

DP - 115

lha
Võru Linnavalitsus
otsustas
nr 212
08.06.2005
[Signature]
T. Burkow
Võlts, 24. juuli

OÜ ARHITEKTUURIBÜROO A&K

Ahtri tn 12, Tallinn
Käisi tn 4, Põlva

RETTER.REG NR EP10253512.-0001

Tellija: AS Ehitusvara
Asukoht: Pikk tänav 6b, Võru linn

Töö nr. 05/04

Võru linnas Pikk tänav 6b kinnistu ja selle lähiümbruse detailplaneering



Kaust I

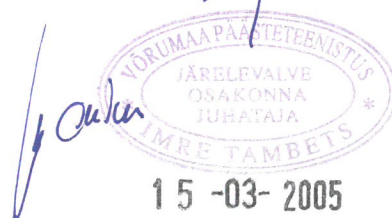
(Seletuskiri. Joonised. Lisad)

Büroo juhataja
Projekti autor

[Signature]

PÕLVA 2005 a.

KOOSTÖÖ
28.9.3.2005
VÕRU LINNAVALITSUS
[Signature]
K. Moorast.
K. Moorast.
30/2-8.1



**Võru linnas Pikk tn 6b kinnistu ja selle lähiümbruse detailplaneering
I kaust - detailplaneering
SISUKORD**

SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU EESMÄRK, PLANEERITAVA ALA SUURUS JA ANDMED PLANEERINGUALAL OLEVATE KRUNTIDE KOHTA lk 3
2. ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID
3. PLANEERINGU LINNAEHITUSLIK PÕHJENDUS, FUNKTSIONAALSED, LOODUSLIKUD JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSD
4. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS
5. PLANEERIMISE LAHENDUS
 - 5.1 Planeeritava ala kruntideks jaotamine
 - 5.2 Maa-ala hoonestamise ja kasutamise põhimõtted, ehitusõigus, arhitektuursed nõuded, lubatud/keelatud ehitise kasutamise otstarbed
 - 5.3 Haljastus ja heakord
 - 5.4 Tänav maa-alad, liikluskorraldus
 - 5.5 Tehnovõrgud
 - 5.6 Servituutide määramise vajadus ja muud kitsendused
 - 5.7 Keskkonnakaitse abinõud
 - 5.8 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused
 - 5.9 Planeeringu rakendamise tingimused ja kahjude hüvitaja

**KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE
KOOSKÕLASTUS NR 3588703**

lk 9
lk.10

Kooskõlastuse andis Elion Ettevõtted Aktsiaselts Maidu Kottie, sideinsener,
Volituse alusel

JOONISED

- | | | |
|--|--------------|-------|
| 1. Situatsiooniskeem | Joonis DP-1 | lk 11 |
| 2. Linnaehituslikud seosed M1:2000 | Joonis DP-2 | lk 12 |
| 3. Tugijoonis M1:1000 | Joonis DP-3 | lk 13 |
| 4. Krundijaotusplaan M1:1000 | Joonis DP-4 | lk 14 |
| 5. Põhijoonis, Tehnovõrgud, Liikluskorraldus M1:1000 | Joonis DP-5 | lk 15 |
| 6. Põhijoonis, Tehnovõrgud, Liikluskorraldus M1:500 | Joonis DP-5* | lk 16 |
| 7. Tänav Pikk põikiprohvii I-I M1:250 | | lk 17 |
| 8. Planeeritava hoone visuaalne vaade Pikk tänaval Võru linnas | | lk 18 |



SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU EESMÄRK, PLANEERITAVA ALA SUURUS JA ANDMED PLANEERINGUALAL OLEVATE KRUNTIDE KOHTA.

Detailplaneeringu eesmärgiks on krundi ehitusõiguse määramine, maakasutuse sihtotstarbe täpsustamine, liikluskorralduse ja parkimise lahendamine, juurdepääsude, tehnovõrkude ja haljastuse lahendamine, piirangute täpsustamine.

Planeeritava ala suurus on ca 3.5 ha, planeeritavasse alasse jäävad: Pikk tänav 6 idapiirist Pika tänava ala Pikk 6B krundi ulatuses kuni Koreli ojani.

2. ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID

- Üldplaneering-Võru linna generaalplaani korrektuur, RPI "Eesti Projekt" töö siffer A-858-74, 1974 a. jäetud kehtima üldplaneeringuna (Võru Linnavolikogu otsus nr. 54 p. 1.1 14.05.2003. a.)
- Detailplaneering-Pikk tn 17B detailplaneering (kehtestatud Võru Linnavolikogu otsus nr. 132 20.09.2000. a. jäetud kehtima Võru Linnavolikogu otsus nr. 54 p. 2 14.05.2003. a.)
- Pikk 17B AS MEHKA tootmis- ja ärihoone tehniline projekt (OÜ Tareke projekt)

3. PLANEERINGU LINNAEHITUSLIK PÕHJENDUS, FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED

Planeeringuga antud lahenduses on arvestatud järgnevaid linnaehituslikke ja funktsionaalseid aspekte:

- Planeeritud uusehituse ala, Võru linn Pikk tn 6b, vastab VÕRU linna tootmispiirkonna üldplaneeringu ettepanekule, maa-kasutuse sihtotstarbeks on määratud tootmismaa. Krundile on määratud võimalus uushoonestuse ehitamine äri- ja tootmishoone(te) näol
- Kavandatud hoone korruselisus, välisviimistlus ja kohustuslik ehitusjoon järgivad piirkonnas väljakujunenud hoonestustüüpe, mida on lühidalt kirjeldatud olemasoleva olukorra iseloomustuses.

Planeeritava ala linnaehituslikud seosed on toodud joonisel DP-2.

4. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Planeeritava alal asuva kinnistu aadress on Pikk tänav 6B (kinnitu 91901:011:0780) 10 344 m² ja kehtiv sihtotstarve on tootmismaa.

Krunt on hoonestamata.

Naabruses asub Pikk tn 6a (piirneb kinnistu loodepoolse piiriga) AS-le Võru Vesi kuuluv reoveepumpla. Pumplasse suubub kaks kanalisatsioonitorustiku kinnistult Pikk tänav 11 ja Pikk tänava kanalisatsioonikollektor. Pumplast väljub kaks kõrvuti paigaldatud survekanalisatsioonitoru ø 250 Põllu tänavale. Põllu 11 kanalisatsioonitorustik ja survekanalisatsioonitorustuk läbivad kinnistut Pikk tänav 6b.

Samuti piirneb Pikk tänav 6b kinnistu loodepoolse piiriga Pikk tänav 6 (katastriüksus 91901:011:1060) AS Koondis Autole kuuluv tootmismaa koos tootmishoonetega. Tootmishooned on ehitatud tulepüsivana (TP1) ja lähim tootmishoone asub krundi piirist ca 70,0 m kaugusel. AS Koondis Autole kuuluvad tootmishooned kujutavad endast 1970-ndate lõpus 1980-ndate algul ehitatud lameda katusega karpehitusi.

Pikk tänav 6b kinnistu loodepoolsest piirist (ca 7.5 m kaugusel) loodepoole, paikneb AS Võru Auto kuuluv bensiinihoidla koos tankurautomaatidega. Bensiinihoidlat kasutab AS Võru Auto ainult enda tarbeks.

Lõunapoolse Pikk tänav 6b krundi piiriga piirneb Koreli oja ja selle äärne maa-ala.

Kirdepoolse Pikk tn 6b krundi piiriga piirneb Pikk tänav, mis on Võru linna keskosa Võru linna tootmispiirkonnaga ühendav peamisi tänavaid.



Teisel pool Pikk tänavat paikneb AS MEHKA(katastriüksus 91901:011:1400) ärihoone, mis on madala viilatusena ehitatud. Hoone on ehitatud metallkarrakasil. Välisviimistluseks prohviilplekk. Maksimaalne kõrgus 7.5 m. Katusekalle 15°.

Ehitusjoon (ehitised peavad paiknema sellel joonel või sellest joonest tagapool) Tänavasuhtes on valdavalt krundi piiril.

Planeeritav maa-ala koos Pikk tänav 6b krundiga asub vahetult enne Koreli oja silda, kusjuures Koreli oja (ristuvana Pikk tänavaga) jaotab antud tootmispiirkonna mõtteliselt kaheks, jäädes oma ojaäärse haljastusega puhvertsoonina eraldama üht Võru linna tööstuspiirkonda teisest tööstuspiirkonnast.

Pikk tänavat pidi kulgeb linnaliini bussiliiklus. Hetkel toimiva liikluskorralduse järgi on Pikk tänav kahelele. Pikk tänav liiklusintensiivsus on suhteliselt kõrge.

Pikk tänavat ääristab lehtpuude allee, mis eraldab kõvakatttega kõnniteesid sõiduteest.

7.5 m laiune sõidutee on piiratud 3 m laiuse kõnniteedega teisel pool Pikk tänavat. Tänavas

Pikk põikprohviil I-I on toodud joonisel nr DP-6

Hetkel asub krundil asjaõigusseaduse mõistes realservituudi määramise kohustus kuna naabruses asub Pikk tn 6a (piirneb kinnistu loodepoolse piiriga) AS-le Võru Vesi kuuluv reoveepumpla. Pumplasse suubub kaks kanalisatsioonitorustiku kinnistult Pikk tänav 11 ja Pikk tänav kanalisatsioonikollektor. Pumplast väljub kaks kõrvuti paigaldatud survekanalisatsioonitoru $\varnothing$ 250 Põllu tänavale. Põllu 11 kanalisatsioonitorustik ja survekanalisatsioonitorustik läbivad kinnistut Pikk tänav 6b millele on soovituslik asjaõigusseadustiku mõistes realservituudi määramise kohustus.

5. PLANEERIMISE LAHENDUS

5.1 Planeeritava ala kruntideks jaotamine ja maakasutuse bilanss

Planeeringuga nähakse ette krundi Pikk tn 6b krundi mittejagamist vaid detailplaneeringu eesmärgiks on krundi ehitusõiguse määramine, liikluskorralduse ja parkimise lahendamine, juurdepääsude, tehnovõrkude ja haljastuse lahendamine, piirangute täpsustamine.

Planeeringuala maakasutuse bilanss on esitatud tabelis 1.

Tabel 1. Planeeringuala maakasutuse bilanss

olemasolev krunt/ ol.ol. sihtotstarve	planeeritud krundid/ planeeritav sihtotstarve	olemasoleva krundi pindala	planeeritud krundi pindala
Pikk tänav 6b tootmismaa		10 344 m ²	
	Pikk tn 6b tootmismaa 90 % ärimaa 10 %		10 344 m ²

5.2 Maa-ala hoonestamise ja kasutamise põhimõtted

Detailplaneeringuga nähakse ette:

- krundil Pikk tn 6b ehitusala ja -õiguste määramine.

Kruntide ehitusõigus ja arhitektuursed nõuded on antud tabelis 2.

Tabel 2. Kruntide ehitusõigus ja arhitektuursed nõuded.

	Pikk tn 6b
kasutamise sihtotstarve	90 % tootmismaa 10% ärimaa
hoonete suurim lubatud arv krundil	1...2 põhihoonet
hoonete suurim ehitusalune pindala	
hoonete suurim lubatud kõrgus: Maksm. lubatud räästa kõrgus	8.5 m



Maksimaalne lubatud Harja kõrgus	12.5 m
tulepüsisivusklass	TP-1 ja TP 2
±0.00	73.80-74.80
arhitektuursed nõuded ja muud tingimused	Ehitada uusehitus:äri-ja tootmis hoone Viimistlusmaterjalideks fassaadil kasutada kõiki kaasaegseid kehtivate normatiivaktidega kooskõlas kaasaegseid viimistlusmaterjale.

Lubatud ehitis(te)e kasutamise otstarve on

-puidutööstuse hoone (12 517) 90% ,

- kauplus, mis ei ole toidukauplus (12 313) 10 %

(määratud majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.11.2002. a määruse nr 10 alusel).

5.3 Haljastus ja heakord

Krunt heakorrastada ja haljastada. Koreli oja äärde on planeeritud kallasrada ja istutada ilupuid ja põõsaid vastavalt haljastusprojektile.

Krundi haljastusprojekt tuleb koostada vastava eriala spetsialisti poolt.

Krundi tänavapoolse piirde võib jätta rajamata või siis rajada uputatud võrkpiire hekiga, maksimaalselt 1.2 m kõrgused maapinnast.

Samuti võib rajada kruntide vahelise piirde uputatud võrkpiirdena koos hekiga, kuid viimane võib olla rajatud kõrgem tänavaäärsest piirdest s.t maksimaalselt 1.8 m kõrgusel maapinnast.

Planeeringualasse jääva üldkasutatava ala heakorrastamine toimub vastavalt kehtivale Võru linna heakorraeskirjale.

5.4 Tänav ma-alad, liikluskorraldus.

Juurdepääs Pikk tn 6b krundile on Pikk tänavalt Pikk tänav 6b krundi kirdepoolsest nurgast. Vaata joonis DP-5 Põhijoonis. Liikluskorraldus. Tehnovõrgud.

Liikluslahendus planeeritava ala kontaktvööndis ei muutu. Krundilt on lubatud nii vasak- kui parempöörded.

Tänavakoridori ja üksikute elementide gabariite planeeringuga ei muudeta.

Parkimine tuleb lahendada krundil krundisiseselt, lähtudes hoone suletud brutopinnast, vastavalt kehtivatele normatiividele. Parkla tuleb rajada samaaegselt uushoonestusega.

Eesti Projekteerimisnormid EPN 17 Linnatänavad osa 7. Väljakud. Parklad, Tänavad

ET 1 0315-0218 Tabel 7.1

Eesti linnade ehitiste parkimisnormatiivid: parkimiskoht/suletud brutopinda m2.

Tööstusettevõtted ja ladu Linnakeskus III-V klass 1/500

Kauplus Linnakeskus III-V klass 1/120

Planeeritav hoone maksimaalne ehitusalune pind 3500 m2. Planeeritav maksimaalne brutopind ca 10 000 m2. Sellest 10% äripinda (kauplus, mis ei ole toidukauplus)

Seega maksimaalne planeeritav tootmispind 9000 m2

ja maksimaalne planeeritav kaupluse pind 1000 m2

Parkimiskohtade arvutus

9000/500=18 kohta

1000/120= 8.3 kohta

Kokku : 24 kohta



5.5 Tehnovõrgud

Planeeringualale ette nähtud hoonestus ja selle tarbeks vajalikud täiendavad tehnovõrkude ressursid :

-Vee- ja kanalisatsioonivarustus

Kinnistuga Pikk 6b külgneb AS-ile Võru Vesi kuuluv reoveepumpla. Pumplasse suubub kaks kanalisatsioonitorustiku: kinnistult Põllu tn 11 ja Pikk tänava kanalisatsioonikollektor. Pumplast väljub kaks kõrvuti paigaldatud survekanalisatsioonitoru

Ø 250 Põllu tänavale. Põllu tn 11 kanalisatsioonitorustik ja survekanalisatsioonitorustik läbivad kinnistut Pikk 6b.

Kinnistu Pikk 6b reoveed on planeeritud kanaliseerida kinnistul olemasolevasse betoonist kanalisatsioonitorustiku Ø 250

Kinnistu Pikk 6b veevarustus planeeritakse Pikk tänavalt olemasolevalt malmist veetorult Ø 150.

Kinnistu kiredepoolsest piirist mitte kaugemale kui 2.0 m on planeeritud sulgaramatuur (maakraan)

Kinnistu sademete vete äravool lahendatakse vertikaalplaneerimisega.

Parklatelt ja asfaltkattega platsidelt juhitakse sademete veed ära Koreli oja, eelnevalt sademeteveed puhastades (sademeteveed juhitakse ära läbi õlipüüduri)

Planeeringu koostamisel on arvestatud reoveepumpla hooldus- ja kaitsevõõndiga.

-Sidevarustus

Kaablikanalistatsioon on planeeritud alates Elionile kuuluvast Pikk tänava 17 b juures asuvast kaablikaevust nr VRU 39 Pikk tänav 6b hoonesse. Tööd teha tellija vahendusel.

Planeeritavasse hoonesse projekteerida vajalikumahuline SK tüüpi sidekontrollkapp.

Planeeritava hoone sidevõrk projekteerida ja välja ehitada tellija vahendusel, kasutades CATS sisekaableid. Sidekaablid CATS otsastada selleks ettenähtud otsastusliidestega. Sidekaabeldus peab vastama ISO/IEC IS 11801, EN 50173 standarditele.

Kaabel näha ette kaablikanalisatsioonis alates kaablikapist VRUK 39 Pikk tn. 6b kinnistul planeeritavasse hoonesse. Tööd teha tellija vahendusel.

Planeeritavate liinirajatiste omandisuhete piiritluspunktiks jääb kinnistu piir. Väljaspool piiritluspunkti olev liinirajatise osa antakse piiritluspunktiga tähtajalt ja tasuta Eloni hallata.

Tööde teostamine Elion Ettevõtte Aktsiaseltsi telekommunikatsioonivõrgu liinirajatiste kaitsevõõndis võib toimuda kooskõlastatult Eltel Networks AS kaablijärelvalve allüksusega

-Elektrivarustus

Elektrivõrgul on kavas antud alale planeerida:

ETKVL alajaamast kuni Pikk tn 6b krundile 0.4 kV maakaabliliinid koos traniit ja arvestikilbiga.

Elektrivõrgu poolt planeeritavad madalpingekaablid on planeeritud linnale kuuluvate tänavate fronti nn. tehnilise koridori maa-alale.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmiste liinikaitsevõõnditega:

2.0 m koridor 0.4 kV maakaablite puhul ja arvestatud nõutud vahemaadega teistest kommunikatsioonidest.

Elektri- ja sidevarustuse projekteerimiseks võtta võrguettevõtelt tehnilised tingimused.

-Tänavavalgustus Pikk tänaval puudub.

Käesoleva planeeringu alal on lahendatud tänavavalgustus ETKV alajaamast piki Pikk tänavat maakaabelliinidega Pikk tänavale

Samuti on planeeritud tänavavalgustus Koreli oja äärde planeeritava kallasraja valgustamiseks.

Krundisise valgustus nii planeeritavatele parklatele kui ka territooriumile. Lahendatada planeeritava tootmis- ja laohoone projekti koostamisel vastavalt kehtivatele normidele. Käesoleva detailplaneeringu põhijoonisel, liikluskorralduse- ja tehnovõrkude joonisel

(DP-5) antud territooriumi tänavavalgustite asukohad on soovitusliku iseloomuga.

Territooriumi valgustus võib lahendada ka planeeritava hoone seinale paigaldatavate territooriumi valgustamiseks mõeldavate prozektoritega.

Lähim tuletõrjehüdrandi asukoht on Luha ja Pika tänava ristmikul ca. 200 meetri kaugusel planeeritavast hoonest.



Pikk 6b krundist lõunapoole jääb Koreli oja

Tuletõrje vett on võimalik võtta ka Koreli oja sillalt, mis jääb ca 180m kaugusele planeeritavast hoonest.

Vastavalt tootmisprotsessile jagatakse hooned tööstus-ja laohooned tulepüsivusklassidesse ja tuleohuklassidesse ning tulekaitsetasemetesse.

Alates teisest tulekaitsetasemest on vajadus hoone sisese tuletõrje veevärgi järele tuletõrjekraaniga, mis peab rahuldama II tulekaitsetaseme puhul minimaalse veevooluhulga 1.7 l/sek ja III tulekaitsetaseme puhul 2,5 l/sek.

Hoonete soojavarustuse projekteerimisel on lubatud kõik lahendused, mis ei ole vastuolus kehtiva Võru linna üldplaneeringu ja teiste seadusandlike aktidega.

Tehnovõrkude rajamise koondtabel

tehnovõrk	likvideeritav trass m	väljaehitamise vajadus m		
	Krunt nr 1	tänaval	Krunt nr 1	
veevarustus	-	ca 150 m	ca 30 m	
kanalisatsioon	-	-	ca 80 m	
side	-	ca 45 m	Ca 20 m	
elekter	-	ca 200 m	-	
Tänavavalgustus -		ca 600 m	Krundisisene valgustus lahendatakse vastavalt kehtivatele normidele	

5.6 Servituutide määramise vajadus ja muud kitsendused

Kuna Põllu tn 11 kanalisatsioonitorustik ja survekanalisatsioonitorustik läbivad kinnistut Pikk 6b, tuleb Põllu tn 11 krundi kasuks seada antud kanalisatsioonitorustikule ja survekanalisatsioonitorustikule kanalisatsioonijuhtimis-servituut.

5.7 Keskkonnakaitse abinõud

Planeeritavale alale ei planeerita olulise keskkonnamõjuga ega keskkonda ohustavaid objekte.

Jäätmete käitlemine korraldada vastavalt **Võru linna jäätmehoolduseeskirjale**
11. veebruar 2004 nr 28

Määrus on kehtestatud kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõige 1, § 7 lõige 1 ja jäätmeseaduse § 21 lõige 1 ning Võru Linnavolikogu 25. oktoobri 2000 määrusega nr 20 kinnitatud Võru linna põhimääruse § 6 lõige 1 alusel.

Prügikonteinerite asukohad lahendatakse planeeritava tootmis-ja laohoone projekteerimise käigus. Käesolevad detailplaneeringus näidatud prügikonteinerite asukohad on soovitusliku iseloomuga.

5.8 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused lahendada vastavalt Eesti Standardile EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine linnaplaneerimine ja arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine.

Kuritegevuse riske saab vähendada järgmiste linnakujunduse strateegiatega:

- hoonetevaheline nähtavus, jälgitavus (video-, naabrivalve) ja valgustatus;
- juurdepääsu võimalused (piiratud juurdepääs võõrastele, selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed, valdusele sissepääsu piiramine);
- territoriaalsus (eraala selge eristamine ja piiramine);
- atraktiivsed materjalid, värvid, valgustatus;
- vastupidavus ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud).

Krundi omanikul on soovitatav hoone projekteerimisel ja hilisemal rajamisel arvestada eelpool tooduga.



5.9 Planeeringu rakendamise võimalused ja sellest tulenevate kahjude hüvitaja

Detailplaneeringu realiseerimisest tulenevate tehnovõrkude väljaehitamise korraldab krundi omanik. Muud detailplaneeringu rakendamisest tulenevad kahjud korvab krundi igakordne omanik.



KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE

Pikk tn 6b Krundi detailplaneering

1. Võrumaa Päästeteenistus peainspektor 15. 03 . 2005
Imre Tambets
Võrumaa Päästeteenistus
Järelvalve Osakonna juhataja
2. AS Võru Vesi 13.03.2005
Kooskõlastatud
Marko Tolga
arendusjuht
- 7.KOOSKÕLASTATUD EE AS-i JAOTUSVÕRGU 15.03.2005
Kagu PIIRKONNA TINGIMUSTEL
Robert Mägi
arendussektori spetsialis
Kagu-Eesti piirkond
- 8.KOOSKÕLASTUS NR 3588703 15.03.2005
Kooskõlastuse andis:
Elion Ettevõtte AS
Maidu Kotise, sideliini-insener esindab volituse alusel

9.Piirinaaber:

AS Koondis Auto *Võru*

/ *[Signature]* /

Kuupäev : *28.03.05*

10.Maaüksuse omanik

AS Ehitusvara

/ *[Signature]* /
M.Hüvato

Kuupäev : *24.03.05*

Originaal kooskõlastused paiknevad Pikk tn 6b detailplaneeringu originaaljooniste kaustas I(seletuskiri,Joonised) Võru Linnavalitsuse arhiivis

Koostas:K.Moorast/

[Signature]
Arhitektuuribüroo A&K OÜ

23.03.05

