

EESTI VABARIIK
VÕRU LINNAVALITSUS

K O R R A L D U S

01.12.2004 nr 1127

Detailplaneeringu algatamine

Tuginedes Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 2, planeerimisseaduse § 10 lg 1, 5, 6, Võru Linnavolikogu 08.12.1999.a. määrus nr 2 "Otsustusõiguse delegeerimine" ning võttes aluseks asjast huvitatud Pikk tn 6B kinnistu omaniku aktsiaselts Ehitusvara detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku 15.11.2004.a. annab Võru Linnavalitsus

k o r r a l d u s e:

1. Algatada Võru linnas Pikk tn 6B kinnistu ja selle lähiümbruse detailplaneering .
2. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Pikk 6B kinnistu ehitusõiguse ja linnaehituslike nõuete määramine .
3. Kinnitada lähteülesanne detailplaneeringu koostamiseks vastavalt lisale nr 1 ja nr 2.
4. Linnapea Ivi Eenmaa'l sõlmida aktsiaseltsiga Ehitusvara leping nimetatud detailplaneeringu koostamise, korraldamise ja finantseerimise osas.
5. Linna arhitektil valmistada ette lepingu projekt detailplaneeringu koostamiseks ja finantseerimiseks kolme kuu jooksul arvestades korralduse teatavakstegemisest. Kui nimetatud tähtaja jooksul lepingut ei sõlmita, tunnistatakse käeolev korraldus kehtetuks.
6. Korraldus jõustub teatavakstegemisest aktsiaseltsile Ehitusvara
7. Käesoleva korralduse peale võib esitada Võru Linnavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korraldusest teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud korraldusest teada saama või esitada kaebuse Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

Ivi Eenmaa
Linnapea

Külli Kaldvee
Linnasekretär

Võru linnas Pikk tn 6B kinnistu ja selle lähikümbruse detailplaneeringu

LÄHTESEISUKOHAD

1. Lähteseisukohtade koostamise alus

AS Ehitusvara detailplaneeringu koostamise algatamise ettepanek 15.11.2004.a.

2. Planeeringu eesmärk, planeeritava ala suurus ja andmed planeeringualal olevate kruntide kohta

Detailplaneeringu eesmärgiks on krundi ehitusõiguse määramine, kinnistu piiride muutmise ettepaneku tegemine maa otstarbekama kasutamise eesmärgil ja maakasutamise sihtotstarvete täpsustamine, liikluskorralduse ja parkimise lahendamine, juurdepääsude, tehnovõrkude ja haljastuse lahendamine, piirangute täpsustamine.

Planeeritava ala suurus on ca 3,5 ha, planeeritavasse alasse jäävad: Pikk 6 idapiirist Pika tänava ala Pikk 6B krundi ulatuses kuni Koreli oja, vt. lisa 2

3. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

3.1. 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.)

3.2. 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.)

3.3. Projektdokumentatsioon-

3.3.1. Pikk 17B AS MEHKA tootmis- ja ärihoone tehniline projekt (OÜ Tareke projekt).

4. Planeeringuga esitada:

4.1. Planeeringu aluskaart:

Vajalik teostada geodeetilised mõõdistustööd. Detailplaneeringu koostamise alusena kasutada litsentseeritud maamõõtja poolt koostatud tõest tehnovõrkudega digitaalset geodeetilist maa-ala plaani täpsusega M 1: 500, mis on kooskõlastatud insenerivõrkude valdajatega ja Võru linnavalitsuse geodeesia ja tehnilise arhiivi spetsialistiga.

Geodeetiline alusplaan uurimistulemustega kooskõlastada enne planeerimistööde alustamist tehnovõrkude valdajatega ja Võru Linnavalitsuse geodeesia ja tehnilise arhiivi spetsialistiga. Uurimistööde aruanne esitada nii paberkandjal kui digitaalselt geodeesia ja tehnilise arhiivi spetsialistile, telefon. 78 50 928

Kooskõlastatud maa-ala geodeetiline plaan lisada detailplaneeringu protsessi köitesse iseseisva plaanina.

4.2. Olemasoleva olukorra iseloomustus:

planeeritava ala piir, krundipiirid;

kruntide kasutamise sihtotstarve;

planeeringualal asuvate või sellele ulatuvate kitsenduste asukoht;

senised kokkulepped maakasutuse ja kitsenduste kohta;

ehitusluba omavate ehitiste asukohad ja nende kasutamise sihtotstarbed;
võimalikku keskkonnoahtu kujutavate ehitiste ja maa-alade asukohad;
ühendused tehnovõrkudega;

olemasolevat olukorda iseloomustavad muud andmed;

4.3.Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed:

olemasoleva situatsiooni põhjal esitada kontaktvööndi kruntide struktuur

lähiümbruse liiklusskeem sh teed, juurdepääsud planeeritavale alale, liikluskorraldus

4.4.Planeeritava ala kruntideks jaotamine:

maakasutuse koonddabel (krundi pindala, krundi kasutamise sihtotstarve, sh. avalikku kasutusse planeeritud maa-alad)

4.5.Kruntide ehitusõigus:

4.5.1. krundi kasutamise sihtotstarve ning lubatud või keelatud ehitiste kasutamise otstarve: määrata detailplaneeringuga

Planeeritavatele ehitistele anda ehitiste kasutamise otstarve vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.novembri 2002.a. määrusele nr 10 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“;

4.5.2. hoonete suurim lubatud arv krundil: määrata planeeringuga;

4.5.3. hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: määrata planeeringuga

4.5.4. hoonete suurim lubatud kõrgus (räästa ja katuseharja absoluutkõrgusena): määrata planeeringuga ; anda hoonete absoluutkõrgus ja kavandatud maapinna absoluutkõrguste vahemik kruntidel.

4.6. Krundi hoonestusala piiritlemine: hoonestusala siduda krundipiiridega.

4.7. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus: planeeringuga esitada planeeringu alasse jäävate tänavate maa-ala piirid ja selle elementide kirjeldus, kavandatud laiused ja ristprofiilid.

4.7.1.liikluskorralduse põhimõtted ja krundile juurdepääsud koos planeeritud tehnovõrkude paigutusega

4.7.2. tänavate (juurdepääsude) ja tänavatega ristumiste kõrgusarvud

4.7.3. parklate asukohad, suurus ja kuju, krundi planeeritavale kasutusotstarbele ja hoonestusele vastav parkimiskohtade arv koos vastava arvutusega;

4.7.4.krundile juurdepääsu asukohad jalakäijatele ja sõidukitele, lubatud liikluskorraldus ja piiride osad, kust väljasõitude rajamine on keelatud;

4.8. Haljastuse ja heakorralduse põhimõtted esitada planeeringuga:.

4.8.1. säilitatav ja likvideeritav kõrghaljastus;

4.8.2.planeeritav kõrg- ja madalhaljastus

4.8.3. kruntide piirid : anda põhimõttelised lahendused (materjal, kõrgus , tüüp)

4.8.4. heakord, vertikaalplaneerimise põhimõtted (maapinna kõrguse muutmine, sademete vee ärajuhtimine jmt).

4.9. Ehitiste vahelised kujud: lahendada vastavalt normatiivdokumentidele koos viidetega seadusandlikule aktile

4.10.Arhitektuur- ehituslikud nõuded ehitisele: arvestades planeeritava ala paiknemist linnaruumis, planeeringuga määrata lubatud hoonete miinimum ja maksimum kõrgus (seotud meetermõõdu ja absoluutkõrgusega), välisviimistluse materjalides näha ette kvaliteetsete ja kaasaegsete viimistlusmaterjalide kasutamine (klaas, betoon, puit, looduslik kivi, metall, polümeerkrohv), vajadusel määrata kohustuslik ehitusjoon tee alade suhtes

4.11.Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad: lähtudes kavandatud arvutuslikust tarbimisvõimsuse kasvust ja kehtivatest normatiividest; planeeritavate hoonete tehovarustuse arvestuslikest põhinäitajatest ja põhimõttelisest lahendusest, lahendada vee ja kanalisatsioonivõrgud; sadevesi, küte, elektrivarustuse, sh välisvalgustus; sidevarustus.

- 4.11.1.tehnovõrkudele reserveeritavad maa-alad. Tehnovõrkude asukohti määrates tagada nõutavad rõhtvahekaugused hoonetest ja teistest tehnovõrkudest;
- 4.11.2.hüdrantide ja tuletõrje veevõtukohtade paiknemine;
- 4.11.3.tehnovõrkude koondtabel (tehnovõrkude planeeringu algatamise eelne olemasolu ja planeeringuga kavandatav tehnovõrkude rajamise vajadus meetrites).
- 4.12.Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks. Ehituskeeluvööndi vähendamise taotlemisel põhjendus. Vajaduse korral tuua välja ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs. Lahendada jäätmekäitluse korraldamine kruntidel;
- 4.13.Servituutide ja naabrusõiguse vajadus;
- 4.14.Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused: lahendada vastavalt Eesti standardile EVS 809- 1:2002;
- 4.15.Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus;
- 4.16. Planeeringu rakendamise võimalused: planeeringu kehtestamise eelduseks on kokkuleppe olemasolu, milles on määratud krundi piiridest väljuva planeeringu lahendi teostaja (tänavate, haljastuse, välisvalgustuse, sademete vete kanalisatsiooni, tehnovõrkude ja -rajatiste väljaehitamise seosed kruntide hoonestamisega).

5.Detailplaneeringu koosseisus esitatavad joonised

- 5.1.Situatsiooni skeem, M 1:10000;
- 5.2.Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed vastavalt p.4.3 M 1: 2000
- 5.2.Olemasolev olukord vastavalt p.4.2. mõõtkavas 1:500;
- 5.3.Planeeringu põhijoonis vastavalt p 4.4- 4.10, 4.12 mõõtkavas 1:500
- 5.4.Tehnovõrkude planeering vastavalt p. 4.11- 4.13 mõõtkavas1:500
- Näidata olemasolevate tehnovõrkude ja rajatiste asukohad, eraldi tähistades säilivad, renoveeritavad ja kavandatud tehnovõrkude ja rajatiste ning nende ühenduste asukohad krundile. Kontrollida olemasolevate kommunikatsioonide vastavust vajadusele.
- Täpsustav informatsioon ja tingimused taotleda kommunikatsioonide valdajatelt:
- Veevarustus, kanalisatsioon ja sademevee kanalisatsioon – AS Võru Vesi 65620 Võru, Räpina mnt 9B.
- Elekter – OÜ Jaotusvõrk, 65605 Võru, Vilja tn 14.
- Side –Elion Ettevõtted AS, Lõuna Kaabliosakond Televõrgud, Tartu Tähe 104A
- Küte- AS Võru Soojus, Räpina mnt 1A Võru 65606
- 5.5.Detailplaneeringus näidata:
- naaberkruntide maakasutuste sihtotstarve;
 - naaber ehitiste mõjud krundil;
 - krundilt väljuvad ehitiste ja muud mõjud.
- 5.6. Detailplaneeringu lahendust illustreeriv kolmemõõtmeline joonis (kasutamiseks avalikul väljapanekul ja avalikul arutelul).

6. Koostöö planeeringu koostamisel

Planeeringu koostaja kaasab planeeringu koostamisse planeeritava maa-ala kinnisasjade omanikud, õiguslikul alusel maakasutajad, elanikud ja teised huvitatud isikud ning tehakse koostööd maa-alal olemasolevate või kavandatavate tehnovõrkude omanikega või valdajatega, Võrumaa Päästeteenistusega, Võrumaa Keskkonnateenistusega .

Planeeringu protsessis viib planeeringu koostaja koostöös Võru Linnavalitsusega läbi vähemalt ühe avaliku arutelu planeeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduste tutvustamiseks.

7.Detailplaneeringu kooskõlastamine

Detailplaneering esitatakse Võru linna arhitektuuri- ja ehituskomisjonile läbivaatamiseks ja lähteseisukohtade vastavuse kontrollimiseks.

Enne planeeringu vastuvõtmist linnavalitsuse poolt planeeringu avalikustamiseks on planeeringu koostajal vajalik kooskõlastada detailplaneering Võrumaa Päästeteenistusega ja kõigi ametkondadega, kes väljastavad tingimused detailplaneeringule.

Kooskõlastused võtta vastavale joonisele. Tekstilises osas esitada kooskõlastuste kokkuvõte, kus näidata, millisel joonisel kooskõlastus asub, kooskõlastava instantsi nimi ja kooskõlastuse kuupäev, märkused ning kooskõlastaja ametinimi ja nimi. Kooskõlastused hankida kahele planeeringu eksemplarile.

Juhul kui avaliku väljapaneku ja arutelu tulemuste alusel tehtud paranduste tõttu muutuvad planeeringu põhilahendused on vajalik hankida uued kooskõlastused.

8.Detailplaneeringu avalik väljapanek ja arutelu

Vastuvõetud planeeringu avaliku väljapaneku ja arutelu korraldab linnavalitsus koos planeeringu koostajaga.

9. Detailplaneeringu esitamine ja vormistamine

Detailplaneering vormistada keskkonnaministeeriumi poolt välja antud soovituslike tingimärkide alusel. Planeeringu alas lubatud tegevusvaldkonnad tuua välja protsentuaalselt. Kruntide ehitusõiguste tabelis tuua välja seosed maakasutuse katastriüksuste sihtotstarvete liikidega.

Planeeringu kaust seada kokku kooskõlas lähteseisukohtadega, kõik kausta kuuluvad lehed, sh. joonised nummerdada ja esitada sisukorras.

Kõik muu planeeringut käsitlev materjal (tehnilised tingimused, lähteplaanid, protsessi toimingud: tähtitud kirjad, arutelude protokollid, vaheotsused jne) vormistada detailplaneeringu protsessi kausta.

Detailplaneeringu tiitelleht, seletuskiri ja kõik joonised varustada andmetega koostaja kohta koos allkirjadega. Kasutatud tingimärgid ja mõisted varustada seletustega.

Detailplaneeringu koosseisu ja ülesehituse osas lähtuda Keskkonnaministeeriumi Strateegia ja planeeringute osakonna poolt tellitud trükisest "Soovitused detailplaneeringu koostamiseks"

Detailplaneering esitatakse linnavalitsusele vastuvõtmise ja avaliku väljapaneku korraldamise otsuse tegemiseks kahes eksemplaris.

Volikogule kehtestamise otsuse tegemiseks esitatakse kaks eksemplari, pärast kehtestamise otsust vormistatakse 3 täiendavat koopiat kehtestatud planeeringust paberkandjal ja 1 eksemplar digitaalselt (digitaalplaani failiformaadid- DGN, DWG või DXF).

Detailplaneeringu protsessi kõiide koostatakse iseseisva kõiitena ühes eksemplaris.

Eksemplarid jaotatakse järgnevalt:

3 arhiivinõuete kohaselt vormistatud eksemplari linnavalitsuse arhiivi,

1 eksemplar Võru Maakatastrile.

1 eksemplar Võru Maavalitsusele

Lähteseisukohad on kehtivad üks aasta.

Külli Kaldvee

Linnasekretär