

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.....	7
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.....	10
1.1.1.	Kokkuvõte.....	11
1.4.	Märkused.....	11
2.	GRAAFILINE OSA	
DP-01	Olemasolev olukord	
DP-02	Põhijoonis	
DP-03	Tehnovõrgud	
	Planeeritava ala plaan	

1. SELETUSKIRI

1.1. Üldosa

Käesolev detailplaneering on koostatud AS Semuehitus tellimisel, seoses Kubja tee 5 kinnistu jagamise, ehitusõiguse määramise, tehnovõrkude ja rajatiste asukohtade määramise, haljastuse ja heakorrastuse ning liikluskorralduse põhimõtete väljatöötamisega.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on

- Võru Linnavalitsuse korraldus 13.09.2006 nr 568 "Kubja tee 5 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 projekteerimismäärus 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:

- *Kubja tee 5 topograafiline mõõdistus Võru linn Kubja tee (OÜ Tarko kinnis töö nr. 06/025, koostatud M. Saluvere poolt 2006 aasta detsembris M 1:500)

1.2. Olemasolev olukord

1.2.1. Detailplaneeringu algatamine.

Kubja tee 5 kinnistu ja lähiala detailplaneering on algatatud Võru Linnavalitsuse korraldusega 13.09 2006 nr. 568. Detailplaneeringu lähteseisukohad on kinnitatud sama korraldusega.

1.2.2. Planeeritava ala iseloomustus

Planeeritava piirkonna suuruseks on ca 8650 m² ning ala hõlmab Kubja tee 5 (kat. tunnus 91901:014:0030) ja kinnistuga piirnevat tänavaala.

Ala külgneb põhjast Kubja tn. 26 (kat. tunnus 91901:014:0570 elamumaa); kirdest Laane tn. 1 (kat. tunnus 91901:014:2210 väikeelamumaa); läänest Laane tn. 2 (kat. tunnus 91901:014:0920 elemumaa); läänest Kubja tee 30 (kat. tunnus 91901:014:2280 väikeelemumaa); Kubja tee 28a (kat. tunnus 91901:014:1110 elamumaa); loodest Kubja tee 28 (kat. tunnus 91901:014:2350 väikeelamumaa). Planeeritavat ala läbivad Kubja tee ja laane tänav.

Planeeringuala asukohta Võru linnas kirjeldab joonis planeeritava ala plaan.

Planeeringualal on kinnistu Kubja tee 5, kinnistu on hoonestatud, planeeringu ala maapinna reljeef on suhteliselt ebatasane, kõrgused jäävad vahemikku 73,62-78,70.

Planeeringu koostamise hetkel pääseb Kubja tee 5 krundile sõidukiga Nii Kubja teelt kui ka Laane tänavalt.

1.2.3. Kehtiv maakasutus

Planeeritaval alal fikseeritud maakasutus on järgmine:

Nimetus	Katastritunnus	Pind m ²	Maakasutuse sihtotstarve
Kubja tee 5	91901:014:0030	5710	elamumaa

Piirinaabrite andmed:

Nimetus	Katastritunnus	Pind m ²	Maakasutuse sihtotstarve
Laane tn. 2	91901:014:0920	2242	elamumaa

Maakasutused on fikseeritud ka planeeringujoonistel DP-02.

1.2.4. Tehnovõrgud

Planeeringuala Kubja teel ja Laane tänaval kulgevad kõnnitee alune elektri madalpingekaabel, veeühendustorustik, ühiskanalisatsiooni torustik ja sidekaablikanaliseatsioon.

Tehnovõrkude ja –liinide olemasolev olukord on fikseeritud joonisel DP-01 ja DP-03.

1.3. Planeeringu lahendus

1.3.1. Detailplaneeringu eesmärk

AS Semuehituse avalduse alusel Võru Linnavalitsuse poolt algatatud Kubja tee 5 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Kubja tee 5 kinnistu jagamine, ehitusõiguse määramine, tehnovõrkude ja rajatiste asukohtade määramine, haljastuse ja heakorrastuse ning liikluskorralduse põhimõtete väljatöötamine.

1.3.2. Detailplaneeringu alusplaan

Kubja tee 5 topograafiline mõõdistus Võru linn Kubja tee (OÜ Tarko kinnis töö nr. 06/025, koostatud M. Saluvere poolt 2006 aasta detsembris M 1:500)

1.3.3. Planeeringuala kontaktvõõndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala jääb Võru linnas ühe Võrust väljuvale maanteele suunduvale tänavale Kubja tee, ja teise tänavale, Laane tn. vahele. Planeeritavast alast ida-, lõuna- ja läänesuunas jäävad individuaalelamud, planeeritavast alast põhjasuunas on korruselamumaad. Hoonestus on planeeritava ala ümbruses 1,5 korruseline.

Linnakeskus asub ca 2,5-3,0 km kaugusel.

1.3.4. Maakasutuse sihtotstarbed, ehitusõigus ja hoonestustingimused

Käesoleva planeeringuga määratakse krundi Kubja tee 5 sihtotstarbeks pereelemumaa ja jaotatakse neljaks kinnistuks Pos nr. 1 suurusega 1362,3 m², Pos nr. 2 suurusega 1330,4 m², Pos nr. 3 suurusega 1533,2 m², Pos nr. 4 suurusega 1484,5 m². Krundijaotusplaan on näidatud ka planeeringu põhijoonisel DP-02.

Ehitusõigus on määratud krundil Kubja tee 5 Pos nr. 1 järgmiselt:

EP	- maakasutuse sihtotstarve detailplaneeringu järgi
2	- hoonete lubatud suurim arv krundil
332,4 m ²	- hoonete suurim ehitusalune pindala kokku
kuni 10,0 m	- hoonete suurim lubatud kõrgus

Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded:

2	- maksimaalne korruste arv
0°- 45°	- soovitatav katusekalle
TP 3	- minimaalne tulepüsivusklass
332,4 m ²	- hoone suurim ehitusalune pindala
87,0 m	- katuseharja abs. Kõrgus

Ehitusõigus on määratud krundil Kubja tee 5 Pos nr. 2 järgmiselt:

EP	- maakasutuse sihtotstarve detailplaneeringu järgi
2	- hoonete lubatud suurim arv krundil
300,0 m ²	- hoonete suurim ehitusalune pindala kokku
kuni 10,0 m	- hoonete suurim lubatud kõrgus

Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded:

2	- maksimaalne korruste arv
0°- 45°	- soovitatav katusekalle
TP 3	- minimaalne tulepüsivusklass
300,0 m ²	- hoone suurim ehitusalune pindala
86,0 m	- katuseharja abs. Kõrgus

Ehitusõigus on määratud krundil Kubja tee 5 Pos nr. 3 järgmiselt:

EP	- maakasutuse sihtotstarve detailplaneeringu järgi
2	- hoonete lubatud suurim arv krundil
297,6 m ²	- hoonete suurim ehitusalune pindala kokku
kuni 10,0 m	- hoonete suurim lubatud kõrgus

Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded:

2	- maksimaalne korruste arv
0°- 45°	- soovitatav katusekalle
TP 3	- minimaalne tulepüsivusklass
300,0 m ²	- hoone suurim ehitusalune pindala
85,5 m	- katuseharja abs. Kõrgus

Ehitusõigus on määratud krundil Kubja tee 5 Pos nr. 4 järgmiselt:

EP	- maakasutuse sihtotstarve detailplaneeringu järgi
2	- hoonete lubatud suurim arv krundil
226,5 m ²	- hoonete suurim ehitusalune pindala kokku
kuni 10,0 m	- hoonete suurim lubatud kõrgus

Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded:

2	- maksimaalne korruste arv
0°- 45°	- soovitatav katusekalle
TP 3	- minimaalne tulepüsivusklass
226,5 m ²	- hoone suurim ehitusalune pindala
84,7 m	- katuseharja abs. Kõrgus

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. Kuritegevuse ennetamise eesmärgil on hoone ning haljastuse planeerimisel oluline krundi sissekäikude jälgitavus hoonest.

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 Kubja tee 5 jagatud katastriüksusteks Pos nr. 1, Pos nr. 2, Pos nr.3 ja Pos nr. 4. Veevarustus nähakse ette kinnistu Kubja teelt 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 veemõõdusõlmed.

1.3.7.2. Olmekanalisisatsioon.

Kinnistu Kubja tee 5 jagatud katastriüksuste Pos nr. 1, Pos nr. 2, Pos nr. 3 ja Pos nr. 4 reoveed juhtida kinnistu Kubja tee poolses osas paiknevasse ühiskanalisatsiooni torustikku PVC De 200. 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 osaliselt pinnasesse ja osaliselt Kubja teele.

1.3.7.4 Elektrivarustus.

Antud planeeringualal OÜ'le Jaotusvõrk kuuluvaid tehnorajatisi ei ole. Elektrivarustus planeeritavale alale nähakse ette olemasolevatest 10/0,4kV Laane 1 alajaamast. 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 Elektriohutusseaduses.

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. 99825

1.3.7.5. Side.

Kaablikanalisisatsioon piirkonda nähakse ette Elioni kaablikapist VRUK 57 Laane tn. 3 juurest, mille haardeulatus on kuni 50 meetrit. Kaablikanalisisatsioon hoonetesse Kubja tee 5 näha ette Elioni Kubja tee 5 kaablikanalisisatsioonist. Kaabel VMOHBU tüüpi näha ette kaablikapist VRUK 57.

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 DN100 Laane 3 ja Laane 5 juures. Hoonete küte on ette nähtud lokaalsena.

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

1.3.8. Keskkonna- ja tervisekaitse.

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

Prügikonteinerite tühendamiseks on vajalik sõlmida leping jäätmekäitlusfirmaga.

1.3.9. Tuleohutus

Planeeringualal paiknevate hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP 3 hoone. Ehitise lubatud kõrgus on kuni 10 meetrit ja lubatud on kuni 2 korrust.

Vesi väliseks tulekustutuseks saadakse olemasolevast tuletõrjehüdrandist, mis asub Kubja tee ja Laane tänava ristil.

Tule levik ühelt ehitisele teisele on takistatud hoonete vaheliste kujade (mis ületab 8 meetrit) abil. Jäätmete hoiukoht peab olema süttiva pinnakihiga 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, Kubja tee 5 Pos nr. 1, Pos nr. 2, Pos nr. 3 ja Pos nr. 4 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 pereelamumaa 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