



Võru linnas Jüri 41 krundi ja piirneva tänvaala
DETAILPLANEERING

Koostaja:

Kaido Kullamaa

OÜ Ehitusnõunik
Kooli 1-50, Võru; tel 506 2098
registri nr. 11139633

Võru **2006**

SISUKORD

SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK	3
2. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSD.....	3
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	4
4. PLANEERIMISE LAHENDUS	5
4.1. Planeeritava krundi maakasutus	5
Tabel 1 „Maakasutuse koondtabel“	5
4.2. Krundi ehitusõigused	5
Tabel 2 „Detailplaneeringuga määratud ehitusõigused“	5
4.3. Krundi hoonestusala piiritlemine	6
4.4. Tänavate maa-alad, liikluskorralduse põhimõtted ja parkimiskorraldus	6
4.5. Ehitistevahelised kujud	6
4.6. Arhitektuurinõuded ehitistele	6
4.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	6
4.8. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad	6
4.8.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus.	6
4.8.2. Elektrivarustus.....	6
4.8.3. Veevarustus ja heitvee kanalisatsioon	7
4.8.4. Soojarustus	8
4.9. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	9
4.10. Servituutide vajadus, muinsuskaitse eritingimused ning muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ja nende ulatus	9
4.11. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks	9
5. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED JA PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA	9
6. KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE	10

JOONISED

Joonis 1: Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed		11
Joonis 2: Olemasolev olukord	M 1:500	12
Joonis 3: Krundi ehitusõigused	M 1:500	13
Joonis 4: Põhijoonis	M 1:500	14
Joonis 5: Tehnovõrgud	M 1:500	15

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Werrohof Invest OÜ poolt 01.06.2005 tehtud detailplaneeringu koostamise algatamise avaldus ja Võru Linnavalitsuse 31.01.2006 korraldus nr 55 „Detailplaneeringu koostamise algatamine Jüri 41 krundile“.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on krundi maakasutuse sihtotstarbe muutmine, ehitusõiguse ja linnaehituslike nõuete määramine, liikluskorralduse lahendamine ning tehnovõrkude ja -rajatiste asukohtade määramine.

Planeeritava ala suurus on ca 2374 m².

Detailplaneeringu koostamisel on alusplaaniks kasutatud AS K & H töö nr 05G4495 ja OÜ Maamõõdu- ja arhitektuuribüroo töö nr 83/05.

2. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSSED



Planeeritav maa-ala asub Võru linna peatänava ääres segahoonestusalal. Valdavalt ümbritsevad planeeringuala äriotstarbelised hooned. Krundiga piirnev Jüri tänav on alates Paju-Jüri-Räpina mnt ristmikust ühesuunalise liiklusega liiklussuunaga kesklinna suunas. Petseri tänav on kahesuunalise liiklusega tupiktänav, mis lõpeb Koreli oja ääres.

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed on graafiliselt esitatud joonisel 1.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Planeeringu alal asub olemasolevas situatsioonis üks kinnistu:

- Jüri 41 kinnistu katastritunnusega 91901:005:0790 omanik on Werrohof Invest OÜ. Kinnistu pindala on 838 m². Kinnistu olemasolev maakasutuse sihtotstarve on elamumaa, millest 153 m² on õuemaa s.h. ehitusalune maa 153 m² ja 685 m² muu maa.



Planeeringu alal asub olemasolevas situatsioonis 1,5 korruseline ristpalkelamu, 2 abihoonet ja maakelder.

Planeeringu alal säilinud hooned ei asu Võru linna muinsuskaitsealal ning ei ole eraldiseisva mälestisena riikliku kaitse all.

Olemasolev olukord on graafiliselt esitatud joonisel 2.

4. PLANEERIMISE LAHENDUS

4.1.Planeeritava krundi maakasutus

Detailplaneeringuga muudetakse olemasoleva kinnistu maakasutuse sihtotstarvet.

Tabelis 1 „Maakasutuse koondtabel“ on toodud planeeringueelsed ja planeeringujärgsed krundi pindalad ja sihtotstarbed.

Tabel 1 Maakasutuse koondtabel

Krundi aadress	Planeeringueelne maakasutus	Planeeringujärgne maakasutus	Planeeringueelne pindala	Planeeringujärgne pindala
Jüri 41	100% väikeelamumaa (EE)*	100% ärimaa (Ä)**	838 m ²	838 m ²

*EE – väikeelamumaa 0010 (vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele nr 36 “Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise alused”).

**Ä – ärimaa 002 (vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele nr 36 “Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise alused”).

4.2.Krundi ehitusõigused

Detailplaneeringuga nähakse ette olemasolevate hoonete lammutamine ja maakeldri likvideerimine ning määratakse ehitusalune maa-ala ja tingimused ärihoone projekteerimiseks ja püstitamiseks. Uusehituse planeerimisel on arvestatud ümbritsevate hoonete mahtusid ja lähtutud on välja kujunenud Jüri ja Petseri tänavate ehitusjoonest. Hoonete suurim lubatud arv krundil on 1 hoone, mille suurim lubatud ehitusalune pindala on 420 m². Maksimaalne hoone lubatud absoluutkõrgus on planeeritud 87,00 meetrit. Lubatud katusekalle on 25-45°.

Detailplaneeringuga määratud ehitusõigused on toodud tabelis 2 „Detailplaneeringuga määratud ehitusõigused“ ja näidatud joonisel 3.

Tabel 2 Detailplaneeringuga määratud ehitusõigused

Krundi kasutamise sihtotstarve	100 % ärimaa (Ä)
Hoonete suurim lubatud arv krundil	1
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	420 m ²
Hoonete suurim lubatud absoluutkõrgus	87,00 m
Lubatud katusekalded	25– 45°
Tulepüsisivusaste	TP-2
Maapinna absoluutkõrguste vahemik krundil	72.78 – 75.32

4.3.Krundi hoonestusala piiritlemine

Hoonestusala piiritlemisel on lähtutud välja kujunenud tänavaäärsetest ehitusjoontest, olemasolevatest ümbritsevate hoonete paigutusest ning krundi piiridest. Planeeritud hoonestusala piirid on toodud joonisel 3.

4.4.Tänavate maa-alad, liikluskorralduse põhimõtted ja parkimiskorraldus

Detailplaneeringu lahendusega ei muudeta piirnevate Kreutzwaldi ja Petseri tänavate liikluskorraldust. Petseri tänav säilitatakse kahe- ja Jüri tänav ühesuunalisena. Krundile juurdepääs on planeeritud Petseri tänavalt juurdepääsutee laiussega 3,5 m. Kiviparkett kattega parkla on planeeritud krundi Jüri 43, 43A poolsesse külge (vt joonis 4). Parkimiskohtade arv (min 8 kohta) ja paigutus lahendada projektiga.

4.5.Ehitistevahelised kujud

Ehitistevahelised kujud on lahendatud vastavalt VV 27. oktoobri 2004.a määrusele nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded" ning täpsustuvad projekteerimise staadiumis.

4.6.Arhitektuurinõuded ehitistele

Planeeringuga on määratud põhilised arhitektuurinõuded ehitisele. Projekteerimisel arvestada, et arhitektuur peab olema kõrgetasemeline ja piirkonna elukvaliteeti parandav. Projekteeritava uue hoone katusekalle näha ette 25-45°. Katuses on lubatud kasutada katuseaknaid. Hoone korruselisus on lubatud 3 korrust (2 täiskorrust + 1 katusekorrus). Hoone projekteerimisel ja ehitamisel kasutatavad materjalid peavad sobima antud piirkonda ning vastama TP-2 tulepüsivusklassile.

4.7.Haljastuse ja heakorralduse põhimõtted

Planeeringuga on lahendatud haljastuse ja heakorralduse põhimõtted, arvestades olemasolevat situatsiooni ja kavandatavat ehitusmahtu. Joonisel 4 on näidatud olemasolevat ja likvideeritava kõrghaljastuse (vanad viljapuud) asukohad planeeringu alal. Samuti on joonisel 4 näidatud hooviala lahendus koos juurdepääsutee, parkimislahenduse ja prügi konteineri asukohaga.

4.8.Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

4.8.1.Olemasoleva olukorra iseloomustus

Krundi läbib Eesti Energiale kuuluv kõrgepinge maakaabel, hoonete liitumine elektrivõrguga puudub. Samuti puudub ühendus ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga. Hoone küte on lahendatud lokaalselt.

4.8.2.Elektrivarustus

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt OÜ Jaotusvõrk poolt 23.05.2006 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 86701.

Elektrienergia on kavandatud planeeringu alale Paju 10/0,4 kV jaotusalaajaamast

0,4kV madalpinge maakaabliga. Liitumiskilp on planeeritud krundi idanurka. Krundi läbiv kõrgepingekaabel on planeeringuga ette nähtud ümber tõsta krundi serva Petseri 3 ja Jüri 43A poolsele küljele. Elektrienergia saamiseks sõlmida krundi omanikul võrguvaldajaga liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Pingestamine on lubatud pärast elektripaigaldise kasutuselevõtu teatise esitamist elektrivõrgu ettevõttele.

4.8.3.Veevarustus ja heitvee kanalisatsioon

Veevarustus ja heitvee kanaliseerimine on lahendatud vastavalt AS Võru Vesi poolt 26.06.2006 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 19/184 ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni baasil.

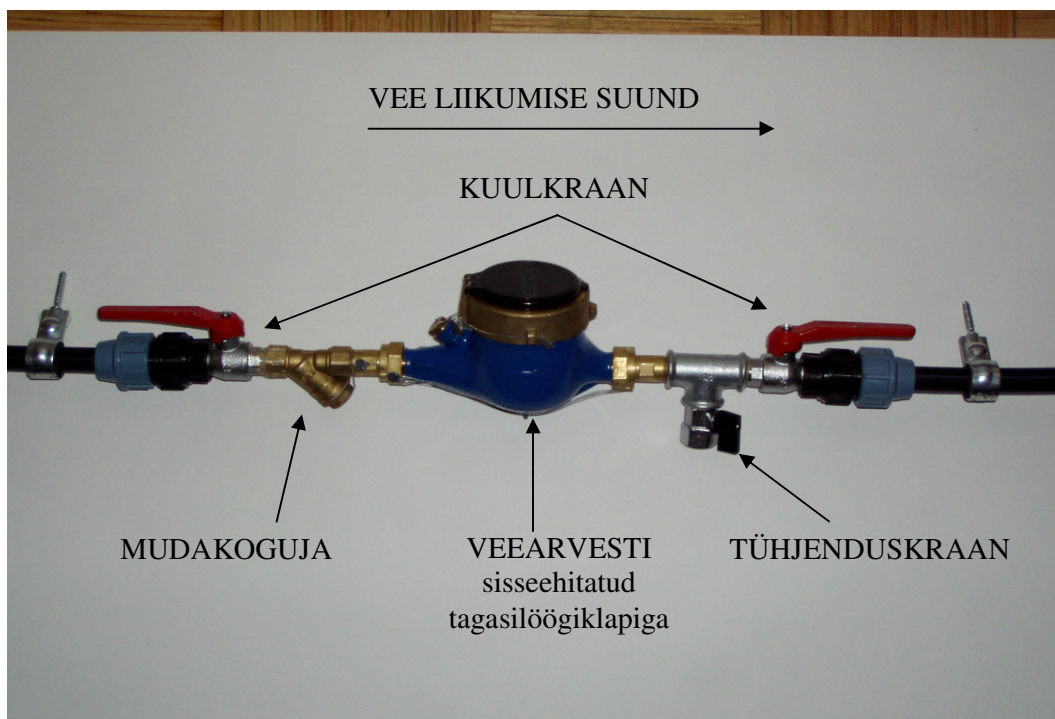
Veevarustus on planeeritud Petseri tänava ühisveevärgi DN 100 malmist veetorult. Ühendus peatorult projekteerida sadulaga. Torustiku armatuuridena kasutada keevisliitmikke. Pinnasesse paigaldatav veetorustik rajada PE PN 10 veetorust. Kinnistu ühendustorustik rajada De 32 veetorust. Veetorustik paigaldada 1,8 m sügavusele maapinnast. Liitumispunkt on määratud Petseri tänavale jalgteel serva. Kinnistule näha ette veemõõtesõlm.

Veemõõtesõlmele esitatavad üldnõuded:

1. Üldjuhul peab veemõõtesõlm paiknema hoone sees kohe välisseina taga ja võimalikult ühendussulguri lähedal kuivas ja valgustatud ruumis, kus temperatuur ei tohi langeda alla $+4^{\circ}\text{C}$. On soovitav, et pörandas oleks sulgemisvõimalusega trapp.
2. Kui hoones ei ole veearvesti jaoks sobivat ruumi, paigaldab vee-ettevõtja arvesti kliendi poolt selleks rajatud kaevu.
3. Veemõõtesõlme sisustamine (torude, sulgurite, arvestikanduri jm paigaldamine) toimub kliendi kulul.
4. Veemõõtesõlmes ei tohi olla veearvestist mööda viivat toru. Rööptoru on lubatud ainult siis, kui hoones on eraldi tuletõrjerveevõrk. Siis peab rööptorul olema sulgur, mis on normaalolukorras kinni ja millel on vee-ettevõtja plomm.
5. Kui arvesti nimivooluhulk $q_n = 2,5\text{--}10\text{ m}^3/\text{h}$, peab arvestikandur olema korrosioonikindlast materjalist. Kandur peab olema tugevasti kinnitatav ja plommitav, et seda ei saaks maha monteerida. Veearvestid DN 50 ja suuremad kinnitatakse reguleeritavale toele.
6. Veearvesti ees ja taga peab olema sulgur, arvesti ette võib panna vaid täisavaga sulguri. Veearvesti taga peab olema tagasilöögiklapp (kui klapp ei ole arvestisse sisse ehitatud).
7. Arvesti ette paigaldatakse filter (mudakogu). Kui see on juba olemas, peab see olema plommitud.
8. Veemõõtesõlmes peab arvesti taga paiknema kraan, mille kaudu saab rõhku kontrollida, süsteemi tühjaks lasta, võtta veeproove või arvestit kontrollida.
9. Arvestile peab eelnema vähemalt viie toruläbimõõdu ning järgnema vähemalt kolme toruläbimõõdu pikkune sirge torulõik. Tinglikult loetakse sirgeks torulõiguks ka täielikult avatud kuulkraani.
10. Veemõõtesõlm tuleb hoida korras ning juurdepääs veearvestile peab olema vaba. Klient vastutab sõlme hooldamise, sisustuse ning võtme hoidmise ja

väljaandmise eest.

11. Veemõõtesõlme pandud plommide eest vastutab klient, kes kannab ka kõik nende rikkumisega kaasnevad kulud.
12. Veemõõtesõlme sisustuse rikkumisest või rikkiminekest peab klient teatama vee-ettevõtjale kirjalikult kolme päeva jooksul.



Heitvee kanalisatsioon on planeeringuga lahendatud ühiskanalisatsiooni baasil. Liitumispunkt on planeeritud Petseri tänaval asuvasse olemasolevasse kaevu. Kanalisatsioonitorustik rajada PVC torust minimaalselt De 160 SN8. Kanalisatsioonitorustik paigaldada minimaalselt 1,2 m sügavusele maapinnast.

Sadevete ärajuhtimine krundi kivilisillutisega aladelt on lahendatud restkaevudega ning määratud on sadevete trassikoridor Koreli oja suunas. Ülejäänud krundil lahendada sademevete ärajuhtimine vee pinnasesse immutamise teel oma krundil.

4.8.4.Soojavarustus

Soojavarustus on lahendatud vastavalt AS Võru Soojus tehnilistele tingimustele Petseri tänava kaugküttetrassil asuvast soojakambrist.

Kõikide tehnovõrkude lahendused on näidatud joonisel 5.

4.9.Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riskide vähendamiseks on käesoleva detailplaneeringu koostamise juures kohaldatud järgmisi meetmeid:

- on tagatud hoonete vaheline hea nähtavus ning jälgitavus;
- selgelt on piiritletud eraala territoriaalsus;
- juurdepääsud krundile on konkreetselt määratletud.

Lisaks eeltoodule on hoonete projekteerimisel ning hilisemal ehitamisel vajalik erilist tähelepanu pöörata hoonete uste, akende ja lukkude kvaliteedile.

4.10.Servituutide vajadus, muinsuskaitse eritingimused ning muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ja nende ulatus

Planeeringu lahendusega on määratud liiniservituut Eesti Energia AS-i kasuks. Nii maapealsete kui -aluste tehnovõrkude projekteerimisel tuleb arvestada järgmisi õigusakte:

- Vabariigi Valitsuse 02. juuli 2002 määrus nr 211 “ Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus”;
- Vabariigi Valitsuse 02. juuli 2002 määrus nr 213 „Surveseadmete kaitsevööndi ulatus“.

4.11.Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Planeeritavale krundile keskkonnoahtlikku tegevust ei ole kavandatud. Hoone reoveed on ette nähtud juhtida ühiskanalisatsiooni.

Jäätmekäitlus tuleb lahendada vastavalt Võru Linnavolikogu 11.11.2004 määrusega nr 28 kehtestatud „Võru linna jäätmehoolduseeskirjale“.

Jäätmete äravedu tuleb tellida selleks vajalikku litsentsi omavalt ettevõttelt.

5. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED JA PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

Kõik detailplaneeringust tulenevad kohustused täidab kruntide igakordsed omanikud. Planeeringu rakendamisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad ja rekonstrueeritavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus. Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama krundi igakordne omanik.

Kruntide igakordsed omanikud kohustuvad ehitusprojekti alusel taotlema ehitusloa ning on kohustatud välja ehitama kinnistutele kavandatud hooned koos kinnistute heakorra ning kinnistutele kavandatud rajatistega.

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks edaspidi planeeringualale teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

6. KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE

Kooskõlastatava instanti nimi	Kuu- päev	Kooskõlastaja nimi ja ametikoht	Koos- kõlastuse asukoht	Märkused
Võru Linnavalitsus				
Lõuna – Eesti Päästkeskus				
OÜ Jaotusvõrk				
AS Võru Vesi				
AS Võru Soojus				