

SELETUSKIRI

Detailplaneeringu algatamise alus

Anne Trummi ja Andres Trummi avaldus 22.09.2003.

Planeeringu eesmärk ja andmed olemasolevate kruntide kohta

Planeeringu eesmärk: Kehtiva üldplaneeringu muutmise maakasutuse funktsiooni osas.

Planeeritava ala suurus on ca 1,3 ha.

Kindsaare kinnistu lahusmaatüki katastritunnusega 91901:014:0612 maakasutuse sihtotstarbe muutmise elamumaaks, ehitusõiguste ja linnaehituslike nõuete määramine.

Lauluväljaku tee Kindsaare kinnistu maatükk 2 andmed:

Katastriüksuse tunnus - 91901:014:0612

Pindala 5346 - m²

Maakasutuse sihtotstarve - maatulundusmaa

Omanikud: Anne Trumm, Andres Trumm (ühisomand)

Kinnistu andmed – kinnistusraamatu registriosa nr 2907.

Kehtivad 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: Võru linnas Kubja tee 13 kinnistu, sellega piirneva maaüksuse ja tänavate ala detailplaneering (Võru Linnavolikogu 14.05.2003.a. otsus nr 54p 2).

Nõuded koostatavale planeeringule

4.1. Planeeringu aluskaart:

Detailplaneeringu koostamise alusena on kasutatud OÜ GPK Lahendused (RETTTER EG10912630-0001) poolt koostatud geodeetilist alusplaani töö 1.3-050-04 28.05.2004.a.

4.2.1. Kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed:

Planeeritav kinnistu jääb Võru linna lõunapoolsesse tippu.

Kindsaare kinnistu asub Võru linna ja valla piiri vahetus läheduses Kubija järve ääres. Kubija järv on valitud Natura 2000 hoiualaks. Kubija järvel on kallasrada 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 kinnistu, maatükk 2 külgneb idapoolsest küljest ebakorrapärase kujuga Kubija järve kinnistuga. Kubija järve kinnistul Kindsaare kinnistust lõuna pool paikneb purskkaev ja väike puhkenurk jalutajate jaoks.

Põhjapoolt piirneb Kindsaare kinnistu Kubja tee 13 kinnistuga. Kubja tee 13 kinnistu on ruudu kujuline, hoonestatud väikeelamu ja majapidamisabihoonetega.

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

Krundi lähinaabruses Kubja teel ja Lauluväljaku tee lõunapoolses otsas paiknevad ühe- kuni kahekorruselised väikeelamud. Lauluväljaku tee on kurviline kujuga, hõredalt hoonestatud tänav, millel on märgine maapinna reljeef, mistõttu pole kindlat ehitusjoont tänaval välja kujunenud. Lauluväljaku tee on ühendustee Kubja tee ja Männiku tänavaga.

Lauluväljaku tee on tiheda liiklusega tänav, sest ca 600 m kinnistust edela poole asub Võru haigla. Sama kaugel 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 kinnistu (katastritunnus 91901:014:0612, maatulundusmaa, pindala 5346 m²) piirneb ida- ja lõunapoolsest küljest Kubija järve kinnistuga (katastritunnus 91901:014:0015, veekogude maa, mille pindala on 23,6 ha, sellest veevalust maad on 19.1 ha). Lääne poolt külgneb Lauluväljaku teega [Kasaritsa-Kubja tee (T25135, katastritunnus 91901:014:2060, transpordimaa, pindala 0.51 ha)]. Põhja poolt piirneb Kindsaare kinnistu Kubja tee 13 kinnistuga (katastritunnus 91901:014:0680, elamumaa, pindala 3229 m²).

4.2.3. Planeeritava maakasutuse bilansi koondtabel

Maakasutuse sihtotstarbed		%
<i>Planeeringu eelselt</i>	<i>Planeeringu järgselt</i>	
Kindsaare mt.2		
Maatulundusmaa M-011 – 100%	Katastri järgselt: Väikeelamumaa EE-0010 – 100%	
	Detailplaneeringu järgselt: Pereelamumaa EP-100%	
Krundi pind 5346 m ²	5346 m ²	

4.2.4. Krundi ehitusõigused

Kindsaare maatiikk 2	<i>Planeeringu eelselt</i>	<i>Planeeringu järgselt</i>
Maakasutamise sihtotstarbed katastris	M-011 – 100%	EE-0010 – 100%
Maakasutamise sihtotstarbed detailplaneeringus		pereelamumaa EP-100%
Hoonete suurim lubatud arv krundil		3
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala		535 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus		9 m

4.2.5. Kruntide hoonestusala piiritlemine

Planeeritud ehitusala krundil on põhja- ja läänesuunast 4 m krundi piirist; idasuunast 50 m veepiirist; edela- ja lõunaküljelt 10 m teepiirist, läänepoolsest nurgast 8.4 m ja lõuna poolt kinnistunurgast 54.5 m.

4.2.6. Ehitiste vahelised kujud

Planeeritavate hoonete vaheline tuleohutuskuja 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 ukсед ja aknaraamid ning piirded teha puidust. Välisviimistlusena kasutada lauda, looduslikust materjalist viimistlusplaate, puhasvuuki, või krohvi. Mitte kasutada imiteerivaid

viimistlusmaterjale.

Katusekattena kasutada kivi, plekki, eterniiti või bituumenplaati. Katuse kalle 15-45°.

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 teed on põhja ja lõunapoolse kinnistu piiri äärest.

Parkimine toimub kinnistul. Parkimiskoht peab olema kas selleks ettenähtud hoones või 4 m kaugusel hoonest selleks ettenähtud kohal.

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

Kindsaare kinnistu maatükil 2 on reljeef suure langusega järve poole. Säilitatava haljastusena jäetakse alles kinnistu tänavapoolisel küljel kasvavad lehtpuud, mis moodustavad allée. Samuti peaks maksimaalselt säilitama olemasolevad elujõulised ja kaunikujuulised leht- ja okaspuud.

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, mis ääristatakse kividega. Astanguid on mugavam hooldada ja neile võiks rajada kiviktaimlaid või rodoaiedasid. Planeeritavate hoonete läheduses kasvavad okaspuud, mistõttu sobivad sellesse piirkonda kasvama rododendronid ja ka külmahellemad väiksemakasvulised okaspuuliigid.

Ehitiste ja teede ümber jääv vaba pind kaetakse muruga.

Pärast ehitiste valmimist krunt korrastatakse.

Piirdeaiad 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 piirdeaiad;
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 läänepoolses nurgas Kubja tee 13 ja Lauulväljaku teega piirneval küljel paikneb sidekaabelliin. Teisi tehnovõrke ja -rajatise kinnistul pole.

Elekter

Kindsaare kinnistu elektriennergiaga varustamiseks planeeritakse Lauulväljaku 2

kaablijaotuskapist ca 150 m 0,4kV maakaabelliini ja paigaldatakse kinnistu piirile liitumiskilp.

Elektrikaabelliinile nähakse ette 2 m liinikaitsevööndi koridor.

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.

Side

Kinnistule nähakse ette sidekaabli paigaldamine hoonesse telefoni-ja internetiühenduse saamiseks kaablikapist KUBK 06. 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 Lauluväljku tee. Krundi tarbeks ehitada veekaev, millest tuua veetorustik planeeritavatesse hoonetesse.

Kanalisatsioon

Kanaliseeritav veehulk on 4x 230 l/d ühel krundil. Ühiskanalisatsiooni võrku antud krundile pole planeeritud. Krundil on vajalik rajada kanalisatsiooni trass koos vahekaevude ja kogumismahutiga. Kogumismahutist võiks kanaliseeritava vee imbväljakusse juhtida, kuna pinna reljeef on langusega planeeritavatest hoonetest eemale. Imbväljaku rajamisel arvestada, et heitvete immutussügavus aastaringselt oleks 1,2 m üleval pool põhjavee kõrgeimat taset.

Sadeveed

Sadeveed immutatakse krundi piires maasse, vajadusel rajatakse sadevee kanalisatsioonivõrk, kust sadeveed juhitakse kraavidesse.

Küte

Lauluväljaku teel linnakeskküttesüsteem puudub, mistõttu planeeritakse hoonetele lokaalne küttesüsteem. Hoonete küte lahendatakse ehitusprojektiga.

Tehnovõrkude jaoks tuleb arvestada kaitsetsooniks elektri kaablile 1 m, sidekaablile 2 m, vee trassile ja survekanalisatsioonile 5 m ning isevoolsele kanalisatsioonile 3 m maad kummalegi poole trassi.

4.2.11. Keskkonnakaitseabinõud; jäätmekäitluse korraldamine

Kinnistul elutegevus keskkonnale otsest ohtu ei tekita.

Kinnistu piirneb Kubija järve hoiualaga, mille kaitse-eesmärk on EÜ nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ I lisas nimetatud elupaigatüübi – looduslikult rohketoiteliste järvede (3150) ja II lisas nimetatud liigi – tiigilendlase (*Myotis dasucneme*) elupaiga kaitse.

Kubija järve hoiualal 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 tühendada 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 kahjurite 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 kahjuritele 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 võraskendavad märkimisväärselt jäätmete kokkupressimist; taaskasutatavaid jäätmeid, mille

kogumine on korraldatud. Olmejäätmed ning muud kergestiriknevad ja halvastilõhnavad 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 mt 2 kinnistul teenivat kinnisasja läbivale

sidekaabelliinile seada **servituut** kaabelliini haldaja kasuks kogu krunti läbiva sideliini kaitsetsooni (2 m laiuselt kummalegi poole piki liini) ulatuses. Samuti seada **servituut elektrikaabelliini** kaitsetsooni (1 m laiuselt kummalegi poole piki liini) jaoks kaitsetsooni osale, mis ulatub krundi piirist sisse poole.

Reaalservituudi seadmiseks on vajalik sõlmida notariaalselt tõestatud asjaõigusleping.

(Asjaõiguseadus. 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 krundid läbi nähtava aiaga, ja 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. Planeeritav ehituskeeluvöönd on 25 m veepiirist.

Riigimaanteel on teekaitsevöönd 50 m.

Kinnistu teepoolses servas asub geodeetiline punkt, millel on kaitsevöönd 3 m raadiuses.

Muid kitsendusi Kindsaare mt 2 kinnistule pole.

(Looduskaitseadus, Veeseadus, Teeseadus)

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

Tänavavalgustuse 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.2 kinnistul. Kindsaare kinnistu tee poolsest küljest piirab ehitusala tee tehnokoridor. Samuti piirab ehitusala määramisel maapinna reljeefi omapära (suured maapinna langused) ja hoonete omavaheline tuleohutuskaja (8 m). Pereelamu rajamine ei ohusta keskkonda ega tekita ohtlikku reostust. Looduslikult kaunid vaated jäävad järvele avatuks. Planeeritav hoonestus moodustab olemasolevate naaberkinnistute hoonestusega kompaktse ala.