

Töö koosseis:

Köide I Seletuskiri ja joonised

Köide II Detailplaneeringu dokumentatsioon

KÖITE I SISUKORD

Detailplaneeringu kehtestamise otsus

Kooskõlastuste register lk. 3

1. Seletuskiri

1.1 Üldosa lk.
4

1.2 Olemasolev olukord lk.
5

1.3 Planeeringu lahendus lk.
7

2. Fotod lk. 10

3. Graafiline osa

Asukoha skeem lk. 13

DP-1 Olemasolev olukord lk. 14

DP-2 Põhijoonis tehnovõrkudega lk. 15

DP-3 Planeeringuala funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed lk. 16

DP-4 Juurdepääsutee põikprofiil lk. 17

KOOSKÖLASTUSTE REGISTER

Võrumaa Päästeteenistus

Läbivaataja: Järelvalve osakonna juhataja Imre Tambets

Kuupäev: 08.04.2005.

Viseeringu asukoht: Köide I joonis DP-2

Keskkonnaministeerium

Vastus ehituskeeluvööndi vähendamise taotlusele 19.11.2004 nr 16-6/4402-4

Keskkonnaminister Villu Reiljan

Kuupäev: 19.11.2004

Kirja asukoht: Köide II, alap. 2.24-1, lk. 60

Naaberkinnistu Männiku 30 omanik

Neeme Haug

Kuupäev: 02.02.2005

Kooskõlastuse asukoht: Köide I joonis DP-2

Naaberkinnistu Männiku 32 omanik

Vilma Lepp

Kuupäev: 02.02.2005

Kooskõlastuse asukoht: Köide I joonis DP-2

1. Seletuskiri.

1.1 Üldosa.

Käesolev detailplaneering on koostatud MARKO KOPPEL'i (isikukood. 36705046517 aadress Männiku 34, Võru) tellimisel, seoses täiendavate ehitusmahtude planeerimise, ehitusõiguse seadmise ja linnaehituslike nõuete määramisega temale kuuluvale kinnistule Männiku 34. Planeeritav ala suurusega 3300 m² paikneb Võru linnas Kubija järve idakaldal ja asub Kubija järve kalda ehituskeeluvööndis.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Võru Linnavalitsuse korraldus 17.06.03 nr 504 koos detailplaneeringu lähteseisukohtadega ning teised dokumendid, mis on toodud köites II.

Detailplaneeringu koostajaks on Kurmik Projekt OÜ (äriregistri kood. 11005153, aadress Räpina mnt. 7, Võru; MTR reg nr. EP 11005153-0001).

Detailplaneeringu koostamisel on kasutatud järgmisi Eesti Vabariigi normdokumente:

- *Planeerimisseadus;
- *Planeeringute soovituslikud leppemärgid (2002);
- *Soovitused detailplaneeringu koostamiseks (2003);
- *Ehitusseadus;
- *EV Valitsuse määrus 24.06.1995 nr. 36 "Katastriüksuse sihtotstarbe liikide ja nende määramise aluste kinnitamine";
- *Kuritegevuse ennetamine linnaplaneerimine ja arhitektuur (EVS 809-1:2002);
- *Ehitiste tuleohutuse projekteerimismid EPN 10.1 (üldeeskiri);
- *Tuleohutuse üldnõuded (SMm 18.06.98 nr 15);
- *Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded (VVm 27.10.04 nr 315)
- *Linnatänavate projekteerimismid EPN 17 (eelnõu);
- *Teeseadus;
- *Asjaõigusseadus ja Asjaõigusseaduse rakendamise seadus.;
- *Veeseadus;
- *Ranna ja kalda kaitse seadus (kehtetu al. 26.04.2004);
- *Looduskaitse seadus (välja kuulutatud Vpo 26.04.04 nr 620);
- *Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus (VVm 20.05.03 nr. 157);
- *Ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadus (VP 02.03.99 o nr.525)
- *Elektrivõrguga liitumise ja liitumistasu arvestamise kord (VV 31.07.02 m nr.241)

Kehtivad üldplaneeringud:

- *Võru linna generaalplaani korrektuur
RPI "Eesti projekt" töö siffer A-858-74, 1974 a.
Jäetud kehtima üldplaneeringuna Võru LVK 14.05.2003 otsusega nr. 54 p.1.1.
- *Kubija järve idakalda detailplaneerimise projekt.
RPI „Eesti Projekt“ töö šiffer A 899-75, 1975 a.
Jäetud kehtima üldplaneeringuna Võru LVK 14.05.2003 otsusega nr.54 p.1.8.

Algatatud ja kehtestatud detailplaneeringud lähiümbruses:

- *Männiku 36 detailplaneering. OÜ Maamõõdu ja Arhitektuuribüroo, 1999.
Kehtestatud Võru LVK otsusega nr.426, 13.12. 1999.
- *Männiku 32 detailplaneering. Algatatud Võru LVK otsusega nr. 175, 27.11.1997.
Teostamata.
- *Männiku 39,43,45 ja Männiku 41,43A,43B ning nende lähiümbruse detailplaneeringud. AS Kurmik, 2003.
Kehtestatud Võru LVK otsustega nr.116, 14.04.04. ja nr. 122, 21.04.04.
- *Linnu 5 detailplaneering. OÜ Maamõõdu ja Arhitektuuribüroo, 1999.
Kehtestatud Võru LVK otsusega nr.407, 16.09. 1999.

1.2. Olemasolev olukord.

1.2.1 Detailplaneeringu algatamine

Detailplaneering on algatatud Võru Linnavalitsuse korraldusega nr. 504 17.06.2003, tuginedes Marko Koppel'i avaldusele 12.06.2003.a.

1.2.2. Planeeritava ala iseloomustus

Planeeritav ala asub Võru linnas Kubija järve idakaldal. Ala hõlmab lisaks kinnistule Männiku 34 osaliselt Männiku tänava maad koos juurdepääsuteega kinnistuni ja naaberkinnistute Männiku 30, Männiku 32 ja Männiku 36 piirialasid. Maapind on märgatava languga Kubija järve suunas, absoluutkõrgused jäävad vahemikku 73-80 m. Planeeringuala asukoht Võru linna kontekstis on toodud asukohaskeemil.

Kinnistut Männiku 34 piirab läänest Kubija järv, mille pindala on 13,6 ha, mis asub riigile kuuluval katastriüksusel ja on avalikult kasutatav veekogu. Kubija järv on loodushoiuala - ajutise piiranguga loodusobjekt.

Planeeritav krunt Männiku 34 hoonestati 1960 nd. a. Sinna ehitati elamu, kuur ja kasvuhoone. Katastriüksus pindalaga 1905 m² registreeriti 18.02.1999, maakasutuse sihtotstarve on elamumaa. Marko Koppel ostis kinnistu 04.10.2000 a, alustades kohe ette valmistama hoonete renoveerimist. Elamu ümberehitusprojekt valmis juunis 2001, sisaldades keskkonnaministri loa hoonestuse ümberpaigutamiseks Kubija järve ehituskeeluvööndis (Kõide II, p.) ja detailplaneeringu koostamise nõude täiendavate ehitusmahtude kavandamisel (Kõide II, p.). Võru linna arhitektuuri- ja ehituskomisjon kooskõlastas elamu ümberehitusprojekti (protokoll nr.44;19.06.2001) täiendava ehitusmahuga ilma planeeringut nõudmata, ehitusluba nr. 39 väljastati 27.06.2001. Elamu on tänaseks renoveeritud. Kuur on ümber ehitatud garaažiks ja puukuuriks koos nende vahel paikneva varjualusega, realiseerides keskkonnaministri poolt lubatud ehitusmahu. Tehtud on ka betoonalus sellest järve poole. Välja on ehitatud ja linnavõrguga ühendatud vee- ja kanalisatsioonitrassid, likvideeritud vana imbkaev ja joogiveekaev. Kuigi kõiki nimetatud abiehitisi ja rajatisi on käsitletud elamu ümberehitusprojektis, puudub neil eraldi projekt ja ehitusluba.

Hoonestus asub krundi kirdeservas 17,5 – 22,5 m kaugusel veepiirist. Elamu on puidust, esimese korruse osas fassaaditellistega vooderdatud 3-korruseline 45° viilkatusega osalise keldrikorrusega hoone. Abihoone asub sellest põhja pool 10 m kaugusel krundi piiri ääres ning on 1-korruseline ca 30-kraadise viilkatusega liithoone. Garaaži on kiviseintega, kuur, varjualune ja kõik katusekonstruktsioonid puidust. Katusekatteks on mõlemal hoonel kiviimitatsiooniga profiilplekk.

Elamust idas ja elamu ning kõrvalhoone vahel on kruusakattega sõidutee, elamu ümber kivikattega kõnnitee. Ülejäänud õueala on murukatteline, korrastatud haljastusega. Kõrgem puudegrupp jääb krundi kagupiirile. Krundi piirab ca 1,2 m kõrgune traatvõrkaed, milles on juurdepääsutee pool kivipostidega sõidu- ja jalgvärv. Järvepoolses küljes on piirdeaed dubleeritud hekiga, aias on jalgvärv. Männiku 30 piiril ja Männiku 32 läänepiiril on puitlipaad.

Juurdepääs kinnistule on Männiku tänavalt Männiku 32 ja 36 vahele jäetud tänavamaa koosseisu kuuluva juurdepääsutee kaudu. Männiku tänav on kahesuunalise liiklusega, kahe sõidureaga, asfalteeritud sõidutee ja läänepool paikneva kõnniteedega. Tänavat pidi kulgevad linna bussiliinid, peatused asuvad Männiku 34 juurdepääsuteest põhja pool. Tänav on rekonstrueeritud 2004 a.

1.2.3. Kinnisomand planeeringualal.

Aadress	Nimetus	Katastritunnus, kinnistusregistri osa	Pind m ²	Maakasutuse sihtotstarve	Täis-ehitatus	Praegune omanik
Männiku 34	VL-1018	91901:014:1790 nr. 6813	1 905	Elamumaa 100%	9,5 %	Marko Koppel, 36705046517 Männiku 34, Võru tel. 56577684

Ehitisregistrisse on kantud järgmised Männiku 34 ehitised:

Kood 113020908 elamu (6 tuba) , 2 korrust, eap 116 m2, snp 187,1 m2, maht 738 m2.

Kood 113020909 kuur , 1 korrus, eap 38 m2, snp 36,4 m2, maht 116 m2.

Registreering on peale ümberehitust uuendamata.

Piirinaabrite andmed:

Aadress	Nimetus	Katastritunnus, kinnistusregistri osa	Pind m ²	Maakasutuse sihtotstarve	Praegune omanik
Männiku 36	VL 2188	91901:014:2130 11602	1186	Ärimaa	Eve Musto Nõmme 2, Võru Tel.78 68007
Männiku 32	VL-1016	91901:014:1200 3546	1768	Elamumaa	Vilma Lepp Männiku 32, Võru Tel. 78 58448
Männiku 30	VL-1013	91901:014:1640 5874	1585	Elamumaa	Neeme Haug Männiku 30, Võru Tel. 78 58341
-	Kubija järve	91901:014:0015 -	23,6 ha	Veekogude maa	Eesti Vabariik

Ehitisregistrisse on kantud järgmised ehitised:

Männiku 36: kood 113021523, kiosk - 1 korrus, eap 58 m2, 1997.

Männiku 32: kood 113020904, elamu - 2 korrust, eap 87 m2, 1935;

kood 113020905, ait-kuur - 2 korrust, eap 65 m2, 1935;

kood 220498559, käimla – rajatis;

kood 220498560, kaev – rajatis;

kood 220498561, piire – rajatis;

Männiku 30: kood 113020902, elamu - 2 korrust, eap 99 m2, 1975;

kood 113020903, kõrvalhoone - 1 korrus, eap 38 m2, 1975;

kood 220498557, kasvuhoone – rajatis;

kood 220498558, piire – rajatis;

1.2.4. Insener-tehnilised kommunikatsioonid.

Männiku 34 reoveed on juhitud linna ühiskanalisatsiooni, mis kulgeb piki juurdepääsuteed ja suubub Männiku tänava trassi. Liitumispunkt asub kinnistu piirist 3 m kaugusel juurdepääsuteel. Kinnistukanalisatsioon on välja ehitatud. Vana imbkaev on likvideeritud.

Kinnistu on ühendatud linna ühisveevärgiga, trass kulgeb paralleelselt kanalisatsioonitrassiga piki juurdepääsuteed ja Männiku tänavat. Liitumispunktiks on maakraan kinnistu piirist 3 m kaugusel juurdepääsuteel. Kinnistu veevõrk on välja ehitatud. Joogiveekaev Kubija järve veekaitsevööndis on likvideeritud.

Lähikonnas linna soojavõrk puudub. Hoonel on lokaalne keskküte, katlaruum paikneb keldris.

Sideühendus kinnistul puudub.

Elektritoite saab kinnistu Männiku tänava maakaablist. Liitumiskilp asub Männiku tn ääres Männiku 32 piirdeaia kõrval. Elektri kaabli sisestus on elamu põhjanurgas.

1.3. Planeeringu lahendus.

1.3.1. Detailplaneeringu eesmärk.

Marko Koppel'i avalduse alusel algatatud detailplaneeringu eesmärk on Männiku 34 kinnistu olemasolevale ehitusmahule juurdeehituse planeerimine, ehitusõiguse ulatuse ja linnaehituslike nõuete määramine.

1.3.2. Detailplaneeringu alusplaan

Detailplaneeringu alusplaanina on kasutatud digitaalselt mõõdistatud Männiku tn.34 maa-ala plaani (OÜ TARKO KINNIS töö nr. 03/024, detsember 2003.)

1.3.3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.

Planeeringualal asuv Männiku 34 krunt lõpetab Kubija järve idakaldal järve ja Männiku tänava vahelisel alal paikneva väikeelamutsooni. Lõuna poole jäävad ujulaga avalik supelrand ja selle teenindamiseks moodustatud ärikrunt Männiku 36. Teisel pool Männiku tänavat asuvad turismiteenuseid pakkuvad äriettevõtted ja linnale kuuluvad laste spordikooli hooned ja rajatised.

Männiku 34 ja sellest põhja poole ulatuvate kruntide planeeringu omapäraks on tänavatega külgneva ühtse ehitusjoone puudumine. Rohelusse varjuvate hoonetega krundid tagavad privaatse elukeskkonna. Hoonestus on valdavalt ühe- ja kahekorruseline, majadel on mitmesuguse kaldega viilkatused. Männiku 34 hoonestus sobindub piirkonna hoonestusega, järvepoolne õueala on meeldivalt haljastatud. Krundid on piiratud nii võrk- kui puitaedadega.

Linnaosa peatänavaks on Männiku tänav, kus kulgeb ka linna bussiliin. Juurdepääs krundile Männiku 34 on tagatud mööda avalikult kasutatavat teed. Männiku tänaval kulgevad linna ühisveevärgi ja -kanalisatsioonitrassid ning elektri kaabelliinid. Trassid ja liinid on rekonstrueeritud, välja on ehitatud liitumispunktid.

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on toodud joonisel DP-3

1.3.4. Maakasutuse sihtotstarve, eh. õigus ja hoonestustingimused

Männiku 34 katastriüksuse pindala, piire ega maakasutuse sihtotstarvet käesoleva planeeringuga ei muudeta. Ehitusõigus on määratud järgmiselt:

Aadress/nimetus:	Männiku 34/VL-1018
Krundi pindala:	1905 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	EP; 0010 EE 100%
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala:	275 m ²
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	3
Hoonete suurim lubatud kõrgus	10,2 m (abs. kõrgus 87.20 m)

Olulisemad arhitektuurinõuded:

Maksimaalne korruste arv	elamul 3, abihoonetel 1
Soovitav katusekalle	5 kuni 45 ⁰
Minimaalne tulepüsivusklass	TP-2

Hoonestusalade planeerimisel Kubija järve ehituskeeluvööndis on eraldatud tingmärkidega Ranna- ja kalda kaitse seaduse alusel Keskkonnaministri poolt lubatud ehitusala (vt. köide II, p. 1.2. ja 2.26.) ning Looduskaitse seaduse (jõustunud 26.04.04) § 38 lg (5) alap. 7 kohaselt detailplaneeringuga kavandatav lubatud ehitusala tiheasustusalal väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue hoone püstitamiseks. Väljakujunenud ehitusjoon on määratud käesoleva planeeringuga Männiku 30 ja 34 elamute vahelisele alale.

Krundil asuv elamu on hiljuti renoveeritud. Kavandatav tegevus seisneb sauna planeerimisel krundi loodepiiril asuva varjualusega garaaži ja puukuuri jätkuna kuni väljakujunenud ehitusjooneni. Sauna gabariit, kõrgus ja katusekalle peavad ühtima ja välisviimistlus sobima olemasoleva hooneosaga. Ehitusõiguses toodud suurim lubatud kõrgus kehtib elamule.

1.3.5. Haljastus, heakorrastus, piirded.

Planeeringuga krundi haljastust ei muudeta. Säilitatakse olemasolev haljastus ja piirded.

1.3.6. Liikluskorraldus.

Planeeritud krunt ei paikne vahetult Männiku tänava ääres. Männiku tänavalt viib krundini avalikult kasutatav juurdepääsutee. Männiku tänava osas on planeeringul arvestatud kehtestatud Männiku 39, 43 ja 45 detailplaneeringut (Köide II, alap. 2.12).

1.3.7. Tehnovõrkude lahendus.

Kinnistu veevõrk ja kanalisatsioon, samuti elektri kaabelliin on välja ehitatud ja neid ei muudeta. Liitumislepingud on sõlmitud. Küttesüsteem on lokaalne. Sideühendust Männiku tn. kaablitrassilt planeeritud pole.

1.3.8. Kuritegude riske vähendavad tegurid.

Põhilisteks kuriteo liikideks väikeelamute piirkonnas võib lugeda vandalismi, vägivalda, vargust ja süütamist. Kuriteo riske ennetavateks ja vähendavates meetmeteks on valgustatud tänavad ja hoovid, lukustatavate väravatega piirdeaiaid ümber kruntide, majaümbruse jälgitavus elamu akendest, autode hoidmine suletud garaažis, tugevad lukud ja turvasüsteem.

1.3.9. Kitsendused.

Kinnisasjade kitsendusteks (seadusjärgseteks servituutideks) on:

- Kubija järve veekaitsevöönd 10 m
- Kubija järve kalda ehituskeeluvöönd 50 m
- Kubija järve kalda piiranguvöönd 100 m
- Kubija järve kallasrada (läbitav 4 m laiuselt)
- Kinnistul paiknevate tehnoorkude kaitsevööndid, mille piirides pole lubatud toimingud, mis takistavad trasside ekspluatatsiooni ja remonti.

Naabrusõigused.

Vastavalt Asjaõigusseaduse §147-le peavad naaberkinnistute Männiku 30 ja Männiku 32 omanikud lubama Männiku 34 piiril oleva ehitise remonti oma kinnistult, kui see on hädavajalik, tingimusel et neile tagatakse kahju hüvitamine.

1.3.10. Keskkonna- ja tervisekaitse.

Hoonestatud krunt Männiku 34 asub Kubija järve ehituskeeluvööndis. Planeeritud on Keskkonnaministri poolt lubatud hoonestusalad (elamu laienduseks, abihoone juurdeehitisele ja osaliselt veekaitsevööndisse jäävale kasvuhoonele, vt. köide II, p. 1.2. ja 2.26.) ning Looduskaitseaduse (jõustunud 26.04.04) § 38 lg (5) alap. 7 järgi lubatud hoonestusala (saunale) väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele

Planeeritav krunt on liitunud linna ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniga. Amortiseerunud kanalisatsiooni imbkaev ja joogiveekaev on likvideeritud. Kinnistutele on ette nähtud koht kaanega suletavale prügikonteinerile, mis on soovitatav paigaldada betoonalusele. Olmejäätmete äraveoks sõlmitakse leping vastavat tegevusluba omava ettevõttega.

Kubija järve kaldajoont planeeringuga muudetud pole, tagatud on kallasrada vähemalt 4 m laiuselt.

1.3.11. Tuleohutus.

Planeeritud hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP-2. Hoonete omavaheline kaugus vastab tuleohutusnormidele. Krundi piiril paikneva majandushoone piiripoolne sein peab olema ehitatud tuletõkkeseinana tulepüsivusajaga vähemalt EI 30, seinas ei tohi olla aknaid. Lahendus on kooskõlastatud naaberkrundi omanikuga.

Planeeritud saun peab moodustama eraldi tuletõkkesektiooni tarindite tulepüsivusega vähemalt EI 30, seinte ja lagede tuletundlikkus peab olema D-s2,d2.

Juurdepääsutee kinnistule on 5,0 m laiune, värav juurdepääsuteel on 4,0 m laiune. Hoonetele on tagatud juurdepääs päästemasinatega. Väliseks tulekustutuseks on tuletõrjehüdrant, mis paikneb Männiku tänaval juurdepääsutee vastas.

1.3.12. Kokkuvõte, rakendussätted.

Käesoleva detailplaneeringuga on lahendatud kinnistu Männiku 34 olemasolevale ehitismahule juurdeehituse planeerimine, ehitusõiguse ulatuse ja linnaehituslike nõuete määramine. Detailplaneering ei muuda üldplaneeringuna kehtivat Kubija järve idakalda detailplaneerimisprojekti. Kinnistu arendamine toimub omaniku kulul.

Koostasid: Epp Needo
Talvi Trell

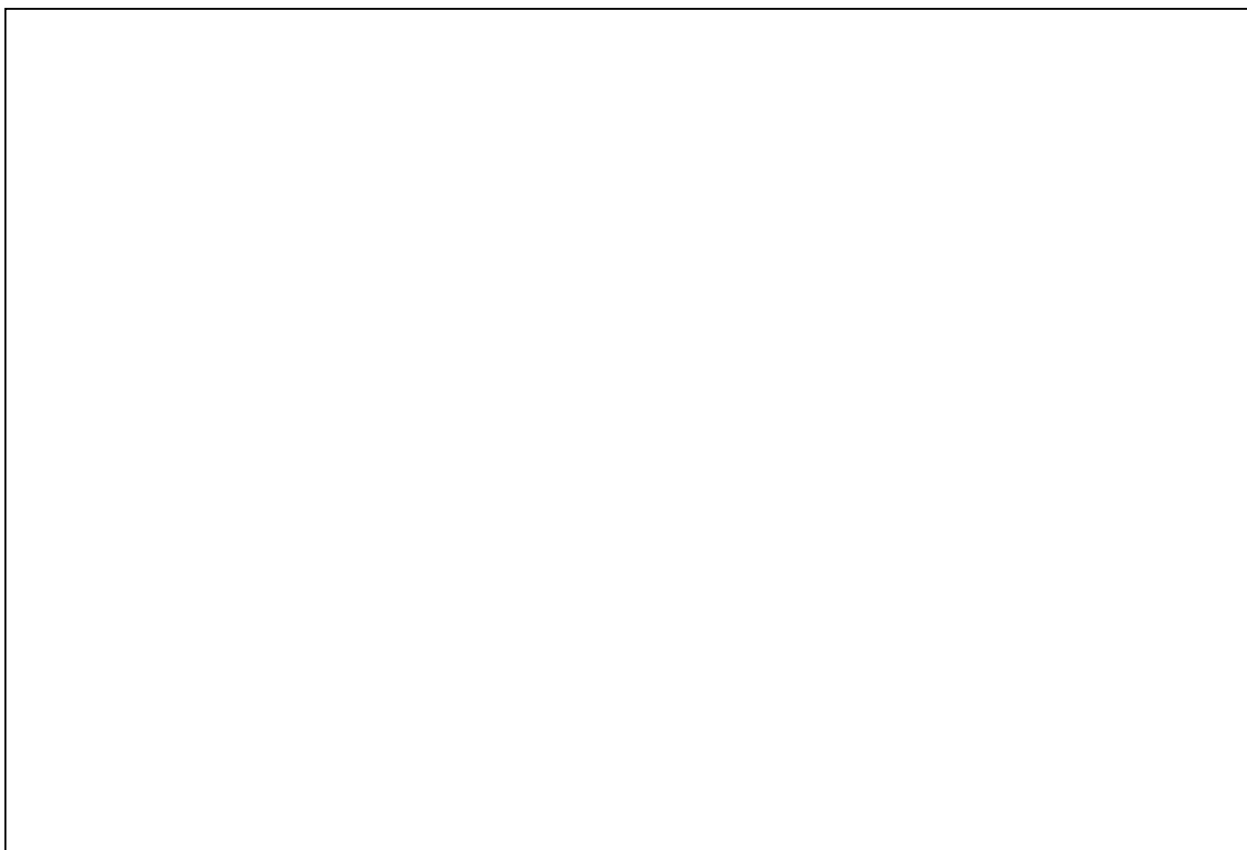


FOTO 1 MÄNNIKU 43 VAADE ELAMULE LOODEST

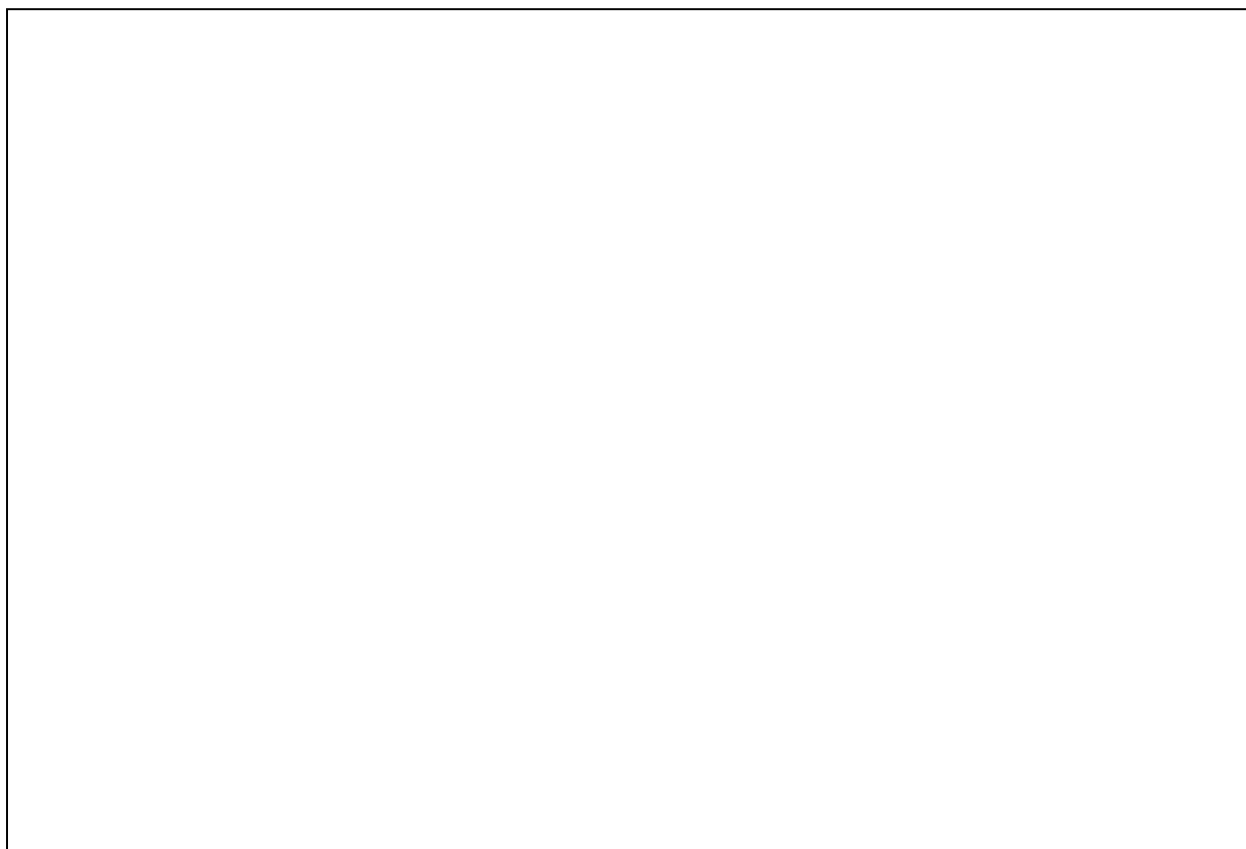


FOTO 2 VAADE ELAMULE IDAST

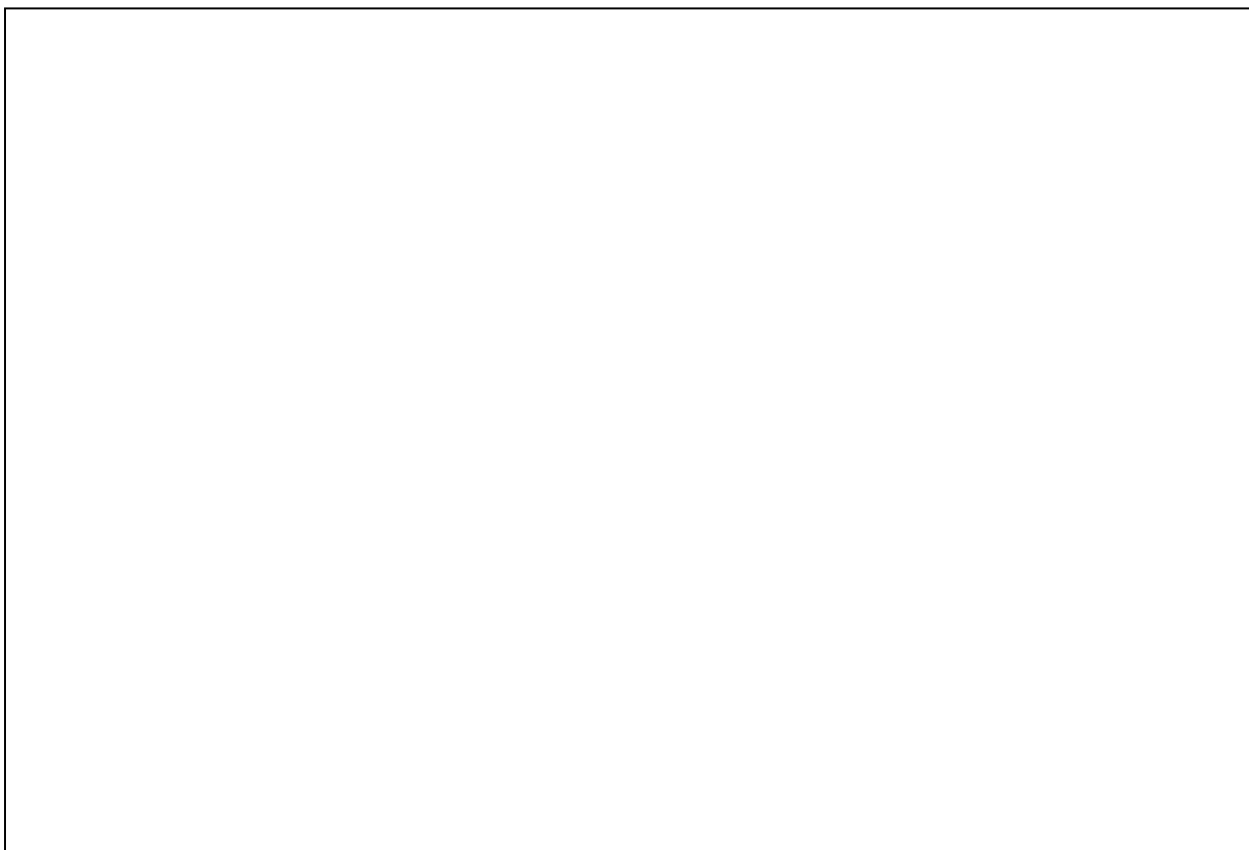


FOTO 3 VAADE KUBIJA JÄRVELE ELAMU KÕRVALT, EDELA SUUNAS

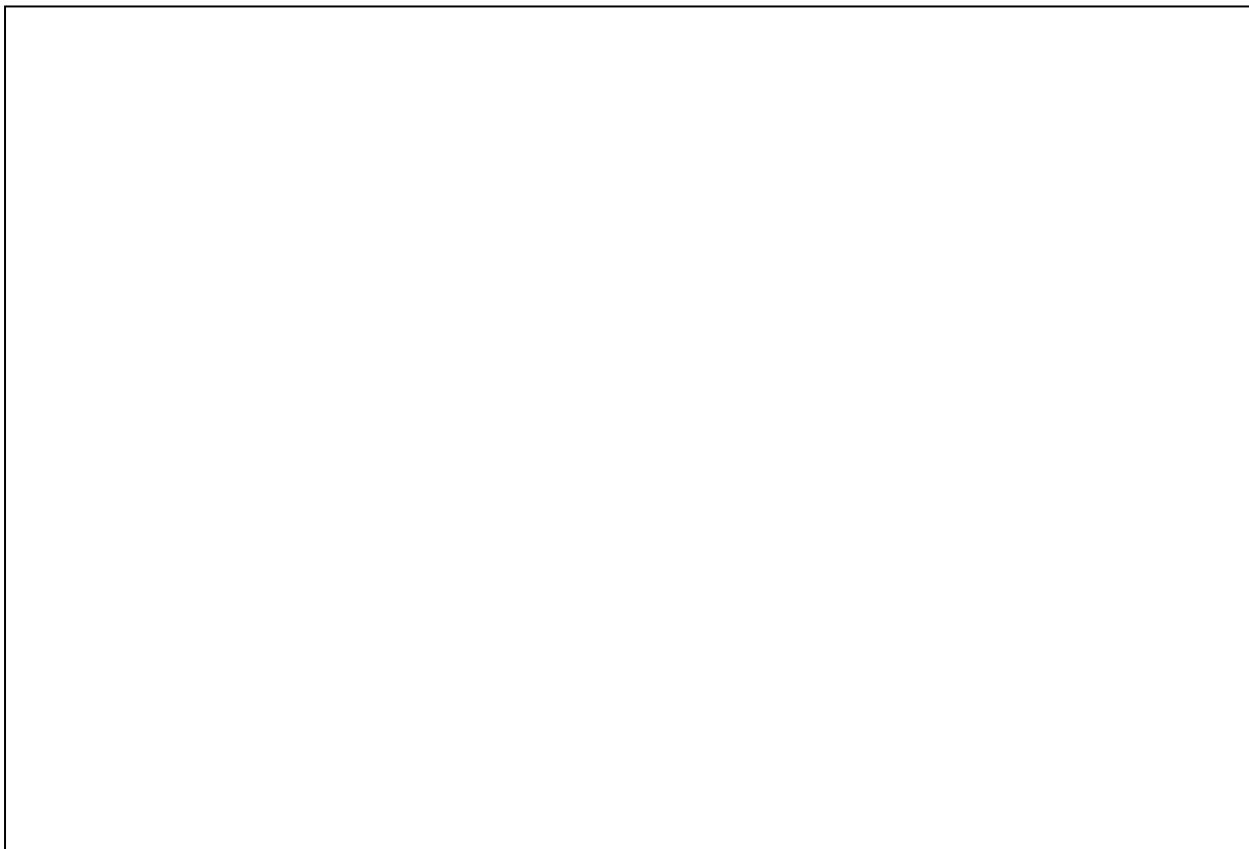


FOTO 4 VAADE KUBIJA JÄRVELE ELAMU KÕRVALT, LOODE SUUNAS

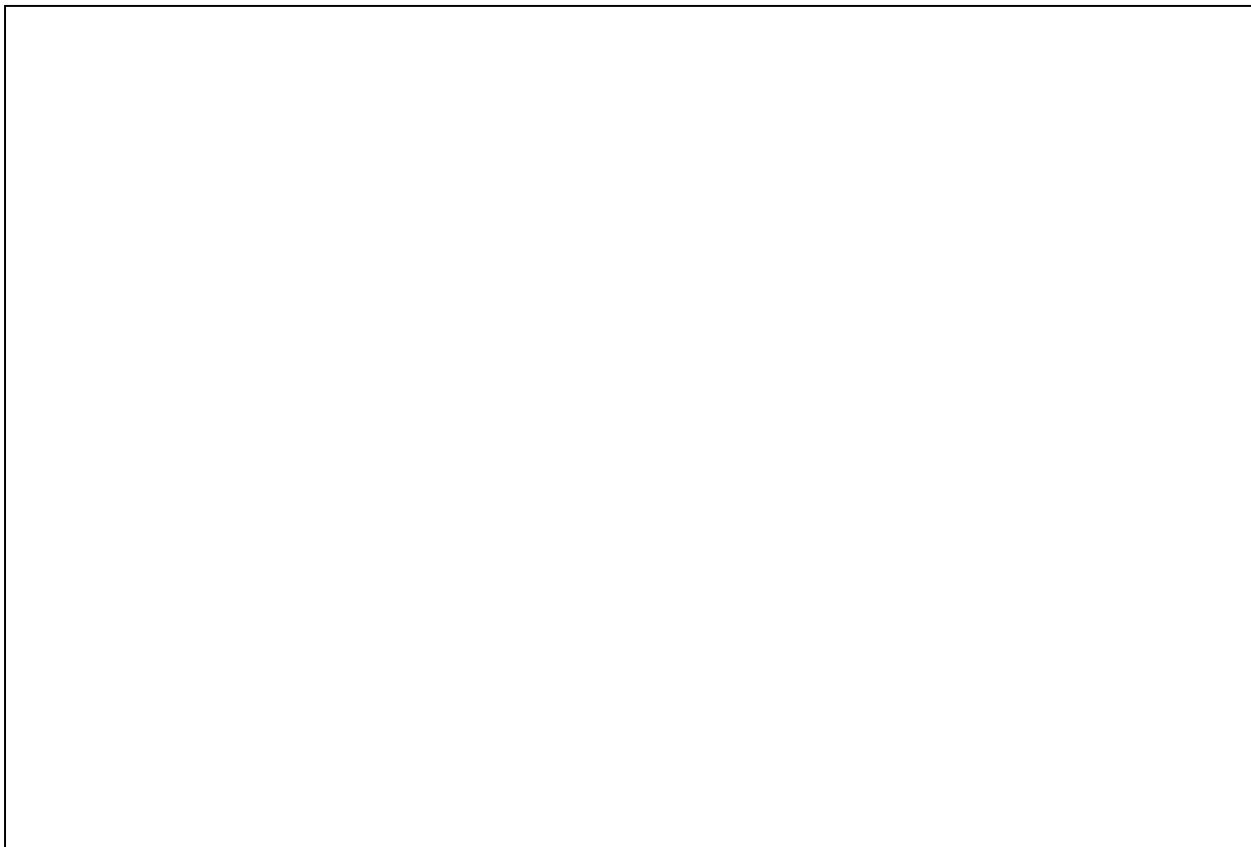


FOTO 5 VAADE ABIHOONELE KAGUST

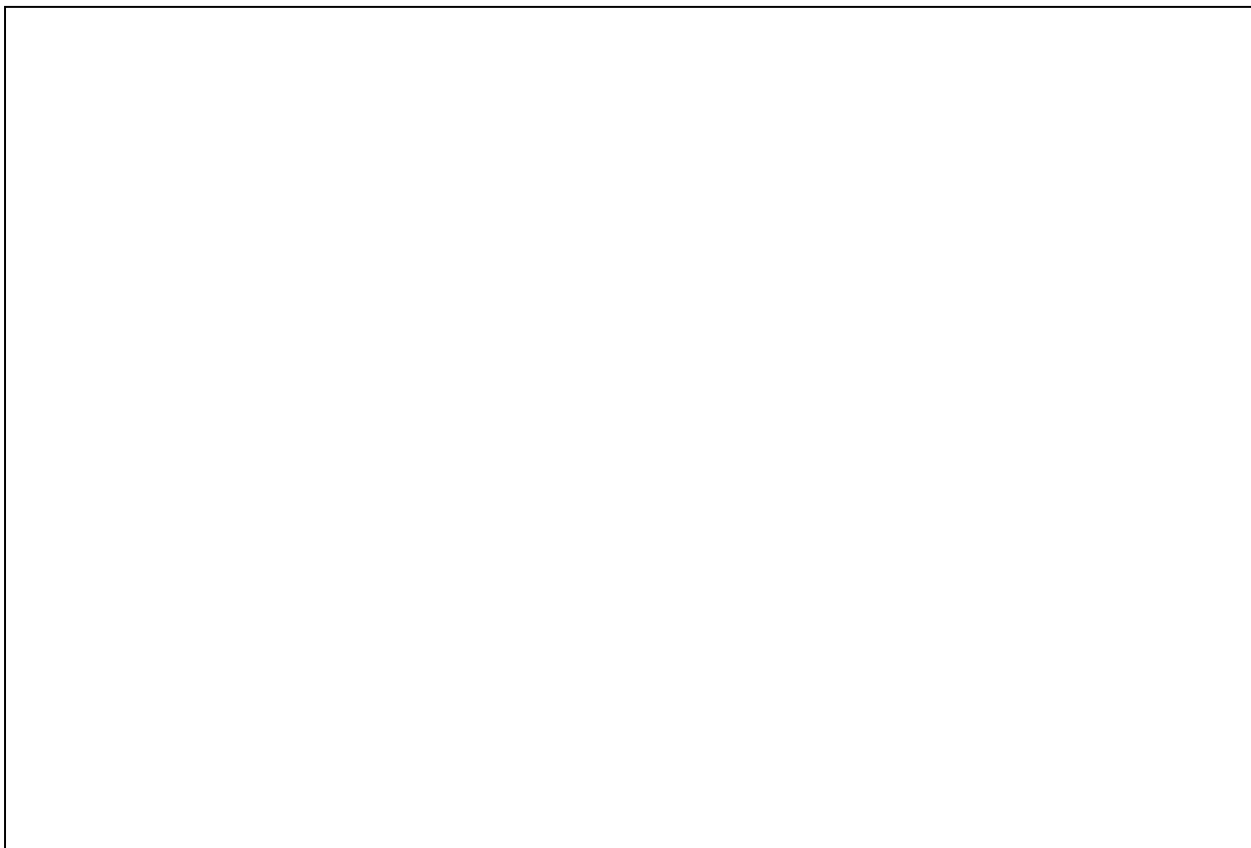


FOTO 6 VAADE ABIHOONELE LÄÄNEST
1. DETAILPLANEERINGU

ALGATAMISE DOKUMENDID

2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE DOKUMENDID

3. DETAILPLANEERINGU KORRALDAMISE DOKUMENDID