

SELETUSKIRI

1Detailplaneeringu algamise alus

Anne Trummi ja Andres Trummi avaldus 22.09.2003.

2Planeeringu eesmärk ja andmed olemasolevate kruntide kohta

Planeeringu eesmärk: Kehtiva üldplaneeringu muutmise maakasutuse funktsiooni osas.

Planeeritava ala suurus on ca 0,76 ha.

Kindsaare A-66 kinnistu lahusmaatüki katastritunnusega 91901:014:0613 maakasutuse sihtotstarbe muutmise elamumaaks, ehitusõiguste ja linnaehituslike nõuete määramine.

Lauluväljaku tee Kindsaare A-66 kinnistu andmed:

Katastriüksuse tunnus - 91901:014:0613

Pindala 5291 - m²

Maakasutuse sihtotstarve - maatulundusmaa

Omanikud: Anne Trumm, Andres Trumm (ühisomand)

Kinnistu andmed – kinnistusraamatu registriosa nr 2907.

3Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

3.1. Üldplaneering: Võru linna generaalplaani korrektuur, RPI „Eesti Projekt“ töö šiffer A-858-74, 1974.a. jäetud kehtima üldplaneeringuna (Võru Linnavolikogu otsus nr 54 p.1.1 14.05.2003.a.).

3.2. Detailplaneering: Puudub.

4Nõuded koostatavale planeeringule

4.1. Planeeringu aluskaart:

Detailplaneeringu koostamise alusena on kasutatud OÜ GPK Lahendused (RETTTER EG10912630-0001) poolt koostatud geodeetilist alusplaani töö 1.3-038-04 28.05.2004.a.

4.2.1. Kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed:

Planeeritav kinnistu jääb Võru linna lõunapoolsesse tippu.

Kindsaare A-66 kinnistu asub Võru linna ja valla piiri vahetus läheduses Kubija järve ääres.

Kubija järv on valitud Natura 2000 hoiualaks. Kubija järvel on kallastada 4 m ja veekaitsevöönd 10 m, ehituskeeluvöönd 50 m ning ranna- ja kaldapiiranguvöönd 100 m veepiirist. Kubija järve kinnistul asuva purskkaevu kaitsetsoon on 10 m. Kubija järve ümbrus on väljaspool linna piiri metsaderohke, mistõttu on kujunenud sobivaks alaks väikeelamute ja suvilate rajamisel.

Kindsaare A-66 kinnistu, maatükk 3 külgneb põhja- ja idapoolsest küljest ebakorrapärase kujuga Kubija järve kinnistuga. Kubija järve kinnistul Kindsaare A-66 kinnistust põhja pool paikneb purskkaev ja väike puhkenurk jalutajate jaoks.

Läänepoolsest küljest piirneb planeeritav kinnistu Lauluväljaku teega, mis on Kasaritsa-Kubja tee T-25135.

Lõuna poolt piirneb Kindsaare A-66 kinnistu Lauluväljaku 5 kinnistuga, mis on elamumaa ja kus asub kahekorruseline elamu koos kõrvalhoonetega.

Krundi lähinaabruses Kubja teel ja Lauluväljaku tee lõunapoolses otsas paiknevad ühe- kuni kahekorruselised väikeelamud. Lauluväljaku tee on kurviline kujuga ja ebakorrapärase maapinna reljeefiga tänav, mis on hõredalt hoonestatud, mistõttu pole kindlat ehitusjoont välja kujunenud.

Lauluväljaku tee on ühendusteeks Kubja tee ja Männiku tänavaga.

Lauluväljaku tee on tiheda liiklusega tänav, sest ca 600 m kinnistust edela poole asub Võru

haigla. Kirdesuunas asuva lauluväljakul toimuvate ürituste ajal sageneb liiklus maanteel veelgi. Krundile juurdepääsu võimalus on otse Lauluväljaku teelt. Tehnovõrkudest asub kinnistu piiri läheduses sidekaabel, rohkem tehnovõrke kinnistul pole.

4.2.2. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Kindsaare A-66 kinnistu (katastritunnus 91901:014:0613, maatulundusmaa, pindala 5291 m²) piirneb idapoolsest küljest Kubija järve kinnistuga (katastritunnus 91901:014:0015, veekogude maa, mille pindala on 23,6 ha, sellest veealust maad on 19.1 ha). Lääne poolt külgneb Lauluväljaku teega [Kasaritsa-Kubja tee (T25135, katastritunnus 91901:014:2060, transpordimaa, pindala 0.51 ha)]. Lõunast piirneb Lauluväljaku tee 5 kinnistuga (91901:014:0009) elamumaa 3267 m².

4.2.3. Planeeritava maakasutuse bilansi koondtabel

Maakasutuse sihtotstarbed	
<i>Planeeringu eelselt</i>	<i>Planeeringu järgselt</i>
Kindsaare A-66 mt.3	Kindsaare A-66 mt.3
Maatulundusmaa M-0011 – 100% (metsamaa 1140 m ² , veealune maa 191m ² , muu maa 2571 m ²)	Katastri järgselt: Väikeelamumaa EE-0010 – 100%
	Detailplaneeringu järgselt: Pereelamumaa - EP 100%
Krundi pind 5291 m ²	Krundi pind 5291 m ²

4.2.4. Krundi ehitusõigused

	<i>Planeeringu eelselt</i>	<i>Planeeringu järgselt</i>
	Kindsaare maatükk 2	Pos.1
Krundi kasutamise sihtotstarbed katastri järgselt	Maatulundusmaa	Väikeelamumaa
Detailplaneeringu järgselt	Metsamajandusmaa	Pereelamumaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil	-	3
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	-	365 m ²
Lubatud suurim lubatud kõrgus		9 m

4.2.5. Kruntide hoonestusala piiritlemine

Hoonestusala kruntidel on lõunasuunast 4 m krundi piirist; kinnistu loodenurgast 23,7 m ja 15 m oja veepiirist, idasuunast 50 m järve veepiirist ning lääneküljest 10 m teeservast. Hoonestusala laius põhja-lõuna suunas on 23 m ja ida-lääne suunas 18 m. Tavapäraselt ehitusjoone asukohta pole otstarbekas kasutada hoonestamisel, kuna maastik on väga eripärase reljeefiga ning tee ja hoonestusala vahelisel alal kasvab palju kauneid puid, mis moodustavad allee ning mille mahavõtmine pole otstarbekas.

4.2.6. Ehitiste vahelised kujud

Planeeritavate hoonete vaheline tuleohutusküja on minimaalselt 8 m.
(Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded. 27.10.2004 m.315)

4.2.7. Arhitektuur-ehituslikud nõuded ehitistele

Hooned ehitada kuni kahekorruselistena, viilkatusega kivist või puidust. Hoonete ukSED ja aknaraamid ning piirded teha puidust. Välisviimistlusena kasutada puitu või tellist, looduslikust materjalist viimistlusplaate, puhasvuuki, või krohvi. Mitte kasutada imiteerivaid viimistlusmaterjale.

Katusekattena kasutada kivi, plekki, eterniiti või bituumenplaati. Katuse kalle 23-45°.

4.2.8. Tänavaa-ala ja liikluskorralduse põhimõtted, juurdesõidud ja piiriosa, kust väljasõitude rajamine on keelatud, jalakäijate liikumistsoonid. Parkimine

Kinnistud piirnevad lääneküljelt teemaaga. Eraldi kõnniteed pole antud alale ette nähtud.

Jalakäijate ja jalgratturite liiklemine toimub teepeenral kummalgi pool sõiduteed.

Kinnistule juurdesõidu tee on lõunapoolse kinnistu piiri äärest.

Parkimine toimub kinnistul selleks ettenähtud kohal või ettenähtud hoones.

4.2.9. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted: säilitatav, linnaliselt väärtuslik ja muu haljastus ning heakord, piirded, vertikaalplaneerimise põhimõtted

Kindsaare A-66 kinnistu, maatükil 3 on reljeef suure langusega järve poole ja ka kinnistu põhjapoolsele küljele. Säilitatava haljastusena jäetakse alles kinnistu keskel kasvavad väärtuslikud kauni välimusega puud. Kinnistu lääne ja lõunapoolsele küljele istutada kuni 1.2 m kõrgusega hekk. Kinnistu järvepoolne osa on võsastunud. Seal tuleb haljastamise käigus välja valida sobivad puuliigid, mis jäetakse kasvama. Mittekvaliteetsed, ebaesteetilise väljanägemisega ja liiga tihedalt kasvavad puud ja põõsad tuleks likvideerida.

Veekaitsevööndis puu- ja põõsarinde raie jaoks tuleb taotleda keskkonnateenistuse nõusolek.

Liiga järsud reljeefi langused võiks jagada astanguteks, mida oleks sobilik ääristada kividega.

Astanguid on mugavam hooldada ja neile võiks rajada rodoaiad. Planeeritavate hoonete läheduses kasvavad okaspuud, mistõttu sobivad sellesse piirkonda kasvama rododendronid ja ka külmahellemad väiksemakasvulised okaspuuliigid.

Liigniiskuse eemaldamiseks tuleb rajada sadeveedrenaazi süsteem.

Ehitistest ja teedest vaba pind kaetakse muruga.

Pärast ehitiste valmimist krunt korrastatakse.

Piirdeaiaid ja väravad peavad sobima kokku planeeritava hoonestuse viimistlusega ja moodustama terviku. Krundi tänavapoolsed piirded peaksid olema alla 1,2 m kõrgused, et tänavalt oleks võimalik tabada vaadet järvele. Kinnistute vahelised piirded peaksid harmoneeruma tänavapoolsete piiretega.

Vastavalt Võru Linna Heakorraeskirjale 21.12.2001 m 45. peavad hoonete ja territooriumide valdajad:

1. hoidma korras hoonete fassaadid ja piirdeaiaid;
2. tagama oma valduses oleval territooriumil puhtuse ja korra;
3. varustama majavaldused tänavalt nähtava majanumbri ja lipukanduri või -mastiga.

4.2.10. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad lähtudes kavandatud arvutuslikust tarbimisvõimsuse kasvust ja kehtivatest normatiividest.

Kinnistu läänepoolisel küljel Lauulväljaku teega piirneval alal paikneb sidekaabelliin. Teisi tehnovõrke ja -rajatise kinnistul pole.

Elekter

Kindsaare A-66 kinnistu elektrienergiaga varustamiseks planeeritakse Kanarbiku 2 kaablijaotuskapist ca 100 m 0,4kV maakaabelliini ja paigaldatakse kinnistu piirile liitumiskilp. Lubatud peakaitse on 3x25A. Toitealajaam on Soo 110/10 kv alajaam, toitefiider Soo-Kasarmu 10 kV, jaotusalajaam Lauulväljaku 10/0,4 kV, jaotusfiider 0,4 kv KL (Kanarbiku 2 KJK). Elektriakaabelliinile nähakse ette 2 m liinikaitsevööndi koridor.

Side

Kinnistule nähakse ette sidekaabli paigaldamine hoonesse telefoni-ja internetiühenduse saamiseks kaablikapist KUBK 017 . Hoonesse projekteeritakse vajalikumahuline SK tüüpi sidekontrollkapp. Sideühenduse väljaehitamisel kasutatakse CAT5 sidekaablit, mille otsastamisel kasutatakse selleks ettenähtud otsastusliideseid. Sidekaabeldus peab vastama ISO/IEC IS11801, EN50173 standartitele.

Vesivarustus

Tarbimisvee vajadus arvestada neljale inimesele 4x230 l/d ühel krundil. Hetkel pole ette nähtud linna ühisveetrassi ehitamist Lauulväljku teele. Krundi tarbeks ehitada krundile veekaev, millest tuua veetorustik planeeritavasse hoonesse.

Kanalisatsioon

Kanaliseeritav veehulk on 4x 230 l/d ühel krundil. Ühiskanalisatsiooni võrku antud krundile pole planeeritud. Krundil on vajalik rajada kanalisatsiooni trass koos vahekaevu ja kogumismahutiga. Võimalusel rajada imbväljak kogumismahutist välja eelpuhastatud vee filtreerimiseks.

Sadeveed

Sadeveed immutatakse krundi piires maasse või rajatakse sadevee kanalisatsioonivõrk, kust sadeveed juhatakse kraavidesse.

Küte

Lauulväljaku teel linnakeskküttesüsteem puudub, mistõttu planeeritakse hoonele lokaalne küttesüsteem. Hoone küte lahendatakse ehitusprojektiga.

Tehnovõrkude jaoks tuleb arvestada kaitsetsooniks elektri kaablile 1 m, sidekaablile 0,5 m, vee trassile ja survekanalisatsioonile 5 m ning isevoolsele kanalisatsioonile 3m maad kummalegi poole trassi.

4.2.11. Keskkonnakaitseabinõud; jäätmekäitluse korraldamine

Elutegevus Kindsaare kinnistul otsest ohtu keskkonnale ei tekita.

Järve ajutiste piirangutega alal (EE0080627) plaanitud toimingute korral tuleb järgida looduskaitseaduses §31 sätestatud kitsendusi. Sealne tegevus tuleb kooskõlastada kaitseala valitsejaga. Ranna ja kalda piiranguvööndis järgida looduskaitseaduses §37 sätestatud kitsendusi.

Krundil tekkivate jäätmete kogumine, sorteerimine ja äravedu tuleb korraldada vastavalt EV Jäätmeseadusele (RT I 2004,9,52), Võru linna jäätmehoolduseeskirjale (11.02.2004 nr.28). Jäätmete käitlemise krundi piires korraldab krundi omanik. Tekkivad olmejäätmed, mida ei saa

taaskasutada, tuleb paigutada selleks ettenähtud kogumismahutisse krundi piires. Jäätmeid ei tohi paigutada väljapoole krundi piire. Kogumismahuti tuleb paigaldada tasasele kõvale pinnale. Jäätmemahuteid tuleb tühjendada vastavalt vajadusele, sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ja ümbruskonna reostuse. Krundi omanik peab sõlmima lepingu jäätmeluba ja sellekohast tegevusluba omava ettevõtjaga.

Väikeelamutes tekkivate bioloogiliste jäätmete, sealhulgas toidujäätmete, kompostimine on lubatud oma kinnistu piirides.

Väikeelamutes tekkivaid toidujäätmeid tuleb kompostida soojustatud ja kahjuritest eest kaitstud kompostimisnõudes. Keelatud on kompostida jäätmeid, mis kahjustavad komposti või muudavad selle kasutamiskõlbmatuks. Aiajäätmeid võib kompostida ka aunades.

Komposti peab paigutama, ladustama ja käitlema kahjuritest ligipääsmatult ning tervisele ja keskkonnale ohutult.

Heitvete kogumis- ja settekaevude setteid ning käimlajäätmeid ei tohi kasutada komposti valmistamiseks ega laotada territooriumile.

Suurjäätmed tuleb viia selleks määratud kogumiskeskusesse.

Ohtlikud jäätmed tuleb viia jäätmekogumispunkti.

Taaskasutatavad jäätmed tuleb viia kogumispunktidest või selleks ettenähtud üldkasutatavatesse erimahutitesse.

Ohtlikke aineid mittesisaldavad paberi, papi ja puidujäätmed võib põletada küttekoldes.

Olme- ja segaolmejäätmete mahutitesse ei tohi panna: tule- ja plahvatusohtlikke jäätmeid; üle 30°C kuuma tuhka; vedelaid jäätmeid; ohtlikke jäätmeid; käimlajäätmeid; kogumiskaevude setteid; aineid ja esemeid, mis võivad ohustada jäätmemahutite hooldajat või jäätmekäitlejat; aineid ja esemeid, mis oma kaalu, koguse või kuju tõttu võivad kahjustada mahuteid või jäätmeveokeid või raskendavad märkimisväärselt jäätmete kokkupressimist; taaskasutatavaid jäätmeid, mille kogumine on korraldatud. Olmejäätmed ning muud kergestiriknevad ja halvasti lõhnavad jäätmed tuleb paigutada mahutitesse paberi- või kilekottidesse pakitult ning selliselt, et need ei levitaks lõhna, ei põhjustaks ohtu inimestele ega määraks mahuteid.

4.2.12. Servituutide määramise vajadus ja naabrusõiguse vajadus

Detailplaneering teeb ettepaneku: Kindsaare A-66, mt 3 kinnistul teenivat kinnisasja läbivale **sidekaabelliinile** seada **servituut** kaabelliini haldaja kasuks kogu krunti (pos.1) läbiva sideliini kaitsetsooni (1 m laiuselt piki liini) ulatuses.

Reaalservituudi seadmiseks on vajalik sõlmida notariaalselt tõestatud asjaõigusleping. (Asjaõigusseadus. Reaalservituudid) (Vt. DP-3 Tehnovõrkude plaan)

4.2.13. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeritavad ühepere elamud kuritegevuse seisukohalt ümbrusele mõju ei avalda. Kuritegevuse riskide vähendamiseks piirata krunt aiaga, mis võimaldab saada ülevaate teiselpool aeda toimuvast ning rajada tänavavalgustus. Turvalisuse tagamiseks paigaldada hoonetele signalisatsioonisüsteemid ja tõhustada naabrivalvet.

4.2.14. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Kinnistu piirneb Kubija järvega, millel on kallasrada 4 m ja veekaitsevöönd 10 m veepiirist. Kinnistut mõjutab Kubija järve ehituskeeluvöönd 50 m ja ranna- ja kaldapiiranguvöönd 100 m veepiirist. Kinnistut läbib oja, mille ehituskeeluvöönd on 25 m veepiirist, veekaitsevöönd 10 m veepiirist ja kallasrada 4 m veepiirist. Lauluväljaku tee 5 kuuri tuleohutuskuja ulatub Kindsaare kinnistu lõunatippu.

Kinnistu teepoolses servas asub geodeetiline punkt, millel on kaitsetsoon 3 m raadiuses. Muid kitsendusi Kindsaare A-66, mt 3 kinnistule pole.

4.2.15. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringu kehtestamisest võimalikud tekkivad kahjud peab hüvitama krundi igakordne omanik.

4.2.16. Planeeringu rakendamise võimalused

Tänava välisvalgustuse väljaehitaja on kohaliku omavalitsus koostöös kinnistu omanikega. Tehnovõrkude väljaehitajad kuni eraõigusliku krundi piirini on nende haldajad või omanikud. Kinnistul vajalikud tööd tuleb teha tehnovõrkude omanike või haldajatega kooskõlastatult.

4.2.17. Ettepanekud:

Planeering teeb ettepaneku maatulundusmaa muutmiseks elamumaaks Kindsaare mt.3 kinnistul ja kinnistut läbiva oja ehituskeelu vööndi vähendamist 25 m-lt 15 meetrini. Kinnistut läbiva oja kaitsevööndi vähendamiseta jääks ehitusala liiga väikseks ja sinna ei oleks võimalik normaalmõõtmetes elamut ehitada. Kindsaare mt.3 kinnistu tee poolsest küljest piirab ehitusala tee tehnokoridor. Samuti piirab ehitusala määramisel maapinna reljeefi omapära (suured maapinna langused) ning olemasolev kõrghaljastus ja hoonete omavaheline tuleohutusküja (8 m). Pereelamu rajamine ei ohusta keskkonda ega tekita ohtlikku reostust. Looduslikult kaunid vaated jäävad avatuks ja planeeritav hoonestus moodustab olemasolevate naaberkinnistute hoonestusega kompaktse ala.