



**Vilja 16C krundi ja lähiala
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 kujad	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. Soojavarustus	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: Põhijoonis	M 1:500	13
Joonis 4: Tehnovõrgud	M 1:500	14

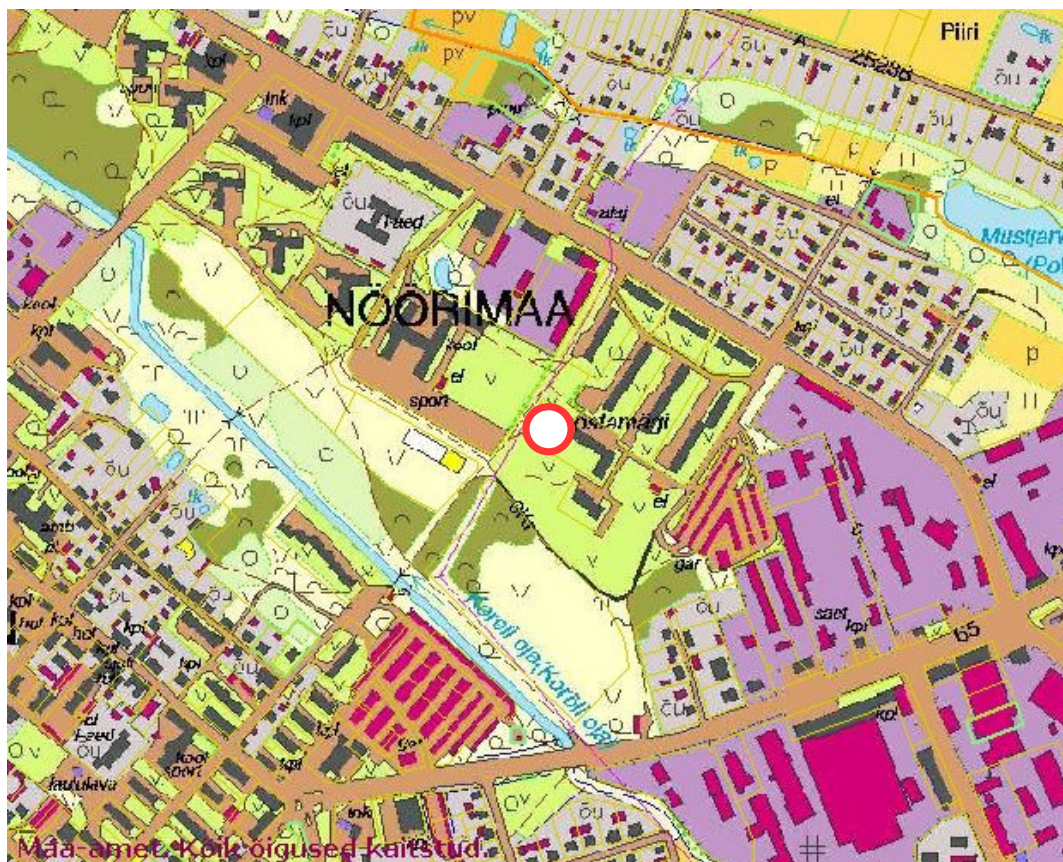
1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Volante OÜ poolt 17.04.2006 tehtud detailplaneeringu koostamise algatamise avaldus ja Võru Linnavalitsuse 31.05.2006 korraldus nr 356 „Vilja 16C krundi ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine“. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on ehitusõiguse muutmine, tehnovõrkude ja -rajatiste asukohtade määramine, haljastuse ja heakorrastuse ning liikluskorralduse lahendamine.

Planeeritava ala suurus on ca 3550 m².

Detailplaneeringu koostamisel on alusplaaniks kasutatud A&O Maamöödubüroo töö nr 123/05, OÜ Elekter RMT töö nr Vorl.-4-L, Reib OÜ töö nr TT-0187T, OÜ Maamöödu- ja Arhitektuuribüroo tööd nr 62/05 ja 51/03.

2. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSED



Planeeritav maa-ala asub Võru linna Nöörimaa elamurajoonis. Planeeringuala kontaktvööndis asuvad korruselamud EK-5, Võru Kreutzwaldi Gümnaasium ja Võru Spordikeskus.

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed on graafiliselt esitatud joonisel 1.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Planeeritav ala asub kesklinna ja tööstuspiirkonna vahelises korterelamute rajoonis.

Planeeringu alal asub olemasolevas situatsioonis üks kinnistu:

- Vilja 16C kinnistu katastritunnusega 91901:005:0008 omanik on Volante OÜ. Kinnistu pindala on 1917 m². Kinnistu olemasolev maakasutuse sihtotstarve on väikeelamumaa. Kinnistu on hoonestamata.



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
Vilja 16C	100% väikeelamumaa (EE)*	100% korruselamumaa (EK-5)**	1917 m ²	1917 m ²

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

****EK-5** – korruselamumaa 0011 (vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele nr 36 “Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise alused”).

4.2.Krundi ehitusõigused

Detailplaneeringuga määratakse ehitusalune maa-ala ja tingimused korruselamu projekteerimiseks ja püstitamiseks. Ehitise planeerimisel on arvestatud ümbritsevate hoonete mahtude ja krundipiiridega. Hoonete suurim lubatud arv krundil on 1 hoone, mille suurim lubatud ehitusalune pindala on 680 m² ja maksimaalne lubatud korterite arv 45. Hoone lubatud maksimaalne absoluutkõrgus on planeeritud 94,00 meetrit. Lubatud katusekalle on 0-15°.

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

Tabel 2 Detailplaneeringuga määratud ehitusõigused

Krundi kasutamise sihtotstarve	100 % korruselamumaa (EK)
Hoonete suurim lubatud arv krundil	1
Hoone suurim lubatud ehitusalune pindala	680 m ²
Hoone suurim lubatud absoluutkõrgus	94,00 m
Hoone korruselisus	3-5
Korterite arv	max 45
Lubatud katusekalle	0-15°
Tulepüsisivusaste	TP-2
Maapinna absoluutkõrguste vahemik krundil	75.43 – 77.86

4.3.Krundi hoonestusala piiritlemine

Hoonestusala piiritlemisel on lähtutud välja kujunenud hoonestuslaadist, mis tagab koos naaberkinnistu hoonetega piiratud õueala. Samuti on hoonestusala piiritlemisel lähtutud olemasolevatest ja planeeritavatest tänava- ja ehitusjoontest.

Planeeritud hoonestusalade piirid on toodud joonisel 3.

4.4. Tänavate maa-alad, liikluskorralduse põhimõtted ja parkimiskorraldus

Detailplaneeringu lahendusega nähakse ette ühendustee Kooli tänavalt (nn Petseri tänava pikendus) ja ühendustee Vilja 24 krundi eest. Mõlemad tänavad on planeeritud kahe-suunalise liiklusega, milledeelt on kavandatud ka juurdepääsud krundile. Juurdepääsuteede laiused on planeeritud 5 m. Parkimised on lahendatud oma krundi piires, planeeritud on 22 parkimiskohta (vt joonis 3).

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 0-15°. Hoone korruselisus on lubatud 3-5 korrust. 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. Kuna olemasolevas võsas väärtuslikke puuliike ei leidu, on võsa planeeritud täies ulatuses likvideeritavana. Joonisel 4 on näidatud hooviala lahendus koos juurdepääsuteede ja parkimislahendusega. Prügikonteinerite asukohad lahendada projekteerimise staadiumis oma kinnistu piires selliselt, et oleks tagatud mehhaniseeritud juurdepääs konteineritele.

4.8. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

4.8.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Krundi läbivad mittetöötavad sadevetekanaliseerimise ja vee trassid ning krundi idanurgas töötav TV kaabel.

4.8.2. Elektrivarustus

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt OÜ Jaotusvõrk poolt 23.05.2006 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 86697.

Elektrienergia on kavandatud planeeringu alale Kapsamäe 10/0,4 kV jaotusalajamast Vilja 16 KJK jaotusfiidril. Liitumiskilp on planeeritud krundi idaserva vahetult hoone kõrvale liitumiskilpi.

Elektrienergia saamiseks sõlmida krundi omanikul võrguvaldajaga liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Pingestamine on lubatud pärast elektripaigaldise kasutuselevõtu teatise esitamist elektrivõrgu ettevõttele.

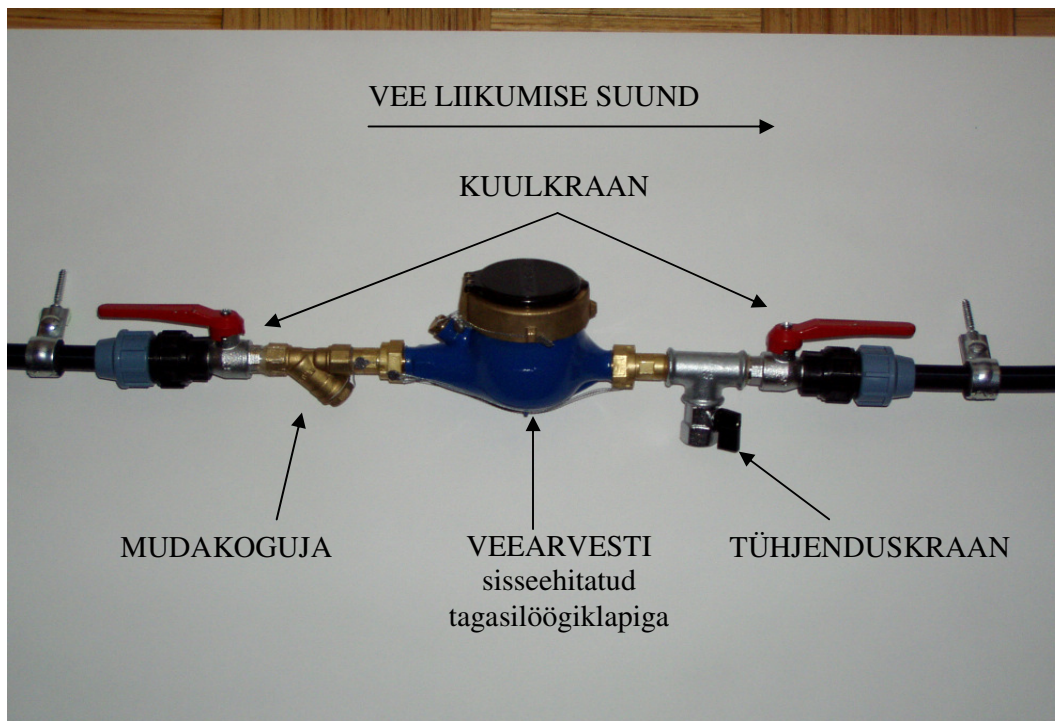
4.8.3.Veevarustus ja heitvee kanalisatsioon

Veevarustus ja heitvee kanaliseerimine on lahendatud vastavalt AS Võru Vesi poolt 26.06.2006 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 19/183 ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni baasil.

Veevarustus on planeeritud nn Petseri tänava pikenduselt ühisveevärgi PE De 160 veetorult. Ühendus peatorult projekteerida elektri-keevissadulaga. Torustiku armatuuridena kasutada keevisliitmikke. Pinnasesse paigaldatav veetorustik rajada PE PN 10 veetorust. Kinnistu ühendustorustik rajada minimaalselt De 63 veetorust. Veetorustik paigaldada 1,8 m sügavusele maapinnast. Liitumispunkt on määratud nn Petseri tänava pikendusele kavandatud jalgteele. 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 soovitatav, 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 $q_n = 2,5-10 \text{ m}^3/\text{h}$, 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 rikkuminekest peab klient teatama vee-ettevõtjale kirjalikult kolme päeva jooksul.



Heitveekanalisatsioon on planeeringuga lahendatud ühiskanalisatsiooni baasil Petseri tänava pikendusele Ø 200 betoonist ühiskanalisatsiooni torustikku.. Liitumispunkt on määratud tänava äärde jalgteele, kuhu on planeeritud kanalisatsiooni vaatluskaev. Vaatluskaev projekteerida minimaalselt De 400/315. Kanalisatsioonitorustik rajada PVC torust minimaalselt De 160 SN8. Kanalisatsioonitorustik paigaldada minimaalselt 1,2 m sügavusele maapinnast.

Sadevete ärajuhtimine krundilt on lahendatud restkaevudega ja sadevetekanalisatsiooniga. Sadevetekanalisatsiooni asukoht on valitud sellelt, mis võimaldab sinna juhtida ka planeeritava hoone drenaaziveed.

4.8.4.Soojavarustus

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

Kõikide tehnovõrkude lahendused on näidatud joonisel 4.

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 eralist 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

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 keskkonnohtlikku 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
--	----------------------	--	--	-----------------

Vilja 16C krundi ja lähiala detailplaneering

Võru Linnavalitsus			
Lõuna – Eesti Päästkeskus			
OÜ Jaotusvõrk			
AS Võru Vesi			
AS Võru Soojus			