

PROJEKTI KOOSSEIS:

KÖIDE I SELETUSKIRI JA JOONISED KÖIDE II DETAILPLANEERINGU DOKUMENTATSIOON

KÖITE I SISUKORD

Kooskõlastuste register	3
1. SELETUSKIRI	4
1.1. Üldosa	4
1.2. Olemasolev olukord	6
1.2.1. Planeeritava ala iseloomustus	6
1.2.2. Kehtiv maakasutus	6
1.2.3. Tehnovõrgud	7
1.3. Planeeringu lahendus	7
1.3.1. Detailplaneeringu eesmärk	7
1.3.2. Detailplaneeringu alusplaan	7
1.3.3. Planeeringuala kontaktvõõndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed ...	7
1.3.4. Maakasutuse sihtotstarbed, ehitusõigus ning hoonestus- ja muinsuskaitse eritingimused	8
1.3.5. Haljastus, heakorrastus, piirded	10
1.3.6. Liikluskorraldus	10
1.3.7. Tehnovõrkude lahendus	10
1.3.8. Kinnisomandi kitsendused	13
1.3.9. Keskkonna- ja tervisekaitse	13
1.3.10. Tuleohutus	13
1.3.11. Planeeringu rakendamise võimalused	14
1.3.12. Kokkuvõte	15
Foto 1. Vaade peahoonele	16
Foto 2. Vaade põhjapoolsele müüriosale	16
Foto 3. Vaade kõrvalhoonele	17
Foto 4. Vaade kõrvalhoone tagusele	17
2. GRAAFILINE OSA	18
DP-1 Asukoha skeem	18
DP-2 Olemasolev olukord	19
DP-3 Põhijoonis tehnotrassidega	20
DP-4 Planeeringuala kruntideks jaotamine	21
DP-5 Funktsionaalsed seosed	22

Kooskõlastuste register

KM Võrumaa Keskkonnateenistus **Karja 17A, 65608 Võru, tel. 78 68 360**

Läbivaataja _____ ENA POLTIMÄE, juhataja
Kuupäev _____ 03.03.2005
Viseeringu asukoht _____ Köide II alapunkt 3.22 kiri nr 44-12-3/498-2 03.03.2005

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

Läbivaataja _____ IMRE TAMBETS, inspektor
Kuupäev _____ 18.02.2005
Viseeringu asukoht _____ Köide I, 3. kausta esikaanel

Eesti Energia AS JV Kagu-Eesti Piirkond **Vilja 14A, 65605 Võru, tel. 71 68 856**

Kooskõlastaja _____ ROBERT MÄGI, arendussektori spetsialist
Kuupäev _____ 04.04.2005
Viseeringu asukoht _____ Köide I, joonis DP-3

Elion Ettevõtte Aktsiaselts **Jüri 54, 65604 Võru, tel. 78 21 577**

Kooskõlastaja _____ MAIDU KOTTISE, sideliini insener
Kuupäev _____ 23.03.2005
Viseeringu asukoht _____ Köide I, joonis DP-3

AS Võru Vesi **Räpina mnt.9B, 65620 Võru, tel. 78 23 957**

Kooskõlastaja _____ MARKO TOLGA, arendusjuht
Kuupäev _____ 21.03.2005
Viseeringu asukoht _____ Köide I, joonis DP-3

Kagu Teedevalitsus, Võru teepiirkond **Räpina mnt.13, 65606 Võru, tel. 78 27 322**

Kooskõlastaja _____ AADU PLOOMIPUU, juhataja asetäitja hoolde alal
Kuupäev _____ 21.03.2005
Viseeringu asukoht _____ Köide I, joonis DP-3

Kooskõlastaja _____
Kuupäev _____
Kooskõlastuse asukoht _____

1. SELETUSKIRI

1.1. Üldosa

Käesolev detailplaneering on koostatud AS Semuehitus tellimisel, seoses maakasutuse sihtotstarbe muutmisega elamumaaks ja linnaehituslike nõuete määramise ning liikluskorralduse lahendamise vajadusega.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on

- Võru Linnavalitsuse korraldus 13.04.2005 nr 272 "Detailplaneeringu algatamine Koidula 26 kinnistule ning piirnevale tänavaalale";
- Muinsuskaitse eritingimused hoonete ümberehitusprojekti koostamiseks ja müüri restaureerimiseks (ARC Projekt OÜ töö nr 2550-030, Tartu, mai 2005).

Detailplaneeringu koostajaks on Kurmik Projekt OÜ (äriregistri kood. 1005153, aadress Räpina mnt. 7, Võru; RETTERi reg nr. EP 1005153-0001).

Kasutatud Eesti Vabariigi normdokumendid:

- *Planeerimisseadus (RTI 2002, 99, 579);
- *Planeeringute 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 määrus nr.36);
- *Ehitiste tuleohutuse projekteerimismid EPN 10.1 (üldeeskiri);
- *Tuleohutuse üldnõuded (RTL 2004, 100, 1599, jõust. 30.07.2004);
- *Linnatänavate projekteerimismid EPN 17 (eelnõu);
- *Asjaõigusseadus (RT I 2004, 37, 255);
- *Asjaõigusseaduse rakendamise seadus (RK s, jõust. 25.03.2004);
- *Teeseadus (RK s, jõust. 08.01.2004);
- *Tee ja tee kaitsevööndi kasutamise ja kaitsmise nõuded (RTL 1999, 155, 2173)
- *Tee projekteerimise normid ja nõuded (RTL 2004, 65, 1088)
- *Veeseadus (RK s, jõust. 20.05.2004);
- *Looduskaitse seadus (RTI, 30.04.2004, 38, 258);
- *Kanalisatsiooniehitiste veekaitse nõuded (VV m 16.05.01. nr.171);
- *Ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadus (VP 02.03.99 o nr.525);
- *Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus (VV m 20.05.03 nr.157);
- *Elektrivõrguga liitumise ja liitumistasu arvestamise kord (VV m 31.07.02 nr.241);

Kasutatud planeeringud, õigusaktid:

*Geodeetiline alusplaan detailplaneeringu koostamiseks Võrumaa Võru linn Koidula 26 (OÜ Maamõõdu ja Arhitektuuribüroo töö nr. 16/05, koostatud A. Kulaga poolt 2005 aasta veebruaris M 1:500)

*Muinsuskaitse eritingimused hoonete ümberehitusprojekti koostamiseks ja müüri restaureerimiseks (ARC Projekt OÜ töö nr. 2005-030, koostatud 2005 aasta mais Tartus, koostaja A. Elken)

*Võru linn Karja tn 17, 17B, Koidula tn 22 ja nende lähiümbruse detailplaneering (AS Kurmik töö nr. 2000-354-44, koostatud 2000 aasta juunis Võrus, koostajad E. Needo, O. Tsiruljova).

1.2. Olemasolev olukord

1.2.1. Planeeritava ala iseloomustus

Planeeritava piirkonna suuruseks on ca 6200m² ning ala hõlmab L. Koidula tn 26 kinnistu (kat. tunnus 91901:007:0320) ja kinnistuga piirnevad tänavaalad.

Planeeringuala asub Võru kesklinnas vanalinna muinsuskaitsealal (Kultuurimälestiste riiklik register nr 27008).

Ala külgneb põhjast Karja 17 (kinnistusse veel kandmata), L. Koidula tn 24A (kat. tunnus 91901:007:1320 tootmishoonete maa); kirdest L. Koidula 24 (kat. tunnus 91901:007:0014 väikeelamumaa); idast L. Koidula tn 11/VL-514 (kat. tunnus 91901:007:0662 elamumaa); kagust Fr. R. Kreutzwaldi 9 (kat. tunnus 91901:007:0023 väikeelamumaa); lõunast Fr. R. Kreutzwaldi 10/10A (kat. tunnus 91901:007:0019 väikeelamumaa); edelast Fr. R. Kreutzwaldi 8/8A (kat. tunnus 91901:007:0031 väikeelamumaa); läänest Fr. R. Kreutzwaldi tn 6/VL-624 (kat. tunnus 91901:007:1270 väikeelamumaa); loodest külgneb ala Fr. R. Kreutzwaldi 5/VL-376 (kat. tunnus 91901:007:1140 elamumaa) ja Karja tn 19/VL-2081 (kat. tunnus 91901:007:0870 elamumaa). Planeeritavat ala läbivad L. Koidula ja Fr. R. Kreutzwaldi tänavad.

Planeeringuala asukohta Võru linnas kirjeldab joonis DP-1.

Planeeringuala on hoonestatud, kinnistu maapinna reljeef on tasane, kõrgused jäävad vahemikku 77,20-77,90. Maapind on väikese languga lõunasuunas. Kinnistu on piiratud aia, vana müüri ja hoonetega.

Planeeringu koostamise hetkel pääseb L. Koidula tn 26 krundile sõidukiga Fr. R. Kreutzwaldi tänavalt ning peahoonesse jalgsi L. Koidula tänavalt.

1.2.2. Kehtiv maakasutus

Planeeritaval alal fikseeritud maakasutus on järgmine:

Nimetus	Kinnistus reg. osa nr.	Katastritunnus	Pind m ²	Maakasutuse sihtotstarve
L. Koidula 26	17798	91901:007:0320	3328	Sotsiaalmaa

Piirinaabrite andmed:

Nimetus	Kinnistus reg. osa nr.	Katastritunnus	Pind m ²	Maakasutuse sihtotstarve
L. Koidula tn 24A	-	91901:007:1320	58	Tootmishoonete maa
Fr. R. Kreutzwaldi 5 /VL-376	-	91901:007:1140	678	Elamumaa
Karja tn 19 /VL-2081	6605	91901:007:0870	721	Elamumaa
Karja tn 17 /VL-372	-	-	2291	Üldmaa

Maakasutused on fikseeritud ka planeeringujoonistel DP-2.

1.2.3. Tehnovõrgud

Planeeringuala põhjanurgas asub kinnistul L. Koidula 24A OÜ Jaotusvõrgu jaotusalajaam Koidula 10/04kV kust saavad elektrienergia läheduses asuvad krundid. L. Koidula 26 krundil on välja ehitatud kinnistukanalisatsioon. L. Koidula tänaval kulgevad kõnnitee alune elektri keskpingeakaabel ja sidekaablikanalisisatsioon. L. Koidula tänava all kulgeb majaveeühendustorustik kinnistutele Fr. R. Kreutzwaldi 9 ja L. Koidula 26.

Fr. R. Kreutzwaldi tänaval kulgeb ühiskanalisatsiooni torustik alates kinnistust Fr. R. Kreutzwaldi 6 languga L. Koidula tänava poole ja ühisveevärgi malmist veetoru DN100, mis vajab rekonstrueerimist. Sama tänava all asuvad ka sidemaakaabel ja elektri keskpingeakaabel.

1.3. Planeeringu lahendus

1.3.1. Detailplaneeringu eesmärk

AS Semuehitus soovil ja Kurmik Projekt OÜ avalduse alusel Võru Linnavalitsuse poolt algatatud detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on maakasutuse sihtotstarbe muutmine elamumaaks ja linnaehituslike nõuete määramine ning liikluskorralduse lahendamine.

1.3.2. Detailplaneeringu alusplaan

Detailplaneeringu alusplaanina on kasutatud OÜ Maakorralduse ja Arhitektuuribüroo (RETTTER EG 10251358-0001) poolt koostatud geodeetilist alusplaani (töö nr. 16/05). Alusplaan on mõõdistatud A. Kulaga poolt mõõtkavas 1:500

1.3.3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeritud elamumaa sobib funktsioonilt lähedal asuvate kahe kuni kolmekorruseliste elamukruntidega. Krundid on piiratud hekkide ja aedadega. Aedades domineerib rohelus ja ka tänavate ääres kasvavad puuderead.

Planeeringuala läbivad L. Koidula ja Fr. R. Kreutzwaldi tänavad. Loodavatele kruntidele planeeritakse juurdepääs Fr. R. Kreutzwaldi tänavalt. Piki L. Koidula tänavat kulgevad elektriliinid, sidetrass ja Fr. R. Kreutzwaldi tänavalt majaühendustorustik

veega. Fr. R. Kreutzwaldi tänaval kulgeb ühiskanaliseerimine, ühisveevärk sidetrass ja elekter.

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on toodud joonisel DP-4.

1.3.4. Maakasutuse sihtotstarbed, ehitusõigus ning hoonestus- ja muinsuskaitse eritingimused

Krundi L. Koidula 26 sihtotstarve sotsiaalmaa muudetakse käesoleva detailplaneeringuga elamumaaks.

Ehitusõigus on määratud krundil L. Koidula 26 järgmiselt:

EK	- maakasutuse sihtotstarve detailplaneeringu järgi
4	- hoonete lubatud suurim arv krundil
1440m ²	- hoonete suurim ehitusalune pindala kokku
kuni 13,5m	- hoonete suurim lubatud kõrgus
Kunagise vanglamüüri säilinud osad säilitada ja restaureerida, sealhulgas mitte krohvida.	

Peahoone olulisemad arhitektuurinõuded ja muinsuskaitse piirangud:

4	- maksimaalne korruste arv
35°- 45°	- soovitatav katusekalle
TP 2	- minimaalne tulepüsivusklass
760m ²	- hoone suurim ehitusalune pindala

Hoone maksimaalse kõrguse määrab olemasolev katuseharja kõrgus.

- Säilitada hoone algupärane põhimaht, mansardkatus, tervena säilinud põhikonstruktsioonid ning akende asetus ja sisemised kaaravad.
- Kultuuriväärtuslikud tarindid ja detailid (fassaadidekoor, mansardkatuse puitkonstruktsioonid) säilitada ning restaureerida.
- Hilisemad juurdeehitused (katlamaja, garaažid, otsafassaadi trepikoda) võib lammutada.

Hoovielamu olulisemad arhitektuurinõuded ja muinsuskaitse piirangud:

2	- maksimaalne korruste arv
9m	- hoone maksimaalne kõrgus
40°- 45°	- soovitatav katusekalle
TP 3	- minimaalne tulepüsivusklass
290m ²	- hoone suurim ehitusalune pindala

Hoone maksimaalse kõrguse määrab olemasoleva hoone kõrgus.

- Olemasolev hooneosa on lubatud lammutada või ümber projekteerida nii, et oleks tagatud vanglamüüri eksponeerimine.
- Hilisemad kuurid hoone loodeküljel võib lammutada.

Varjualuse olulisemad arhitektuurinõuded ja muinsuskaitse piirangud:

45°	- katusekalle
8m	- hoone maksimaalne kõrgus
TP 3	- minimaalne tulepüsivusklass
190m ²	- hoone suurim ehitusalune pindala

Hoone kõrguse määrab hoone algupärane põhimaht, katuse tervena säilinud puitkonstruktsioonid.

- Säilitada hoone algupärane põhimaht, katuse tervena säilinud puitkonstruktsioonid.
- Seinte seisukord ja säilitamisvõimalus selgitada konstruktsioonide avamisel. Seinte amortisatsiooni korral säilitada talastiksüsteem nt. Lahtise varjualusena.
- Kultuuriväärtuslikud tarindid ja detailid (puitkonstruktsioontalastik ja karplukk) säilitada ning restaureerida.

Uusehitise olulisemad arhitektuurinõuded ja muinsuskaitse piirangud:

2	- maksimaalne korruste arv
9m	- hoone maksimaalne kõrgus
35°- 45°	- soovitatav katusekalle
TP 3	- minimaalne tulepüsivusklass
200m ²	- hoone suurim ehitusalune pindala

Üldised muinsuskaitsepiirangud ja nõuded projektlahendusele:

- Remontida hoonete katused, karniisid ja veeäravoolusüsteemid. Katusekattematerjalina kasutada käsitsi valtsitud terasplekki.
- Fassaadide projekteerimisel jälgida algupärast kujundusstiili.
- Siseruumide projekteerimisel võtta aluseks siseviimistlusuuringute tulemused ning järgida ajastule iseloomulikke kujundusprintsipe.
- Puuduvad detailid (ukselehed, aknaraamid, uste-akende manused) projekteerida stiililt sobivad. Uksed-aknad projekteerida puidust.
- Detailide ümberpaigutamised dokumenteerida. Restaureerimistöode käigus tehtavad kultuuriväärtuslikud avastused inventeerida täiendavalt.
- Uued tehnosüsteemid rajada võimalikult varjatult ja nii, et need ei kahjusta kultuuriväärtuslikke tarindeid-detaile.
- Restaureerimis- ja remonttöid teostades kasutada algupäraste konstruktsioonide osas ainult traditsioonilisi, hoone ehitamise ajal kasutusel olnud ehitus- ja viimistlusmaterjale (keraamiline tellis, puit, lubikrohv, lubivärv), va. tehniliselt vajalikud ja muud hoone kestvust suurendavad materjalid.
- Tööde teostamine võib toimuda üksnes Muinsuskaitseametiga kooskõlastatud projekti alusel.
- Tööde kestel peab olema tagatud vastavat tegevusluba omava firma või isiku poolne muinsuskaitsejärelvalve.

Kui eri kinnistutel paiknevad hooned ehitatakse kokku või teineteisele lähemale kui minimaalne tuleohutusküja, tuleb hoonete vahele (hoonetesse) ehitada tulemüür. Krundiomanike vahelisel kirjalikul kokkuleppel võib selle asendada nõuetekohase tuletõkkeseinaga.

1.3.5. Haljastus, heakorrastus, piirded

Planeeritaval krundil võiks kavandada nii madal- kui kõrghaljastuse rajamist kuid arvestada tuleb ka naabritega, seega ei soovitata istutada krundi põhjakülge meie kliimavööndis väga kõrgeks kasvavaid puid. Puude ja põõsaste täpsed asukohad selguvad edaspidi koostatava aiakujundus-projektiga.

Heakorrastustöödena tuleb uutel krundiomanikel kanda hoolt selle eest, et krundil olevad teed ning platsid oleksid puhtad nii lumest, veest kui ka langenud lehtedest ning talvel liivatatud. Krundile rajada välivalgustus oma krundi otstarbeks. Kuritegevuse ennetamise eesmärgil on hoone ning haljastuse planeerimisel oluline krundi sissekäikude jälgitavus hoonest.

Planeeringujärgselt piiratakse krunt vanglamüüriaga sobiliku piirdega, sest eravaldus peab olema eraldatud ühiskasutusega alast. Võimalik on ka piirde dubleerimine põõsashekiga.

1.3.6. Liikluskorraldus

Planeeringualas olevate Fr. R. Kreutzwaldi ja L. Koidula tänavate liikluskorraldust ei muudeta.

Krundil L. Koidula 26 sõidukite parkimine on lahendatud krundi piires. Parklates peavad liiklemiseks olema teed tugevast materjalist.

1.3.7. Tehnovõrkude lahendus

1.3.7.1 Veevarustus.

Kreutzwaldi tänaval on olemas ühisveevärgi malmist veetoru DN 100, mis vajab rekonstrueerimist. Karja tänaval on olemas plastist ühisveevärgi veetoru PE 110, mis on rajatud 2002. aastal. L. Koidula tänaval puudub ühisveevärgi ringvõrk Fr. R. Kreutzwaldi ja Jüri tänavate vahel. Fr. R. Kreutzwaldi tänavalt on L. Koidula tänavasse rajatud majaühendustorustik kinnistutele Kreutzwaldi 9 ja L. Koidula 26.

Detailplaneeringus nähakse ette L. Koidula tänaval Fr. R. Kreutzwaldi ja Jüri tänavate vahelise ringvõrgu loomine.

L. Koidula 26 kinnistul on olemas ühendus ühisveevärgiga Fr. R. Kreutzwaldi tänavalt kuid veejagamise leping on lõpetatud. Kinnistu liitumispunktiks nähakse ette mitte kaugemale kui 2 meetrit krundi piirist sulgarmatuuriks maakraan, mis paigaldatakse rajatavale L. Koidula tänava veetrassile.

1.3.7.2. Olmekanalisisatsioon.

Karja tänavale on rajatud 2002. aastal kanalisatsioonitorustik. Kanalisatsioonitorustikuks on PVC 160 kanalisatsioonitoru. L. Koidula tänaval puudub detailplaneeringu alas ühiskanalisatsioonitorustik. Fr. R. Kreutzwaldi tänaval on olemas ühiskanalisatsioonitorustik alates kinnistust Fr. R. Kreutzwaldi 6 languga L. Koidula tänava poole.

L. Koidula 26 kinnistul on olemas ühendus kanalisatsiooniga Fr. R. Kreutzwaldi tänavalt kuid jagamise leping on lõpetatud. Kinnistu liitumispunktiks nähakse ette kanalisatsiooni vaatlustoru või –kaev.

1.3.7.3. Sadeveed.

Detailplaneeringu alasse jäävas piirkonnas puudub käesoleval hetkel sademeveetorustik.

Käesoleva detailplaneeringuga planeeritakse Fr. R. Kreutzwaldi tänavale sadeveekanalisatsiooni torustik. Peale Fr. R. Kreutzwaldi tänava sadeveetorustiku väljaehitamist on võimalus rajada ka sadeveekanalisatsioon L. Koidula tänavale. Krundi sadeveed juhitakse planeeritud Fr. R. Kreutzwaldi tänava sadeveetorustikku.

1.3.7.4 Elektrivarustus.

Krunt L. Koidula 26 saab elektrienergia Koidula 10/0,4kV jaotusalajaamast.

Elektrivarustus planeeritavale alale nähakse ette OÜ-le Jaotusvõrk kuuluvast 10/0,4kV Koidula alajaamast, mille seinale planeeritakse ka liitumisühendus.

Kaablitele nähakse ette kaablikoridorid väljaspool ehitusala, arvestades normdokumentides lubatavate vahekaugustega teistest kommunikatsioonidest ja ehitistest ning samuti nähakse ette kaablikaitsevööndid, mis kehtestatakse servituudi alaks.

Maakaabelliini kaitsevöönd on vastavalt määrusele “Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus” piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest ühe meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid. Tegevusepiirangud elektripaigaldise kaitsevööndis on sätestatud Elektriohutusseaduses.

Täiendava võimsuse (peakaitsme) soovi korral tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Pingestamine on lubatav pärast elektripaigaldise kasutuselevõtu teatise esitamist elektrivõrgu ettevõttele.

1.3.7.5. Side.

Kaablikanaliseerimine piirkonda nähakse ette Elioni kaablikapist TMLK 07 Fr. R. Kreutzwaldi tn 6 juurest, mille haardeulatus on üle 50 meetri. Kasutada olemasolevaid VMOHBU tüüpi Elioni kaableid või näha ette vastavalt vajadusele täiendavad kaablid kaablikanaliseerimise alates kaablikapist TMLK 07 Fr. R. Kreutzwaldi tänav 6 juurest.

Hoonetesse projekteerida vajalikumahulised SK tüüpi sidekontrollkapp. Hoone sisesisevõrk projekteerida ja välja ehitada tellija vahenditest kasutades CAT 5 sidekaableid. Sisesidekaablid CAT 5 otsastada selleks ettenähtud otsastusliidestega.

Kinnistutel asuvad Elioni rajatised kuuluvad Elionile. Rajatavate liinirajatiste väljaspool piiritluspunkti olev liinirajatise osa antakse piiritlusaktiga tähtajatult ja tasuta Elioni hallata.

Tööd tehakse tellija vahenditest.

Vastavalt määrusele "Liinirajatise märgistamise nõuded ja kaitsevööndis tegutsemise eeskiri" on side liinirajatise kaitsevöönd kaks meetrit mõlemal pool selle keskjooant. Liinirajatise kaitsevööndis on keelatud tõkestada sellele juurdepääsu ja rikkuda konstruktsiooni. Ehitus- ja kaevetööd on lubatud ainult liiniomaniku loal. Kitsendused side liinidest on kantud katastriplaanidele.

1.3.7.6. Soojavarustus.

Krundil L- Koidula 26 on väljaehitatud oma lokaalkatlamaja tahkekütusel.

Lähimad AS Võru Soojusele kuuluvad trassid paiknevad Fr. R. Kreutzwaldi ja Katariina allee ristumisel, kus asub ka soojakamber. Trassid on Ø 150 mm ja asuvad kanalis. AS Võru Soojusel on planeeritud lähiaastatel lõigu Katariina allee – Fr. R. Kreutzwaldi trasside renoveerimine eelisolereitud torustikuks.

Detailplaneeringu ala soojaga varustamine on planeeritud liitumispunktist Fr. R. Kreutzwaldi Katariina allee ristmikul asuvast soojakambrist soojatrassi rajamisega Ø150mm eelisolereitud torudes mööda Fr. R. Kreutzwaldi tänavat L. Koidula 26 kinnistuni. Sisendid kinnistule planeeritakse vastavalt planeeringule Fr. R. Kreutzwaldi tänavalt.

Krunt L. Koidula 26 ei jää Võru kesklinna kaugküttepiirkonda. Seega pole keelatud hoonete kütmiseks kasutada oma katlamaja ja osaliselt ahjukütet.

Hoonete kütmine võib toimuda elektriga või kasutades muid alternatiivseid energiaallikaid (näiteks maaküte, soojuspumbad, päikeseenergia).

1.3.7.7. Planeeritud tehnovõrkude vajadus planeeringualal

Tehnovõrgu nimi	Pikkus, m
Veetrass	90
Olmekanaliseerimise trass	50
Sadevete kanalisatsiooni trass	175
Elektri kaabelliin	10
Side kaablikanaliseerimine	150
Soojatrass	50

1.3.8. Kinnisomandi kitsendused

Lähtuvalt asjaõigusseadusest (AÕS) tehakse ettepanek järgmiste reaalserveitute seadmiseks:

Aadress	Servituut	Kelle kasuks	Märkused
L. Koidula 24	Elektriliiniservituut	OÜ Jaotusvõrk	Kaabelliinid
Karja 17	Elektriliiniservituut	OÜ Jaotusvõrk	Kaabelliinid
	Juurdepääsuservituut	OÜ Jaotusvõrk	Juurdepääs alajaamale

1.3.9. Keskkonna- ja tervisekaitse.

Planeeringualal kavandatud tegevus ei põhjusta ohtu keskkonnale. Keskkonnamõjude hindamist pole vaja läbi viia. Moodustatavatele parklatele lisatakse õlipüüdurid.

Prügikonteinerite tühendamiseks on vajalik sõlmida leping jäätmeäitlusfirmaga.

1.3.10. Tuleohutus

Planeeringualal paikneva peahoone (korterelamu I kasutusviis) minimaalne tulepüsivusklass on TP 2 s.o. tuldtakistav hoone. Ehitise lubatud kõrgus on kuni 14 meetrit ja lubatud on kuni neli korrust.

Planeeringualal paikneva hoovielamu (korterelamu I kasutusviis) minimaalne tulepüsivusklass on TP 3 s.o. tuldkartev hoone. Ehitise lubatud kõrgus on kuni 9 meetrit ja lubatud on kuni kaks korrust.

Planeeringualal paikneva varjualuse (elamu abihoone I kasutusviis) minimaalne tulepüsivusklass on TP 3 s.o. tuldkartev hoone. Ehitise lubatud kõrgus on kuni 9 meetrit ja lubatud on kuni kaks korrust.

Planeeringualal paikneva uusehitise (elamu I kasutusviis) minimaalne tulepüsivusklass on TP 3 s.o. tuldkartev hoone. Ehitise lubatud kõrgus on kuni 9 meetrit ja lubatud on kuni kaks korrust.

Vesi väliseks tulekustutuseks saadakse olemasolevast tuletõrjehüdrandist, mis asub L. Koidula ja Fr. R. Kreutzwaldi tänava ristil. Eelpool nimetatud hüdrant rekonstrueeritakse koos Fr. R. Kreutzwaldi tänava veetrassiga.

Tule levik ühelt ehitiselt teisele on takistatud hoonete vaheliste kujade (mis ületab 8 meetrit) ja kuja puudumisel tulemüüride abil. Jäätmete hoiukoht peab olema süttiva pinnakihi hoonetest või ukse ja aknaavadest vähemalt kahe meetri kaugusel, sõiduki parkimiskoht vähemalt nelja meetri kaugusel.

Planeeringuga on võimaldatud päästemeeskonnal ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.

1.3.11. Planeeringu rakendamise võimalused

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele, L. Koidula 26 hoonestamiseks.

Vastava krundi igakordne omanik kohustub välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti koos kinnistu heakorra ja kinnistule juurdepääsuga ning parkimisplatsiga. Tehnovõrgud ehitatakse välja igakordse krundi omaniku/valdaja poolt kokkuleppel tehnovõrke valdava ettevõttega.

Tööde teostamine võib toimuda üksnes Muinsuskaitseametiga kooskõlastatud projekti alusel. Tööde kestel peab olema tagatud vastavat tegevusluba omava firma või isiku poolne muinsuskaitsealine järelevalve.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik.

Krundisisesed sõidukite parkimis- ja liiklemisalad, kõnniteed, heakorrastuse, hoonestuse ja juurdepääsuteed krundilt tänaval asuva sõiduteeni realiseerivad planeeritavate kruntide omanikud.

Planeeritud krundi piiride muutmise ja servituutide seadmine toimub vastavalt kehtivatele seadustele.

Eelpool toodud punktid on lahendatud vastavalt väljastatud lähteülesandele ja muinsuskaitse eritingimustele.

1.3.12. Kokkuvõte

Detailplaneeringus käsitletaval krundil on muudetud maa sihtotstarve sotsiaalmaast elamumaaks ning muudetud kinnistu piire ja seatud ehitusõigused. Lahendatud on liikluskorraldus ning määratud haljastuse, heakorrastuse põhimõtted ning tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad.

Koostasid: Allan Kaasik

Kristi Peedo



Foto 1. Vaade peahoonele



Foto 2. Vaade põhjapoolsele müüriosale



Foto 3. Vaade kõrvalhoonele



Foto 4. Vaade kõrvalhoone tagusele

2. GRAAFILINE OSA

DP-1 Asukoha skeem

DP-2 Olemasolev olukord

DP-3 Põhijoonis tehnotrassidega

DP-4 Planeeringuala kruntideks jaotamine

DP-5 Funktsionaalsed seosed