

166-DP-08

ÄRAKIRI

INSENERISTUUDIO OÜ

OLEVI TN 7; VÕRU 65604

FAX 65 88 660 registrikood:112 62 424

E-MAIL ARENDUS@LILOSON.EE TEL. ; 53 424 833; 56 222 343

Lisa
Võru Linnavalitsus
10.09.2008
Arv. nr 228
/allkiri/
T. Antson
Nõu. arhitekt

Töö nr. 1210VL-DP

Tellijä: Volante OÜ

VÕRUMAA VÕRU LINN

F. R. KREUTZWALDI TN 59C KINNISTU JA LÄHIALA
DETAILPLANEERING
(ORIGINAALKAUST)

Projektijuht: MARKO MITT
Projektijuht: MIRKO MOPPEL
Planeerija: EGERT NÕMM
Konsultant: ARDI TEDREMA
Vastutav spetsialist: TÕNU JÕGI

(Tõnu Jõgi Inseneribüroo OÜ
Reg.nr. 11046867;EEP000154)

KOOSKÕLASTATUD

VÕRU LINNAVALITSUS
ÜLEVI ELJAND
Peaarhitekt-nõunik
"29" 01 2008 a.

VÕRU 2008

INNITAN ÄRAKIRJA ÕIGSUST

Kogu referent

15

09

200.2

V4B

SISUKORD

Seletuskiri

1. Üldosa, detailplaneeringu koostamise alused	3
2. Olemasolev olukord, kehtivad planeeringud ja dokumendid	3
3. Planeeritava maa-ala seosed, linnaehituslik analüüs	4
4. Planeeritaval maa-alal kruntide moodustamine ja maakasutuse sihtotstarbe määramine	4
5. Planeeritava maa-ala hoonestustingimused ja arhitektuurinõuded	4
6. Keskkonnakaitse, haljastuse ja heakorra põhimõtted	6
7. Liikluskorralduse põhimõtted	6
8. Servituutide ja isiklike kasutusõiguste vajadus	7
9. Veevarustus ja kanaliseerimine	8
10. Sajuvee kanalisatsioon	8
11. Tuletõrje- ja päästeteenindus	9
12. Küttemajandus	10
13. Elektrivarustus	10
14. Telekommunikatsioonialane lahendus	10
15. Jäätmekäitlus	10
16. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine	11
Kokkuvõte	12
17. Muud seadusest tulenevad kinnisomandi kitsendused	12
18. Planeeritava ala tehnilised näitajad (tabel)	13
19. Kooskõlastuste tabel	14

Kaardid

Planeeringuala kontaktvööndi linnaehituslike seoste joonis DP0	15
Asukohaskeem DP1	16
Topograafiline tugiplaan DP2	17
Hoonestus- ja krundijaotusplaan DP3	18
Tehnovõrkude koondplaan DP4	19
Tuletõrje veevarustuse skeem DP4.1	20
Lõige DP5	21
Kooskõlastusjoonis KJ1	22
Kooskõlastusjoonis KJ2	23
Kooskõlastusjoonis KJ3	24
Kooskõlastus KJ4	25
Kooskõlastus KJ5	26



1. Üldosa, detailplaneeringu koostamise alused

Kreutzwaldi tn. 59C kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise aluseks on Võru Linnavalitsuse 11.10.2006.a. korraldus nr. 630, mille alusel algatati Kreutzwaldi 59C kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamine. Detailplaneeringu projektis on arvestatud kinnisasja omaniku ettepanekuid, planeerimisseaduse sätteid ning tingimusi, mis lähtuvad Võru Linna ehitusmäärusest ja detailplaneeringu lähteülesandest.

Detailplaneeringu ülesandeks on kavandada planeeritava maa- ala hoonestusplaan, krundijaotusplaan, tagada antud maa- ala reaalselt parim võimalik kasutamine ja selle edaspidise pikaajalise ja säästva kasutamise planeerimine. Detailplaneering on antud maa- alal lähemate aastate ehitustegevuse aluseks.

Detailplaneering on valminud OÜ Volante tellimusel.

Koostajad

Töö koostas ja keskkonna seisukorda hindasid planeerimise projektijuhid Mirko Moppel ja Marko Mitt, ehitusõigusega seotud peatükid koostas arhitekt- planeerija Egert Nõmm. Konsultandina osales projekti koostamisel maakorraldusinsener Ardi Tedrema ja diplomeeritud arhitekt Paavo Kais. Vastutavaks spetsialistiks antud planeeringu koostamisel on Tõnu Jõgi.

2. Olemasolev olukord, kehtivad planeeringud ja dokumendid

Planeeritav maa-ala asub Võru linnas Kreutzwaldi tänava ja Niidu tänava ristmiku põhjapoolses kvartalis.

Planeeritava ala moodustab Kreutzwaldi 59C kinnistu pindalaga 11492 m² maakasutuse sihtotstarbega tootmishoonete maa. Planeeritav kinnistu kuulub AS-le VGT. Maakatastri andmete alusel on kinnistul asuva olemasoleva hoonestuse alune pindala 3313 m², mis moodustab ca 30% kinnisasja pindalast.

Planeeritav maa-ala on hoonestatud suuremahulise tootmistehase hoonestusega ja maatükk on kasutuses varem olnud tootmismaana.

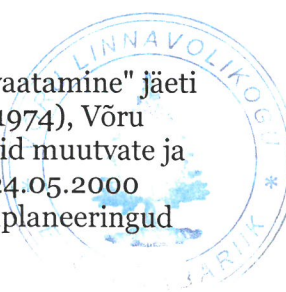
Kõrghaljastus asub planeeritaval maa-alal kaootiliselt nii ala sees hoonestuse vahel kui Kreutzwaldi tänava poolses osas.

Maa- ala on varustatud elektrienergiaga. Kinnistu kirdeservas on töötav reoveepumpla. Ala keskosas asub põhja-lõuna suunaliselt sajuveekanaliseerimisitorustik ning kinnistut varustab tarbeveega Lille 18 kinnistul asuv puurkaev.

Kinnistusraamatu väljavõtte kohaselt kehtivaid kitsendusi, isiklike kasutusõigusi või realservituute planeeritaval alal asuva kinnisasja suhtes seatud ei ole.

Detailplaneeringu alusplaanina on kasutatud geodeetilise mõõdistamistöo andmetel koostatud digitaalset alusplaani M 1:500 ja Geodeetiliste uurimistööde tehnilist aruannet, milline on koostatud FIE Meelis Lõhmus-e poolt 12.01.2007.a. Tel: 53912233 e-post: mel.mail@mail.ee Töö number 02/07. Kõrguste süsteem: BK77. Koordinaatide süsteem: L-EST 97. Tegevuslitsents nr. 568 MA-k 23.10.2006

Võru Linnavolikogu 12.04.2006 otsusega pos 47 "Kehtestatud planeeringute ülevaatamine" jäeti jätkuvalt üldplaneeringutena kehtivateks Võru linna generaalplaani korrektuur (1974), Võru linna generaalplaani osaline muudatus (1987). Planeeringud on kehtivad koos neid muutvate ja täpsustavate kehtestatud detailplaneeringutega, milleks on Võru Linnavolikogu 24.05.2000 otsuse "Kehtestatud planeeringute ülevaatamine" p 1 alusel kehtima jäetud detailplaneeringud



ning Võru Linnavolikogu poolt perioodist 24.05.2000 kuni 14.11.2005 kehtestatud detailplaneeringud.

Võru Linnavolikogu 12.01.2005 määrusega pos 60 on algatatud uue Võru linna üldplaneeringu koostamine. Üldplaneeringu koostamise eesmärk on linna ruumilise arengu põhimõtete kujundamine ja kavandatava ruumilise arenguga kaasneda võivate majanduslike, sotsiaalsete ja kultuuriliste mõjude ning looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamine ning selle alusel säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu tingimuste seadmine. Üldplaneeringut kehtestatud ei ole.

3. Planeeritava maa-ala seosed, linnaehituslik analüüs

Planeeritav maa-ala asub Kreutzwaldi, Niidu ja Lille tänavate vahelises kvartalis. Antud kvartalit iseloomustavad endised tootmishooned, millised on käesolevaks ajaks osaliselt rekonstrueeritud ning taaskasutuses. Antud kvartalit ilmestavad ka kuni kahekorruselised puitelamud, millised on enamuses keskmisest pigem kehvemas olukorras ja seisukorras. Nimetatud kvartaliosa on tasase reljeefiga. Kvartal on hõreda haljastusega.

Kreutzwaldi tänaval planeeritava maa-ala vastas asub Tamula järv ning järve ja tänava vahel kõrghaljastusega haljasriba.

Kindel ehitusjoon on täheldatav ainult ühesuguste ehitistega tänavalõikudes. Vaadeldava ala hoonestus on kujunenud nii eelmise sajandi alguses kui eelmise sajandi keskpaigas.

Kuna olemasolevate hoonete arhitektuuris peegeldub ehitusaeg üsna ilmekalt tuleb uusehitiste kavandamisel eelistada kaasaegset vormikeelt ja soliidseid materjale.

Uued hooned tuleks paigutada krundil tänavajoone suhtes taandesse, et võimalusel säiliks roheline tänavakülg. Kohustuslikku ehitusjoont ei nõuta.

Krundile sissesõidud lahendada olemasolevate tänavate samakõrgusjooni arvestades, et vältida liigseid teepindu tõusudel.

4. Planeeritava maa-alal kruntide moodustamine ja maakasutuse sihtotstarbe määramine

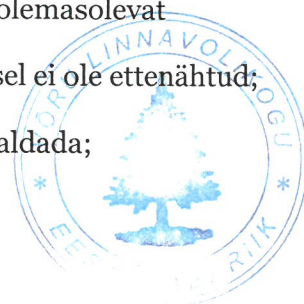
Detailplaneeringu projekti kohaselt moodustatakse olemasoleva kinnistu jagamisel kaks uut kinnisasja, vastavalt krunt pos.1 pindalaga 7178 m² maakasutuse sihtotstarbega korruselamumaa 20% ja ärimaa 80% ning krunt pos. 2 pindalaga 4314 m² maakasutuse sihtotstarbega 100% tootmismaa.

5. Planeeritava maa-ala hoonestustingimused ja arhitektuurinõuded

Krundile pos.1 on planeeritud ehitusõigusena lubatud neli hoonet (polüfunktsionaalne elamu- ja ärimaja). Lubatud on rajada büroo- ja kortermaja tingimusel, et oleks arvestatud ette antud hoonestustingimustega.

Planeeritavale maa-ala krunt pos.1 on lubatud hoonestada järgmiste parameetrite alusel:

- 1) hoonete lubatud kõrgus on kuni 30 meetrit olemasolevast maapinna kõrgusmärgist arvates;
- 2) naaberkruntidele normatiivsete valgustustingimuste tagamine;
- 3) kohustuslik ehitusjoon krundi tänavapoolses osas on olemasoleva ehitise ehitusjoon;
- 4) ehitistevaheline tuleohutusküla planeerida vähemalt üheksa meetrit, mida saab kasutada liikluse ja parkimise korraldamiseks;
- 5) planeeritava hoonestuse asukohavalikul arvestada tänavate asetust ja olemasolevat hoonestust ning piirkonnas asuvate hoonete asendiga;
- 6) täiendavaid materjalide kasutamise piiranguid hoonete projekteerimisel ei ole ettenähtud;
- 7) katusetüüpide ja kallete osas piiranguid ei ole;
- 8) planeeritavatele kruntidele ei ole ettenähtud täiendavaid piirdeid paigaldada;



Parkimisvajadus on vajalik lahendada krundi pos.1 piires eraldi planeeritava hoonestuse vajadust kattes maapealse parklana ning vajadusel, uue hoone projekteerimise korral kas hoone 0- või esimesel korrusel.

Hooned tuleb projekteerida krundi pos.1 lubatud ehitusalasse paralleelselt Kreutzwaldi tänavaga. Hoonete rajamine konkreetsetl vajalik lahendada ehitusprojekteerimise menetluses, ehitusprojekti mahus.

Käesoleva planeeringuga on antud võimalus ja õigus rajada olemasoleva tootmishoonestuse kohale uus hoonestus. Samuti on antud võimalus ja õigus olemasoleva hoonestuse rekonstrueerimine ja hoonete korruste pealeehitamine. Olemasolevale hoonestusele pealeehitamisel eelnevalt vajalik teostada tehniline ehituslik konstruktiivne ekspertiis ja hinnata hoone vajumisi.

Krundile pos.2 on planeeritud ehitusõigusena lubatud neli hoonet so. tootmis- ja/või laohoone tingimisel, et oleks arvestatud ette antud hoonestustingimustega.

Planeeritava hoonestuse asukohavalikul arvestada tänavate asetust ja olemasolevat hoonestust ning piirkonnas asuvate hoonete asendiga, täiendavaid materjalide kasutamise piiranguid hoonete projekteerimisel ei ole ettenähtud, katusetüüpide ja kallete osas piiranguid ei ole;

Käesoleva projektiga on antud võimalus ja õigus rajada olemasoleva tootmishoonestuse kohale uus hoonestus. Samuti on antud võimalus ja õigus olemasoleva hoonestuse rekonstrueerimine ja hoonete täiendava korruse pealeehitamine. Olemasolevale hoonestusele pealeehitamisel eelnevalt vajalik teostada tehniline ehituslik konstruktiivne ekspertiis ja hinnata hoone vajumisi.

Parkimise korraldamiseks on vajalik seada servituudid nii krundi pos.1 kui ka krundi pos.2 kasuks, orienteeruvalt laiussega 8-18 meetrit tulenevalt hoonete omavahelise kauguse varjeerumisest. Parkimiskohtade planeerimisel on arvestatud EPN 17 Linnatänavad, osa 7. "Väljakud. Parklad. Terminaalid" 7.2.2 norme.

Kruntidele pos.1 ja pos.2 on tagatud juurdepääs avalikelt tänavatelt so. Kreutzwaldi ja Niidu tänavatelt.

Vertikaalplaneerimisega ei tohi kinnistu pinda tõsta, välistatud peab olema sadevete valgumine naaberkinnistutele.

Hoonete katused rajada soovitatavalt täisviiluga ja kahepoolse võrdse kaldega. Samuti võib katuse rajada lamekatuseks. Ehitise katusekalle soovitatav vahemik 0-45 kraadi.

- Hoonete suurim lubatud arv krundil

Krundil pos.1 hoonete võimalik arv on kuni neli hoonet -polüfunktsionaalne äri-, büroo ja/või elamuhoonet.

Krundil pos.2 hoonete võimalik arv on kuni neli hoonet- tootmis- ja/või laohoone.

- Hoonete lubatud suurim ehitusalune pindala

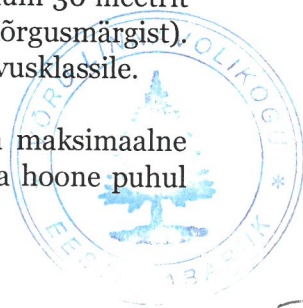
Krundil pos.1 hoonete lubatud suurim ehitusalune pind on maksimaalselt 3245 m² so. 45 % moodustatava krundi suurusel.

Krundil pos.2 hoonete lubatud suurim ehitusalune pind on maksimaalselt 1854 m² so. 43 % moodustatava krundi suurusel.

- Hoonete suurim lubatud kõrgus

Planeeringuga on määratud Krundil pos.1 hoonete lubatud maksimaalne kõrgus kuni 30 meetrit (katuse harja maksimaalne projekteeritav kõrgus planeeritavast maapinna kõrgusmargist). Lahendused antud krundi ja hoone puhul vastavalt hoone kasutusele ning tulepüsisivusklassile.

Krundil pos.2 hoone lubatud maksimaalne kõrgus kuni 8 meetrit (katuse harja maksimaalne projekteeritav kõrgus projekteeritavast maapinnast). Lahendused antud krundi ja hoone puhul vastavalt hoone kasutusele ning tulepüsisivusklassile.



6. Keskkonnakaitse, Haljastuse ja heakorra põhimõtteid

Looduskeskkonna parendamiseks on vajalik rajada täiendavat kõrghaljastust, eeldusel et ei oleks varjatud naabrite väljavaade. Kõrghaljastuse konkreetne rajamine on seotud konkreetse ehituse asukoha kavandamisega ja haljastamise põhimõtted ning tingimused lahendatakse kas ehitusprojekteerimise või eraldi koostatava haljastusprojekti alusel.

Kõrghaljastuse kavandamisel tuleb lähtuda, et täiskasvanu kõrgusega puud ei varjaks vaateid Tamula järvele, soovitav on kasutada saarekestena grupiviisilise kõrghaljastamise põhimõtteid. Kõrghaljastus soovitav ette näha Kreutzwaldi tänava äärsele alale.

Prügi ja jäätmete paigutamiseks tuleb luua eraldi jäätmete kogusmiskoht ja sorteerimiskoht ning paigaldada prügikonteinerid. Vajalik sõlmida lepingud jäätmekäitlusettevõtetega nende tühjendamiseks ja olmejäätmete äraveoks.

Olmeprügi konteinerid on vajalik paigaldada krundi pos.1 ja pos.2 territooriumile. Paigaldatavad prügikonteinerid peavad olema soovitavalt ühte tüüpi ja värvi.

7. Liikluskorralduse põhimõtted.

Planeerimisprojekti kohaselt on moodustatavatele krutidele planeeritud juurdepääsud Kreutzwaldi tänavalt ja Niidu tänavalt juurdesõiduks ja majandamiseks. Juurdepääsud on vajalikud ka päästeteenuse tagamiseks.

Krundile pos. 1 on kavandatud kaks maha- ja pealesõitu. Üks Kreutzwaldi tänavalt ja üks Niidu tänavalt. Planeeringuga on seatud teeservituut planeeritavale krundile pos.1 Kreutzwaldi 59c kinnistule Kreutzwaldi 59 kinnistu kasuks. Samuti on planeeringuga seatud teeservituut Kreutzwaldi 59 kinnistule, Kreutzwaldi 59c kinnistule planeeritava krundi pos.1 kasuks. Kreutzwaldi tänava äärde krundile pos.1 on kavandatud autode parkimine kaherealisena.

Krundile pos. 2 on kavandatud üks maha- ja pealesõit Niidu tänavalt läbi krundi pos.1. Vajalik seada teeservituut krundi pos. 2 kasuks. Autode parkimine on kavandatud põhiliselt krundi siseselt, kuid lisaks on vajalik parkimise korraldamiseks seada vastastikused reaalservituudid nii krundi pos.1 kui ka krundi pos.2 kasuks. Servituudi ala on näidatud joonistel ning on seatud orienteeruvalt laiusega 8-18 meetrit tulenevalt hoonete omavahelise kauguse varjeerumisest. Planeeritaval alal on soovitav sõidukiirus 20 km/h, mis tagab vajaliku liiklusohutuse.

Teede ja autoparkla väljaehitamine toimub läbi ehitusprojekti või eraldi koostatava teeprojekti. Kogu antud piirkonnas parema liikluskorralduse saavutamiseks on vajalik suurema maa-ala osas koostada liikluskorralduse skeem ja lahendada liikluskorralduse põhimõtted, seda nii autode liiklemise, jalakäijate liiklemise ja rattaliikluse osas.

Tehnovõrkude paigaldamiseks on ettenähtud planeeringu ala keskosas vastav koridor laiusega 10 meetrit. Sadevee ärajuhtimiseks tuleb sisemistele teedele anda põiklalle ühiskanaliseerimisvõrgustiku suunas. Planeeritaval alalt valgub sadevesi rajatavasse äravoolusüsteemi, mis on ühenduses Niidu tänaval oleva ühiskanaliseerimisvõrgustrassiga. Teekate on kahekihiline asfaltkate.

Tegevuste kavandamisel teel ja teekaitsevööndis vajalik järgida Teeseaduse § 36 sätteid.

Mahasõidule on tagatud nähtavuskolmnurgad, millede määramisel on aluseks võetud EVS 843:2003 („Linna tänavad“ 8.2.3, Nähtavuskaugused ristmikel nõuded)

Tänavavalgustuse kavandamisel on lähtutud EVS 843:2003 („Linna tänavad“ 11.6 Tänavavalgustus) nõuetest. Tänavavalgustus planeeringu alal lahendatakse konkreetselt ehitusprojekti koostamise käigus.



8. Servituutide ja isiklike kasutusõiguste vajadus.

Olemasoleva veevarustuse tagamine ja reovee ärajuhtimine toimub läbi moodustatava krundi pos. 2. Olemasoleva elektrivarustuse tagamine toimub läbi moodustatava krundi pos. 1. Tehnovõrkude toimimise tagamiseks on vajalik seada võrguvaldajate kasuks isiklikud kasutusõigused ja/või moodustatavate kruntide omanike kasuks reaalservituudid, millised tagaksid tehnovõrkude hoolduse ja võimalike avariide likvideerimise.

Lähtuvalt asjaõigusseadusest seatakse planeeringuga järgmised reaalservituudid:

Aadress	Servituut	Kelle kasuks	Märkused
Kreutzwaldi tn 59C krunt pos. 1 ja krunt pos. 2	Tee-ja parklaservituut(ala laiusega orient. 8-18 meetrit) (vt. Joonis dp3)	Krunt pos. 1 Krunt pos. 2	Juurdepääs hoonetele Niidu tänavalt, teeservituut seatakse vastastiku Pos.2 osas pos.1 kasuks ja pos. 1 osas pos.2 kasuks
Kreutzwaldi tn 59C krunt pos. 1 ja Kreutzwaldi tn 59	Sõiduteeservituut (ala laiusega min. 4 meetrit)	Kreutzwaldi tn 59C krunt pos. 1 ja Kreutzwaldi tn 59	Juurdepääs hoonetele Kreutzwaldi tänavalt teeservituut seatakse vastastiku Pos.1 osas Kr tn. 59 kasuks ja Kr. tn. 59 osas pos.1 kasuks
Kreutzwaldi tn 59C krunt pos. 1 ja krunt pos. 2	Liiniservituut (ala laiusega 4 meetrit, so. liinist 2+2 m. ala mõlemale poole liinist)	OÜ Jaotusvõrk	Kõigile Kreutzwaldi tn 59C kinnistut läbivatele madalpinge ning kõrgepinge maakaabelliinidele on määratud servituudid
Kreutzwaldi tn 59C krunt pos. 2	Veejuhtimisservituut (ala laiusega min. 4 meetrit, arvestades, et oleks tagatud torustikele 2+2 m. ala torustikule mõlemale poole torust)	AS Võru Vesi ja AS VGT	Kreutzwaldi tn 59C kinnistut läbivatele tarbevee ja reovee kanaliseerimise torustikele on määratud servituudid

Kinnisasjade kitsendusteks (seadusjärgseteks servituutideks) on tehnovõrkude kaitsevööndite ulatused, mille piirides pole lubatud hoonete ehitamine, püsihaljastuse rajamine ega muud toimingud, mis takistavad trasside eksploatatsiooni, haldamist ja remonti.

Käsitletaval planeeringu alal on vajalik, planeeringu alal asuva ühe kinnistu jagamisel kaheks krundiks, kruntidele juurdepääsude tagamiseks olemasolevate tänavate peale- ja mahaõitute kohad ning planeeringuala keskosa koormata vastastiku reaalservituutidega, et oleks tagatud normaalne sisemine liikluskorraldus.

Kui otsustatakse alles jätta ehitistele mitte ette jäävad trassid ja kaabelliinid kinnistutel, tuleb ka neile määrata servituudiala vastavalt Asjaõigusseadusele (AÕS).

Tehnovõrkude omanikel on õigus nõuda servituudi või isikliku kasutusõiguse seadmist tehnoarajatiste teenindamiseks ja remondiks AÕS RS §15² sätestatud korras. Omanikul on õigus sellest keelduda sama seaduse §15³ toodud juhtudel. Avalikul teel (tänaval) kehtivad seaduslikud avalikud servituudid.

Kinnistute piirides asuvate trasside ja liinide ümbertõstmised teostatakse krundiomanike kulul, kui trassi või liini valdajaga ei lepita kokku teisiti. Enne seda määratakse kindlaks liitumispunktid (liituja ühenduskohad võrguettevõtjaga, mis määravad teeninduspiiri ning osapoolte vahelise vastutuse).



Uut kõrghaljastust mitte rajada kommunikatsioonide kaitsekoridoridesse ega soovitavalt lähemale kui 1,5 m kaitsevöönditest.

9. Veevarustus ja kanaliseerimine

Veevarustus on tagatud Lille tn. 18 kinnistul asuvast olemasolevast puurkaevust. Planeeritavatel kruntidel asuvate hooneteni on toimiv olemasolev veetorustik.

Perspektiivsena on planeeringuga lahendatud võimalus liituda ühisveevärgiga.

AS Võru Vesi poolt on tagatud liitumispunktis planeeritavale maa-alale ühisveevärgist vett minimaalse rõhuga 2,0 baari.

Liitumispunktiks ühisveevärgiga on krundil pos 2 olemasolev liitumiskaev, milline asub krundi pos. 2 piirist 1m kaugusel Niidu tänaval. Krundi pos 1 liitumispunktiks ühisveevärgiga on rajatav maakraan krundi pos 1 piirist 1m kaugusele Niidu tänavale.

Planeeringuga on veetud veetorustik liitumispunkti võimalike hoonete asukohtadeni.

Kinnistute veemõõdusõlmed paigaldatakse toititoru poolse esimese välisseina taha soojustatud ja valgustatud ruumi.

Hoonetesse paigaldatakse veemõõtja, vastavalt Võru Vesi AS nõuetele.

Veemõõtja kandur maandada. Veemõõtja asub põrandast ca 70cm kõrgusel soojustatud ja valgustatud ruumis tarnetoru sisenemiskohale võimalikult lähedal.

Veemõõdusõlmele ja veearvestile peab olema vaba juurdepääs arvesti asendamiseks ja näitude lugemiseks.

Veesisend paigaldatakse hoone vundamendist läbiminekuks hülsis.

Planeeritavas veevõrgus on vajalik tagada tarbijate toitmiseks piisav veesurve, selleks on võimalik kasutada kaheastmelist survetõstesüsteemi.

Planeeritud veetorustik paigaldatakse allapoole külmumispiiri, tihendatud ja kuivale alusele.

Kreutzwaldi tn 59C kinnistult tulenev reovesi juhitakse isevoolsena Kreutzwaldi 59C kinnistul olemasolevasse pumplasse, kust see pumbatakse edasi ühiskanalisatsiooni.

Perspektiivsena on planeeringuga lahendatud võimalus liituda ühiskanalisatsiooniga.

Vastavalt vee-ettevõtja AS Võru Vesi tingimustele on tagatud reovee ärajuhtimine maksimaalselt 25 l/s.

Reovee kanaliseerimisel on kanalisatsioonitorustiku ühendamine planeeritud ühisveevärgiga liitumiskaevu kõrval, Niidu tänaval asuvast vaatluskaevust.

Moodustatavate uute kinnistute piiridele vajadusel projekteerida vaatluskaev, milline jääb ka kinnistu liitumispunktiks ühiskanalisatsiooniga.

Vee- ja kanalisatsioonitrasside jaoks on reserveeritud eraldi trassikoridor vt. Tehnovõrkude joonis.

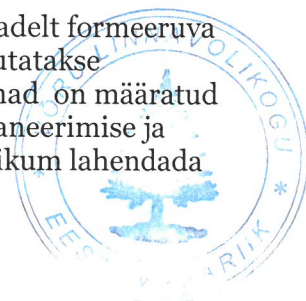
Planeeritud kanalisatsiooni välisvõrk paigaldatakse reovee kanalisatsiooni torudest, torustiku tehnilised parameetrid täpsustatakse tööprojekti.

Reovee kanalisatsiooni kaevud paigaldatakse soovitavalt plastist ja kaetakse asfaltkattega pindade all n.n. „ujuvat“ tüüpi malmluukidega.

10. Sajuvee kanalisatsioon

Sajuvee ärajuhtimiseks rajatakse vajadusel täiendavad äravoolurennid. Välistatud on sajuvee valgumine naaberkinnistutele.

Sajuveed käideldakse valdavalt nende tekkekohas. Moodustatavate kruntide osadelt formeeruva sajuvee käitlemine lahendatakse eraldi projektiga, kus vastavalt vajadusele kasutatakse kohtpuhastust (kottkaevud ja õlipüüdja). Õli- liivapüüdurite võimalikud asukohad on määratud vastavalt Võru Vesi AS-i ettepanekutele. Sadevete äravool tagatakse vertikaalplaneerimise ja torustikega ja/või rennide rajamisega. Tööprojekti otsustatakse, kas on mõistlikum lahendada drenide või torustikega.



Vastavalt Võru Vesi AS ettepanekutele võib kasutada sajuvee kanaliseerimiseks olemasolevat sajuvee kanalisatsiooni, mis suubub Niidu tn. 1 asuvasse kraavi.

11. Tuletõrje- ja päästeteenindus

Projekteeritavate hoonete tulepüsivusklass projekteerida vastavalt Eesti Projekteerimisnormidele (EVS 812-6:2005 Ehitiste tuleohutus).

Vastavalt kehtivatele normidele on vajalik välistuletõrjevee kogus 30 l/sek kahe tunni jooksul. Olemasolev hüdrant asub Kreutzwaldi tn. 61 kinnistu ees sõidutee ääres, millega on tagatud probleemideta ligipääs päästesõidukitele.

Olemasolev hüdrant saab veetoite Kreutzwaldi tänaval asuvast veetrassist.

Olemasoleva hüdrandi kaugus antud planeeringuga planeeritavast hoonestusest on aksepteeritud ning kooskõlastatud Lõuna-Eesti Päästkeskuse juhtivinspektori poolt.

Kõik olemasolevad hooned planeeringualal on kiviseinte ja betoonvahelagedega.

Hoonetevahelised kujud vastavad tuleohutusnormidele v.a. planeeritaval krundil pos.1 asuva hoone põhjapoolne külg, mis on eraldatud tuletõkkesektsiooniga.

Juurdepääsuteed kinnistule on planeeritud vähemalt 3,5m laiused. Hoonetele on tagatud juurdepääs kõikidest külgedest.

Hoonetes kasutatakse esmaseid tulekustutusvahendeid.

Konkreetselt lahendatakse hoonetesisene tuletõrjeveearustus tehnilise projekteerimise käigus.

-Ehitistevahelised kujud

Kõikide ehitiste projekteerimisel lähtuda EV 27.10.2004. a. määrusest pos. 315 „Ehitistele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded” ning EV standarditest.

Hoonestusalade vahelised kaugused vastavad tuleohutusnormidele.

-Tuletõrje välisveearustus

Ehitisel peab olema tulekahju kustutamiseks vajalik lokaalne hoonesisene tuletõrje veevarustussüsteem. Antud planeeringualal on veevarustus lahendatud olemasoleva veevarustuse baasil.

Hoone ehitusprojektis täpsustada tuletõrjehüdrandi kaugus ja muud vajalikud tuletõrje välis- ja siseveearustuse tingimused ja lahendused. Tulekustutussüsteemi andmed kantakse ehitusprojekti.

Vajadusel planeerida rajatavale hoonele tuletõrjekraanidega tuletõrjeveearustuse süsteem, mis saab veetoite maja veesisendusest. Veeühendus veesisendusega vajalik varustada el.ajamiga pöördklapiga, mis avaneb automaatselt kui tuletõrjeveearustuse süsteemis langeb rõhk alla nõutud bar 1. Tuletõrjeveearustuse pumbaseade peab tagama süsteemides vajaliku rõhu.

Krundisisesed teed ja platsid rajatakse nii, et seal on võimalik sõita päästeautodega igasugustes ilmastikutingimustes.

Tuletõrje veevarustuse vastavust tuleohutuse nõuetele kontrollib kohaliku päästeasutuse järelevalve ehitusprojekti läbivaatamise käigus.

Ehitusprojekt tuleb kooskõlastada Lõuna-Eesti Päästkeskusega.



12. Küttemajandus

Hoonete kütmiseks on võimalik kasutada elektrit, vedelkütet, tahket kütet või koos erinevaid energialahendusi. Konkreetne küttevariant lahendatakse ehitusprojekteerimise käigus.

13. Elektrivarustus

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt OÜ JAOTUSVÕRGU KAGU-EESTI REGIOONI välja antud tehnilistele tingimustele pos. 128922.

Planeeritava ala varustamiseks on planeeritud uue kahekohalise liitumiskilbi rajamine planeeritavale krundile pos. pos.1, olemaseoleva VGT alajaama vahetusse lähedusse.

Kilpi tulenev toide on nähtud ette olemasolevast VGT alajaamast maakaabliga.

Liitumiskilbist rajatakse hooneteni vajadusel uus kaabeldus. Vajadusel on võimalik kasutada ka olemasolevat krundisisesest kaabeldust.

Kinnistuid läbivatele, naaberkinnistuid teenindavatele, maakaablitele on planeeringuga seatud vajalikud servituudid.

Elektrivõrgu kaitsevööndite ulatus on alajaamade jaotusseadmete ümber 2m ulatuses seinast ja maakaablite puhul 1m kauguselt mõlemal pool äärmisi kaableid.

Käesoleva planeeringuga on näidatud kinnistusesised võimalikud tänavavalgustuspostide asukohad. Tänavavalgustuspostide ning toitekaablite täpne paiknemine lahendatakse kinnistusesiselt eraldi tööprojektiga.

14. Telekommunikatsioonialane lahendus

Planeeringuga on ära näidatud võimalike liitumiskohtade (sidekaev) asukohad, millised asuvad planeeritavate kruntide piiril. Kreutzwaldi tn 59C kinnistu piirist 1m kaugusel Niidu tänaval.

Telekommunikatsiooniline lahendus on tagatud arvestades võimalike lahendusi liitumislepingu baasil, milline rahuldab edaspidiseid vajadusi. Täpsem lahendus määratakse edasise detailsema ehitusliku projekteerimise käigus.

15. Jäätmekäitus

Jäätmekäitus korraldada vastavalt Võru linna õigusaktidele.

Alal paiknevad jäätmetekitajad valivad vastavalt tekkivate jäätmete kogustele sobivad konteinerimahutid. Konteinerid peavad asetsema tasasel, horisontaalsel ning vastupidaval alusel.

Mahutid, mis ei ole käsitsi teisaldatavad, tuleb paigutada selliselt, et neid võiks tühjendada prügiveoautosse vahetult paiknemiskohast. Juurdesõiduteed peavad olema piisava kandevõimega ja tasased. Mahutite paiknemiskohtade ja juurdesõiduteede korrashoiu eest territooriumil vastutab territooriumi haldaja.

Jäätmemahutite asukohad määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil.

Luuakse tingimused vajadusel prügi sorteerimiseks kohapeal, selleks tuleb paigaldada lisaks olmejäätmete konteineritele konteinerid paberijäätmete ning pakendijäätmete kogumiseks.

Olmejäätmete konteinerite tühjendamist teostatakse jäätmekäituslepingu alusel jäätmeluba omava jäätmekäitlusettevõtte poolt vähemalt üks kord nädalas.

Võimalikud tekkivad ohtlikud jäätmed kogutakse eraldi ja antakse üle vastavat litsentsi ja jäätmeluba omavale ohtlike jäätmete käitlusettevõttele.

Planeeringualal kavandatav tegevus ei põhjusta ohtu keskkonnale. Pole tegevust, mis nõuaks saasteainete või jäätmete keskkonda viimise loa taotlemist. Sellest tulenevalt strateegilist keskkonnamõjude hindamist ei ole vajalik eraldi teostada.



16. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

16. 1. Elukeskkonna kujundamine ja kuritegevus

Kaasaegne elu nõuab kaitset pakkuvate, kurjategijate rünnete vastu vastupidavate hoonete kavandamist. Tuleb küll tõdeda, et täielikku turvalisust pole võimalik luua, kuid vähendada saab kuriteo toimepanekut soodustavaid asjaolusid.

16. 2. Kuus põhimõtet kuritegevuse ohjeldamiseks

Alljärgnevalt kirjeldatakse põhimõtteid, mida peaksid arvestama nii arhitektid, disainerid, projekteerijad kui ka hoonete haldajad.

1) Jälgitavus

Pole oluline, kas ümbruskonda tegelikult jälgitaksegi, tähtis on luua niisugune ümbrus, mis paneks sissetungija tunnetama, et ta on kõigile nähtav. Selleks on vajalik luua pimedaks ajaks kruntide sisene välisvalgustus.

2) Naabruskonnad

Ala jälgitavuse põhimõtet rakendades peab arvestama vaadeldava piirkonna lähiümbrust. See tähendab, et inimesed tunnistavad ala omaks ja jälgivad seal toimuvat. Soovitav paigaldada täiendavad valveseadmed.

3) Avalikud alad ja eravaldused

Avalike alade ja eravalduste probleem on tihedalt seotud naabruskondade probleemidega ning keskendub avalike alade ja eravalduste täpse eristamise vajadusele. Planeeringuga nähakse ette ala täiendav valgustus liikumisanduritel põhinevate valgustitega.

4) Varjumiskohad

Selle põhimõtte järgi on oluline kõrvaldada võimalikud varjumiskohad. Hoone projekteerimisel tuleb niisuguste kohtade tekkimist vältida. Ei ole soovitatav projekteerida pimedaid nišše ja nurgataguseid.

5) Abinõude komplekssuse põhimõte

Turvalisus tuleb tagada mitmesuguste abinõude kooskasutamisega. Projektid tuleb igakülgsest läbi arutada, pidades silmas kõiki turvalisuse tagamise võimalusi, sh ala loomulikku jälgitavust ja kaitstust.

6) Koostööpõhimõte

Koostööd tuleb teha hooneid igapäevaselt hallates nii eraisikute kui ametiisikute poolt. Arhitekt peab hoonete ehitamisel ette nägema oma otsuste nii pika- kui lühiajalisi tagajärgi. Esmalt tuleb tagada, et ehitus kulgeks lihtsalt ja valutult. Määravad on ehituslikud üksikasjad: kui teostatavad need on ning kas nendega ei kaasne hilisemaid probleeme.



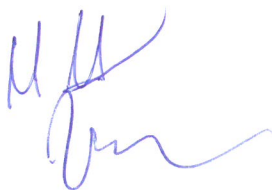
KOKKUVÕTE

Turvanõudeid arvestaval projektil on oma osa kuritegude ärahoidmisel, kuid arvestada tuleb ka niisuguste asjaoludega nagu tööpuudus, vaesus, sotsiaalsed pinged ja elamute halb hooldamine. Antud detailplaneeringu koostamisel on arvestatud turvanõuetega. Kuna antud piirkond on suure liikumisintensiivsusega on oluline, et ala oleks pideva järelvalve all. Samas ei sobi antud alale rajada kõrgeid visuaalselt suletud muljega aia- ning väravarajatisi (plankaed, müürid jms).

17. MUUD SEADUSEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED

1. Teeseadusest tulenevad kitsendused
2. Hoonete ja mahuliste rajatiste ehitamine on reguleeritud tingimustega, mis tulenevad EV määrusest pos. 315.
3. Tehnovõrkude ja –rajatiste rajamisel kehtivad Asjaõigusseaduse § 158 sätted tehnovõrkude- ja rajatiste kohta.

Koostas: Planeerija Marko Mitt
Projekti juht Mirko Moppel



PLANEERITAVA ALA TEHNILISED NÄITAJAD

- Planeeritava ala suurus
- Planeeritava ala maa bilanss

11 492,0 m²
 5 742 m²
 0 m²
 4 314 m²
 26 423 m²

EK 1435,6 m²

- Suletud brutopind
- Suletud brutopindade bilanss

69 %
 14 %
 157

EK 4543 17 %

- Parkimiskohtade arv norm./plan.

106

KRUNTIDE TEHNILISED NÄITAJAD

Pos.nr	Krundi planeeritud suurus (m ²)	Max ehitusalune pind (m ²)	Maksimaalne täisehituse (%)	Katuse harja kõrgus m (max)	Hoonete arv krundil	Maa sihtotstarve (vastavalt detailplaneeringu liigile)	Maa sihtotstarve (vastavalt katastritükkide liigile)	Sihiotstarve osakaal % (vastavalt katastritükkide liigile)	Suletud brutopind sihtotstarvete kaupa (vastavalt katastritükkide liigile)	Parkimiskohtade arv	Piirangud
POS1	7178	3245	45	30	4	EK/Ä	E/Ä	E20/A80	E	91	TS-teeservituut 18,5m ELS-Elektriliini servituut 1,0m KJS-Kanalisatsiooni juhtimiservituut, 2m VTS-Veetrassi sservituut, 2m SKJS-Sadeveeekanalisatsiooni juht. Servituut 2m SS-Sidekanalisatsiooni servituut KKTs-Kaugkütetrassi servituut 2m
POS2	4314	1854	43	8	4	Th	T	T100	T	15	ELS:KJS;VTS;SKJS;TS ELS:KJS;VTS;TS
										Normatiivne	Võimalik
										133	
										24	



Kreutzwaldi 59c kinnistu ja lähiala detailplaneering

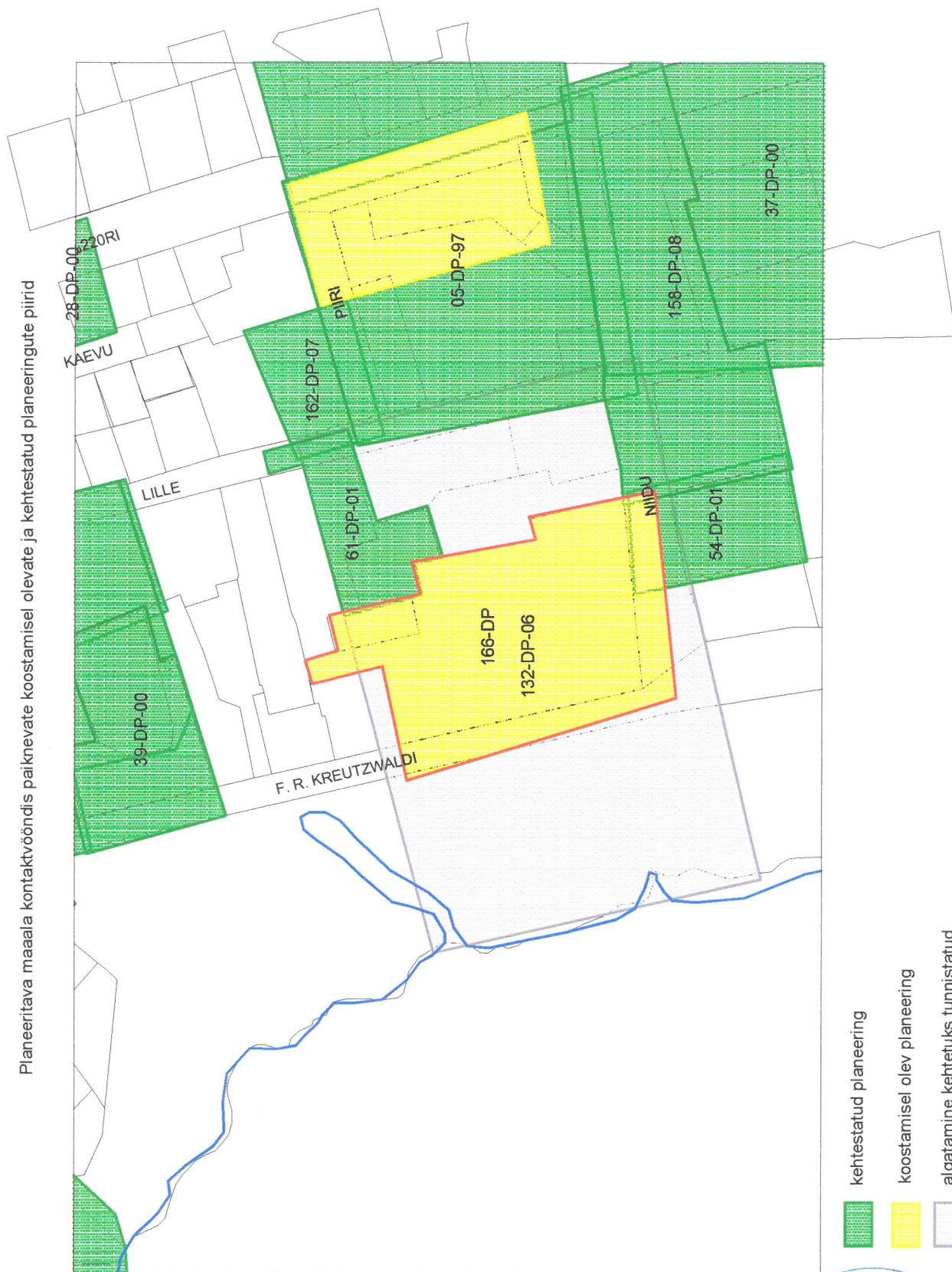
KOOSKÕLASTUSTE TABEL

Jr k. nr	Kooskõlastatav organisatsioon/planeeritava alal paikneva vara omanik	Kooskõlastuse nr. ja kuupäev	Kooskõlastuse täielik ära kiri	Kooskõlastuse originaali asukoht	Projekteerija märkused kooskõlastaja tingimuste täitmise kohta
1	Lõuna-Eesti Päästkeskus Inseneritehniline büroo	Nr. 3-418; 02.11.2007.a.	Kooskõlastatud Neeme Nurmoja /allkiri/ Lõuna-Eesti Päästkeskuse insener-tehnilise büroo juhtivinspektor Viseeritud tuleohutus	Tehnovõrkude joonis KJ1;KJ4;KJ5	-
2	OÜ Jaotusvõrk	Nr. 6218 09.11.2007.a	Kooskõlastatud; Kooskõlastas Robert Mägi /allkiri/	Tehnovõrkude joonis KJ2	-
3	AS Võru Vesi	09.11.2007	Kooskõlastatud AS Võru Vesi arendusjuht Marko Torga /allkiri/	Tehnovõrkude joonis KJ2	-
4	Kreutzwaldi tn. 59 kinnisasja omanik AS VGT	09.11.2007.a.	AS VGT taotleb juurdepääsuteele vastastikuse realservituudi seadmist; AS VGT juhatus kooskõlastab detailplaneeringu lahenduse Einar Kuuse /allkiri/	Tehnovõrkude joonis KJ1	-
5	Kreutzwaldi tn. 59 kinnisasja omanik Päikesereisid OÜ	09.11.2007.a.	AS VGT taotleb juurdepääsuteele vastastikuse realservituudi seadmist; Päikesereisid OÜ Egle Taurus /allkiri/	Tehnovõrkude joonis KJ1	-
6	Kreutzwaldi tn. 59 kinnisasja omanik OÜ Altor-San	09.11.2007.a.	AS VGT taotleb juurdepääsuteele vastastikuse realservituudi seadmist; OÜ Altor-San juhataja Mati Kriis /allkiri/	Tehnovõrkude joonis KJ1	-

Egert Nõmm
Koostaja



Planeeritava maaala kontaktvööndis paiknevate koostamisel olevate ja kehtestatud planeeringute piirid



- kehtestatud planeering
- koostamisel olev planeering
- algatamine kehtetuks tunnistatud



[Handwritten signature]

DPO



Inseneristudio OÜ
Ühend 7. Värre 08024

TELLUA VOLANTE OÜ

TOO NR. 12104-AP

KATASTRILISE TUNNUS 919010100024

Objekt: Kreutzwaldi tn 59C
VÕRUMAA, VÕRU

ASUKOHAKEEM M1:2500

DP1

MAJUTUS

KOOSTATUD 06.12.2007

PR. JUHT MIRO MÜPPEL

PR. AUTOR EERT NÕMM

PR. JUHT ANDI TERREMA

