

SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS

Detailplaneeringu koostamise aluseks on VÕRU LINNAVALITSUSE korraldus detailplaneeringu algatamise kohta 08.06.2005 nr. 513 "Detailplaneeringu algatamine Lõuuväljaku tn.8 kinnistule ja piirnevatele tänavaaladele". Detailplaneeringu eesmärgiks on maakasutuse sihtotstarbe muutmine ärimaast elamumaaks, ehitusõiguse ja linnaehituslike nõuete määramine ning liikluskorralduse lahendamine.

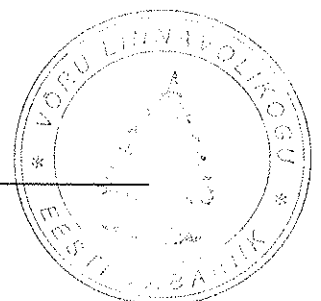
2. ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID

Arvestamisele kuulub planeering: Võru Kubja Lõulupeo - Kanarbiku tn kvartali detailplaneering (jäetud kehtima Võru linnavolikogu otsusega nr.54 14.05.2003) Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on Lõuuväljaku 8 maa-ala plaan (koostas FIE Meelis Lõhmus töö nr:270505. Koostatud 27.mai 2005.a.).

Planeeringu koostamise aluseks on käesoleva projekti köites II toodud dokumendid.

Planeerimisettepaneku koostamisel on järgitud järgmisi Eesti Vabariigi normdokumente:

1. Planeerimisseadus;
2. Planeeringute leppemärgid (2002);
3. Soovitused detailplaneeringu koostamiseks (2003);
4. EV Valitsuse määrus 24.06.1995 nr. 36 „Katastriüksuse sihtotstarbe liikide ja nende määramise aluste kinnitamine“;
5. Asjaõigusseadus,
6. Ehitise tuleohutuse projekteerimismid EPN 10.1;
7. Tuleohutuse üldnõuded;
8. EV Valitsuse määrus 20.05.2003 nr. 157 „Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus“;
9. EV Valitsuse määrus 31.06.2002 nr. 241 „Elektrivõrguga liitumise ja tasu arvestamise kord“;
10. Veeseadus
11. Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus
12. EV Valitsuse määrus 16.12.1996 nr. 61 „ Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise kord“;
13. EV Valitsuse määrus 16.05.2001 nr. 171 „Kanaliseatsiooni ehitise veekaitsenõuded“;
14. Teeseadus



3. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED JA EHITUSLIKUD SEOSSED

Planeeringuala asub Kubija linnaosas, kesklinnast ca 4 km kaugusel. Planeeringu alalt avaneb vaade Kubija järvele, mis asub ca 100 m kaugusel. Planeeringu ala vastas (järvepoolses küljes) asub toimiv Võru linnale kuuluv purskkaev.

Elamud on selles piirkonnas 1960.a. iseloomulikud – viilkatustega 1,5 korruselised. Palju on betoonblokkidest ja silikaattellistest ehitatud hooneid. Leidub ka kaasaja tingimustele vastavaid renoveeritud hooneid ja juurdeehitusi. Viimased on peamiselt värvitud laud-viimistlusega või klombitud kivivoodriga.

Haljastust on piirkonnas palju. Kõrghaljastusest asuvad üksikud puud krundipiiridel ja tänava ääres. Suurem haljasala jääb Võru haigla, Kubija järve ja laululava ümbrusse.

Planeeringuala asub kahe tänava ristumiskohas, kagu-loode suunaline Lauluväljaku tänav on Võru linna üldplaneeringu järgi põhitänav ja on asfalteeritud ning kirde-edela suunaline Kanarbiku tänav jaotustänav, mis on kruuskattega. Tänav maa-alad on kitsad, kõnniteed puuduvad. Krundi asukoht tänavate suhtes tagab sellele hea juurdepääsu Kanarbiku tänavalt.

Tänavatel puudub tänavavalgustus.

4. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Tabel 1

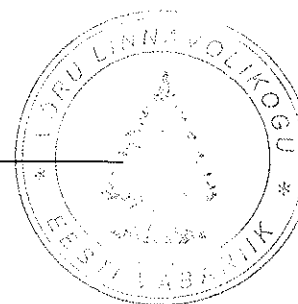
Maaüksus	Katastritunnus	Maakasutuse sihtotstarve	Omanik/valdaja	Pindala
Lauluväljaku 8	91901:014:2100	Ärimaa	OÜ R.A.S.Ü INVEST	1223 m ²

Krundi maakasutamise sihtotsarve on 100% ärimaa ja krundi suurus on 1223 m².

Hoonetest asub krundil kaks amortiseerunud ühekorruselist viilkatusega hoonet (üks neist abihoonet). Aastaid tagasi oli hoone ettenähtud turistide toitlustamiseks.

Hooneid ümbritsev pind on osaliselt kõvakattega osaliselt vananend muru all. Krundi läänepoolses küljes on väljakasvanud kuusehekist kuuskede rida, mis osaliselt vajaks mahavõtmist ja paari meetri laiune põõsastega haljasriba. Reljeef on üldiselt kogu planeeringuala piires langusega järve suunas.

Tehnovõrkudest on olemasolev hoone varustatud elektriga. Vesi on lahendatud oma kaevu baasil (kaev vajab puhastamist) ja kanalisatsioon kogumiskaevuga.



3. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED JA EHITUSLIKUD SEOSSED

Planeeringuala asub Kubija linnaosas, kesklinnast ca 4 km kaugusel. Planeeringu alalt avaneb vaade Kubija järvele, mis asub ca 100 m kaugusel. Planeeringu ala vastas (järvepoolses küljes) asub toimiv Võru linnale kuuluv purskkaev.

Elamud on selles piirkonnas 1960.a. iseloomulikud – viilkatustega 1,5 korruselised. Palju on betoonblokkidest ja silikaattellistest ehitatud hooneid. Leidub ka kaasaja tingimustele vastavaid renoveeritud hooneid ja juurdeehitusi. Viimased on peamiselt värvitud laud-viimistlusega või klombitud kivivoodriga.

Haljastust on piirkonnas palju. Kõrghaljastusest asuvad üksikud puud krundipiiridel ja tänava ääres. Suurem haljasala jääb Võru haigla, Kubija järve ja laululava ümbrusse.

Planeeringuala asub kahe tänava ristumiskohas, kagu-loode suunaline Lauluväljaku tänav on Võru linna üldplaneeringu järgi põhitänav ja on asfalteeritud ning kirde-edela suunaline Kanarbiku tänav jaotustänav, mis on kruuskattega. Tänav maa-alad on kitsad, kõnniteed puuduvad. Krundi asukoht tänavate suhtes tagab sellele hea juurdepääsu Kanarbiku tänavalt.

Tänavatel puudub tänavavalgustus.

4. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Tabel 1

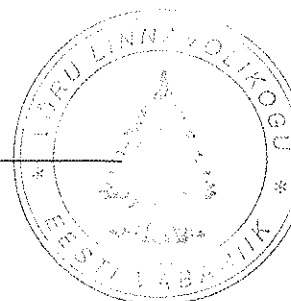
Maaüksus	Katastritunnus	Maakasutuse sihtotstarve	Omanik/valdaja	Pindala
Lauluväljaku 8	91901:014:2100	Ärimaa	OÜ R.A.S.Ü INVEST	1223 m ²

Krundi maakasutamise sihtotsarve on 100% ärimaa ja krundi suurus on 1223 m².

Hoonetest asub krundil kaks amortiseerunud ühekorruselist viilkatusega hoonet (üks neist abihoone). Aastaid tagasi oli hoone ettenähtud turistide toitlustamiseks.

Hooneid ümbritsev pind on osaliselt kõvakattega osaliselt vananend muru all. Krundi läänepoolses küljes on väljakasvanud kuusehekist kuuskede rida, mis osaliselt vajaks mahavõtmist ja paari meetri laiune põõsastega haljasriba. Reljeef on üldiselt kogu planeeringuala piires langusega järve suunas.

Tehnovõrkudest on olemasolev hoone varustatud elektriga. Vesi on lahendatud oma kaevu baasil (kaev vajab puhastamist) ja kanalisatsioon kogumiskaevuga.



5. PLANEERIMISE LAHENDUS

5.1. Detailplaneeringu eesmärk

Detailplaneeringu eesmärgiks on maakasutuse sihtotstarbe muutmine ärimaast elamumaaks, ehitusõiguse ja linnaehituslike nõuete määramine ning liikluskorralduse lahendamine.

5.2. Maakasutuse sihtotstarbed, ehitusõigus ja hoonestustingimused.

Tabel 2. Ehitusõigus

Krundi aadress	Krundi pindala m ²	Krundi kasutamise sihtotstarve	Lubatud ehitiste arv krundil	Hoone korruselisus	Hoone Kõrgus, m	Krundi täisehituse %	Min. tulepüsivus-klass
Krunt 1	1223	100 % EE	2	1	Kuni 8	25	TP-3

*vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele nr 36 "Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise alused"

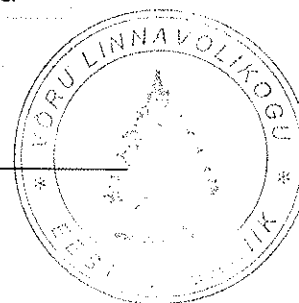
Sihtotstarvete tähised:

EE - väikeelamumaa 0010

5.2.1. Arhitektuurinõuded ehitistele

Tabel 3. Planeeringuga piiritletud hoonestuse arhitektuursed nõuded.

Katusekalle	30-45 °
Põhilised viimistlusmaterjalid	Välisviimistlusmaterjalina on soovitatav kasutada kivimaterjale ja krohvi või puitu. Mitte kasutada imiteerivaid materjale.
	Katuste kattematerjalina on soovituslik kasutada katusekive, profiilplekki.
Minimaalne tulepüsivusklass	TP-3
Piirete tüübid	Hõre puitaed maksimaalse kõrgusega kuni 1,2 m. Lubamatud on plank- või plekkaiad.
Harjajoon	Paralleelne Lauluväljaku tänavaga
Ehitusjoon	5 m krundi piirist



5.3. Liikluskorralduse põhimõtted

Planeeringualasse jäävate tänavate liikluskorraldust ei muudeta. Juurdepääs krundile on Kanarbiku tänavalt (näidatud planeeringu graafilises osas).

Tänavava maa-ala ja selle elementide kirjeldus ja laiused on joonisel nr 2. Tänavate kõrgusarve planeeringuga ei muudeta. Parkimine on lahendatud krundisisiselt, ette on nähtud parkimisala 1 autole.

5.4. Ehitistevahelised kujud

Ehitistevahelised kujud on lahendatud vastavalt Vabariigi Valitsuse 27.okt. 2004.a. määrus nr.9 –le, mis määrab kuja laiuseks min. 8,0 m.

5.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Olemasolev kõrghaljastus säilitatakse maksimaalselt. Edasine haljastus kruntidel lahendatakse projekteerimise käigus vastavalt krundi omaniku soovile ja hoonestuse mahulisele lahendusele.

Uusistutused on ette nähtud sissesõidutee äärde ja elamu juurde moodustatavale haljasalale. Planeeritud kruntide täisehituse protsent, mis ei ületa 25 %, võimaldab ala piisava haljastamise krundisisiselt. Planeeritavate piirete ette võib rajada haljaspiirdeid – hekke.

5.6. TEHNOVÕRKUDE JA RAJATISTE PAIGUTUSE PÕHIMÕTTED

5.6.1. Elektrivarustus

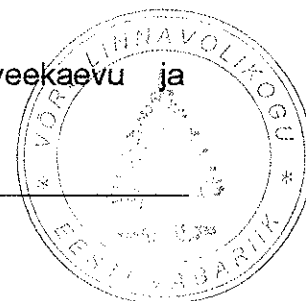
Planeeritava ala elektrivarustus on olemasolev ja rahuldab väikemaja vajadusi, kui eramu projekteerimise käigus selgub vajadus olemasolevast suurema võimsuse järgi, on vajalik taotleda uus liitumisleping ja teostada tööd vastavalt OÜ JAOTUSVÕRGU KAGU-EESTI PIIRKONNA tehnilistele tingimustele nr..a.

5.6.2. Soojavarustus

Rajatavad hooned varustatakse soojaga lokaalsete katlamajade, elektrikütte, kamin- ahjude või ahjude abil.

5.6.3. Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeritava ala veevarustus on lahendatud olemasoleva veekaevu ja kanalisatsioon rajatava plastist 5 m³ kogumiskaevuga.



Elamu vee- ja kanalisatsiooni ühendustorustiku asukoht täpsustada lähtudes hoone ruumijaotusest ja krundi hajastuslahendusest projekteerimisstaadiumis. Planeeritava ala veetarve on kuni 0,3 m³ ööpäevas.

Planeeritava vee- ja kanalisatsioonitrassi asukoht jääb ehitusala sisse. Sajuveed lahendatakse vertikaalplaneerimisega.

5.6.4 Sidevarustus

Uue hoone varustamine telefonisidega on planeeritud olemasolevast sidetrassist Kanarbiku tänavalt.

5.7. KESKKONNAKAITSE

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte, ka ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke rajatisi ja tegevusi. Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Konteinerite asukohad on näidatud põhijoonisel. Kõik ohtlikud jäätmed kogutakse vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Olmejäätmete äravedu ja kogumiskaevude tühjendamine toimub jäätmeluba omavate firmade kaudu.

5.8. MUINSUSKAITSE TINGIMUSED

Planeeringualal ei ole muinsuskaitse all olevaid objekte ega muinsuskaitse seisukohalt huvipakkuvaid ehitisi.

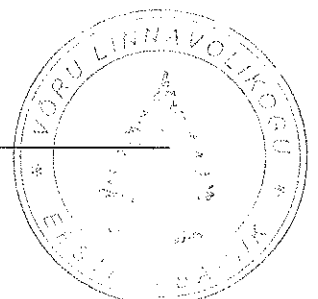
5.9. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD MEETMED

Kuritegevuse riskide minimiseerimiseks on planeeringu koostamisel arvestatud järgmiste strateegiatega:

- hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustus;
- selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed;
- territoriaalsus;

Projekteerimisel ja hilisemal väljaehitamisel tuleks arvestada veel täiendavalt järgnevaga:

- jälgitavus (video- ja naabrivalve);
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- kvaliteetsete ja vastupidavate materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid jne);
- suunaviidad;
- üldkasutatavate alade korrashoid.



5.10. SERVITUUTIDE VAJADUS, KITSENDUSED

Planeeringualal reaal- ja isiklike servituutide seadmise vajadus puudub.

5.11. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED JA PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

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 kahjusid kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama krundi igakordne omanik.

Tehnovõrgud ehitatakse välja vastavalt tehnilistele tingimustele liitumislepingute alusel, kus näidatakse tehnovõrkude väljaehitamise ulatus. Planeeringualal oleva haljastuse rajamine ja likvideerimine toimub krundiomaniku kulul. Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

ASUKOHASKEEM

