

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 kontaktvõõndi 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, MAAKASUTUS	16

KOOSKÕLASTUSTE JA LÄBIVAATAMISE REGISTER

Jrk nr.	Kooskõlastav instants	Kooskõlastuse kuupäev	Kooskõlastaja ametinimi ja nimi	Kooskõlastus/allkiri	Märkused
1.	Tellija		Svetlana Männik		91901:002:0070
2.	Lõuna-Eesti Päästkeskus Inseneritehniline Büroo				
3.	AS Võru Vesi		Arendusjuht Marko Tolga		
4.	OÜ Jaotusvõrgu Kagu-Eesti Piirkond		Arendussektori spetsialist Robert Mägi		
5.	Piirnevate kinnisasjade omanikud				
5.1	Roosi 5				91901:002:0680
5.2	Karja 8				91901:002:0004
5.3	Karja 8A				91901:002:0290
5.4	Karja 10				91901:002:0130
5.5	Roosi 9A				91901:002:0150

SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS

Detailplaneeringu koostamise aluseks on VÕRU LINNAVALITSUSE korraldus detailplaneeringu algatamise kohta 13.12.2006 nr. 768 Rooski 7 krundi ja sellega piirneva tänava-alal. Detailplaneeringu eesmärgiks on Rooski 7 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

Rooski 7 krundi omanik on Svetlana Männik; krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve elumumaa; krundi pindala 1099 m².

3. ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on kasutatud FIE Meelis Lõhmus tööd nr.01/07 Rooski tn 7 maa-ala plaan koostatud 08.01.2007.a. ja OÜ Maamõõdu-ja arhitektuuribüroo poolt 30.märts 1995.a. koostatud alusplaani.

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 TELLIJAJA KOOSTAJA ANDMED

Tellija:

SVETLANA MÄNNIK
Roosi tn.7
Võru linn
tel. 56238123

Koostaja:

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

5. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED JA EHITUSLIKUD SEOSSED

Planeeritav ala asub Võrus Roosi tn.7, mis kujutab endast ühekorruselise elamu ja kõrvalhoonega hoonestatud krunti. Planeeritav ala piirneb ühest küljest Roosi tänavaga ja teistest külgedest Roosi 5, 8 ja 9A ning Karja 8A ja 10 kinnistutega. Lähiumbruse maaüksused on hoonestatud.

Hoonete kõrgus varieerub lähipiirkonnas ühest kuni kolme korruseni. Planeeritavast alast loodes asub kingavabrik „Abris”, mujal lähiumbruses esineb nii korterelamuid kui individuaalelamuid. Piirkonnas domineerivad kahepoolse kaldega katused. Hooned paigutuvad tänavajoonest kaootiliselt- tänaval ei ole kindlat ehitusjoont .

Juurdepääs planeeritavale alale on Roosi tänavalt. Tähtsam liikumistee antud piirkonnas on Antsla maantee, mis tagab planeeritava ala hea seotuse linnakeskusega ja väljasõidu linna ringteele.

Planeeritavast alast ca 0,5 km edela suunas asub Tamula järv, kagusse jääb linnakeskus- maavalitsuse ja linnavalitsuse hooned.

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

6. PLANEERINGUALA SKEMAATILINE ASUKOHT



7. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Tabel 1

Maaüksus	Katastritunnus	Maakasutuse sihtotstarve	Omanik/valdaja	Pindala
Roosi 7	91901:002:0070	Elamumaa	Svetlana Männik	1099 m ²

Maaüksuse sihtotstarve 100% elamumaa, mis on hoonestatud kahekorruselise elamu ja ühekorruselise kõrvalhoonega. Maaüksusel on olemas kõik inseneritehnilised (vesi, kanalisatsioon, elekter, side) kommunikatsioonid.

8. PLANEERIMISE LAHENDUS

8.1. Detailplaneeringu eesmärk

Detailplaneeringu eesmärgiks on Roosi 7 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	544,0	100 % EE	2	Kuni 2	Kuni 8	30	TP-3
POS 2	555,0	100 % EE	elamu 1 abihoone 3	2	7,4	35,1	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	Tänava ääres - puitlippaed, H=ol. olev Kruuntide vahel – traatvõrkaed H=ol. olev
Harjajoon	Paralleelne või risti tänavaga
Ehitusjoon	Vaba

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 kruuntidele 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 krundisisiselt.

8.4. Ehitistevahelised kujad

Ehitistevahelised kujad 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 Jüri - Koidula tn. ristmikul, krundist umbes 100 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 haljaspiirdeid – 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

Tehnovõrkude planeeringuga on lahendatud elamu 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 projekteerimisnormide 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). Praktikas väljakujunenud tava järgi tuleb kinnistu omanikul ja elektrimüügi ettevõttel (Eesti Energia) jõuda omavahel kokkuleppele tegelikkuses võimaliku elektri hulga ostmisel/müümisel.

Planeeritava ala elektrivarustus on lahendatud vastavalt OÜ JAOTUSVÕRGU KAGU-EESTI PIIRKONNA tehnilistele tingimustele nr. 106397 05.01.2007.a.

Liitumiseks projekteerib ja ehitab elektrivõrk olemasolevast Roos AJ 04kV fiider Roos 11 KJK õhuliini mastile M5 liitumiskilbi.

Elektritoide liitumispunktist 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 puidu- või

elektriküte. Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvad kütteliigid 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. 19/2 03.01.2007.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 kinnistu piirile ehitatud liitumispunktist.

Kanalisatsiooniühendus tehakse olemasolevasse Rooski tänava keraamilisest torust Ø200 ühiskanalisatsioonitorustikku. Kinnistu piirist mitte kaugemale kui 1 meeter tänavaalale näha ette liitumispunkt (vaatluskaev).

Planeeritava vee- ja kanalisatsioonitrassi asukoht on näidatud tehnovõrkude joonisel.

Sadevee-kanalisatsiooni ei ole ette nähtud. 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.1 tarbeks)

Tabel. 4 Tehnovõrkude rajamise tabel

<i>tehnovõrk</i>	<i>ligikaudne pikkus, m</i>
veetorustik	8
kanalisatsioon	7
madalpinge elektrikaabel	7

8.7. KESKKONNAKAITSE

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte, ka ei ole kavandatud keskkonnohtlikke 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 ja kogumiskaevude tühjendamine 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 VÄHENDAVALD 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 järgnevalt:

- 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

Krundile pos.2 on vaja säilitada juurdepääsu võimalus, selleks on vajalik kehtestada juurdepääsuservituut- 4,0 m laiune riba pos.2 piirini (v.t.joonist 2). Samas selle tee alla on paigutatud pos.2 kommunikatsioonid: vesi, kanal ja side.

Planeeringuga tehakse ettepanek tõsta ümber olemasolev pos.2 elektrikaabel, mis lõikab pos.1 krundi diagonaalselt läbi, sissesõidutee alla siis saavutatakse olukord, kus pos.2 kõik trassid ja sissesõidutee oleksid koondatud pos.1 krundi ühele küljele ja servituut oleks minimaalne.

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.

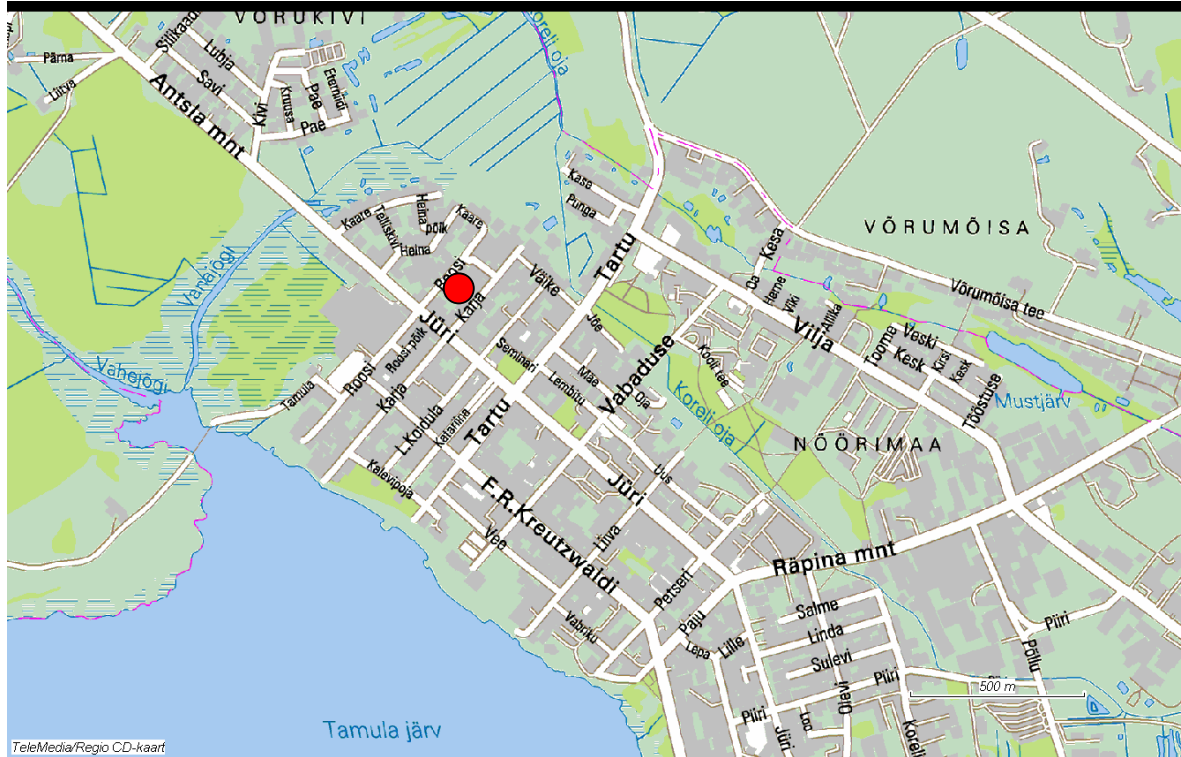
Pos.1 ja pos.2 piiril olevad piirdeaiaid rajavad naabrid vastavalt omavahelisele kokkuleppele.

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

KÕIDE II SISUKORD

DETAILPLANEERINGU DOKUMENTATSIOON

DETAILPLANEERINGU ALGATAMISE DOKUMENDID

- Avaldus detailplaneeringu algatamise kohta
- VÕRU LINNAVALITSUS korraldus Roosi 7 krundi ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamise kohta 13/12/2006 nr. 768
 - Lisa 1: Planeeritava ala plaan
 - Lisa 2: Leping 342/2006-2 27/12/06 Võru linnas Roosi 7 kinnistu detailplaneeringu koostamise ja finantseerimise õiguse üle andmine.
- Teade detailplaneeringu algatamisest (väljavõte ajalehest „VÕRUMAA TEATAJA“ 2006.a.)

ALUSPLAANID JA OMANDIDOKUMENDID

- Kinnistu andmed
- Kinnistu kruntideks jaotamise skeem

TEHNILISED TINGIMUSED

- Eesti Energia AS OÜ Jaotusvõrgu Kagu-Eesti Piirkond tehnilised tingimused nr 106397 05/01/07
- OÜ VÕRU VESI tehnilised tingimused nr. 19/2 03.jaanuar 2007.a
- Detailplaneeringu vastuvõtmise ja avaliku väljapaneku teatis
- Detailplaneeringu kehtestamise otsus