

Töö nr: 07.08-24
Tellija: JEVGENI POPENKO
Objekti aadress: KUBJA PÕIK 5 VÕRU

*KRUNDI KUBJA PÕIK 5 VÕRU
DETAILPLANEERING*

Staad: DP

Koostas:



V. Jentson

Võru
24.august 2007.a.

KOOSKÕLASTATUD

VÕRU LINNAVALITSUS
ÜLEVI ELJAND
Peaarhitekt-nõunik
"08" 10 2007 a.

PROJEKTI KOOSSEIS:

KÖIDE I	SELETUSKIRI JA JOONISED
KÖIDE II	DETAILPLANEERINGU DOKUMENTATSIOON

KÖIDE I SISUKORD

KOOSKÕLASTUSTED	3
SELETUSKIRI	
1. Planeeringu koostamise alus	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 seosed	5
6. Planeeringuala skemaatiline asukoht	6
7. Olemasoleva olukorra iseloomustus	6
8. Planeerimise lahendus	7
9. Kokkuvõte	12
JOONISED	
Situatsiooni skeem	13
DP-1 ALUSPLAAN	14
DP-2 PÕHIJONIS	15
DP-3 TEHNOVÕRGUD	16

KOOSKÕLASTUSTE JA LÄBIVAATAMISE REGISTER

Jrk nr.	Kooskõlastav instants	Kooskõlastuse kuupäev	Kooskõlastaja ametinimi ja nimi	Kooskõlastus/allkiri	Märkused (kooskõlastuse asukoht)
1.	Tellija Kubja põik 5		Jevgeni Popenko		91901:014:0050
2.	Lõuna-Eesti Päästkeskus Inseneritehniline Büroo		Juhtivinspektor Peeter Kaisa		Põhijoonis joonis 2
3.	AS Võru Vesi		Arendusjuht Marko Tolga		Tehnovõrkude joonis joonis 3
4.	OÜ Jaotusvõrgu Kagu-Eesti Piirkond		Arendussektori spetsialist Robert Mägi		Tehnovõrkude joonis joonis 3
5.	Piirnevate kinnisasjade omanikud				
5.1	Kubja põik 5A		ENDEL KARTSEPP		Põhijoonis joonis 2 91901:014:0060
5.2	Veskioja 1		JAAN MILL		Põhijoonis joonis 2 91901:014:1500

SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS

Detailplaneeringu koostamise aluseks on VÕRU LINNAVALITSUSE korraldus detailplaneeringu algatamise kohta 25.07.2007 nr. 413 Kubja põik 5 krundi ja sellega piirneva tänava-alal. Detailplaneeringu eesmärgiks on Kubja põik 5 krundi jagamine ja moodustatavale krundile ehitustingimuste määramine elamu ehitamiseks, tehnovõrkude ja rajatiste asukohtade määramine, haljastuse ja heakorrastuse ning liikluskorralduse põhimõtte väljatöötamine.

2. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDE OMANIKUD JA KRUNTIDE OLEMASOLEVAD MAAKASUTUSE SIHTOTSTARBED

Kubja põik 5 krundi omanik on Jevgeni Popenko; krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve elumumaa; krundi pindala 1563 m²; tunnus 91901:014:0050

3. ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on kasutatud OÜ GEOPRO töö GE-09/07 „Puiga põik 5 geodeetiline alusplaan”, maa-ala plaan on koostatud 16.08.2007.a.

Arvestatud on Võru linna üldplaneeringuga (generaalplaan), koostatud 1974 RPI Eesti Projekt. Planeeringualale ei ole varem detailplaneeringut koostatud.

Planeeringu koostamise aluseks on käesoleva projekti köites II toodud dokumendid.

Planeerimisettepaneku koostamisel on järgitud järgmisi Eesti Vabariigi normdokumente:

1. Planeerimisseadus;
2. Planeeringute leppemärgid (2002);
3. Soovitused detailplaneeringu koostamiseks (2003);
4. EV Valitsuse määrus 24.06.1995 nr. 36 „Katastriüksuse sihtotstarbe liikide ja nende määramise aluste kinnitamine”;
5. Asjaõigusseadus;
6. EV Valitsuse määrus 26.11.2002 nr. 10 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu”;
7. Ehitise tuleohutuse projekteerimismid EPN 10.1;
8. Tuleohutuse üldnõuded;
9. EV Valitsuse määrus 31.06.2002 nr. 241 „Elektrivõrguga liitumise ja tasu arvestamise kord”;
10. Veeseadus;
11. Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus;
12. Teeseadus;
13. Maakatastriseadus;

4. PLANEERINGU TELLIJA JA KOOSTAJA ANDMED

Tellija:

JEVGENI POPENKO

Kubja põik 5
Võru linn
tel. 537 22 003

Koostaja:

OÜ EPROK

Reg. nr. 11106641
Liiva 26A-9
Võru 65609
tel. 51 39 158

5. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED JA EHITUSLIKUD SEOSED

Planeeritav ala asub Võrus Kubja põik 5, mis kujutab endast 1,5 korruselise elamu ja kõrvalhoonetega hoonestatud krunti. Planeeritav ala piirneb ühest küljest Veschioja tänavaga, teisest tänavaga Kubja põik ja teistest külgedest Kubja põik 5 A ning Veschioja 1 kinnistutega. Lähiumbruse krundid on hoonestatud.

Hoonete kõrgus varieerub lähipiirkonnas ühest kuni kahe korruseni. Planeeritava ala lähiumbruses esineb nii korterelamuid kui individuaalelamuid. Piirkonnas domineerivad kahepoolse kaldega katused. Hooned paigutuvad tänavajoonest kaootiliselt- tänaval ei ole kindlat ehitusjoont .

Juurdepääs planeeritavale alale on Kubja põigult kui Veschioja tänavalt. Tähtsam liikumistee antud piirkonnas on Kubja maantee, mis tagab planeeritava ala hea seotuse linnakeskusega ja väljasõidu linnast nii Valga kui Haanja suunas.

Planeeritavast alast ca 0,9 km põhja suunas asub Tamula järv, samasse suunda 3 km kaugusele jääb linnakeskus- maavalitsuse ja linnavalitsuse hooned.

Tehnovõrkudest on Kubja põik tänaval olemas vee- ja kanalisatsioonitrassid, side- ja elektrivõrgud, lahkvoolne sademevete kanalisatsioon puudub.

8. PLANEERIMISE LAHENDUS

8.1. Detailplaneeringu eesmärk

Detailplaneeringu eesmärgiks on Kubja põik 5 krundi jagamine ja moodustatavale krundile ehitustingimuste määramine elamu ehitamiseks, tehnovõrkude ja rajatiste asukohtade määramine, haljastuse ja heakorrastuse ning liikluskorralduse põhimõtte väljatöötamine.

8.2. Maakasutuse sihtotstarbed, ehitusõigus ja hoonestustingimused.

Tabel 2. Kruntide ehitusõigused

Krundi aadress	Krundi pindala m ²	Krundi kasutamise sihtotstarve	Lubatud ehitiste arv krundil	Hoone korruselisus	Hoone Kõrgus, m	Krundi täisehituse %	Min. tulepüsivus-klass
POS 1	803	100 % EE	Ol.olev	Kuni 2	8,3	Ol.olev	TP-3
POS 2	760	100 % EE	elamu 1 abihoone 1	2	8,5	30	TP-3

Planeeritud hoonestusala on seotud krundipiiridega, vt. Joonist Põhijoonis.

*vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele nr 36 "Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise alused"

Sihtotstarvete tähised:

EE - väikeelamumaa 0010

0010. Väikeelamumaa (EE) - tervikkrundil paiknevate kuni 2 korteriga elamute ja garaažikruntide maa, suvila- ja aianduskruntide maa ning ridaelamute ja kahekorruseliste kolme ja enama korteriga korterelamute maa



8.2.1. Arhitektuurinõuded ehitistele

Tabel 3. Planeeringuga piiritletud hoonestuse arhitektuursed nõuded.

Katusekalle	30-40 °
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	Tänavate ääres - puitlippaed, H=ol. olev Kruutide vahel – traatvõrkaed H=ol. olev
Harjajoon	Paralleelne tänavaga
Ehitusjoon	5,0 m krundi piirist

8.3. Liikluskorralduse põhimõtted

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. Sissesõiduteed on ette nähtud ehitada kõvakattega, sissesõidutee on planeeritud 4,0 m ja kõnniteid ei planeerita. Parkimine on lahendatud krundisiseselt.

8.4. 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.

Lähim tuletõrjehüdrant asub krundi Vesioja 2 ees, planeeritavast krundist umbes 20 meetri kaugusel.



8.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Olemasolev kõrghaljastus säilitatakse maksimaalselt. Edasine haljastus kruntidel lahendatakse projekteerimise käigus vastavalt krundi omaniku soovile ja hoonestuse mahulisele lahendusele.

Uusistutused on ette nähtud sissesõidutee äärde ja elamu juurde moodustatavale haljasalale. Planeeritavate kruntide vaheliste piirete ette võib rajada haljaspiireid – hekke.

Kruntidele on ette nähtud kohad prügikonteineri paigaldamiseks. Vertikaalplaneerimisega ei ole lubatud sadevete juhtimine naaberkruntidele, vaid need tuleb immutada pinnasesse oma krundil.

8.6. TEHNOVÕRKUDE JA RAJATISTE PAIGUTUSE PÕHIMÕTTED

POS 1 (Kubja põik 5) on varustatud tehnovõrkudega.

Tehnovõrkude planeeringuga on lahendatud uue elamu POS 2 (Veskioja 1A) kindlustamine tegevuseks vajalike ressurssidega.

8.6.1. Elektrivarustus

Käesoleva detailplaneeringuga on lahendatud elektrilised tehnovõrgud- ja rajatised vabariigis kehtiva planeerimis- ja ehitusseaduses ettenähtud mahus. Samuti on arvesse võetud linnatänavate projekteerimismäärade eelnõu tänavavõrgu käsitluses esitatud nõudeid detailplaneeringule. Detailplaneeringuga ettenähtud elamu maksimaalsete koormuste leidmisel on lähtutud juhendis EEI J2: 1995 toodud arvutusmetoodikast. Planeeritava elamu maksimaalne arvestusliku elektri koormus, vastavalt juhendile, on 37kW (peakaitse 3x63A) ja minimaalne 12kW (peakaitse 3x25A). Praktikast väljakujunenud tava järgi tuleb kinnistu omanikul ja elektriküügi ettevõtetel (Eesti Energia) jõuda omavahel kokkuleppele tegelikkuses võimaliku elektrihulga ostmisel/müümisel.

Planeeritava ala elektrivarustus on lahendatud vastavalt OÜ JAOTUSVÕRGU KAGU-EESTI PIIRKONNA tehnilistele tingimustele nr. 124569 10.09.2007.a.

Liitumiseks projekteerib ja ehitab elektrivõrk olemasolevast 0,4 kV õhuliini mastist (Veskioja-Kubja põik ristmikul, fiider Veskioja) maakaabelliini liitumiskilbini vt. tehnovõrkude joonist.

Elektritoide liitumispunkti peakilpi on ette nähtud maakaabliga.

8.6.2. Soojavarustus

Antud piirkond asub väljaspool kaugkütteala piirkonda. Seega on lubatud kasutada lokaalkütet. Rajatavad hooned varustatakse soojaga lokaalsete katlamajade, elektrikütte, kamin- ahjude või ahjude abil. Võimalikud kütteallikad on maa-, puidu- või elektriküte. Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvad küteliigid nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi.

8.6.3. Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeritava ala veevarustus ja kanalisatsioon on lahendatud vastavalt AS VÕRU VESI tehnilistele tingimustele nr. 261 31.08.2007.a.

Liitumispunktid ühisveevärgi ja kanalisatsiooni 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 ala veetarve on kuni 2 m³ ööpäevas.

Uusehitis varustatakse majandus-joogiveega olemasolevast Veskioja veetrassist PE De110. Kinnistu piirist mitte kaugemale kui 1 meeter, tänavaalale ehitatakse liitumispunkt ühisveevärgiga. Kinnistu torustiku rajamissügavus on 1,8 m toru pealt maapinnani.

Kanalisatsiooniühendus tehakse olemasolevasse Veskioja tänava PVC torust Ø200 ühiskanalisatsioonitorustikku. Kinnistu piirist mitte kaugemale kui 1 meeter tänavaalale on ette nähtud liitumispunkt (vaatluskaev).

Planeeritava vee- ja kanalisatsioonitrassi asukoht on näidatud tehnovõrkude joonisel.

Sadevesi on ette nähtud immutada krundisiseselt. Lubamatu on vee suunamine naaberkruntidele ja kanalisatsiooni trassi. Sajuveed lahendatakse vertikaalplaneerimisega. Parkimisala betoonkividega sillutatud alalt immutatakse sadeveed maasse.

8.6.4 TEHNOVÕRKUDE RAJAMISE KOONDTABEL (ainult pos.2 tarbeks)

Tabel. 4 Tehnovõrkude rajamise tabel

<i>tehnovõrk</i>	<i>ligikaudne pikkus, m</i>
veetorustik	8
kanalisatsioon	8
madalpinge elektrikaabel	38

8.7. KESKKONNAKAITSE

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte, ka ei ole kavandatud keskkonnaohtlike rajatise ja tegevusi. Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Konteinerite asukohad on näidatud põhijoonisel. Kõik ohtlikud jäätmed kogutakse vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Olmejäätmete äravedu toimub jäätmeluba omavate firmade kaudu.

Detailplaneeringu põhilahenduse realiseerimisega ei kaasne olulisi muutusi vibratsioonis, valgus-, soojus- ega kiirgusrežiimis. Müra-, 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.

Jäätmeseadus (RTI 1998,57,861) kohustab rakendama loodusvarade ja toorme säästlikku kasutamist võimaldavat tehnoloogiat, sealhulgas tehnoloogiat, milles võimalikult suures ulatuses taaskasutatakse jäätmeid.

8.8. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD MEETMED

Kuritegevuse riskide minimiseerimiseks on planeeringu koostamisel arvestatud järgmiste strateegiatega:

- hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustatus;
- selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed;
- territoriaalsus;

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.

8.9. SERVITUUTIDE VAJADUS, KITSENDUSED

Servituutide seadmise vajadus puudub.

8.10. 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.

Pos.1 ja pos.2 piiril olevad piirdeaiad rajavad naabrid vastavalt omavahelisele kokkuleppele.

9. KOKKUVÕTE

DP-ga on teostatud planeerimine vastavalt lähteülesandes esitatud nõuetele, täpsustatud maakasutuse sihtotstarve planeeritaval alal, seatud ehitusõigus, antud lahendused tehnovõrkudele ja liikluskorraldusele. DP vastab kehtivatele planeerimise ja ehitusseadusele. Kehtestatud DP on aluseks ehitusprojektide koostamiseks.

Koostas:

V. Jentson

Situatsiooni skeem

