



**Võru linnas Kalmuse 16 krundi ja sellega piirneva maa-ala
DETAILPLANEERING**

Tellija :

Selista Ehitus OÜ

Koostaja:

Kaido Kullamaa

OÜ Ehitusnõunik

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

Võrus, aprill **2006**

SISUKORD

SELETUSKIRI

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

JOONISED

Joonis 1: Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed		9
Joonis 2: Olemasolev olukord	M 1:500	10
Joonis 3: Krundi ehitusõigused	M 1:500	11
Joonis 4: Põhijoonis, tehnovõrgud	M 1:500	12

Võru linnas Kalmuse 16 krundi ja sellega piirneva maa-ala detailplaneering

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Selista Ehitus OÜ poolt 08.02.2006 tehtud detailplaneeringu koostamise algatamise ettepanek ja Võru Linnavalitsuse 01.03.2006 korraldus nr 142 „Kalmuse 16 krundi ja sellega piirneva maa-ala detailplaneeringu koostamise algatamine“.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on olemasoleva krundi katastritunnusega 91901:015:0035 hoonestusala piiritlemine, ehitusõiguse täpsustamine ning liikluskorralduse lahendamine

Planeeritava maa-ala pindala on 2830 m²

Detailplaneeringu koostamisel on alusplaaniks kasutatud OÜ Maamõõdu- ja arhitektuuribüroo poolt 03.03.2005 koostatud geodeetilise alusplaani korrektuur töö nr 23/05.

2. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSSED



Planeeritav maa-ala asub Võru linnas Taara elamurajoonis linna keskusest ca 3 km kaugusel. Planeeringu ala piirneb olemasoleva krundiga Kalmuse 14, Kalmuse tänava, kruntimata riigimaaga (haljasala) ja Koreli ojaga.

Võru linnas Kalmuse 16 krundi ja sellega piirneva maa-ala detailplaneering

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed on graafiliselt esitatud joonisel 1.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Planeeringu alal asub olemasolevas situatsioonis üks krunt:

- Kalmuse 16 katastritunnusega 91901:015:0035 omanik on Indrek Klampe. Krundi pindala on 1190 m². Kinnistu olemasolev maakasutuse sihtotstarve on väikeelamumaa.

Kinnistul asuvad vanad varemed on lammutatud, säilinud on vundamendid. Tehnovõrkudega liitumised puuduvad.

Olemasolev olukord on graafiliselt esitatud joonisel 2.

4. PLANEERIMISE LAHENDUS

4.1. Krundi ehitusõigused

Detailplaneeringuga ei muudeta olemasoleva krundi piire ega maakasutuse sihtotstarvet. Tabelis 1 „Maakasutuse koondtabel“ on toodud planeeringueelne ja planeeringujärgne krundi pindala ja sihtotstarve.

Tabel 1 *Maakasutuse koondtabel*

Krundi aadress	Planeeringueelne maakasutus	Planeeringujärgne maakasutus	Planeeringueelne pindala	Planeeringujärgne pindala
Kalmuse 16	100% väikeelamumaa (EE)*	100% väikeelamumaa (EE)*	1190 m ²	1190 m ²

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

Detailplaneeringuga nähakse ette ehitusala uushoonete projekteerimiseks ja püstitamiseks. Hoonete suurim lubatud arv krundil on 2 hoonet. Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala on 400 m². Maksimaalne hoonete lubatud absoluutkõrgus on planeeritud 91 meetrit. Lubatud katusekalded on 0-75°.

Arvestades antud piirkonnas väljakujunenud Kalmuse tänava ehitusjoont on planeeringuga määratud Kalmuse tänava poolseral kohustuslik ehitusjoon.

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

Tabel 2 *Detailplaneeringuga määratud ehitusõigused*

Krundi kasutamise sihtotstarve	100 % väikeelamumaa (EE)
Hoonete suurim lubatud arv krundil	2
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	400 m ²
Hoonete suurim lubatud absoluutkõrgus	91 m
Lubatud katusekalded	0 – 75°
Tulepüsisivusaste	TP-3

Krundi kasutamise sihtotstarve	100 % väikeelamumaa (EE)
Maapinna absoluutkõrguste vahemik krundil	80.00 – 80.95

4.2.Krundi hoonestusala piiritlemine

Planeeritud hoonestusala piiritlemisel on lähtutud väljakujunenud Kalmuse tänava ehitusjoonest. Arvestatud on olemasolevate hoonete mahtudega ja planeeritava krundi piiridega ning lähtutud põhimõttest, et projekteeritavad hooned arvestaksid olemasolevat linnakeskkonda. Samuti on põhihoone asukoha valikul arvestatud, et kruntide Kalmuse 16 ja Kalmuse 18 vahelisele maa-alale ei ole määratud ehitusõigusi ning see jääb avalikult kasutatavaks haljasalaks.

4.3.Tänavate maa-alad, liikluskorralduse põhimõtted ja parkimiskorraldus

Planeeringu lahendusega ei muudeta planeeringu alasse jääva tänava liikluskorraldust. Kalmuse tänav on planeeringu alal kahesuunalise liiklusega asfaltkattega tänav. Juurdepääs (krundilt tänavale ja tänavalt krundile) on ette nähtud Kalmuse tänavalt krundi loode osast. Krundilt tänavale ja tänavalt krundile on lubatud nii vasak- kui ka parempöörded.

Parkimine on lahendatud oma kinnistu piires. Hoone ette krundile planeeritud betoonkivisillutis võimaldab parkida kuni kolmel autol.

Liikluskorralduse põhimõtted näidatud joonisel 4.

4.4.Arhitektuurinõuded ehitistele

Planeeringuga on määratud põhilised arhitektuurinõuded ehitistele. Projekteerimisel arvestada, et arhitektuur peab olema kõrgetasemeline ja piirkonna elukvaliteeti parandav. Projekteeritav uus elamu peab sobima antud piirkonda. Lubatud on kasutada ainult kvaliteetseid antud piirkonda sobivaid materjale. Hoonete lubatud katusekalle on 0-75°. Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala on 400 m².

4.5.Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringuga on lahendatud haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted, arvestades olemasolevat situatsiooni ja kavandatavat ehitusmahtu. Joonisel 4 on näidatud olemasoleva ja likvideeritava kõrghaljastuse asukohad krundil. Samuti on joonisel 4 näidatud hooviala lahendus koos juurdepääsutee ja prügi konteineri asukohaga.

4.6.Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

4.6.1.Olemasoleva olukorra iseloomustus

Olemasolevas situatsioonis planeeringu alal tehnorajatised puuduvad.

4.6.2.Elektrivarustus

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt OÜ Jaotusvõrk poolt 25.05.2004 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 48227.

Elektrienergia on kavandatud planeeringu alale olemasolevast Kalmuse ja Mündi tänavate ristmikul asuvast kaablijaotuskapi kõrval olevast liitumiskilbist.

Liitumiskilbist hooneteni on planeeritud madalpinge maakaabel tänava äärde Kalmuse 16 krundi poolsesse serva. Liitumiskilpi näha projektiga ette voolumõõtja. Elektrienergia saamiseks tuleb krundi omanikul esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Pingestamine on lubatav pärast elektripaigaldise kasutuselevõtu teatise esitamist elektrivõrgu ettevõttele.

4.6.3.Veevarustus ja heitvee kanalisatsioon

Veevarustus on planeeritud sahtkaevud baasil. Kuna planeeritav vee tarbimine ei ületa 10m³/ööp, ei ole sahtkaevule kavandatud kaitsevööndit.

Krundile näha ette veesõlm peakraani ja hüdrofoori või pumba tarbeks. Üldjuhul peab veesõlm paiknema hoone sees kohe välisseina taga võimalikult kuivas ja valgustatud ruumis, kus temperatuur ei tohi langeda alla +4°C. Kui hoone projekteerimisel ei näha hoonesse ette veepumba jaoks sobivat ruumi, paigaldada pump rajatud kaevu.

Heitvee kanalisatsioon on kavandatud krundile tänava poolsesse serva planeeritud klaasplastist 5 m³ kogumismahuti abil.

Sadevetekanaliseerimine antud piirkonnas puudub. Sademevee ärajuhtimine lahendada oma krundil vee pinnasesse immutamise teel.

4.6.4.Soojavarustus

Hoonete soojavarustus lahendada projektiga lokaalselt.

Kõikide tehnovõrkude lahendused on näidatud joonisel 4.

4.7.Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

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

- on tagatud uuselamu ja olemasolevate hoonete vaheline hea nähtavus ning jälgitavus;
- selgelt on piiritletud eraala territoriaalsus;
- juurdepääsud ja liikumisteed on konkreetselt määratletud.

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

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

Edaspidisel projekteerimisel ja ehitamisel arvestada 10m teekaitsevööndi ja kohustusliku ehitusjoonega. Maa-aluste tehnovõrkude projekteerimisel tuleb arvestada Vabariigi Valitsuse 02.07.2002 määrusega nr 211 „Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus“.

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

4.9.Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Planeeritavale krundile keskkonnaohtlikku tegevust ei ole kavandatud. Reoveed on ette nähtud juhtida kogumismahutisse, mida tühjendatakse vastavalt vajadusele. Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni rajamisel Kalmuse tänavale (2007 a. – 2009 a.) näha ette liitumised ühiskanaliseerimisega.

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

Jäätmete äravedu tuleb tellida selleks vajalikku litsentsi omavalt ettevõttelt.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek planeeringu alaga piirneval lõigul Koreli oja ehituskeeluvööndi vähendamiseks 18,5 meetrini (kehtiva ehituskeeluvööndi ulatus on 25 m) arvestades antud piirkonnas välja kujunenud linnaplaneerimise põhimõtteid.

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

Kõik detailplaneeringust tulenevad kohustused täidavad kruntide igakordsed omanikud. Planeeringu rakendamise ega tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi ega 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.

Elektriliitumised ehitatakse välja tehnilisi tingimusi arvestades liitumislepingute alusel.

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

6. KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE

Kooskõlastatava instantsi nimi	Kuu- päev	Kooskõlastaja nimi ja ametikoht	Koos- kõlastuse asukoht	Märkused
Võru LV				
Võrumaa Päästeteenistus				
OÜ Jaotusvõrk				
Võrumaa keskkonnateenistus				
Krundi Kalmuse 16 omanik				