

**SISUKORD****SELETUSKIRI**

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK .....	3
2. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSD.....	3
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS .....	4
4. PLANEERIMISE LAHENDUS .....	5
4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine .....	5
Tabel 1 „Maakasutuse koondtabel“ .....	5
4.2. Kruntide ehitusõigused .....	5
Tabel 2 „Detailplaneeringuga määratud ehitusõigused“ .....	6
4.3. Kruntide hoonestusalade piiritlemine .....	6
4.4. Tänavate maa-alad, liikluskorralduse põhimõtted ja parkimiskorraldus .....	6
4.5. Arhitektuurinõuded ehitistele .....	7
Tabel 3 „Arhitektuurinõuded ehitistele“ .....	7
4.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	8
4.7. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad .....	8
4.7.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus. ....	8
4.7.2. Elektrivarustus.....	8
4.7.3. Veevarustus ja heitvee kanalisatsioon .....	8
Veemõttesõlmedele esitatavad üldnõuded.....	9
4.7.4. Soojarustus .....	10
4.7.5. Sidevarustus .....	10
4.8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused .....	11
4.9. Servituutide vajadus, muinsuskaitse eritingimused ning muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ja nende ulatus .....	11
4.10. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks .....	11
5. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED JA PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA .....	11
6. LIIVA 18B KÕRVALHOONE TEHNILISE SEISUKORRA HINDAMISE AKT.....	13
7. KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE .....	15

**JOONISED**

Joonis 1: Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	M 1:5 000	16
Joonis 2: Olemasolev olukord	M 1:500	17
Joonis 3: Krundijaotusplaan	M 1:500	18
Joonis 4: Põhijoonis	M 1:500	19
Joonis 5: Tehnovõrkude joonis	M 1:500	20

*Loopla Digma  
Kinnitaja  
A. Põlvi*





Võru linnas Kreuzwaldi 48, Vee 31 kinnistute ja kinnistutega piirneva maa-ala detailplaneering

## 1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise aluseks on OÜ Ehitusnõunik poolt 07.11.2005 tehtud detailplaneeringu koostamise algatamise ettepanek ja Võru Linnavalitsuse 14.12.2005 väljastatud korraldus nr 1053 „Detailplaneeringu algatamine Kreuzwaldi 48 kinnistule ning piirnevale maa-alale“.

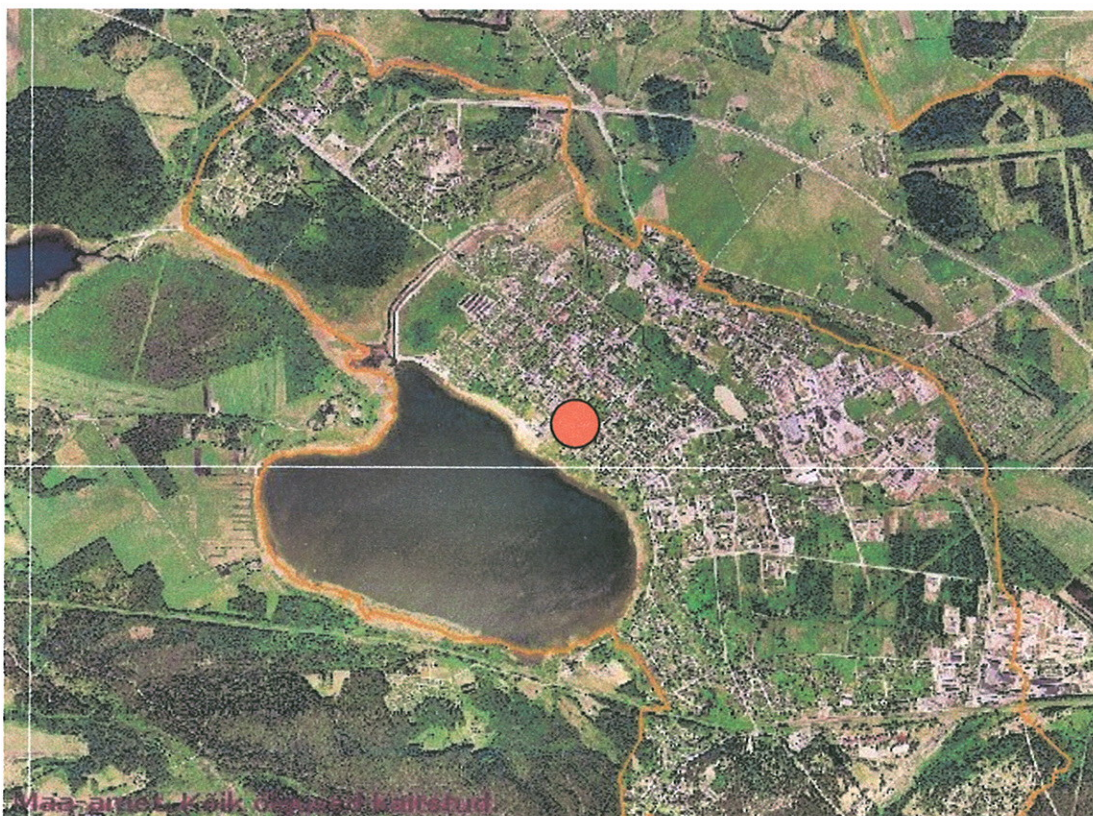
Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kinnistute liitmine ning moodustuva maaüksuse kruntideks jagamine, uue hoone kavandamine Vee tänava väljakujunenud ehitusjoonele, kruntide ehitusõiguse, tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha määramine ning liikluskorralduse lahendamine.

Planeeritava maa-ala pindala on ca 5157 m<sup>2</sup>.

Detailplaneeringu koostamisel on alusplaaniks kasutatud OÜ Fatmus poolt 05.12.2005 koostatud geodeetiline alusplaan töö nr 120-GEO.

## 2. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSED

Planeeritav maa-ala asub Võru linna muinsuskaitse alal Kreuzwaldi ja Vee tänavate vahelisel olemasoleval segahoonestusalal. Planeeringu alaga piirnevad tänavad on kahesuunalise liiklusega, ühistranspordi liiklus on lahendatud mööda Kreuzwaldi tänavat.



Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on graafiliselt esitatud joonisel 1.

*Liisa Vaino*  
*linnavalitsus*  
*Asja*





Võru linnas Kreutzwaldi 48, Vee 31 kinnistute ja kinnistutega piirneva maa-ala detailplaneering

### 3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Planeeringu alal asub olemasolevas situatsioonis kaks kinnistut:

- F. R. Kreutzwaldi 48 kinnistu nr 60041 omanikud on Helgi Onno (50 %) ja Rein Sarandi (50 %). Kinnistu olemasolev maakasutuse sihtotstarve on väikeelamumaa (EE) 85 % ja ärimaa (Ä) 15 %, kinnistu pindala on 1897 m<sup>2</sup>.
- Vee 31 kinnistu nr 2029041 omanikud on Helgi Onno (50 %) ja Rein Sarandi (50 %). Kinnistu olemasolev maakasutuse sihtotstarve on väikeelamumaa (EE) 100%, kinnistu pindala on 131 m<sup>2</sup>.



Juurdepäas olemasolevale hoonestatud kinnistule nr 60041 on lahendatud Kreutzwaldi tänavalt hoonete F. R. Kreutzwaldi 48 ja 48A vahelt. Hooned on varustatud elektrienergia- ja telekommunikatsiooni võrguga. Kanalisatsioon on lahendatud ühiskanalisatsiooni baasil läbi F. R. Kreutzwaldi 50 kinnistu Liiva tänava ühiskanalisatsiooni. Kuna antud piirkonnas on ühisveevärgi trassid välja ehitamata, on veevarustus antud piirkonnas lahendatud lokaalselt salvkaevudega.

Küte on lahendatud lokaalselt ahiküttega.

Vee 31 kinnistu on hoonestamata, puuduvad juurdepääsuteed, lahendamata on tehnovõrgud. Kinnistut läbivad Eesti Energiale kuuluvad keskpinge kaablid. Vee tänaval ja lähipiirkonnas puuduvad kaugkütte trassid. Uue elamu ehitusõiguse määramisel on aluseks võetud Vee tänava väljakujunenud ehitusjoon ning antud piirkonna olemasolevate hoonete kõrgused. Samuti on arvestatud Vee tänava olemasolevate hoonete mahtudega.

Olemasolev olukord on graafiliselt esitatud joonisel 2.





Võru linnas Kreutzwaldi 48, Vee 31 kinnistute ja kinnistutega piirneva maa-ala detailplaneering

#### 4. PLANEERIMISE LAHENDUS

##### 4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringuga muudetakse kruntide jaotust ja moodustatakse olemasoleva kahe krundi asemele kolm. Tabelis 1 „Maakasutuse koondtabel“ on toodud planeeringueelsed ja planeeringujärgsed kruntide pindalad ja sihtotstarbed.

**Tabel 1 Maakasutuse koondtabel**

Krundi aadress	Planeeringueelne maakasutus	Planeeringujärgne maakasutus	Planeeringueelne pindala	Planeeringujärgne pindala
Kreutzwaldi 48, 48A	85 % väikeelamumaa (EE)*, 15 % ärimaa (Ä)**	Pos 1-Kreutzwaldi 48 85 % ärimaa (Ä), 15 % väikeelamumaa (EE);	1897 m <sup>2</sup>	855 m <sup>2</sup>
		Pos 2-Kreutzwaldi 48A 85% ärimaa (Ä), 15 % väikeelamumaa (EE);		300 m <sup>2</sup>
Vee 31	100 % väikeelamumaa (EE)*	Pos 3-Vee 31 100 % väikeelamumaa (EE)	131 m <sup>2</sup>	873 m <sup>2</sup>

\*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. Kruntide ehitusõigused

Detailplaneeringuga nähakse ette Pos 1 asuva olemasoleva põhihoone ühe esiku ja kuivkäimla sahti lammutamine ning abihoone säilitamine olemasolevas mahus.

Pos 2 on ette nähtud olemasoleva hoone säilitamine olemasolevas mahus ning on antud hoonestusala väikeehitise projekteerimiseks ja püstitamiseks.

Pos 3 on planeeritud hoonestusala uushoonete projekteerimiseks ja püstitamiseks, hoonete suurim lubatud arv krundil on 2 hoonet (põhihoone ehk elamu ja väikeehitis ehk abihoone). Põhihoone suurim lubatud ehitusalune pindala on 130 m<sup>2</sup>. Kohustuslik ehitusjoon on Vee tänava ääres, mis on määratud lähtudes Vee tänava olemasolevate hoonete esikülgedest ning väljakujunenud ehitus- ja tänavajoonest. Maksimaalne hoonete lubatud absoluutkõrgus on 82,00 meetrit. Hoone ± 0.00 kõrguse määramisel on arvestatud naaberkruntide vastavaid näitajaid ja krundiga piirneva Vee tänava kõrgusmärke 72,40 – 72,70. Lubatud katusekalded on 40-45°.

Olemasolev hoone Liiva 18B krundil Pos 3 piiri vahetus läheduses on ette nähtud lammutada.

Detailplaneeringuga määratud ehitusõigused on toodud tabelis 2 „Detailplaneeringuga määratud ehitusõigused“ ja näidatud joonisel 4 „Põhijoonis“.

Võru linnas Kreutzwaldi 48, Vee 31 kinnistute ja kinnistutega piirneva maa-ala detailplaneering

**Tabel 2 Detailplaneeringuga määratud ehitusõigused**

**Pos 1**

Krundi kasutamise sihtotstarve	85 % ärimaa (Ä) 15 % väikeelamumaa (EE)
Hoonete suurim lubatud arv krundil	2
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	olemasolev
Hoone suurim lubatud absoluutkõrgus	olemasolev
± 0.00 sidumine	olemasolev

**Pos 2**

Krundi kasutamise sihtotstarve	85 % ärimaa (Ä) 15 % väikeelamumaa (EE)
Hoonete suurim lubatud arv krundil	2
Põhihoone suurim lubatud ehitusalune pindala	olemasolev
Hoone suurim lubatud absoluutkõrgus	olemasolev
± 0.00 sidumine	olemasolev

**Pos 3**

Krundi kasutamise sihtotstarve	100 % väikeelamumaa (EE)
Hoonete suurim lubatud arv krundil	2
Põhihoone suurim lubatud ehitusalune pindala	130 m <sup>2</sup>
Hoone suurim lubatud absoluutkõrgus	82.00 m
± 0.00 sidumine	0.00 = 72.90 – 73.40

**4.3. Kruntide hoonestusalade piiritlemine**

Hoonestusalade piiritlemisel on lähtutud väljakujunenud ehitusjoontest ja arvestatud on olemasolevate hoonete mahtudega ning planeeritavate kruntide piiridega.

**4.4. Tänavate maa-alad, liikluskorralduse põhimõtted ja parkimiskorraldus**

Planeeringu lahendusega ei muudeta planeeringu alasse jäävate tänavate liikluskorraldust. F. R. Kreutzwaldi tänav on planeeringu alal ühesuunalise liiklusega, kõrghaljastusega ääristatud jalgteed asuvad mõlemal pool sõiduteed. Vee tänav on kogu tänava ulatuses kahe-suunalise liiklusega. Jalgteed on planeeritud mõlemale poole sõiduteed

Pos 1 ja 2 juurdepääsud (krundilt tänavale ja tänavalt krundile) on ette nähtud F. R. Kreutzwaldi tänavalt olemasolevate hoonete vahelt. Juurdepääsutee laius on planeeritud 2,5 meetrit, kruntidelt välja sõidul on lubatud ainult parempöörden.

Pos 3 juurdepääsutee on planeeritud Vee tänavalt 2,5 meetri laiune krundi Vee 29 poolsest küljest. Krundilt tänavale ja tänavalt krundile on lubatud nii vasak- kui ka parempöörden.

*Leopold Diga  
linnavalitsus  
Lepla*

