

1. SELETUSKIRI

1.1. Üldosa

Käesolev detailplaneering on koostatud Jaak Pächteri tellimisel, seoses maa-ala kruntimise, ehitusõiguse ja linnaehituslike nõuete määramisega uusehituste rajamiseks Võru linnas Liitva 6 kinnistul ja selle lähiumbruses.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Võru Linnavalitsuse korraldus 22.06.2004 nr 665 "Detailplaneeringu algatamine"

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 (eelno);
- *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);
- *Põhjavee uurimise, kasutamise ja kaitse korra ning puurkaevude projekteerimise, puurimise, konserveerimise ja likvideerimise korra kehtestamine (RTL 28.02.97, 25, 145)
- *Geodeesia ja kartograafia seadus;
- *Kanaliseerimisehitiste veekaitse nõuded (VV m 16.05.01. nr.171);
- *Ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadus (VP 02.03.99 o nr.525);
- *Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord (VV m 31.07.01. nr. 269);
- *Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus (VV m 20.05.03 nr.157);
- *Elektrivõrguga liitumise ja liitumistasu arvestamise kord (VV m 31.07.02 nr.241);



*Geodeetiliste ja kartograafiliste tööde tegemise ning geodeetiliste ja kartograafiliste andmete kasutamise kord (VV m 14.04.94 nr 138)

Kasutatud planeeringud, õigusaktid:

*Võru linna generaalplaani korrektuur, RPI "Eesti Projekt" töö šiffer A-858-74, 1974.a. jäetud kehtima üldplaneeringuna (Võru Linnavolikogu otsus nr. 54 p.1.1 14.05.2003. a.)

*Liitva 6 katastriüksuse ja piirnevate alade mõõdistamine (Tartu Maakorralduse OÜ töö nr. KE-5326, mõõdistatud septembris 2004)



1.2. Olemasolev olukord

1.2.1. Planeeritava ala iseloomustus

Planeeritava piirkonna suuruseks on ca 5,1 ha ning ala hõlmab Liitva 6 kinnistu (kat. tunnus 91901:001:0006) ja kinnistuga piirneva Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa riigimaantee (kat. tunnus 91901:001:0930) ala ja juurdepääsu tee ala endisele Võrukivi territooriumile (planeeringu ala läbiv lõik maanteest on täies ulatuses planeeringu ala sees).

Planeeringuala asub Liitva piirkonnas. Ala külgneb põhjast Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maanteega (teisele poole maanteed jääb Koreli oja ning teisel pool oja Kirumpää linnus kultuurkihi ja asulakohaga- kaks esimest on kultuuriministri 01.09.1997 määrusega nr 59 arheoloogiamälestisteks tunnistatud- RTL 1997, 169-171, 954 ning linnus kultuuri ministri 12.11.1997 määrusega nr 72 (RTL 1997, 214, 1129) tunnistatud arhitektuurimälestiseks). Idast piirab kinnistut tee, mis viib endise tellisetehase territooriumile ning sealt edasi Võrukivi piirkonda.

Planeeringuala asukohta Võru linnas kirjeldab joonis DP-1.

Käsitletavast piirkonnast on Võru kesklinna 1 km, Põlvasse 23 km, Tartusse 68 km, Luhamaale 36 km ning Tallinn asub 252 km kaugusel.

Planeeringuala on hoonestamata, kinnistu keskosa on kõrgem (kõrgeim punkt 74,53) ja langus on põhja, ida, lõuna suunas (madalamad kõrgused 70,23-69,50).

Käsitletaval alal ei asu momendil ühtegi hoonet küll aga jääb edelakülge tõenäoliselt endise tellisetehase väravavalvuri hoone, millest momendil on säilinud vaid vare. Ala lõuna- ning idaosas, kuivenduskraavidekallastel kasvab noor loodusliku tekkega võsa. Kogu kinnistu on küll piireteta kuid visuaalselt on siiski loodud looduse poolt ruum eelpool mainitud looduses tuntavate elementidega.

Käesoleval hetkel pääseb krundile vaid endise tellisetehase juurde viivalt asfaltkattega teed pidi Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maanteelt, puudub valgustus.

1.2.2. Kehtiv maakasutus

Planeeritaval alal fikseeritud maakasutus on järgmine:

Nimetus	Kinnistus reg. osa nr.	Katastri-tunnus	Pind m ²	Maakasutuse sihtotstarve	Praegune omanik
Liitva tn 6	17131	91901:001:0006	27946	Väikeelamumaa	Ilme Teene- Samoson 1/3 Allan Sibul 1/3 Leon-Henry Sibul 1/3

Piirinaabrite andmed:

Nimetus	Kinnis- tus reg. osa nr.	Katastritunnus	Pind ha	Maakasutuse sihtotstarve	Praegune omanik
Tallinn-Tartu- Võru-Luhamaa riigimaantee	-	91901:001:0930	6,81	Transpordimaa	Eesti Vabariik

Maakasutused on fikseeritud ka planeeringujoonistel DP-2.

1.2.3. Tehnovõrgud

Kinnistu idaküljes, paralleelselt tellisetehasesse viiva teega on olemas elektrikaabel, mis pole töös. Krundil puuduvad AS Elioni ja AS Eesti Energia andmetel maa-alused trassid, samuti puudub AS Võru Vesi andmetel lähiümbruses ühisveevärgi ning -kanalisatsiooniühendus.

Krundi keskosas paikneb geodeetiline kindelpunkt PP 162 (x=6417097,2, y=677454,44). Naaberpunktideks on PP 462 (x=6417162,24 y=677499,99) ja PP 3353 (x=6417180,82 y=677269,34). Geodeetilise kindelpunkti kaitsevööndi ulatus on 3 meetrit märgi tsestrist. Geodeetilise märgi kaitsevööndis on keelatud ehitiste püstitamine, puude või põõsaste istutamine, kaevetööd, materjalide ja jäätmete ladustamine ning igasugune muu tegevus, mis võib geodeetilist märki kahjustada.

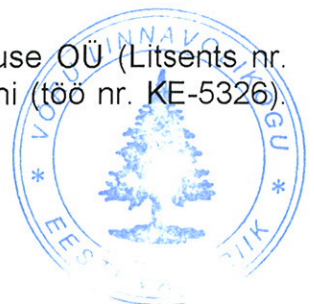
1.3. Planeeringu lahendus

1.3.1. Detailplaneeringu eesmärk

Ilme Teene - Samosoni, Allan Sibula ja Leon Henry Sibula soovil, volitatud esindaja Jaak Pächter'i 07.06.2004 avalduse alusel Võru Linnavalitsuse algatatud detailplaneeringu eesmärk on maa-ala kruntimine, ehitusõiguse ja linnaehituslike nõuete määramine kruntidele. Detailplaneeringuga muudetakse üldplaneeringut maakasutuse ja ehitusõiguste osas.

1.3.2. Detailplaneeringu alusplaan

Detailplaneeringu alusplaanina on kasutatud Tartu Maakorralduse OÜ (Litsents nr. 462 MA 12.12.2001.a.) poolt koostatud geodeetilist digitaalplaani (töö nr. KE-5326).



Alusplaan on mõõdistatud 14.09.2004.a. Tartu Maakorralduse OÜ van. inseneride Peeter Alliksoo ja Anneli Kodasma poolt mõõtkavas 1:500.

1.3.3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeritud tootmis-, ärimaad sobivad funktsioonilt Liitva piirkonnas asuvate suurte tootmisettevõtetega (tellisetehas, reoveepuhasti jne), kuigi asuvad eraldiseisvatena. Planeeringuala kontaktvööndisse jäävad suhteliselt hajali asetsevad suvilakrundid ja tööstushooned. Katused on enamasti lamedad või väikese kaldega. Krundid on kohati piiratud hekkide ja aiaga. Domineerib roheline.

Planeeringuala läbib Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa riigimaantee, kus kulgeb ka transiitliiklus. Tee, mis viib tellisetehaseni, paikneb Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maanteega risti. Planeeringuga tagatakse juurdepääs loodavatele kruntidele mööda tellisetehaseni viivat teed kuni Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maanteega paralleelselt kulgeva teeni. Viimati mainitud teel peab olema tagatud juurdepääs kuni krundini POS 3.

Kontaktvööndisse jäävatel tänavatel ei kulge linna ühisveevärgi ja -kanalisatsioonitrasse ning elektri kaabelliine. Ainus elektrikaabel tuleb endise tellisetehase juurest maanteeni, kuid see pole töös. Lähim ühisveevärgi veetoru asub Silikaadi tänaval. Kinnistu Silikaadi 17 ees on olemas ühisveevärgi malmist veetoru läbimõõduga 100mm. Lähim ühiskanaliseeritus asub Kivi tänaval.

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

1.3.4. Maakasutuse sihtotstarbed, ehitusõigus ja hoonestustingimused

Käsitletava maa sihtotstarve väikeelamumaa muudetakse käesoleva detailplaneeringuga POS 1 (krundi suurus 0,3ha) - ärimaaks, POS 2 (krundi suurus 1,0ha) ja POS 3 (krundi suurus 1,5ha) - ärimaaks/tootmismaaks. Muudatus on tingitud omanike soovist jagada olemasolev krunt.

Planeeritud ala POS 1 ehitusõigus on määratud järgmiselt:

LH	- maakasutuse sihtotstarve detailplaneeringu järgi
2	- hoonete lubatud suurim arv krundil
380m ²	- hoonete suurim ehitusalune pindala
kuni 7,5m	- hoonete suurim lubatud kõrgus

Olulisemad arhitektuurinõuded:

1	- maksimaalne korruste arv
0°- 30°	- soovitatav katusekalle
TP 3	- minimaalne tulepüsivusklass

Planeeritud ala POS 2 ehitusõigus on määratud järgmiselt:

BT, TH, TL	- maakasutuse sihtotstarve detailplaneeringu järgi
------------	--



3	- hoonete lubatud suurim arv krundil
2030 (1990+40)m ²	- hoonete suurim ehitusalune pindala
kuni 13,5m	- hoonete suurim lubatud kõrgus
Olulisemad arhitektuurinõuded:	
2	- maksimaalne korruste arv
0°- 15°	- soovitatav katusekalle
TP 2	- minimaalne tulepüsivusklass

Planeeritud ala POS 3 ehitusõigus on määratud järgmiselt:

BT, TH, TL	- maakasutuse sihtotstarve detailplaneeringu järgi
3	- hoonete lubatud suurim arv krundil
3780 (3380+400)m ²	- hoonete suurim ehitusalune pindala
kuni 13,5m	- hoonete suurim lubatud kõrgus
Olulisemad arhitektuurinõuded:	
2	- maksimaalne korruste arv
0°- 15°	- soovitatav katusekalle
TP 3/TP 2	- minimaalne tulepüsivusklass

Krundile POS 1 ehitatakse autode tehnohooldekeskus ja hoone kõrguseks on maksimaalselt 7,5m. Krunt POS 2 krundile võib ehitada äri- või tootmishoone, mille maksimaalseks kõrguseks võib olla 13,5m. Kõige suuremale krundile, POS 3 on planeeritud kaks ehitusala- suuremale võib ehitada äri- või tootmishoone. Väiksemale ehitusalale ei tohi ehitada tsiviilhoonet kuna see asub Kirumpää reoveepuhasti kujuas.

Harjajoonte suund (POS 1 võiks olla paralleelne tellisetehase juurde viiva teega) ja välisviimistluse materjalide valik on vaba. Hoonete maksimaalsed kõrgused on näidatud joonistel ehitusõiguse tabelites. Katusekalle 0° - 15° eeldab lamekatuste kasutamist, (POS 2,3) mis sobib ümberkaudse hoonestusega. Hooned võib ehitada kuni kahekorruselisena. Suured ehitusmahud POS 2, POS 3 on ettenähtud planeeringus tulepüsivusklassiga TP2- tuld takistav.

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

Planeeritavatel kruntidel kavandatakse nii madal- kui kõrghaljastuse rajamine. Puude ja põõsaste täpsed asukohad selguvad edaspidi koostatava aiakujundus-projektiga, kuid planeeringuga tehakse ettepanek istutada POS 1 ida, lõuna ja lääne külgedele kõrghaljastus, POS 2 parkla põhja külge ning POS 1 ja parkla vahelisele küljele kõrghaljastus, et eraldada eriotstarbelisi krunte, lõunapoolsesse külge aga põõsashekk, et suurendada ja avardada eemal olevale põõsastikule suunatud vaatega krunte. POS 3 parkla põhjapoolsesse serva- maantee poole planeeritakse

