.....

Tellijä:

/Marek Ojala/.....



Karja 11A
65608 Võru

tel 5103665

e-post: deristo@hot.ee

SISUKORD

Lk. nr.

Seletuskiri:

3-10

1. Lähteandmed
 - 1.1. Planeeringuala asukoht, kirjeldus
 - 1.2. Planeerimisalased alusmaterjalid ja lähteandmed
2. Olemasolev olukord
 - 2.1. Maa-ala kirjeldus
 - 2.2. Praegune maaeraldus
 - 2.3. Olemasoleva hoonestuse iseloomustus
 - 2.4. Olemasolevad teed ja tänavad
 - 2.5. Olemasolev haljastus
3. Planeeringu eesmärk
4. Planeeringuline lahendus
 - 4.1. Kruntimine
 - 4.2. Hoonestus
 - 4.3. Tänavate ja teedevõrk
 - 4.4. Haljastus ja heakord
 - 4.5. Servituudid ja kinnisomandi kitsendused
 - 4.6. Vertikaalplaneering
 - 4.7. Tehnovõrgud
 - 4.8. Kuritegevuse riske vähendavad meetmed
 - 4.9. Tuleohutusabinõud
5. Asukohaskeem, linnaehituslik kontaktvöönd
6. Kooskõlastuste koondtabel

Graafiline osa:

11-15

1. Tugiplaan
2. Kruntimine, ehitusõigus
3. Tehnovõrkude koondplaan
4. Kooskõlastusjoonis – 1
5. Kooskõlastusjoonis – 2

SELETUSKIRI

1. Lähteandmed

1.1. Planeeringuala asukoht, kirjeldus

Planeeritav maa-ala paikneb Võru linnas ja hõlmab Jaama tn 25 kinnistut ja lähiala. Planeeritava ala suuruseks on ca 4485 m².

Planeeritav maa-ala paikneb Võru linna 1960 aastatel ehitatud linnaosas. Linnaosale on iseloomulikud kuni kahekorruselised, viilkatusega ühepereelamud ja ühekorruselised viil- ja kaldkatusega kõrvalhooned.

1.2. Planeerimisalased alusmaterjalid ja lähteandmed

1.2.1. Võru Linnavalitsuse korraldus 27.09.2006 nr 597 Jaama tn 25 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine.

1.2.2. AS Võru Vesi tehnilised tingimused 22.03.2007 nr 98

1.2.3. Jaotusvõrgu Kagu-Eesti piirkond tehnilised tingimused nr 114099

2. Olemasolev olukord

2.1. Maa-ala kirjeldus

Planeeritav maaüksus on 3733m² suurune hoonestatud kinnistu. Planeeritav kinnistu on tasase reljeefiga, kõrgus on vahemikus 76,37 – 77,80 m. Planeeritav ala on piiratud lõunaküljelt Jaama tänavaga, idaküljel Raba tänavaga ja ülejäänud külgedest hoonestatud kinnistutega.

2.2. Praegune maaeraldus

Jaama tn 25 Võru, pindala 3733m², katastritunnus 91901:013:0050

Praegused maaomanikud planeeringu alal on:

Aino Anton- 21/36 kaasomandist ja Johannes Anton- 15/36 kaasomandist.

Olemasoleva kinnistu sihtotstarve on elamumaa.

2.3. Olemasoleva hoonestuse iseloomustus

Planeeritav kinnistu on hoonestatud. Kinnistul paiknevad kahekorruseline elamu, kuur ja kelder. Planeeringuala naabruses paiknevad kahekorruselised, viilkatusega ühepereelamud ja viil- ja kaldkatustega kõrvalhooned.

2.4. Olemasolevad teed ja tänavad

Planeeritava kinnistu lõunapoolsel küljel paikneb Jaama tänav, mis on asfaltkattega ja kahesuunalise liiklusega tänav. Jaama tänavat mööda kulgeb linna ühistransport. Idapoolsel küljel paikneb Raba tänav, mis on kruusakattega ja kahesuunalise liiklusega tänav.

2.5. Olemasolev haljastus

Planeeritav kinnistu on kaetud muruga. Kinnistul kasvavad üksikud kased ja kuused .

3. Planeeringu eesmärk

Detailplaneeringu eesmärgiks on kinnistu jagamine, ehitusõiguse määramine, kommunikatsioonide planeerimine, liikluskorralduse ja parkimislahenduse põhimõtete kindlaksmääramine, haljastuse ja heakorra planeerimine.

Detailplaneeringuga ei tehta ettepanekut Võru linna üldplaneeringu muutmiseks.

Enne ehitusprojekti koostamist kooskõlastada hoone eskiisprojekt Võru Linna ehitus- ja planeerimisosakonnaga.

4. Planeeringuline lahendus

4.1. Kruntimine

Olemasoleva kinnistu välispiire ei muudeta. Planeeringuga moodustatakse kaks väikeelamumaa krunti .

1) krunt POS 1 Jaama tn 25

-planeeritud maakasutuse sihtotstarve väikeelamumaa EE 0010 100%

-krundi pind 1923 m²

2) krunt POS 2

-planeeritud maakasutuse sihtotstarve väikeelamumaa EE 0010 100%

-krundi pind 1810 m²

4.2. Hoonestus

1) krunt POS 1 Jaama tn 25

Krundi POS 1 Jaama tn 25 ehitusõigus säilib olemasoleva hoonestuse mahus. Krundil paikneb 3 hoonet – elamu ja kaks majandushoonet. Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala 480m². Elamu suurim lubatud kõrgus olemasolevast maapinnast (77,80m) 9,0m ja majandushoonetel 5,0m.

2) krunt POS 2

Krundile POS 2 on ette nähtud kaks hoonestusala. Planeeritud hoonete arv krundil 2 hoonet – üks elamu ja üks majandushoone. Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala 453m². Hoonete suurim lubatud kõrgus planeeritud maapinnast (77,50m) on 8,5m. Hoonestusalale I planeeritud elamu ja hoonestusalale II planeeritud majandushoone.

4.3. Tänavate ja teedevõrk

Olemasolev juurdepääs krundile POS 1 Jaama 25 ei muutu. Krundile POS 2 on planeeritud juurdepääs Raba tänavalt. Raba tänaväärselt sadeveekraavilt üleminevatele juurdepääsuteedele paigaldada truubid, läbimõõduga alates 500mm.

4.4. Haljastus ja heakord

Olemasolev kõrghaljastus säilib. Kruntidele istutada täiendavalt ilupuid ja –põõsaid. Krundi hoonestusala ja teede ümbrusse kavandatud rajada muru või murukivi. Krundi heakorrasdamisel tuleb lähtuda tänapäevastest hügieeninõuetest ja hooldusvõtetest. Prügi hoida sissesõidu värava tsooni paigaldatud konteineris, mille regulaarselt tühjendamiseks sõlmida vastav leping.

4.5. Servituudid ja kinnisomandi kitsendused

Krundi POS 1 Jaama tn 25 juurdepääs toimub läbi kinnistu Jaama tn 23. Sõlmida juurdepääsu servituut.

4.6. Vertikaalplaneering

Vertikaalplaneeringus jälgida planeeritaval maa-alal olemasoleva maapinna reljeefi. Krundi POS 1 Jaama tn 25 sadeveed immutada pinnasesse. Krundi POS 2 sadeveed suunata Raba tänaväärsesse sadeveekraavi. Krundi POS 2 maapinda tõsta kõrguseni 77,50 m.

Joonistel on kõrgusmärgid esitatud Balti süsteemis. Kruntide sisse- ja väljapääsud ning parkla katta kombineeritult murukivi- ja betoonkivi kattega.

4.7. Tehnovõrgud

4.7.1. Veevarustus

Detailplaneeringu vesivarustus on lahendatud AS Võru Vesi tehniliste tingimuste 22. märts 2007 nr. 98 alusel ja AS Eesti Veevärk tööprojekt nr K-291 kohaselt.

Vastavalt eelpool nimetatud töö kohaselt on projekteeritud veetorustik kruntide piirini. Kruntide ühendused teha krundi piiri juurde paigaldatava maakraaniga, mis hiljem jääb AS Võru Vesi liitumispunktiks. Projekteerimistööde käigus vahetult veesisendile projekteerida veemõõdusõlm vastavalt AS Võru Vesi veemõõdusõlme paigaldusjuhendile. Hüdrant H-100 on ehitatud Jaama ja Kreutzwaldi tänava ristmikule.

4.7.2. Reovete kanalisatsioon

Detailplaneeringu reovee kanalisatsioon on lahendatud AS Võru Vesi tehniliste tingimuste 22. märts 2007 nr. 98 alusel ja AS Eesti Veevärk tööprojekt nr K-291 kohaselt. Vastavalt eelpool nimetatud töö kohaselt on projekteeritud reoveekanalisatsioon kruntide piirini. Torustikule kinnistu piirist 1m väljapoole paigaldada reovee teleskoopne plastkaev või kontrolltoru, mis on varustatud voolurenni ja malmluugiga ning mis hiljem jääb AS Võru Vesi liitumispunktiks.

4.7.3. Sajuvee kanalisatsioon

Antud piirkonnas sajuvee kanalisatsioon puudub. Sademevesi juhitakse kallakuga hoonetest eemale krundile kus see imbub pinnasesse. Krundi parkimisalalt suunatakse sademevesi imbalale. Liigvesi juhitakse vertikaalplaneeringuga olemasolevatesse tänavaäärsetesse kuivenduskraavidesse.

4.7.4. Elektrivarustus

Vastavalt Jaotusvõrgu Kagu-Eesti piirkonna poolt väljastatud tehnilistele tingimustele 30.04.2007 nr 114099.

Jaama 25 kinnistu liitumispunkt asub KK Jaama 23 liitumiskilbis. Moodustatava krundi POS 2 elektrivarustus ette näha Raba tänavalt.

4.7.5. Side

Krundi POS 1 Jaama tn 25 olemasolev sidevarustus ei muutu. Krundi POS 2 sidevarustus lahendada ehitusprojektiga.

4.7.6. Küte

Soojavarustus lahendada kruntidel lokaalselt ehitusprojektiga.

4.8. Kuritegevuse riske vähendavad meetmed

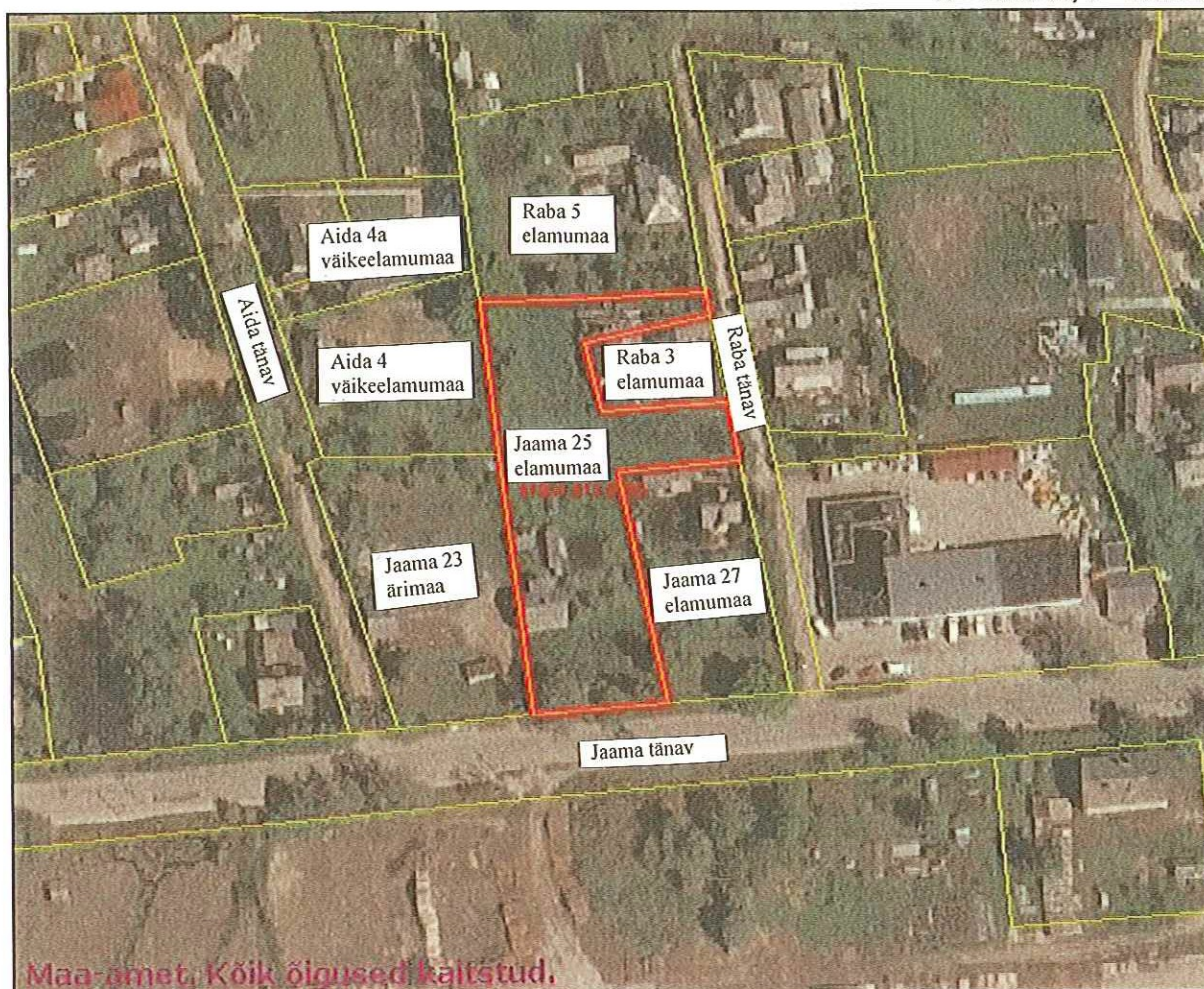
Detailplaneeringuga kuritegevuse vähendamiseks erinõudeid ei seata. Planeeritud krundid on ette nähtud piirata aiaga ja krundi sissepääsud on tõkestatud väravaga. Paigaldada kruntidele välisvalgustus. Hooned varustada valvesignalisatsiooniga või kasutada turvafirma teenust.

4.9. Tuleohutusabinõud

Planeeritud uute ja olemasolevate hoonete vaheline kuja peab olema vastavalt normidele 8m. Kui hoonetevaheline kuja jääb alla 8 m ehitada tuleohutusnõuetele vastav tuletõkkesein. Planeeritavad hooned projekteerida TP3 –TP1 tulepüüsklassis .Päästetehnikaga juurdepääsuks tagada juurdepääsuteede laiuks vähemalt 3,5 m. Tuletõrjevesi saadakse Kreutzwaldi ja Jaama tänava ristmikul olevast hüdrandist H-100 (vahemaa 425m).

5. Asukohaskeem, linnaehituslik kontaktvöönd

X = 6413790, Y = 679475



X = 6413548, Y = 679175

Möötkava 1:1875

— registreeritud KÜ

6. KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

Jrk. Nr.	Kooskõlastav ametkond, isik (nimetus, kooskõlastaja)	Kooskõlastuse tekst (tingimused)	Kooskõlastuse asukoht projektis	Kooskõlastaja allkiri	Kooskõlastuse kuupäev
1	Lõuna-Eesti Päästkeskus Juhtivinspektor Neeme Nurmoja	Kooskõlastatud Nr 3-269	Kõide I lk 14 Kooskõlastusjoonis -1		18.juuli 2007
2	AS Võru Vesi Arendusjuht Marko Tolga	Kooskõlastatud	Kõide I lk 14 Kooskõlastusjoonis -1		03.okt. 2007
3	OÜ Jaotusvõrk Robert Mägi	Kooskõlastatud	Kõide I lk 15 Kooskõlastusjoonis -2		27.sept. 2007
4	Raba tn 5 Tõnis Gross	Olen nõus	Kõide I lk 14, 15 Kooskõlastusjoonis -1, -2		24.mai 2008
5	Raba tn 3 Pjotr Judin	Olen nõus	Kõide I lk 14, 15 Kooskõlastusjoonis -1, -2		28.mai 2008
6	Aida tn 4 Marko Pann	Olen nõus	Kõide I lk 14, 15 Kooskõlastusjoonis -1, -2		24.mai 2008
7	Jaama tn 23 OÜ AMC Trans Andres Palm	Olen nõus	Kõide I lk 14, 15 Kooskõlastusjoonis -1, -2		24.05.2008
8	Jaama tn 27 Iiris Tagen	Allkiri	Kõide I lk 14, 15 Kooskõlastusjoonis -1, -2		06.mai 2008