

PROJEKTI KOOSSEIS:

KÖIDE I SELETUSKIRI JA JOONISED
KÖIDE II DETAILPLANEERINGU DOKUMENTATSIOON

KÖITE I SISUKORD

1.	SELETUSKIRI.....	3
1.1.	Üldosa.....	3
1.2.	Olemasolev olukord.....	4
1.1.1.	Detailplaneeringu algatamine.....	4
1.2.2.	Planeeritava ala iseloomustus.....	4
1.2.3.	Kehtiv maakasutus.....	4
1.1.1.	Tehnovõrgud.....	5
1.3.	Planeeringu lahendus.....	5
1.3.1.	Detailplaneeringu eesmärk.....	5
1.3.2.	Detailplaneeringu alusplaan.....	5
1.3.3.	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed ...	5
1.3.4.	Maakasutuse sihtotstarbed, ehitusõigus ja hoonestustingimused.....	6
1.3.5.	Haljastus, heakorrastus.....	6
1.3.6.	Liikluskorraldus.....	7
1.3.7.	Tehnovõrkude lahendus.....	7
1.3.8.	Keskkonna- ja tervisekaitse.....	9
1.3.9.	Tuleohutus.....	9
1.3.10	Planeeringu rakendamise võimalused.....	9
1.1.1.	Kokkuvõte.....	10
1.4.	Märkused.....	10
2.	GRAAFILINE OSA	
DP-01	Olemasolev olukord	
DP-02	Põhijoonis	
DP-03	Tehnovõrgud	
DP-04	Planeeritud tänava põikprofiil	
	Planeeritava ala plaan	

1. SELETUSKIRI

1.1. Üldosa

Käesolev detailplaneering on koostatud AS Semuehitus tellimisel, seoses Kreutzwaldi 89 kinnistu jagamise, ehitusõiguse määramise, tehnovõrkude ja rajatiste asukohtade määramise, haljastuse ja heakorrastuse ning liikluskorralduse põhimõtete väljatöötamisega.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on

- Võru Linnavolikogu otsus 11.oktoober.2006 nr 71 "Kreutzwaldi 89 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine";

Detailplaneeringu koostajaks on Semuehitus AS (äriregistri kood. 10080980, aadress Lepa 2, Võru, 65610; MTR reg nr. EP 10080980-0001).

Kasutatud Eesti Vabariigi normdokumendid:

- *Planeerimisseadus;
- *Planeeringute soovituslikud 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);
- *Tuleohutuse üldnõuded (SMm 18.06.98 nr 15);
- *Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded (VVm 27.10.04 nr 315)
- *Linnatänavate projekteerimisnorm EPN 17 (eelnõu);
- *Asjaõigusseadus;
- *Asjaõigusseaduse rakendamise seadus;
- *Ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadus (VP 02.03.99 o nr.525);
- *Elektrivõrguga liitumise ja liitumistasu arvestamise kord (VV m 31.07.02 nr.241);

Kasutatud planeeringud, õigusaktid:

- *Kreutzwaldi tn 89 topograafiline mõõdistus Võru linn Kreutzwaldi tänav (OÜ Tarko kinnis töö nr. 06/009, koostatud M. Saluvere poolt 2006 aasta mais M 1:500)

1.2. Olemasolev olukord

1.2.1. Detailplaneeringu algatamine.

Kreutzwaldi tn 89 kinnistu ja lähiala detailplaneering on algatatud Võru Linnavolikogu otsusega 11.oktoober 2006 nr. 71. Detailplaneeringu lähteseisukohad on kinnitatud sama korraldusega.

1.2.2. Planeeritava ala iseloomustus

Planeeritava piirkonna suuruseks on ca 24000 m² ning ala hõlmab Kreutzwaldi tn. 89 (kat. tunnus 91901:013:0330) ja kinnistuga piirnevat tänavaalat.

Ala külgneb läänest Turba 1 (kat. tunnus 91901:013:0580 elamumaa); lõunast Kreutzwaldi 95 (kat. tunnus 91901:013:1170 elamumaa), Kreutzwaldi 86 (kat. tunnus 91901:012:0400 elemumaa); edelast Kreutzwaldi 84 (kat. tunnus 91901:012:0110 elemumaa); Kreutzwaldi 82 (kat. tunnus 91901:012:0360 elamumaa); läänest Kreutzwaldi 80 (kat. tunnus 91901:012:0810 elamumaa); loodest Kreutzwaldi 85 (kat. tunnus 91901:013:1030 elamumaa). Planeeritavat ala läbivad Jüri ja Kreutzwaldi tänavad.

Planeeringuala asukohta Võru linnas kirjeldab joonis planeeritava ala plaan.

Planeeringualal on kinnistu Kreutzwaldi 89, kinnistul on hoonestamata, planeeringu ala maapinna reljeef on suhteliselt tasane, kõrgused jäävad vahemikku 71,00-72,00.

Planeeringu koostamise hetkel pääseb Kreutzwaldi 89 krundile sõidukiga Jüri tänavalt.

1.2.3. Kehtiv maakasutus

Planeeritaval alal fikseeritud maakasutus on järgmine:

Nimetus	Katastritunnus	Pind m ²	Maakasutuse sihtotstarve
Kreutzwaldi 89	91901:013:0330	14020	ärimaa

Piirinaabrite andmed:
Piirinaabrid puuduvad

Maakasutused on fikseeritud ka planeeringujoonistel DP-02.

1.2.4. Tehnovõrgud

Planeeringuala Kreutzwaldi tänaval kulgevad kõnnitee alune elektri madalpingekaabel, veeühendustorustik, ühiskanalisatsiooni torustik ja sidekaablikanaliseatsioon.

Tehnovõrkude ja –liinide olemasolev olukord on fikseeritud joonisel DP-03

1.3. Planeeringu lahendus

1.3.1. Detailplaneeringu eesmärk

AS Semuehituse avalduse alusel Võru Linnavolikogu poolt algatatud Kreutzwaldi 89 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Kreutzwaldi 89 kinnistu jagamine, ehitusõiguse määramine, tehnovõrkude ja rajatiste asukohtade määramine, haljastuse ja heakorrastuse ning liikluskorralduse põhimõtete väljatöötamine.

1.3.2. Detailplaneeringu alusplaan

Kreutzwaldi tn 3 topograafiline moodsitus Võru linn Kreutzwaldi tänav (OÜ Tarko kinnis töö nr. 06/009, koostatud M. Saluvere poolt 2006 aasta mais M 1:500)

1.3.3. Planeeringuala kontaktvõõndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala jääb Võru linnas ühe Võru põhitäna, F. R. Kreutzwaldi ja teise põhitäna, Jüri tn. vahele. Planeeritavast alast ida-, lõuna- ja läänesuunas jäävad individuaalelamud, planeeritavast alast põhjasuunas on hoonestamata ja sihtotstarbeta riigimaa. Hoonestus on planeeritava ala ümbruses 1,5 korruselise. Tamula järv asub planeeritavast alast ca 400 m kaugusel.

Linnakeskus asub ca 1,5-2,0 km kaugusel.

1.3.4. Maakasutuse sihtotstarbed, ehitusõigus ja hoonestustingimused

Käesoleva planeeringuga määratakse krundi Kreutzwaldi 89 sihtotstarbeks ärimaa ja jaotatakse kaheks kinnistuks Pos nr. 1 suurusega 3910 m² ja Pos nr. 2 suurusega 10110 m². Samuti määratakse alajaamakrunt Pos nr. 3 suurusega 49 m² ja tänavamaakrunt Pos nr. 4 suurusega 2235 m² Krundijaotusplaani on näidatud ka planeeringu põhijoonisel DP-02.

Ehitusõigus on määratud krundil Kreutzwaldi 89 Pos nr. 1 järgmiselt:

Ä	- maakasutuse sihtotstarve detailplaneeringu järgi
2	- hoonete lubatud suurim arv krundil
1750 m ²	- hoonete suurim ehitusalune pindala kokku
kuni 11,0 m	- hoonete suurim lubatud kõrgus

Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded:

3	- maksimaalne korruste arv
0°- 25°	- soovitatav katusekalle
TP 1	- minimaalne tulepüsivusklass
972 m ² ja 778 m ²	- hoone suurim ehitusalune pindala
84,0 m	- katuseharja abs. Kõrgus

Ehitusõigus on määratud krundil Kreutzwaldi 89 Pos nr. 2 järgmiselt:

Ä	- maakasutuse sihtotstarve detailplaneeringu järgi
2	- hoonete lubatud suurim arv krundil
5200 m ²	- hoonete suurim ehitusalune pindala kokku
kuni 11,0 m	- hoonete suurim lubatud kõrgus

Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded:

3	- maksimaalne korruste arv
0°- 25°	- soovitatav katusekalle
TP 1	- minimaalne tulepüsivusklass
3800 m ² ja 1400 m ²	- hoone suurim ehitusalune pindala
84,0 m	- katuseharja abs. kõrgus

Ehitusõigus on määratud krundil Pos nr. 3 järgmiselt:

OE	- maakasutuse sihtotstarve detailplaneeringu järgi
1	- hoonete lubatud suurim arv krundil
9 m ²	- hoonete suurim ehitusalune pindala kokku
kuni 2,5 m	- hoonete suurim lubatud kõrgus

Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded:

1	- maksimaalne korruste arv
0°- 15°	- soovitatav katusekalle
TP 3	- minimaalne tulepüsivusklass
76,0 m	- katuseharja abs. kõrgus

Ehitusõigus on määratud krundil Pos nr. 4 järgmiselt:

LT	- maakasutuse sihtotstarve detailplaneeringu järgi
----	--

1.3.5. Haljastus, heakorrastus

Planeeritaval krundil võiks kavandada nii madal- kui kõrghaljastuse rajamist kuid arvestada tuleb ka naabritega, seega ei soovitata istutada krundile meie kliimavööndis väga kõrgeks kasvavaid puid. Puude ja põõsaste täpsed asukohad selguvad edaspidi koostatava aiakujundus-projektiga.

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. Krundile rajada välivalgustus oma krundi otstarbeks.

1.3.6. Liikluskorraldus

Liikluskorralduse lahendus on näidatud detailplaneeringu joonisel DP-02.

Kruntidel on sõidukite parkimine lahendatud põhiliselt krundi piires. Parklates peavad liiklemiseks olema teed tugevast materjalist.

1.3.7. Tehnovõrkude lahendus

1.3.7.1 Veevarustus.

Kinnistu Kreutzwaldi 89 jagatud katastriüksuste Pos nr. 1 ja Pos nr. 2 veevarustus nähakse ette kinnistu Kreutzwaldi tänavalt PE PN10 De 160 veetorustikust. Igale planeeritavale kinnistule on ette nähtud liitumispunkt ühisveevärgiga mis asetseb kuni 1 meeter kinnistu piirist tänavaalal. Veetorustik paigaldada 1,8 m sügavusele maapinnast. Kinnistutele näha ette hoonesisesed veemöödusõlmed.

1.3.7.2. Olmekanaliseatsioon.

Kinnistu Kreutzwaldi 89 jagatud katastriüksuste Pos nr. 1 ja Pos nr. 2 reoveed juhtida kinnistu Kreutzwaldi tänava poolses osas paiknevasse ühiskanalisatsiooni torustikku PVC De 250. Igale planeeritavale kinnistule on ette nähtud liitumispunkt ühiskanalisatsiooniga mis asetseb kuni 1 meeter kinnistu piirist tänavaalal. Kanalisatsioonitorustik rajada PVC torust De 160 SN8. Kanalisatsioonitorustik paigaldada minimaalselt 1,2 m sügavusele maapinnast. Torustiku pöördepunktidesse paigaldada voolurenniga plastist kanalisatsiooni pöördekaevud min De 400/315.

1.3.7.3. Sadeveed.

Sajuvesi krundi platsidelt juhitakse vertikaalplaneeringuga sajuvee restkaevudesse ja sealt Jüri tänava ääres kulgevasse sajuvee kraavi.

1.3.7.4 Elektrivarustus.

Antud planeeringualal OÜ'le Jaotusvõrk kuuluvaid tehnorajatisi ei ole. Elektrivarustus planeeritavale alale nähakse ette olemasolevatest 10/0,4kV Kalevi ja Maxi alajaamadest. Koormuskeskmesse on ette nähtud koht komplektalajaamale. Rajatavad alajaam, ja kaabelliinid lahendatakse eraldi projektiga.

Kaablitele nähakse ette kaablikoridorid väljaspool ehitusala, arvestades normdokumentides lubatavate vahekaugustega teistest kommunikatsioonidest ja ehitistest ning samuti nähakse ette kaablikaitsevööndid, mis kehtestatakse servituudi alaks.

Maakaabelliini kaitsevöönd on vastavalt määrusele "Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus" piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest ühe meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid. Tegevusepiirangud elektripaigaldise kaitsevööndis on sätestatud Elektrihoituseaduses.

Elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Pingestamine on lubatav pärast elektripaigaldise kasutuselevõtu teatise esitamist elektrivõrgu ettevõttele.

Elektripaigaldise liitumisjuhtmestik lahendatakse eraldi projektiga vastavalt tehnilistele tingimustele Nr. 101613

1.3.7.5. Side.

Kaablikanalisisatsioon piirkonda nähakse ette Elioni kaablikapist VRUK 50 Kreutzwaldi tn. 96 juurest, mille haardeulatus on üle 50 meetri. Kaablikanalisisatsioon hoonetesse Kreutzwaldi 89 näha ette Elioni Kreutzwaldi tänava kaablikanalisisatsioonist. Kaabel VMOHBU tüüpi näha ette kaablikapist VRUK 50.

Hoonetesse projekteerida vajalikumahulised SK tüüpi sidekontrollkapp. Hoone sidesisevõrk projekteerida ja välja ehitada tellija vahenditest kasutades CAT 5 sidekaableid. Sisesidekaablid CAT 5 otsastada selleks ettenähtud otsastusliidestega.

Kinnistutel asuvad Elioni rajatised kuuluvad Elionile. Rajatavate liinirajatiste väljaspool piiritluspunkti olev liinirajatise osa antakse piiritlusaktiga tähtajatult ja tasuta Elioni hallata.

Tööd tehakse tellija vahenditest.

Vastavalt määrusele "Liinirajatise märgistamise nõuded ja kaitsevööndis tegutsemise eeskiri" on side liinirajatise kaitsevöönd kaks meetrit mõlemal pool selle keskjoont. Liinirajatise kaitsevööndis on keelatud tõkestada sellele juurdepääsu ja rikkuda konstruktsiooni. Ehitus- ja kaevetööd on lubatud ainult liiniomaniku loal.

1.3.7.6. Soojavarustus.

Vastavalt AS Võru Soojus tehnilistele tingimustele nr 1249 25.10.2006a. paikneb magistraalsoojatrass DN250 Jüri-Luha tänava ristmikul. Liitumispunkt nähakse ette Jüri-Luha tänava ristmikul asuvast soojakambrist.. Koht täpsustatakse projekteerimise käigus, vajadusel tuleb teostada koha avamine. Trassi koridor planeeritakse mööda Jüri tänavat kuni planeeringualani.

Hoonete kütmine võib toimuda elektriga või kasutades muid alternatiivseid energiaallikaid (näiteks maaküte, soojuspumbad, päikeseenergia).

1.3.8. Keskkonna- ja tervisekaitse.

Planeeringualal kavandatud tegevus ei põhjusta ohtu keskkonnale. Keskkonnamõjude hindamist pole vaja läbi viia.

Prügikonteinerite tühjendamiseks on vajalik sõlmida leping jäätmekäitlusfirmaga.

1.3.9. Tuleohutus

Planeeringualal paiknevate hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP 1 hoone. Ehitise lubatud kõrgus on kuni 11 meetrit ja lubatud on kuni 3 korrust.

Vesi väliseks tulekustutuseks saadakse olemasolevast tuletõrjehüdrandist, mis asub Kreutzwaldi ja Kalevi tänava ristil.

Tule levik ühelt ehitiselt teisele on takistatud hoonete vaheliste kujade (mis ületab 8 meetrit) abil. Jäätmete hoiukoht peab olema süttiva pinnakihi hoonetest või ukse ja aknaavadest vähemalt kahe meetri kaugusel.

Planeeringuga on võimaldatud päästemeeskonnal ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.

Hoone ümber on ette nähtud ehitada tugevdatud pinnas päästetehnika jaoks.

1.3.10 Planeeringu rakendamise võimalused

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele, Kreutzwaldi 89 Pos nr. 1 ja Pos nr. 2 hoonestamiseks.

Vastava krundi igakordne omanik kohustub välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti koos kinnistu heakorra ja kinnistule juurdepääsuga ning parkimisplatsiga. Tehnovõrgud ehitatakse välja igakordse krundi omaniku/valdaja poolt kokkuleppel tehnovõrke valdava ettevõttega.

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.

Krundisisesed sõidukite parkimis- ja liiklemisalad, kõnniteed, heakorrastuse, hoonestuse ja juurdepääsuteed krundilt tänaval asuva sõiduteeni realiseerivad planeeritavate kruntide omanikud.

Planeeritud krundi piiride muutmine ja servituutide seadmine toimub vastavalt kehtivatele seadustele.

Eelpool toodud punktid on lahendatud vastavalt väljastatud lähteülesandele.

1.3.11. Kokkuvõte

Detailplaneeringus käsitletaval krundil on määratud maa sihtotstarbeks ärimaa ja seatud ehitusõigused. Lahendatud on liikluskorraldus ning määratud haljastuse, heakorrastuse põhimõtted ning tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad.

1.4. Märkused

Kui ilmnevad vastuolud detailplaneeringu seletuskirja ja jooniste vahel, siis pidada õigeks joonistel olevaid andmeid.

Koostas: Kaimar Siidra