

Räpina 9B kinnistu **DETAILPLANEERING**

Räpina mnt. 9B
Võru linn

Koostas: Mirko Moppel (tel:53424833)

Kontrollis: Tõnu Jõgi (tel:5020489)
Tõnu Jõgi Inseneribüroo OÜ
Reg.nr. 11046867
EEP000154

Tellija: Oleg Kolomiets (tel:5284996)
OÜ Pelf
Laane 12, Võru
Reg.nr.10567280

SISUKORD

I SELETUSKIRI

SISUKORD	2
1. ÜLDOSA.....	3
2. OLEMASOLEV OLUKORD.....	4
3. PLANEERINGU LAHENDUS	6

II GRAAFILINE OSA

lk

1. Olemasolev olukord	(M 1:500)	DP1
2. Põhijoonis	(M 1:500)	DP2
3. Tehnovõrgud	(M 1:500)	DP3

I SELETUSKIRI

1. Üldosa

Käesolev detailplaneering on koostatud OÜ PELF (reg.kood 10567280, Laane 12, Võru) tellimisel seoses kinnistute Räpina mnt. 9B ehitusõiguse määramise ja täiendavate ehitusmahtude planeerimisega. Avalduse detailplaneeringu algatamiseks on Võru LV-le andnud kinnistu Räpina mnt.9B omanik.

Planeeritav ala asub Võru linnas, Räpina mnt. ääres Vilja ja Pika tänava ristmikust läänes. Selle suurus on ca 1388 m² ja piirid määratud lähteülesandega. Planeeringualale jääb eelpoolnimetatud kinnistu Räpina mnt. 9B.

Kasutatud järgmisi Eesti Vabariigi normdokumente:

- Ehitusseadus
- Planeerimisseadus
- Planeeringute soovituslikud leppemärgid
- EV Valitsuse määrus 24.06.1995 nr.36 „Katastriüksuse sihtotstarbe liikide ja nende määramise aluste kinnitamine”;
- Ehitiste tuleohutuse projekteerimisnormid EPN 10.1 (üldeeskiri)
- Tuleohutuse üldnõuded
- Linnatänavate projekteerimisnorm EPN 17 (eelnõu)
- Teeseadus;
- Asjaõigusseadus;
- Elektri-, gaasi- ja kaugküttevõrgu kaitsevööndite ulatus (VV määrus 20.01.1999);
- Ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadus (VP 02.03.99 o nr.525);
- Elektrivõrguga liitumise kord (VV 18.07.2000 määrus nr.234);
- Soojusvõrguga liitumise kord (VV 18.07.2000 määrus nr.236);
- Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnaauditeerimise seadus (VP o 27.06.2000 nr.849).

2. Olemasolev olukord

2.1. Detailplaneeringu algatamine

Detailplaneering on algatatud Võru linnavalituse korraldusega nr.106 (21.02.2007), tuginedes OÜ Pelf (esindaja Oleg Kolomiets) 01.02.2007.a. esitatud avaldusele.

2.2. Planeeritava ala iseloomustus

Planeeritav ala suurus on ca 1388 m² ja see asub Võru linnas, Räpina mnt. ääres. Tegemist on hoonestatud tasase alaga, absoluutkõrgused jäävad vahemikku 79,30 – 80,00 m.

Kinnistul Räpina 9B asub endine AS Võru Vesi kontorihoone, mis hetkel kuulub OÜ Pelf'ile. Hoone paikneb kinnistu põhjaosas ja on kahekordne puhtal vuugil laotud seintega silikaathoone. Katusekalle on 30° ja katusekatteks on eterniit. Kinnistu idapiiril paikneb hekk, lõunapiiril ja osaliselt ka idapiiril puitlipaad. Kontorihoonest lõunas asub endine tarbeveekaev. Hoonesse pääseb Räpina mnt.-lt Räpina mnt.9 kinnistu kaudu. Hoones paikneb praegu ka alajaam nr.33 „REV”.

Mõjutsooni jäävad kinnistud on samuti hoonestatud. Räpina mnt. 9 asuvad OÜ Võru Remo kontor ja renditavad tootmispinnad, kinnistul Räpina mnt.11 AS Tootmisbaas. Räpina mnt.9A asub AS Kagu AUTO autotarvete kauplus. Räpina mnt. 11A kuulub OÜ'le Vallo Veod, kinnistul paiknevas hoones asub elektritarvete kauplus.

Räpina mnt. on kahesuunalise liiklusega, asfalteeritud sõidu- ja kõnniteedega.

2.3. Kinnisomand planeeringualal ja mõjutsoonis

POS	Aadress	Krundi nr.	Katastriüksus, Kinnistusregistri osa	Pind m ²	Maakasutuse sihtotstarve	Tähis-ehitatus	Praegune omanik
1	Räpina mnt. 9B	VL-1969	91901:005:0090 nr.12892	1388	Ärimaa	30%	Pelf OÜ (registrikood 10567280, Võru linn)
2	Räpina mnt. 9A	VL-1966	91901:005:0040 nr.3467	497	Ärimaa	55%	aktsiaselts Kagu AUTO (reg.kood 10299371), Võru linn
3	Räpina mnt.11A	VL-2302	91901:005:0602 nr.14233	1989	Tootmismaa	30%	OÜ Vallo Veod (reg.kood 10513094), Võru linn
4	Räpina mnt. 9	VL-1410	91901:005:0030 nr.1719	15435	Tootmismaa	25%	OÜ VÕRU REMO (Eesti reg.kood 10080336), Võru
5	Räpina mnt. 11	VL-1412	91901:005:0601	33451	Tootmismaa	15%	TOOTMISBAAS Osaühing (reg.kood 10666007), Võru linn

2.4. Insener-tehnilised kommunikatsioonid

Veega varustatakse kinnistut Räpina mnt 9B piki Räpina mnt. kulgevast AS Võru Vesi'le kuuluvast linna ühisveetrassist. Kinnistul Räpina mnt.9B paikneb ka tarbeveekaev.

Kinnistult Räpina mnt. 9B juhitakse olmereoveed Räpina mnt. ühiskanalisatsiooni.

Võru linna kaugküttetrass suundub Põllu tn. tänavalt läbi Räpina mnt. asuva jaotuskaevu kinnistule Räpina mnt. 11A, sealt piki Räpina mnt. 9B, 9 ja 11 kinnistute piiri maapealsena Vilja tänavani. 2001.a. on Räpina mnt. jaotuskaevust ehitatud edelasuunaline eelisooleeritud torudest uus trassilõik üle Vilja tn. ristmiku.

Sideühenduse saavad kinnistud Räpina mnt. trassidelt. Sideliin Räpina mnt. 9A kinnistule kulgeb piki Räpina mnt. 9 idapiiri. Sisend hoonesse on edelanurgas. Samast hargneb sideliin ka kinnistule Räpina mnt. 9B, millel on ka teine sideühendus Räpina mnt-lt. Hoone idaosas paiknevast jaotuskapist kulgeb maakaabel esmalt Räpina mnt-le ja sealt hoonesse Räpina mnt. 11A.

Elektritoite saavad kinnistud Räpina mnt. 9, 9A ja 9B OÜ-le Pelf kuuluvas hoones asuvast alajaamast nr.33 „REV”.

3. Planeeringu lahendus

3.1. Detailplaneeringu eesmärk

OÜ Pelf soovil algatatud detailplaneeringu eesmärk on talle kuuluva kinnistu Räpina mnt 9B kehtestatud ehitusõiguse ja täiendava ehitusala mahulis-plaaniline muudatus.

3.2. Detailplaneeringu alusplaan

Detailplaneeringu alusplaanina on kasutatud AS Kurmik koostatud „Räpina mnt. 9A, 9B, 11A, nendega piirnevate maaüksuste ja tänavate maa-ala detailplaneering“ (töö nr 2002-522-2, jaanuar 2002.a.). Alusplaane on täiustatud vastavalt muutunud Räpina mnt. 9A autopoe juurdeehituse võrra.

Räpina mnt. ja Põllu tn. ristmiku lahendust ei ole muudetud ning on kantud planeeringusse vastavalt AS Kurmik koostatud detailplaneeringule (töö nr 2002-522-2).

3.3. Planeeringuala funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Räpina mnt. piirkonnas paikneb Võru linna üks suuremaid tootmistsoone, kus tänava äärde jääva äri- ja kontorihooned, kinnistute sügavusse tootmishooned. On ruumi tootmistevõime laiendamiseks. Räpina mnt. mööda mõlemasuunaliselt kulgevad bussiliinid tagavad suhteliselt hea ühenduse linna teiste osadega. Kesklinna, kaubanduskeskustesse ja elurajoonidesse pole kauge ka jalgsi minna.

3.4. Maakasutuse sihtotstarbed, ehitusõigus ja hoonestustingimused

Kinnistu Räpina mnt. 9B piire ei muudeta. Maakasutuse sihtotstarbeid ei muudeta. Muudetakse vaid Räpina mnt. 9B kinnistu ehitusõiguseid. Ehitusõigused on määratud joonisel DP2.

Kinnistule Räpina mnt. 9B planeeritud uus ehitusala jääb olemasolevast hoonest lõuna poole. Ning on põhja- ja ida poolt piiratud olemasoleva hoone ruumilise mahuga. Rekonstrueeritud hoone võib olla kuni 3-korruseline, maksimaalne kõrgus kuni 10,5m ja maksimaalne katusekalle 30°. Põhikatus harjasuund risti Räpina mnt-ga. Planeeringus on ette nähtud et Räpina mnt. 9B hoones paiknev alajaam jääb OÜ REMO alajaamaks. Ehitusala uuele alajaamale on antud kinnistule Räpina mnt. 11A. Räpina mnt. 9B kinnistule planeeritud eraldi pääs Räpina mnt-lt ja 5-kohaline parkla omal krundil.

3.5. Haljastus, heakorrastus, piirded

Kinnistul Räpina mnt. 9B on planeeringuga ette nähtud tänava-äärse, Räpina mnt. 11A krundiga piirneva ja Räpina mnt. 9 krundil paikneva piirdeaia lammutamine. Tänavapiirile on ette nähtud rajada hekk. Olemasolev haljasala säilib vaid krundi lõunaosas. Planeeritud on tänavakividest kõnniteed tänavalt hoone juurde. Uusehitisest ida poole on planeeritud parkimiskohad viiele autole. Sissesõit krundile toimub krundi lõunaservast, otse Räpina mnt-lt. Kinnistut ei piirata aiaga.

3.6. Liikluskorraldus

Räpina mnt. planeeringualale jääv lõik kattub osaliselt Räpina mnt., Vilja tn. ja Pika tn. ristmiku detailplaneeringu (kehtestatud Võru Linnavolikogu 20.06.2001.a. istungil) alaga. Samuti on planeeringu mõjutsooni lülitatud osa ristmikust. Planeeringu põhijoonisele on kantud nimetatud detailplaneeringus kehtestatud lahendus mõjutsooni osas. Liiklus on reguleeritud teemärgistuse ja liiklusmärkidega.

Kinnistule on planeeritud 5 parkimiskohta. Sisenemine krundile toimub lõunapoolsest servast min. 3,5m laiuse sissesõidutee kaudu mõlemast sõidusuunast.

3.7. Tehnovõrkude lahendus

Veevarustus on planeeritud vastavalt AS Võru Vesi tehnilistele tingimustele. Kinnistule Räpina mnt. 9B on planeeritud veeühendus Räpina mnt. asuvast trassist. Kinnistu piirile ette näha sulgurarmatuurid ja kinnistutele veemõõdusõlmed. Räpina mnt. 9B kinnistul asuv kaev likvideeritakse, kui ta jääb ette juurdeehitisele.

Olmekanalisatsioon on samuti planeeritud vastavalt AS Võru Vesi tehnilistele tingimustele (jätud samaks hetkel kehtiva detailplaneeringu lahendusega). Kinnistute Räpina mnt. 9B reovee ärajuhtimine on ette nähtud Räpina mnt. asuvasse ühiskanalisatsioonitrassi. Kanalisatsioon planeeritud lahkvoolsena. Kinnistu piirile ette näha kanalisatsiooni vaatluskaev või vaatlustoru.

Sajuveekanalisatsioon juhitakse Põllu tn. – Räpina mnt. ristmikul paiknevasse olemasolevasse sajuveekanalisatsiooni (või Pikk tn. – Vilja tn. ristmikule). Parkla sajuveekanalisatsioonile peab olema paigaldatud õlipüüdur.

Soojavarustus on lahendatud olemasoleva linnatrassi baasil. Kinnistule on antud võimalus kaugküttevõrguga ühinemiseks. Räpina mnt. 9B liitumispunkt on planeeritud läänepiiril kulgevale kinnistuid läbivale maapealsele magistraaltrassile. Liitumissoovi korral on vajalik tellida konkreetsed tehnilised tingimused vastavalt soojuskoormusele.

Kaugküttevõrgu kaitsevööndite ulatus (vähim kaugus soojatoru välispinnast kommunikatsiooni välispinnani) teiste trassidega paralleelsel kulgemisel on 1m ja ristumisel 0,3-0,5m. Kaugkütte maapealsetele trassidele DN250 seatakse servituut laiusega 5m.

Elektrivarustus lahendatakse vastavuses Eesti Energia AS-i JV Kagu-Eesti Piirkonna tehnilistele kooskõlastusega. Planeeritud on ehitusala uuele komplektalajaamale, mis paigaldatakse hoonestuse alusel kinnistu Räpina mnt. 11A läänepiiri äärde. Senine alajaam nr.33 „REV” likvideeritakse ja OÜ Remo ühendatakse uue alajaamaga. Uus alajaam ühendatakse tänava keskpinge maakaablitega ning sealt saavad toite kõik planeeringu- ja selle lähiala kinnistud. Alajaamast veetakse uus toide, mistõttu olemasolevad kinnistuid läbivad hoonetevahelised maakaablid ei jää kasutusse ning võib võimalusel likvideerida.

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

Side. Tänav sidekanalisatsiooni on pikendatud ida suunas, sellele ehitatav kaev saab olema liitumispunktiks kinnistule Räpina mnt. 9B. Keset Räpina maanteed kulgev vana sidetrass kuulub likvideerimisele. Vaja pole enam ka Räpina mnt 9A ja 9B vahelist sidekaablit.

3.8. Servituudid ja kitsendused

Lähtuvalt asjaõigusseadusest seatakse planeeringuga järgmised reaalservituudid:

Aadress	Servituut	Kelle kasuks	Märkused
Räpina mnt. 9	Sõiduteeservituut	Räpina mnt. 9A ja 9B	Juurdepääs hoonetele hoovilt
	Sademeservituut	Räpina mnt. 9A	Juurdeehitise katuselt valguv vesi
	Liiniservituut	Räpina mnt. 9A ja 9B	Sidekaablile kuni hargnemiseni hoonesse
Räpina mnt. 9B	Sõiduteeservituut	Räpina mnt. 9	Juurdepääsuks alajaamale või jaotusseadmele
	Trassiservituut	Kaugküttevõrgu haldaja	Soojatrassi remondiks ja teenindamiseks
	Liiniservituut	Räpina mnt. 9	Elektri maakaablile tänavapiirist kuni jaotusseadmeni ning sealt kinnistu piirini
Räpina mnt. 11A	Sõiduteeservituut	Elektrivõrgu haldaja	Juurdepääsuks planeeritud alajaamale
	Liiniservituut	Elektrivõrgu haldaja	Elektri maakaablite alajaamast kinnistu tänava piirini
	Trassiservituut	Kaugküttevõrgu haldaja	Kinnistut läbiva soojatrassi remondiks ja teenindamiseks

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

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

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

Detailplaneeringukohase tänava ja selle tehnovõrkude väljaehitamise tagab kohalik omavalitsus enne ehitusloa andmist, kui ehitusloa taotleja ja kohalik omavalistus ei lepi kokku teisiti (Ehitusseadus §47). 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).

3.9. Keskkonna- ja tervisekaitse

Planeeringualal kavandatav tegevus ei põhjusta ohtu keskkonnale. Pole tegevust, mis nõuaks saasteainete või jäätmete keskkonda viimise loa taotlemist. Tuginedes AS Kurmik koostatud planeeringu käigus esitatud keskkonnamemorandumile, pole strateegilist keskkonnamõjude hindamist vaja teostada.

Planeeritud on kõikide hoonete ühendamine linna ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniga. Tarbeveekaevu kinnistul Räpina mnt. 9B ei kasutata joogivee saamiseks. Autonoomseid katlamaju planeeritud ei ole, antud on võimalus liitumiseks linna kaugkeskkütte võrguga. Kinnistutel on kohad kaanega suletavatele prügikonteineritele.

3.10. Tuleohutus

Kõik olemasolevad hooned planeeringualal on kiviseinte ja puitvahelagedega. Planeeritud hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP-2. Hoonete omavaheline kaugus vastab tuleohutusnormidele. Normidekohasest väiksem kaugus krundi piiridest (Räpina mnt. 9A ja 9B) arvestab ehitiste asukohta naaberkinnistul Räpina mnt. 9 ja on kooskõlastatud kinnistu omanikuga (vt Kooskõlastuste leht AS Kurmik koostatud detailplaneeringus – töö nr 2002-522-2).

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

Vesi väliseks tulekustutuseks saadakse lähimatest tänavahüdrantidest, üks neist asub Räpina mnt. 12 ees ja teine Vilja tn. ristmikul. Võru linna ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni perspektiivskeemi alusel on planeeritud tuletõrjehüdrant ka Põllu tn. ristil olevasse veetrassi kaevu. Hoonetes kasutatakse esmaseid tulekustutusvahendeid.