

SISUKORD

SISUKORD.....	2
SELETUSKIRI	
1. SISSEJUHATUS.....	3
1.1. Planeeringu koostamise alus	3
1.2. Planeeringu eesmärk.....	3
1.3. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid.....	3
1.4. Olemasolevad geodeetilised alusplaanid ja uuringud.....	3-4
1.5. Kirjavahetus.....	4
1.6. Planeeringu tellija ja koostaja.....	4
2. Planeeringu kontaktvõõndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.....	4
3. Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	4-5
4. PLANEERINGU LAHENDUS	
4.1. Üldine eesmärk.....	6
4.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine ja kruntide ehitusõigus.....	7-9
4.3. Liikluskorraldus.....	9
4.4. Haljastus ja heakord.....	10
4.5. Tehnovõrgud	10
4.5.1. Sademetevesi ja kanalisatsioon.....	10
4.5.2. Veevarustus.....	10
4.5.3. Elektrivarustus ja välisvalgustus.....	10
4.5.4. Soojavarustus.....	11
4.5.5. Sidevarustus ja valguskaabel.....	11
4.6. Keskkonnakaitse abinõud	11
4.7. Piirangud ja servituudid.....	11
4.8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	11
4.9. Planeeringu kehtestamisest tulenevad kinnisomandi kitsendused ja nende ulatus.....	11
4.10. Planeeringu rakendamise võimalused.....	12
4.11. Nõuded projekteerimisele planeeringualal.....	12
5. KOOSKÕLASTUSE KOKKUVÕTE.....	12
GRAAFILINE OSA	
Situatsiooniskeem M 1:5000.....	13
Olemasolev olukord M 1:1000.....	14
Põhijoonis ja liikluskorraldus M 1:1000.....	15
Tehnovõrgud M 1:1000.....	16

LISAD asuvad lisade kaustas II



SELETUSKIRI

1. Sissejuhatus

1.1. Planeeringu koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Võru Linnavalitsuse korraldusega 27.10.2004. nr.1026 kinnitatud lähteseisukohad.

1.2. Planeeringu eesmärk

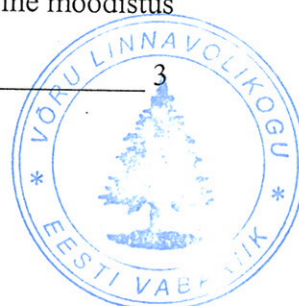
Planeeringu eesmärgiks on arendada Koreli oja kaldaalad aktiivseks ja atratiivseks looduslikuks puhkealaks, määrata planeeringuala krundid, nende ehitusõigused ja linnaehituslikud põhimõtted.

1.3. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

- 1.3.1. Üldplaneering – Võru linna generaalplaani korrektuur. RPI „Eesti Projekt „, töö šiffer A-858-74, jäetud kehtima üldplaneeringuna Võru Linnavolikogu otsusega nr. 54 p.1.1 14.05.2003.
- 1.3.2. Detailplaneeringud – Võru kesklinna detailplaneering, jäetud kehtima Võru Linnavolikogu otsusega 14.05.2003 nr 54.
 - Räpina mnt 3a detailplaneering, kehtestatud Võru Linnavolikogu otsusega 10.03.2004 nr 111
 - Kooli tee 4 kinnist ja selle lähiümbruse detailplaneering, kehtestatud Võru Linnavolikogu otsusega
 - Tartu, Vilja , Vabaduse tänava ja Koreli oja vahelise maa-ala dp kehtestatud Võru Linnavolikogu otsusega nr 129 20.09.2005
- 1.3.4. Projektdokumentatsioon – Võru linna spordihalli ehitusprojekt 03500 spordihalli 3 faasilise väliselektrivarustuse tp (töö nr 21-504-04 Enerel OÜ)
 - Koreli oja puhastamise ja lähiümbruse heakorrastamisprojekt Maa ja Vesi AS töö nr 05527 2005.a
- 1.3.5. Menetluses olevad planeerimise- ja projekteerimise protsessid-
 - Uus 21 kinnistu ja selle lähiümbruse dp (algatatud 06.11. 2003 korraldus nr 151)
 - Vabaduse väljaku, Vabaduse ja Jüri tänavate vahelise maa-ala kuni Jüri 19 krundini detailplaneering (algatatud vk otsusega 11.08.2004 nr 151)
 - Liiva tänava rekonstrueerimisprojekt AS Kommunaalprojekt

1.4. Olemasolevad geodeetilised alusplaanid ja geoloogilised uuringud

- OÜ Maamõõdu-ja Arhitektuuribüroo geodeetiline mõõdistus töö nr 222/04



- REIB OÜ tööd nr TT.0187T ja TT-0110
- OÜ M.K. Konsultatsioonid tööd nr 24-05 GEO

1.5. Kirjavahetus

Planeeringu algmaterjalid ja menetluse käigu toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikutega on planeeringu teises köites – planeeringu lisad.

1.6. Planeeringu tellija ja koostaja on Võru Linnavalitsus

2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeritaval alal asub Võru kesklinna läbiv Koreli oja oma vösastunud ja liigniiskete kaldaaladega, aeglase vooluga oja laius on selles lõigus ca 2,5-3 m. Umbes 1 km kaugusel allavoolu suubub oja Võhandu jõkke.

Võru vanalinn ja linnakeskus jääb oja vasakkaldale, paremkaldal asub bussijaam, korruselamute piirkond, Kreutzwaldi Gümnaasium, ärikrundid ja spordihooneehitus ning planeeritud staadioni krunt.

Üle oja sildade kulgevad kaks linna peatänavat Tartu tänav ja Vabaduse tänav on kaheasuunalised, neid mööda kulgevad ka linna bussiliinide marsruudid. Liiva ja Petseri tänavad on kaheasuunalised ja autodega sõidetavad ainult ojani, edasi saab üle jalakäijate sildade jalgteid mööda. Oja ja Jõe tänav on tupiktänavad. Uus tänav on kaheasuunaline Liiva ja Petseri vahelises lõigus, tänava Oja - Liiva tänavate vaheline lõik on Liiva tänava nurgas autodega läbimiseks suletud, tõkendpostide vahelt saab liikuda jala, jalgrataste jms-ga.

3. Olemasolev olukord

Planeeritav ala hõlmab maa-ala pindalaga ca 17 ha, oja pikkus planeeritavas lõigus on ca 830 m. Maapinna kalle on Koreli oja suunas, kõrgused jäävad vahemikku +79.84 m Uus tänava alguses ja + 69.80 oja kaldal Tartu mnt silla juures.

Oja ja kaldaalad asuvad riigimaal.

Detailplaneeringu ala piirneb oja paremal kaldal Kooli tee 2, 4, 6 ärikruntidega ja Räpina mnt 3A spordihoone krundiga ning Tartu mnt äärse dp alaga ning oja vasemal kaldal Jõe tänava, Vabaduse 4B ärikrundiga, Oja tänava väikeelamukruntidega ning Uue tänavaga, mille ojapoolses servas asuvad põhiliselt väikeelamukrundid.

Planeeritaval alal kehtivad tulenevalt looduskaitse seadusest järgmised piirangud:

- kallasraja ulatus 4m, - veekaitsevöönd 10m, - ehituskeeluvöönd 50m.

Tehnovõrkudest asuvad Uuel tänaval lõigus Liiva tänav kuni Uus 12 ühisveevärgi malmist veetoru DN 100.

Uus 13 kuni Petseri tänavani on olemas ühiskanalisatsioonitorustik. Uus 1 kuni Liiva tänavani ühiskanalisatsioonitorustik puudub. Planeeritaval territooriumil puudub käesoleval hetkel sademeveetorustik. Detailplaneeringualal asuvad elektrivõrgule kuuluvad Tare 10/0,4kV kioskalajaam ja Koreli alajaam.



TABEL 1 Olemasolev maakasutus planeeringualal:

jrk nr	krundi aadress	katastritunnus	pindala m ²	sihtotstarve	omanik
1.	Vabaduse 4B		3260	ärimaa	AS Mehka
2.	Vabaduse 3A			elamumaa GÜ	Tareboks
3.	Oja 1 (trükikoda)	91901: 003:0170	5026	tootmismaa	AS Võru Täht
4.	Oja 2	91901:003:0680	1130	elamumaa	Ülar Sarapuu
5.	Oja 3	91901:003:0640	1257	-,,-	Aino/ Indrek Lepp
6.	Oja VL-2132	91901:003:0740	1004	-,,-	Indrek Lepp
7.	Oja 5	91901:003:0630	1155	-,,-	Mati Kriis
8.	Oja 5A (Tare alajaam)	91901.003:1150	131	tootmismaa	AS Eesti Energia
9.	Oja 7 vallasomand	elamu ehr k 36106226524		elamumaa	Peeter Viiard
10.	Uus 1	91901:003:0280	1373	-,,-	Jaan Randvere
11.	Uus 3	91901:003:0110	1456	-,,-	Anna, Jüri Maršalkin
12.	Uus 5	91901:003:0970	1480	-,,-	Rainer Taan
13.	Uus 7 / 7A	91901:003:0980	1450	-,,- korteriomand	Erna Horn, Eduard Krunning, Salme-Aliide Kunditalo, Rainer, Taan
14.	Uus 11 / 11A	91901:004:0040	2996	-,,-	Kersti Hagel
15.	Uus 13	91901:004:0020	445	-,,-	Haljand Hallop
16.	Uus 15 / 15A	91901:004:0050	3178	-,,-	Enn Ainsalu
17.	Uus 17	91901:004:0190	717	-,,-	Rain Raitar
18.	Uus 17A	91901:004:0320	880	-,,-	Milvi Piho, Maire Treial
19.	Uus 17B	91901:004:0260	717	-,,-	Heiki Kelp
20.	Uus 19 vallasomand	MTÜ Mustlas-Eestlas-Noorte Kultuurikeskus		sotsiaalmaa	
21.	Uus 19A	91901:004:0310	817	-,,-	Senta Torop
22.	Uus 21	91901:004:0270	959	sotsiaalmaa	Eesti Metodistide Kirik
23.	Uus 23	91901:004:0280	1515	ärimaa	Gennadi Tšegurov
24.	Liiva 1	I 91901:004:0071	407		
		II 91901:004:0072	1027	elamumaa	Urmas Paidre
25.	Liiva 1A	91901:004:0130	588	-,,-	Rudolf Allik
26.	Liiva 2	91901:003:0200	2025	-,,-	Raivo Viitkar
27.	Liiva 4	91901:003:0580	236	-,,-	Maris Klaus
28.	Liiva 4A	91901:003:0570	436	-,,-	Anu Ottis
29.	Petseri 1A (Koreli alajaam)	91901:005:1330	170	tootmismaa	AS Eesti Energia
30.	Petseri 2 / 2A	91901:004:0490	7335	korruselamumaa	
31.	Petseri 2B endine maaeraldus krunt nr 1079	9267		-,,-	AS Wermo
32.	Jõe 3 garaažid	-	772	elamumaa	GÜ Mäe Auto



4. PLANEERINGU LAHENDUS

4.1. Üldine eesmärk

Detailplaneeringuga reserveeritakse linna arenguks vajalik linnaruum, et arendada välja linnasüdamikku läbiv looduslik puhkeala, kujundada ja korrastada oja kaldad, määrata planeeringuala kruntide sihtotstarbed, ehitusõigused ja linnaehituslikud nõuded ning lahendada liikluskorraldus ja reserveerida perspektiivsetele tehnovõrkudele vajalikud koridorid.

Kogu roheala on kavandatud läbima jalakäigu-, jalgratta ja tervisespordirajad. Radade äärde on ette nähtud väiksemaid tervisespordi- ja mänguplatse ning puhkekohti. Üldmaa kruntide lahendus täpsustatakse eraldi parkide-haljasalade projektiga. Läbivateks jalakäiguteedeks peavad jääma Liiva ja Petseri tänavate pikendused, mida mööda kulgeb üle oja põhiline jalgsiliikumine.

4.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine ja krundi ehitusõigused

Riigimaale on planeeringuga määratud veeala krunt POS 1, neli puhke-haljasmaa krunti POS 2-5, ja üks sotsiaalmaa krunt endisele AS Wermo maaeraldusele Petseri 2B POS 41. Liiklusmaa kruntideks on planeeritud Jõe tänav POS 6 ja Oja tänav POS 7. Kõik need alad on eesmärk taotleda munitsipaalomandisse.

Kahele väikeelamukrundile Oja 3 ja Oja 4 on krundipiiride korrastamise eesmärgil määratud väike lisamaa krunt POS 13A ja POS 14A .

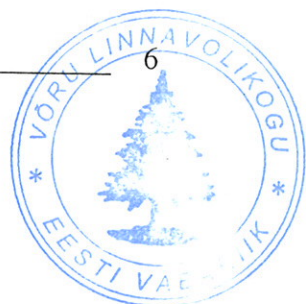
Uus 23 kinnistu on omaniku soovil jagatud kaheks krundiks POS 31 aadressiks Uus 23 ja POS 32 aadressiks 23A ning sihtotstarve muudetud ärimaast elamumaaks.

Olemasolevate kruntide sihtotstarbeid ja aadresse on muudetud järgmiselt:

*Vabaduse 1A sihtotstarve 40% elamumaa, 30% ärimaa, 30% tootmismaa(endine Oja 1-trükikoda 100% tootmismaa);

*Oja 1 elamumaa (endine Vabaduse 3A - garaažiühistu);

*Oja 4 elamumaa (endine Oja VL-2132);



TABEL 2 Andmed kruntide ja ehitusõiguste kohta

POS nr	krundi aadress	olemasolev krundi pind, sihtotstarve m ²	planeeritud krundi pind, sihtotstarve m ²	lubatud hoonete arv, kor- ruselisus	lubatud ehitus- alune pind m ²	tulepü- sivus- klass	kitsendused märkused
1		Üm	V 100% ~ 16500	-	-	-	
2	Tartu 9B	Üm	HP,HL,PL 100% ~ 9300		-	-	-
3	Jõe 5	Üm	HP,HL,PL 100% ~ 5500		-	-	-
4	Kooli 8	Üm	HP,HL,PL 100% ~ 22000		-	-	-
5	Liiva 2A	Üm	HP,HL,PL 100% ~ 19300		-	-	-
6	Jõe tänav	L	LT 100% ~ 1315	-	-	-	
7	Oja tänav	L	LT 100% ~ 1720	-	-	-	
8	Jõe 3	E 772	E 100% 772	1, 1	472	TP-1	
9	Vabaduse 4B	Ä 3260	Ä 100% 3260	2, 2	800	TP-2	
10	Vabaduse 1A (trükikoda)	Th 5026	EK 40% Th 40%,Ä 40%	2,5	1200	TP-1	juurdepääsu- servituut Oja 1-le
11	Oja 1 garaažid endine Vabaduse 3A	E 100% 1210	E 100% 1210	2, 1	371	TP-1	juurdepääs Oja tänavalt
12	Oja 2	E 100% 1130	EP 100% 1130	2, 2	250	TP-2	juurdepääs läbi Vabaduse 1A
13	Oja 3	E 100% 1257	EP 100% 1257	2, 2	250	TP-2	
13A	lisatükk	-	~176 = kokku 1433 m ²				
14	Oja 4) (end VL-2132	E 100% 004	EP 100% 1004	2, 2	200	TP-2	
14A	lisatükk	-	~ 244 = kokku 2248 m ²				
15	Oja 5	E 100% 1155	EP100% 1155	2, 2	250	TP-2	
16	Oja 5A alajaam	Th 100% 131	OE100% 131	1,1	35	TP-1	
17	Oja 7	E 1402	EP 100% ~ 2259	2, 2	250	TP-2	



18	Uus 1	E 1373	EP 100% 1373	4, 2	300	TP-3
19	Uus 3	E 1456	EP 100% 1456	4, 2	250	TP-3
20	Uus 5	E 1480	EP 100% 1480	2, 2	100	TP-3
21	Uus 7, 7A	E 1450	EK 100% 1450	3, 2	250	TP-3
22	Uus 11, 11A	E 2996	EP 100% 2996	4, 2	300	TP-3
23	Uus 13	E 445	EP 100% 445	2, 2	150	TP-3
24	Uus 15, 15A	E 3178	EP 100% 3178	4, 2	800	TP-3
25	Uus 17	E 717	EP 100% 717	2, 2	200	TP-3
26	Uus 17A	E 880	EP 100% 880	2, 2	200	TP-3
27	Uus 17B	E 717	EP 100% 717	2, 2	200	TP-3
28	Uus 19	E ~1045	PK 100% 1050	2, 2	250	TP-3
29	Uus 19A	E 817	EP 100% 817	2, 2	200	TP-3
30	Uus 21	Üh 959	AR 100% 959	2, 2	200	TP-2 krundi piir- joone muutmine
31	Uus 23	Ä 1515	BT,BB 50%, EP 50% ~ 745 EP 100%	1, 2	200	TP-2
32	Uus 23A		~ 770	2, 2	200	TP-2
33	Liiva 1- I	E 407	EP 100% 407	2, 2	200	TP-2
34	Liiva 1- II	E 1027	EP 100% 1027	2, 2	250	TP-3
35	Liiva 1A	E 588	EP 100% 588	2, 2	150	TP-3
36	Liiva 2	E 2025	EP 100% 2025	3, 2	300	TP-3
37	Liiva 4	E 236	EP 100% 236	2, 2	110	TP-3
38	Liiva 4A	E 436	EP 100% 436	2, 2	150	TP-3

