

TÖÖ KOOSSEIS:

KÕIDE I SELETUSKIRI JA JOONISED

KÕIDE II DETAILPLANEERINGU DOKUMENTATSIOON

KÕITE I SISUKORD

Kooskõlastuste ja läbivaatamiste register.....	3
1.Seletuskiri	
1.1.Üldosa.....	4
1.2.Olemasolev olukord.....	5
1.3.Planeeringu lahendus.....	8
2.Fotod.....	16
3.Graafiline osa	
Asukoha skeem	20
DP-1 Olemasolev olukord	21
DP-2 Põhijoonis	22
DP-3 Tehnovõrgud	23
DP-4 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	24
DP-5 Illustreeriv joonis. Vaade edelast	25

KOOSKÕLASTUSTE REGISTER

Võrumaa Päästeteenistus

Räpina mnt. 20A, 65606 Võru, tel.78 27 136

Kooskõlastaja Järelevalve osakonna juhataja Imre Tambets

Kuupäev 19.09.2005a.

Kooskõlastuse asukoht Köide I tiitelleht ja joonis DP-3

Eesti Energia AS JV. Kagu-Eesti Piirkond

Vilja 14, 65605 Võru, tel. 71 68 868

Kooskõlastaja OÜ Jaotusvõrk arendussektori spetsialist Robert Mägi

Kuupäev 11.09.2005a.

Kooskõlastuse asukoht Köide I joonis DP-3

AS Võru Vesi

Ringtee 10, 65620 Võru, tel.78 28334

Kooskõlastaja Arendusjuht Marko Tolga

Kuupäev 16.09.2005a

Kooskõlastuse asukoht Köide I joonis DP-3

Elion Ettevõtted AS

Jüri 54, 65604 Võru, tel. 78 21 577

Kooskõlastaja Sideliiniinsener Maidu Kottise

Kuupäev 14.09.2005a

Kooskõlastuse asukoht Köide I joonis DP-3

AS Võru Soojus

Räpina mnt 1A, 65606 Võru, tel. 78 21 369

Kooskõlastaja Tootmisjuht Valter Banhard

Kuupäev 14.09.2005a

Kooskõlastuse asukoht Köide I joonis DP-3

1. SELETUSKIRI

1.1. Üldosa.

Käesolev detailplaneering on koostatud Politseiameti tellimisel, seoses sooviga jagada Võru linna kinnistu Räpina mnt 20A kaheks krundiks, millest ühele jääb olemasolev Võrumaa Päästeteenistuse hoone ja teisele püstitatakse Lõuna Politseiprefektuuri Võru politseijaoskonna hoone koos arestimajaga.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Võru Linnavalitsuse korraldus 24.03.05 nr 164, Politseiameti tellimus ning teised dokumendid, mis on toodud köites II.

Detailplaneeringu koostajaks on Kurmik Projekt OÜ (äriregistri kood. 11005153, aadress Räpina mnt. 7, Võru; MTR reg nr. EP 11005153-0001).

Kasutatud on järgmisi Eesti Vabariigi seadusi ja normdokumente:

- *Planeerimisseadus;
- *Planeeringute soovituslikud leppemärgid (2002);
- *Soovitused detailplaneeringu koostamiseks (2003);
- *Kuritegevuse ennetamine linnaplaneerimine ja arhitektuur (EVS 809-1:2002);
- *Katastriüksuse sihtotstarbe liigid ja nende määramise alused (VV 24.01.95 m nr.36);
- *Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded (VVM 27.10.04 nr 315)
- *Tuleohutuse üldnõuded (SMm 18.06.98 nr 15);
- *Linnatänavate projekteerimisnorm EPN 17 (eelnõu);
- *Asjaõigusseadus;
- *Asjaõigusseaduse rakendamise seadus;
- *Looduskaitse seadus (välja kuulutatud Vpo 26.04.04 nr 620);
- *Veeseadus;
- *Kanaliseerimis- ja veekaitse ehitiste veekaitse nõuded (VV m 16.05.01. nr.171);
- *Ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadus (VP 02.03.99 o nr.525);
- *Surveseadme kaitsevööndi ulatus. (VV 02.07.02 m nr 213.)
- *Elektriohutuseseadus (välja kuulutatud VP 11.06.02 otsusega nr. 179);
- *Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus (VV m 20.05.03 nr.157);
- *Elektrivõrguga liitumise ja liitumistasu arvestamise kord (VV m 31.07.02 nr.241);
- *Liinirajatise märgistamise nõuded ja kaitsevööndis tegutsemise eeskiri. (TSM m 21.12.00. nr.122).

Arvestatud planeeringud, skeemid ja projektid:

- *Võru linna generaalplaani korrigeerimine.
Arh. R. Riitsaar, RPI Eesti Projekt, töö nr. A-858-74, Tallinn 1974.
- *Räpina mnt, Vilja ja Pika tn ristmiku, Räpina mnt 16 ja selle lähikümbruse detailplaneering. AB JVR töö nr DP 0070, Tln. 2000. (Kehtestatud Võru Linnavalikogu otsusega 20.06.2001 nr 218, jäetud kehtima Võru LVol otsusega 14.05.2003 nr. 54).
- *Võru linna ühisveevärgi ja kanalisatsioonitorustike perspektiivskeem.
OÜ Projekt-keskuse töö 19.02.01.
- *Projekt. Võru Tuletõrjedepoo.
AS Keila Maamõõdu- ja Projekteerimisbüroo töö nr 9423, Keila 1995.
- *Projekt. Võru Päästeteenistuse ja Piirivalve hoone Võrus Räpina mnt 20.
AS Viljandi EKE Projekt töö nr 01121. Viljandi 2001 a.

Detailplaneeringu alusplaani on kasutatud OÜ Maamõõdu- ja Arhitektuuribüroo (MTR EG 10251358-0001) poolt koostatud Räpina mnt 20A ja lähikümbruse geodeetilist plaani (Töö nr.48/05.), mis on kooskõlastatud Võru Linnavalitsuse geodeesia ja tehnilise arhiivi spetsialistiga 10.06.2005.a.

1.2. Olemasolev olukord

1.2.1. Detailplaneeringu algatamine.

Räpina mnt 20A detailplaneering on algatatud Võru Linnavalitsuse korraldusega nr. 164 24.03.2005. Detailplaneeringu lähteseisukohad on toodud samas korralduses.

1.2.2. Planeeritava ala iseloomustus

Planeeritav ala suurusega ca 2,2 ha asub Võru linnas Nöörimaa tööstuspiirkonnas Räpina mnt, Vilja tn ja Pika tn ristmikust kirdes. Alal paiknevad kinnistu Räpina mnt 20A ja Räpina mnt teemaa krundi tänavapiiri ulatuses. Kinnistul Räpina mnt 20A asuvad Võrumaa Päästeteenistuse amethoone-depoo ja selle piiridesse jääv 10/0,4 kVA alajaam. Kinnistu omanik on Eesti Vabariik. Nii maa kui ehitised on kantud riigivara registrisse. Vara valitseja on Võru Maavalitsus, volitatud kasutaja Võrumaa Päästeteenistus. (Kd II p.2.4.) Depoohoones asuvad ka Kagu Piirivalve-piirkonna ametruumid. Depoohoone ja alajaam on valminud märtsis 2002. Võrumaa Päästeteenistuse ja Kagu Piirivalvepiirkonna hoonele on Võru Linnavalitsuse poolt 05. aprillil 2002 a väljastatud kasutusluba nr 14. (Kd II, p.2.6.) Ehitisregistrisse pole kompleksi kantud. (Kd II, p.2.5.)

Kinnistu Räpina mnt 20A piirinaabriteks on kirdes riigi vabal maal asuv hoone Räpina mnt 22, kus asuvad heakorraettevõtte OÜ Vörko kontor ja Võru Linna Sotsiaalmaja ruumid ning kinnistamata katastriüksus Räpina mnt 22A, kus tegeldakse mööbli tootmisega. Kagus paiknevad kaks väikeelamukinnistut Pikk 1 ja Pikk 3, edelas kinnistu Räpina mnt 20, kus paiknevas hoones asub toidukauplus Nöörimaa Market. Viimasega blokeeritud alajaamale nr 14 "Söökla" on jäetud teenindusmaa kuni Räpina mnt-ni. Loodesse jääb Räpina mnt teemaa.

Piirinaabrite andmed on tabelis p. 1.2.3.

Reljeefilt on planeeritav ala kirde- ja loodesuunalise languga. Kirdesuunaline lang on Räpina mnt-l ca 1,4 m, ala kaguosas ca 35 cm. Loodesuunaline lang on planeeritava ala edelaosas ca 1,1 m, kirdeosas ca 2,1 m. Absoluutkõrgused jäävad piiridesse 76 – 78.50 m. Hoonestus paikneb Räpina mnt ääres, selle ümbrus on asfalteeritud ja haljastatud. Kagupoolne osa, ca 2/3 krundist, on liigniiske rohumaa, kuhu on kuivendamiseks kaevatud kraav ja tiik. Depoo projektiga ette nähtud parkla hoone kaguküljel on ehitamata. Üksikud puud ja põõsad rohumaal on isetekkelised, hooneümbruse haljastus on kujundatud. Piirdeaiad paiknevad kirdepiiril ja edelapiiri tänavapoolses osas, need on traatvõrgust metall- ja r/b postidel.

Planeeringuala piiresse jääva Räpina mnt teemaa laius on 30 ja 33,5 m. Tänav on kahesuunalise liiklusega kahe sõidu- parkimis- ja pöördereidadega. Kaguküljel on betoonplaatidest kõnnitee, mis sõiduteest eraldatud mururibaga. Loodeküljel korralik kõnnitee puudub. Bussipeatused ei jää planeeringualale. Räpina mnt 20A esise tänavala kujundus (valminud märts 2002) ei lange kokku Räpina mnt, Vilja ja Pika tn ristmiku, Räpina mnt 16 ja selle lähiümbruse detailplaneeringuga (kehtestatud juunis 2001).

Enne depoohoone projekteerimist teostatud ehitusgeoloogiliste uuringute järgi (AS Alus töö nr 95 006) on aluspinnaseks osaliselt saviliivmoreen, osaliselt savi. Uuringute ajal oli alus veegaküllastunud olekus.

1.2.3. Kehtiv maakasutus

Planeeritava alal fikseeritud maakasutus on järgmine:

Nimetus Aadress	Kinnis- tusreg. osa nr.	Katastritunnus	Pind m ²	Maa- kasutuse siht- otstarve	Omanik Valitseja Volitatud asutus
Räpina mnt 20A	1682	91901:011:0010	16373	sotsiaalmaa	Eesti Vabariik Võru Maavalitsus Võrumaa Päästeteenistus Andres Nõmme Tel 78 27 111

Piirinaabrite maakasutus ja andmed:

Nimetus	Kinnis- tusreg. osa nr.	Katastritunnus	Pind ha	Maa- kasutuse siht otstarve	Omanik
Räpina mnt 20	5090	91901:011:0760	9694	Ärimaa	Eritanes OÜ Hendrik Viksik Tel 78 68610
Räpina mnt 22A/ VL-1442	-	91901:011:0930	11396	Tootmismaa	Anti Joonas Laane 46, Võru Tel. 50 65446
Pikk 1	3071	91901:011:0130	1918	Elamumaa	Aimar Nemvalts ½ Kristiina Nemvalts ½ Tel. 55 649999
Pikk 3	1602	91901:011:0070	3567	Elamumaa	Elli Mets Pikk 3, Võru

Maakasutused on fikseeritud ka planeeringujoonistel.

1.2.4. Tehnovõrgud.

Olmekanalisisatsioon

Võrumaa Päästeteenistuse hoone, samuti Räpina mnt 13-15 korruselamute olmereoveed on juhitud kinnistul Räpina mnt 20A paiknevasse reoveepumplasse, kust need pumbatakse mööda kinnistuid Räpina mnt 20A ja Räpina mnt 20 läbivat survekanalisatsioonitrassi Pika tn isevoolsesse kanalisatsiooni. Kanalisatsioonipumpla ja torustik Räpina mnt kaevust kuni Pika tn rahustuskaevuni on ehitatud koos depoohoonega, kuid rajatisena ehitis- ja riigivara registrisse kandmata. AS Võru Vesi on sõlminud Võrumaa Päästeteenistusega nende suhtes tähtjatu kasutamise lepingu. (Vt tehnilised tingimused kd II, p 2.11.2.)

Sajuveekanalisisatsioon, dreneaž.

Räpina mnt 20A hoone ümber on välja ehitatud nii dreneaži- kui sajuveekanalisisatsiooni torustikud. Vesi on juhitud Räpina mnt sajuveekanalisisatsiooni. Tänavasajuveekanalisisatsioon ei kuulu ASile Võru Vesi, kuid ta hooldab seda. (Tehnilised tingimused kd II, p 2.11.2.)

Veevarustus

Räpina mnt-l kulgeb ühisveevärgi tänavatrass (malmtoru DN 150). Räpina mnt 20A liitumispunkt asub hoonest kirdes asuvas trassikaevus. Sealt kulgeb torustik piki tänavamaad peatrepi kõrvale, kust on hoonesisend. Kaevu juures asub maapealne tuletõrjehüdrant, kust tuletõrjemasinad vett võtavad.

Soojavarustus

Päästeteenistuse hoone tsentraalküttega varustamiseks rajati 2001 a Räpina mnt-le eelisoleeritud torudest DN 100 Ø 114/200 mm termotrassi lõik Põllu tn ristmikust kuni hooneni. Sisend on peatrepist edelas asuvast soojakambri. Trassist oli planeeritud soojaga varustada ka Võru linnale kuuluvat sotsiaalmaja Räpina mnt 20, selle tarvis jäeti soojakambri liitumisotsikud. Soojuskoormust on võimalik lisada 600-700 kW piires. Rajatud trassilõigu kohta on olemas teostusdokumentatsioon, mis üle antud ASile Võru Soojus. Trass on aga rajatisena ehitis- ja riigivara registrisse kandmata, seda pole ka üle antud ASile Võru Soojus. (Tehnilised tingimused kd II, p 2.10.3.)

Elektrivarustus

Elektritoite saab kinnistu Räpina mnt 20A hoones asuv alajaam ASile Eesti Energia kuuluvast Söökla 10/0,4 kV jaotusalajaamast. Maakaablid alajaamade vahel kulgevad paralleelselt Räpina mnt-ga läbi kinnistu Räpina mnt 20. Päästeteenistuse alajaamast väljuv keskpinge maakaabel kulgeb piki Räpina mnt kõnniteed jaotuskapini Räpina mnt 22 maja ees. Sealt saavad elektritoite Räpina mnt 22 sotsiaalmaja ruumid. Piki Räpina mnt loodekülge kulgevate maakaablite kaudu varustatakse elektrienergiaga sealpoolseid maju.

Side

Elion Ettevõtte ASile kuuluv side kaablikanaliseerimine kulgeb Räpina mnt kaguküljel läbides kinnistu Räpina mnt 20A põhjanurka, sinna jääb ka sidekaev. Sisestus Päästeteenistuse hoonesse on keskosa tänavapoolsest otsast. Kaablitrass saab alguse Räpina mnt 12 ees olevast kaablikapist VRUK 37. (tehnilised tingimused kd II p 2.11.3.) Piki Räpina mnt-d kulgeb ka vana sidekaabel.

Tehnovõrkude ja maakaablite olemasolev olukord on fikseeritud joonistel DP-1.

1.2.1. Kitsendused.

Juurdepääs avalikult kasutatavale teele.

Ainsa kitsendusena on Räpina mnt 20A katastriplaanile kantud 387 m² suurune juurdepääsutee Räpina mnt-lt krundile Räpina mnt 22A. (Katastriplaan kd II, p 2.1. Mõõdistamise ajal 1996 polnud Räpina mnt 20A veel hoonestatud.) Juunis 1996 koostatud Räpina mnt 22A katastriplaanil on krundi piirid määratud väljundiga Räpina mnt-le Räpina mnt 22 hoone kõrvalt, kus paikneb suurte puudega haljasala.

Katastriplaanidele kantud kitsendus on toodud planeeringujoonisel DP-1.

1.3. Planeeringu lahendus

1.3.1. Detailplaneeringu eesmärk

Politseiameti avalduse alusel algatatud Räpina mnt 20A detailplaneeringu eesmärk on olemasoleva kinnistu jagamine kaheks krundiks, millest ühele jääb olemasolev Võrumaa Päästeteenistuse hoone ja teisele püstitatakse Lõuna Politseiprefektuuri Võru Politseijaoskonna hoone, planeeritud kruntidele maakasutuse sihtotstarbe, ehitusõiguse ja linnaehituslike nõuete määramine. Planeeringu põhieesmärgiga kaasneb tehnovõrkude ja –rajatiste asukoha, kujade, heakorrastuse põhimõtete, liikluskorralduse ja servituutide vajaduse määramine ning keskkonnatingimuste seadmine.

1.3.2. Planeeritava ala seosed külgnevate aladega, asend linnakeskkonnas.

Võru linna kirdepiiri lähedal Nöörimaa tööstuspiirkonnas paiknev planeeringuala piirneb äri-, tootmis- ning transpordimaadega, sekka üksikud elamukrundid. Kirdesse jäävad teiste hulgas Võru Linna Sotsiaalmaja – kodutute varjupaik, veidi edasi koerte varjupaik. Piirkonna sõlmpunktiks on Räpina mnt –Pika ja Vilja tn ristmik, mida läbivad linna bussiliinid. Ristmiku idaküljel asub bensiinitankla.

2002 a valminud Võrumaa Päästeteenistuse hoone realiseerus praeguseni üldplaneeringuna kehtivas 1974 a generaalplaanis ette nähtud kohale, ilmestades 20 saj III veerandist pärinevat hoonestust oma mõjusa arhitektuuriga. Samas haakub hoone maht kõrvalasuvate Räpina mnt 20 ja 22 hoonetega, ühtsustades varem kaootiliselt mõjunud tänavaäärt.

Toimuv ja planeeritud tegevus kruntidel sobib omavahel, asustatud saab tühjalt seisev maaala selle päästeteenistuse hoone taga. Räpina mnt poolt olemasoleva hoonestusega varjatud politseimaja ehitusmaht jääb praeguses situatsioonis vaadeldavaks tänavate ristmikult ja Pikalt tänavalt.

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalseid seoseid kajastab joonis DP-4.

1.3.3. Maakasutuse sihtotstarbed, ehitusõigus ja hoonestustingimused

Krunt pos 1 Räpina mnt 20A

Krunt on moodustatud kinnistu Räpina mnt 20A loodepoolsest osast, kus paikneb Võrumaa Päästeteenistuse amethoone-depoo. Krundi planeeritud suurus on 7550 m² ja planeeritud maakasutuse sihtotstarve riigikaitsemaa. (Senine sotsiaalmaa sihtotstarve pärineb ajast, mil eksisteeris Võru Maavalitsusele alluv Võrumaa Päästetamet. Päästeseaduse muudatusega 01.06.2004. kehtestati maakondade päästeteenistuste muutmine alates 01.01.2005 maavalitsuse hallatavatest asutustest Siseministeeriumi valitsemisalas tegutseva Päästetameti kohalikeks asutusteks. Samuti määrab VVm 24.01.1995 nr 36 tuletõrjeasutuste maa katastriüksuse sihtotstarbeks riigikaitsemaa.)

Ehitusõigus on seatud järgmiselt:

RK (Päästeteenistuse ja korrakaitse asutuse maa)	- krundi kasutamise sihtotstarve;
009 R 100% (Riigikaitsemaa)	- katastriüksuse sihtotstarve
1	- hoonete lubatud suurim arv krundil
1625 m ²	- hoonete suurim lubat eh alune pindala
katuseharjad kuni 12,5 m (abs 89.80 m)	- hoonete suurim lubatud kõrgus
Väljaehitised kuni 22,20 m (abs 99,50 m)	

Ehitusõigus on määratud olemasoleva ehitise alusel. Täiendavaid hoonestusalasid planeeritud pole, kuna nende järgi puudub vajadus. Hoone taha planeeritud parkla oli ette nähtud juba projektis. Arhitektuurselt lahenduselt on tegemist kolmeosalise hoonega, mille keskosa on kõrge soklikorrusega 3-korruselise ehitusmaht, kusjuures kolmas korrus asub viilkatuse all. Keskosa markeerivad esiküljel dekoratiivne väljaehitis koos peatreppiga ja tagaküljel kõrge torn. Katuste kalle on 30⁰ ja põhikehandi katuseharja kõrgus 12,5 m paapinnast. Esiküljel oleva väljaehitise kõrgus on 14,5 m ja tornil 22,2 m. Kummalgi pool keskosa paiknevad blokeerituna 1-korruselised tiibhooned, kus asuvad päästemasinate garaažid. Need on 15-kraadise kaldega viilkatusega hooneosad, mille katuste harjakõrgus on vahelduvalt 6,5 kuni 8 m maapinnast. Maapinna absoluutkõrguseks on siinjuures arvestatud 77.30 m. Välisseinad on vooderdatud pruunide betoonkividega, katuseplekk on tumepruun. Otsafassaade ilmestavad valgeks värvitud puitosad akende vahel ja kohal. (Fotod 1, 2, 7.). Hoone tulepüsivusklass on TP-1 (tulepüsiv). Täiendavaid arhitektuurinõudeid käesoleva planeeringuga ei esitata.

Krunt pos 2. Planeeritud aadress Räpina mnt 20B

Krunt on moodustatud kinnistu Räpina mnt 20A kagupoolsest hoonestamata osast, kus asub looduslik rohumaa. Krundi planeeritud suurus on 8823 m² ja maakasutuse sihtotstarve riigikaitsemaale. Krundile on ette nähtud hoonestusala Lõuna Politseiprefektuuri Võru politseijaoskonna hoonele, mille koosseisus on ka arestimaja. Lõuna Politseiprefektuur allub Politseiametile, mis tegutseb Siseministeeriumi valitsemisalas nagu Päästeametki. Teine hoonestusala on ette nähtud lahtisele katusealusele teenistuslike autode parklale, mille võib ka täies ulatuses või osaliselt kinni ehitada.

Krundi planeerimisel on juhitud ametkondlikest normidest "Politseihoone ehitustehnilised nõuded" (Ppd kk 05.12.2001 nr 201), "Arestimaja ehitustehnilised nõuded" (Ppd kk 24.04.2001 nr 82) ning Võru politseijaoskonna ja arestimaja ruumiprogrammist. (Kd II, p. 2.11.)

Politseimaja hoonestusala suuruseks on planeeritud 2700 m², lubatud suurim ehitisealune pind 2000 m². Hoonestusala määramisel on arvestatud kirdeedelasuunaliselt orienteeritud hoonega, mille loodeküljele jääb avatud tsoon politseijaoskonna, spordisaali, riietusruumide, sauna jt üldkasutatavate ruumidega, kaguküljele arestimaja ja majandustalituse ruumid. Ruumiprogrammi järgset pinnavajadust (2096 m² + ühendusteede pind) ja võimalikku teiste asutuste lisaruumi vajadust arvestades, peaks hoone rajama vähemalt osaliselt 2-korruselisena. Asukoht soosib ka 3-korruselise hoone rajamist, kui selleks tekib soov. Peasissepääsu asukohaks on pakutud põhjanurk, see on majarahvale ja politseijaoskonna klientidele. Arestantide arestimaja toimetamiseks on kirdeküljele politseihoovi värava kõrvale planeeritud läbisõidetav väliruum (katusega kaetud suletav ruum) laiusega kuni 9m ja pikkusega 8m, kuhu vajadusel mahub kaks sõidurada. Majandusruumidesse ja autode hooldusruumi pääseb suletud politseihoovilt, mis piiratakse läbipaistmatu kuni 3 m kõrguse piirdeaiaga. Sinna on planeeritud hoonestusala katusealusele teenistuslike autode parklale, mis peab mahutama vähemalt 30 kohta. Arestimaja lõunanurka on planeeritud koht arestantide jalutushoovile, mis samasuguse piirdega kui politseihoov ning kaetud osaliselt varikatusega, ülejäänud osas metallvõrgu või trellidega. Krundile pos 2 on hoonestusala piirides avatud tsoonis tähistatud ka välise spordiväljaku asukoht (võrkpalliväljak ruumivajadusega 21x13,5 m). Spordiväljaku võib ehitada ka hoonesse, liites selle teiste vajalike saalidega.

Krundi ehitusõigus on määratud järgmiselt:

RK (Päästeteenistuse ja korrakaitse asutuse maa) - krundi kasutamise sihtotstarve;

RV (Kinnipidamisasutuste maa)

009 R 100% (Riigikaitsemaa)

2

3200 m²

14,5 m (abs kõrgus 92,0 m)

- katastriüksuse sihtotstarve

- hoonete lubatud suurim arv krundil

- hoonete suurim lubat eh alune pindala

- hoonete suurim lubatud kõrgus

Olulisemad arhitektuurinõuded:

3

0-30⁰

TP1/TP 2

- maksimaalne korruste arv

- soovitatav katusekalle

- minimaalne tulepüsivusklass

Arhitektuurinõuetest tuleks tuua veel mahulist ja arhitektuurset kokkusobivust olemasoleva hoonega krundil pos 1. Materjalivaliku piiranguid on seotud ehitustehniliste nõuetega. Tulepüsivus TP 1 on nõutav arestimaja osas, muudes osades on lubatud TP-2. Arestimaja puhul on kohustuslik kivi- või raudbetootarindite kasutamine.

Hoonestusalade planeerimisel on arvestatud Võru Linnavalitsuse nõudega, et lubatud ehitistalune pind kogu planeeringualal ei ületaks 30%. (Planeeringus koos katusealuse parklaga 29,5%). Planeeritud politseimaja on praeguses hoonestussituatsioonis vaadeldav eelkõige Pikalt tänavalt ja hoonetevaheliselt õuealalt. Räpina mnt poolt varjavad vaadet olemasolevad hooned. Seetõttu on illustreeriva joonisena kasutatud edelavaadet, kusjuures kõrgusliku erinevuse näitamiseks on maapinna lõikejoon paigutatud planeeringuala kagu-loodesuunalisele keskteljele. (Joonis DP-5.)

1.3.4. Liikluskorraldus

Krundi pos 1 hooneümbruses on teed ja platsid välja ehitatud. Tiibadel olevatest garaazidest on otse väljasõit Räpina mnt-le. Hoone taha saamiseks on tänavalt eraldi juurdesõidutee, mida kasutatakse ka Räpina mnt 22A krundile pääsuks. Hoone tagant pääseb tänavale ka kagupoolse väljasõidu kaudu.

Planeeritud kruntide vahelise piiri määramisel on arvestatud krundi nr 1 parkimiskohtade vajadusega 40 kohta (planeeritud 48). Selle kõrvale on ette nähtud krundi pos. 2 avatud parkla, mis mahutab 50 sõidukit (töötajate isiklikud ja klientide autod). Krundi nr 2 parkimiskohtade vajadus ruumiprogrammi järgi on 40 isiklike, 20 klientide sõidukite ja 30 teenistuslikku parkimiskohta varikatuse all. Teenustuslikele sõidukitele on politseihoovis hoonestusala katusealuse parkla rajamiseks. Sinna mahub 48 sõiduauto. Kui avatud parklas napib kohti isiklikele autodele, on võimalus eraldada päeval mittekasutatavatele autodele koht politseihoovis. Veel on politseihoovile planeeritud 10-kohaline kinnine parkla teisel pool või hoiule võetud sõidukitele.

Krundi pos 1 parklasse ja krundile pos 2 pääsuks on planeeritud krundi pos 1 kirdeosas oleva 7,5 m laiuse sõidutee pikendus, mis kulgeb kuni politseihoovi väravani ja selle kõrvale jalgteed kuni politseimajani. Parklatest väljasõiduks on ette nähtud tee kruntide edelapiiri äärde, mis liitub krundil pos. 1 olemasolevaga. Parklad ja sõiduteed on ette nähtud katta kõvakattega, jalgteed kiviparketi või plaatidega.

Räpina mnt liikluskorralduses on muudatuseks jalgrattatee planeerimine tänava loodepoolsele küljele. Kehtestatud Räpina mnt, Vilja ja Pika tn ristmiku, Räpina mnt 16 ja selle lähiümbruse detailplaneeringu (AB JVR töö nr DP 0070, Tln. 2000.) järgi oli see kaguküljel. Muudatuse tingib asjaolu, et tänava kagukülg on vahepeal välja ehitatud ilma jalgrattateeta, loodeküljel on aga kõnnitee ehitamata. Seal on ka kruntidelt väljasõidu intensiivsus väiksem.

1.3.5. Haljastus, heakorrastus, piirded

Krunt pos 1 hoone ümber on haljastus rajatud. Politseihoone ümbruses võib kasutada haljastuseks ainult muru. Murupindadega on planeeritud eraldada ka kruntide parklad. Puuderivi või hekki võib rajada parklate vahele ja kruntide kirde-edelapiirile. Politseihoov tuleb piirata kuni 3 m kõrguse läbipaistmatu piirdeaiaga, mujale võib rajada kuni 2 m kõrguse võrkaia. Krundi pos 1 tänavapiirile ja kruntide omavahelisele piirile aedu pole planeeritud. Kui soovitakse osa parklatest muuta suletuks, on lubatud need piirata kuni 2 m kõrguse võrkaiaiga. Ka väline spordiväljak piiratakse võrkaiaiga.

1.3.6. Tehnovõrkude lahendus

Veevarustus.

Krundi pos 2 veega varustamiseks on planeeritud veetrass Räpina mnt ühisveevärgi malmist veetorst DN 150 liitumispunktiga krundi pos 1 piiril olevas trassikaevus, kuhu paigaldatakse sulgemisarmatuur. Veetrass kulgeb juurdepääsutee all. Krundi pos 2 planeeritud veevajadus on kuni 10 m³/d.

Kuna juurdepääsutee koormus suureneb, on veetrassile ette nähtud täiendav hüdrant tuletõrje paakmasinate täitmiseks või olemasoleva hüdrandi ümbertõstmise nii, et selle juures seisev masin ei jääks ette liiklusele.

Olmekanaliseerimine.

Krundi pos 2 olmereoveed juhitakse planeeringus krundil pos 1 paiknevasse kanalisatsioonipumplasse, sealt edasi mööda olemasolevat survetrassi Pika tn isevoolsesse ühiskanalisatsiooni. Krundil pos 1 paiknev kanalisatsiooni survetrass ja pumpla seadustatakse nende kandmisega ehitisregistrisse.

Sajuveekanaliseerimine, drenaaž.

Planeeringualal paiknevad kuivenduskraav ja tiik likvideeritakse. Krundi pos 2 kuivendamiseks ehitatakse välja drenaažisüsteem ja sajuveekanaliseerimine. Veed juhitakse Räpina mnt sajuveekanaliseerimisele. Majandusploki autopesula veed juhitakse trassi läbi muda- ja õlipüüduuri. Krundi pos 2 lõunapiiri taha jääva Pikk 1 kirdepoolse madalama ala kuivendamiseks on mõttekas kaevata tiik. Krundiomanike vahelisel kokkuleppel on võimalik krundi pos 2 drenaažitorustiku väljaehitamine Pikk tn 1 piirini ja ühendamine elamukrundile rajatava drenaažiga.

Küte.

Krundi pos 2 soojusenergiaga varustamine on planeeritud olemasolevast Räpina mnt eelisoleeritud torudest soojatrassist DN 100 Ø 114/200 mm, mille väljavõttele jääks ka liitumispunkt. Ühendustorustik kulgeb edelapoolse krundipiiri kõrvalt läbi krundi pos 1. Krundi pos 2 soojuskorraldus ei ületa 200 kW. Krundi pos 1 ees olevast tänavatrassi soojakambrist on planeeritud ühendustorustik Räpina mnt 22 sotsiaalaja kütmiseks. Olemasolev tänavatrassi lõik alates Põllu tn ristmikust tuleb kanda ehitisregistrisse ja reguleerida omandisuhe.

Elektrivarustus.

Planeeritud krundi pos 2 vajalik elektrivõimsus ei ületa 100 A. Toide on planeeritud olemasolevast Söökla 10/0,4 kV jaotusalajaamast. Maakaablid kulgevad edelapiiri kõrvalt paralleelselt soojatrassiga läbi krundi pos 1. Liitumispunkt on planeeritud krundi pos 2 piirile parklastest väljasõidutee kõrvale. Politseiamajja paigaldatakse diisilgeneraator autonoomse toite kindlustamiseks, parklatesse ja politseihoovi välisvalgustid, katusealusesse parklasse automootorite elektrilised soojenduspostid.

Side.

Sideühenduse tarvis on planeeritud kaablikanaliseerimine alates Räpina mnt krundile 1 jäävast sidekaevust. Vasest magistraalkaablid tuuakse mööda torustikku Räpina mnt 12 juures asuvast kaablikapist VURK 37. Optilise kaabli kasutamise võimalus piirkonnas puudub. Lähim optilise kaabli trass asub küll Põllu tänaval, kuid selle võimsus pole piisav. Krundile pos 2 planeeritud politseihoonesse ja arestimajja paigaldatakse nõrkvoolu ja turvasüsteemid vastavalt ametkondlikule juhendile. Lisaks üld- ja sisetelefonisüsteemile (ka traadita sidevõrk) rajatakse märguande-, läbipääsu-, isikukaitsese-, valve ja kõnesalvestussüsteemid ning automaatne tulekahjusignaliseerimine.

Tehnovõrkude ja kaablite põhimõtteline paigutus on toodud joonisel DP-3. Tehnilised tingimused asuvad köites II p 2.11.

1.3.7. Kuriteo riske vähendavad nõuded ja tingimused.

Planeeritud krunde kasutavad asutused - Võrumaa Päästeteenistus ja Lõuna Politseiprefektuuri Võru politseijaoskond koos arestimajaga tegelevad otseselt tuleohutuse ja korra tagamisega piirkonnas. Ametkondlikest normidest lähtuvalt rakendatakse nii territooriumil kui hoonetes vajalikke meetmeid kuriteoriski vähendamiseks. Nendeks meetmeteks välisterritooriumil on:

- 1) Tuleohutusnõuete täitmine, järelevalve süttivate jäätmete üle, nende õigeaegne eemaldamine.
- 2) Hea nähtavus, valgustatus ja jälgitavus (videovalve) nii päeval kui öösel.
- 3) Kõrvaliste isikute pääsu takistamine suletud tsooni.
- 4) Sõidukite uste lukustamine ja turvasüsteemid.
- 5) Vastupidavate materjalide kasutamine pinkide, prügikastide, märkide jms juures, nende kindel kinnitus.

Politsei- ja arestimaja ehitustehnilistest nõuetest lähtuvalt rakendatakse järgmisi põhilisi meetmeid hoonesise turvalisuse tagamiseks:

- 1) Hoonele koostatakse turvakontseptsioon, kus määratakse kindlaks läbipääsurežiim.
- 2) Paigaldatakse tule- ja valvesüsteem, tagatakse autonoomse elektritoite saamine. Süsteemide juhtimine koondatakse korrapidajaruumi.
- 3) Hoone välised piirdekonstruktsioonid tehakse tugevatest materjalidest, ukseid vandaalikindlad, I korruse akendele paigaldatakse kuulikindlad klaasid, avatäidete kinnituskonstruktsioonid peavad olema vastupidavad plahvatusele.
- 4) Arestimaja seinad, mis on õhemad kui 50 cm tugevdatakse sarrusvõrguga. Akendel peavad olema trellid, elektriliselt avatavad ukseid peavad jääma elektrikatkestuse korral suletuks ning neid peab olema võimalik mehaaniliselt avada.
- 5) Tehnosüsteemide seadmed peavad olema vandalismikindlad, kambrite ventilatsioon üldventilatsioonist eraldatud, trapid asuma koridoris.

1.3.8. Kinnisomandi kitsendused

Tänavakaitsevöönd

Tänavakaitsevöönd on Teeseaduse järgi kuni 10 m teemaa piirist. Kaitsevöönd on mõeldud tee kaitseks, teehoiu korraldamiseks, liiklusohutuse tagamiseks ning teelt lähtuvate keskkonnakahjulike ja inimesele ohtlike mõjude vähendamiseks. Tee kaitsevööndis tehtavateks töödeks tuleb saada maa omaniku luba ja tee omaniku kooskõlastus.

Juurdepääs avalikult kasutatavale teele.

Juurdepääsutee Räpina maanteelt krundile pos 2 on planeeritud läbi krundi pos 1. Räpina mnt 22A juurdepääs tänavale on perspektiivselt ette nähtud krundi kirdeküljele. Kuni selle ehitamiseni toimib juurdepääsu tagamise nõue ka krundile Räpina mnt 22A

Insenertehniliste kommunikatsioonikaide kaitsevööndid

Trasside ja liinide kaitseks ja korrashoiu tagamiseks on ametkondade poolt sätestatud tegutsemise piirangud nende lähiümbruses. Planeeringualal paiknevate trasside ja liinide puhul peab arvestama järgmiste kaitsevöönditega:

- elektripaigaldise kaitsevöönd, mis määruse “Elektripaigaldise kaitsevööndite ulatus” järgi on maakaabelliinide (olenemata pingest) puhul 1m laiune maa-ala ja õhuruum, mida piiravad mõlemal pool liini telge paiknevad mõttelised vertikaaltasandid. Alajaamade ja jaotusseadmete ümber ulatub kaitsevöönd 2 m kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest;
- side liinirajatise kaitsevöönd, mis määruse “Liinirajatise märgistamise nõuded ja kaitsevööndis tegutsemise eeskiri” järgi on maismaal 2 m mõlemal pool liinirajatise keskjoont.
- vee- ja kanalisatsioonitrasside omavahelised ning hoonete, rajatiste ja puude vahelised vähimad kujad, mis on toodud Eesti projekteerimisnormides EPN 17 eelnõus (Linnatänavad. Osa 8. Tehnovõrgud ja rajatised).
- soojatrassi kaitsevöönd, mis määruse “Surveseadme kaitsevööndi ulatus” kohaselt on alla 200 mm läbimõõduga maaalustel soojatorustikel 2m, 200 mm ja suurema läbimõõduga maaalustel torustikel 3 m kaugusel äärmise torustiku isolatsiooni välispinnast asuvad mõttelised vertikaal- ja horisontaaltasandid.

Sõltuvalt kruntide omandist ja lähtuvalt asjaõiguseadusest (AÕS) tehakse ettepanek peale kinnistamist järgmiste realservituutide seadmiseks:

Krunt	Kelle kasuks	Selgitus
Krunt pos 1 Räpina mnt 20A	Krunt pos 2,	Juurdepääsuks krundile ja väljasõiduks parklastest.
	Räpina mnt 22A	Juurdepääsuks krundile kuni peavärava ümbertõstmiseni.
	Krunt pos 2	Vee- ja soojatrassi toomiseks krundini kaitsevööndi ulatuses. Olme- ja sajuveekanaliseerimise juhtimiseks Räpina mnt ja Pika tn ühiskanalisatsiooni kaitsevööndi ulatuses
	Elektrivõrgu ettevõtte	Ol.olevatele ja planeerivatele elektri maakaablitele
	Sideettevõtte	Krundi piiridesse jäävale side kaabli-kanalisatsiooni osale.

Teisele isikule kuuluval kinnisasjal paiknev tehnoõrk või rajatis ei ole kinnisasja oluline osa (AÕS § 158). Omanik on kohustatud taluma tema kinnisasjale enne 1999 a. 1. aprilli püstitatud tehnoõrku- või rajatist, sõltumata sellest kas kinnisasi on vastava asjaõigusega koormatud või mitte. Omanik peab muuhulgas võimaldama tehnoõrgu- või rajatise teenindamiseks, remontimiseks ja rekonstrueerimiseks vajalikke töid. Omanik võib nõuda tehnoõrkatise kõrvaldamist, kui see ei ole enam eesmärgipärasel kasutusel. (AÕRS § 15²(1)). Alates 1999 a. 1. aprillist on tehnoõrkatise püstitamiseks võõrale kinnisasjale nõutav kinnisasja koormamine reaalservituudi või isikliku kasutusõigusega (AÕRS § 15²(2)).

Tehnoõrkatise omanikul, kellele kuuluv tehnoõrkatise on püstitatud võõrale kinnisasjale õiguslikul alusel pärast 1999 a. 1. aprilli, on õigus nõuda 10 a jooksul, alates tehnoõrkatisega seotud maa kandmisest kinnistusraamatusse, kas reaalservituudi või isikliku kasutusõiguse seadmist tehnoõrkatise talumise kohustuse sätestamiseks (AÕRS § 15³(1)). Kinnisasja omaniku keeldumist reaalservituudi või kasutusõiguse seadmisest käsitlevad AÕRS § 15³(1¹) ja (2).

Tasu kinnisasja omanikule tehnoõrkatise talumise eest on sätestatud AÕRS § 15³(4). Tehnoõrkatise omanik, kelle tehnoõrkatise on püstitatud võõrale kinnisasjale enne 1999 a. 1. aprilli, on vabastatud tasu maksmisest tehnoõrkatise talumise kohustuse eest kuni 2009 a 1. jaanuarini.

1.3.9. Keskkonnamõjud

Heitmed vette ja pinnasereostus. Krundil nr 1 olev hoone on ühendatud linna veevärgi, ühiskanalisatsiooni ja sajuveesüsteemiga, krundile 2 planeeritud hoonestus on ette nähtud linnasüsteemidega ühendada. Lahtine kraav ja tiik likvideeritakse. Autoremondi ja –pesemiskohtade kanalisatsioon varustatakse õli- ja mudapüüduriga.

Jäätmed. Krundidel on ette nähtud koht kaanega suletavatele prügikonteineritele, kusjuures transpordivahendite hooldus- ja remondikohtades tekkivad õlised jäätmed kogutakse eraldi. Jäätmete äravedu võib teostada vaid vastavat litsentsi omav ettevõtte.

Joogivesi saadakse linna ühisveevärgist.

Õhusaaste ja müra pole planeeringualal probleemiks. Soojusenergia saamiseks kasutatakse tsentraalsüsteemi. Normidest suuremat mürataset põhjustavat tegevust pole.

1.3.10. Tuleohutus

Krundil pos 1 olemasoleva hoone tulepüsivusklass on TP-1. Krundile pos 2 planeeritud hoonete minimaalne tulepüsivusklass on arestimajas nõutavalt TP-1, muudes osades on lubatud TP-2. Hoonete omavahelised kaugused ja kaugused krundi piirist vastavad normidele. Ehitise liigist tulenevalt kuulub arestimaja III, politseimaja, päästeteenistuse hoone ja depoo V kasutusviisi. TP-2 V kasutusviisi hoonete rajamisel on piiranguteks 4 korrust ja kõrgus kuni 14 m. Krundi pos 2 kagupiirile planeeritud 3 m kõrgune politseihoovi piire töötab ka tuletõkkeseinana.

Esmaste tulekustutusvahendite arv ja tähistus, tulekustutussüsteemid ja turvavalgustus, evakuaatsiooniplaanid ja ohutusmärgid peavad vastama kehtivatele normidele ja nõuetele.

Päästemasinatel, mis baseeruvad krundil pos 1, on hoonetele hea juurdepääs. Tulekustutusvee võtmiseks on Räpina mnt ääres hüdrant, päästemeeskonnale peab olema tagatud pääs hoonete katustele.

Jäätmete hoiukoht peab olema süttiva pinnakihi hoonetest või ukse ja aknaavadest vähemalt 2 m kaugusel, sõiduki parkimiskoht vähemalt 4 m kaugusel.

1.3.11. Detailplaneeringu rakendamise võimalused.

Kruntide hoonestamine (pos 2), heakorrastamine, haljastamine ja tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt volitatud asutuse plaanidele ja nende kulul.

Elektrikaabli paigaldamine krunt pos 2 liitumispunktini toimub Eesti Energia ASiga sõlmitava liitumislepingu tingimuste järgi.

Olemasolevate siderajatiste ümberehitustööd teostatakse Tellija kulul, piiritluspunktist (kinnistu piirist) väljapoole jääv liinirajatise osa antakse tähtajatult ja tasuta Elion Ettevõtte ASi hallata.

Pikk tn 1 drenaazisüsteemi rajamine toimub kinnistuomaniku kulul.

Räpina mnt teemaa rekonstrueerimine ja korrashoid kuulub Võru linna poolt rahastatavate tööde hulka.

1.3.12. Kokkuvõte

Detailplaneeringus on olemasolev kinnistu Räpina mnt 20A jagatud kaheks krundiks, tehtud maakasutuse sihtotstarbe muutmise ettepanek, määratud hoonestusalad uute hoonete ehitamiseks ning seatud ehitusõigus. Lahendatud on liikluskorraldus krundidel ning määratud haljastuse, heakorrastuse põhimõtted ning tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad. Liikluskorraldust Räpina mnt-l on muudetud jalgrattatee osas.

Käesolev detailplaneering ei muuda Võru linna generaalplaani korrektuuri (1974) selle üldplaneeringuna kehtima jäetud punktides. Peale kehtestamist on detailplaneering aluseks konkreetsete ehitusprojektide koostamisel.

Koostas: E. Needo