

EESTI VABARIIK
VÕRU LINNAVALITSUS

K O R R A L D U S

10.06.2004 nr 597

Detailplaneeringu algatamine
Kreutzwaldi 54 kinnistule

Võttes aluseks Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 2, planeerimisseaduse § 2 p 4, § 4 lg 2, § 9, § 10 lg 5, Võru Linnavolikogu 08.12.1999.a. määruse nr 2 "Otsustusõiguse delegeerimine", ning lähtudes asjast huvitatud isiku Tarmo Kasak'u kirjast 05.05.2004.a. annab Võru Linnavalitsus

k o r r a l d u s e:

1. Algatada Kreutzwaldi 54 kinnistu ja lähiala detailplaneering.
2. Kinnitada lähtesisukohad vastavalt lisale 1 ja 2.
3. 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 saada või esitada kaebuse Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

Ando Hagel
Linnapea

Külli Kaldvee
Linnasekretär

Võru linnas , Kreutzwaldi 54 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise LÄHTESEISUKOHAD

1. Lähteseisukohtade koostamise alus

Tarmo Kasak'u kiri 05.05.2004.a.

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

Detailplaneeringu eesmärgiks on Kreutzwaldi 54 kinnistule maakasutamise sihtotstarbe ja ehitustingimuste määramine. Asjast huvitatud isik soovib krundil paikneva poolelioleva ehituse, senisele elamule, juurdeehitust ja täiendava sihtotstarbe määramist ,1/2 kinnistu ulatuses ärimaaks .

Planeeritav ala koos mõjualaga on ca 2800 m², mille moodustavad Kreutzwaldi tänava ala ja juurdesõidu ala Kreutzwaldi 54A, 54B, 56B kruntidele ja , Kreutzwaldi 54 ja 56 krundid

Andmed planeeritava ala ja piirnevate kruntide kohta:

Kreutzwaldi 54 kinnistu omanik Aivo Udras, krundi maakasutamise sihtotstarve on elamumaa 100%, krundi pindala –381 m²;

Kreutzwaldi 56 kinnistu omanik Parts Valev, krundi maakasutamise sihtotstarve on elamumaa 50%,ärimaa 40%, krundi pindala –438 m²;

Kreutzwaldi 54B kinnistu omanik OÜ Print Trükitööd, krundi maakasutamise sihtotstarve on ärimaa 100%, krundi pindala –474m²

Kreutzwaldi 54A – Korterühistu ”Kreutzwaldi 54A”, krundi maakasutamise sihtotstarve on korruselamumaa (EK 3-5) 100%, krundi pindala 2936m²

Kreutzwaldi 56B – Korterühistu ”Kreutzwaldi 56A”, krundi maakasutamise sihtotstarve on korruselamumaa (EK 3-5) 100%, krundi pindala 3765m²

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.)

Võru vanalinna detailplaneerimisprojekti korrektuur, Kultuurimälestiste Riikliku Projekteerimise Instituudi töö 1982.a. jäetud kehtima üldplaneeringu täiendusena (Võru Linnavolikogu otsus nr. 54 p.1.3 14.05.2003.a.)

3.2.Topo- geodeetilised uurimistööd- AS K & H töö nr 02G3463-2 2003.a.

4.Planeeringuga esitada:

4.1.Planeeringu aluskaart:

Olemasolev topo-geodeetiline alus vajab täpsustamist, et oleks kaetud kogu planeeritav ala.

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

Mõõdistamise ja uuringute materjalid lisada detailplaneeringu protsessi toimiku juurde nii paberkaandjal kui digitaalselt

4.2.Olemasoleva olukorra iseloomustus:

planeeritava ala piirid, 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;

ühendused tehnovõrkudega;

olemasolevat olukorda iseloomustavad muud andmed.

4.3.Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed:

olemasoleva situatsiooni põhjal esitada kontaktvööndi kruntide struktuur, hoonestuse tüübi, mahu ning ehitusjoonte ülevaade ja analüüs;

lähiümbruse liiklusskeem sh juurdepääsud planeeritavale alale, jalakäijate liikumissuunad, sõiduteed.

4.4.Planeeritava ala kruntideks jaotamine:

maakasutuse koondtabel (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:

lubatud kruntide maakasutuse sihtotstarve. Kreutzwaldi 54 on üldplaneeringu järgi elamu maa Ehitiste kasutamise otstarve: anda 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, ehitusaluse pinna määramisel tagada normidekohane parkimiskohtade arv krundil;

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

Planeeringuga lahendada olemasolevatele ehitistele juurde- või pealeehitamise lubatavus .

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 kruntidele 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 pääsu asukohad jalakäijatele ja sõidukitele, lubatud liikluskorraldus ja piiride osad, kust väljasõitude rajamine on keelatud;

4.8. Haljastuse ja heakorralduse põhimõtted: planeeringuga esitada

4.8.1. säilitatav ja likvideeritav kõrghaljastus;

4.8.2. planeeritav kõrg- ja madalhaljastus;

4.8.3.kruntide piirid (materjal, kõrgus)

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

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

- 4.10. Arhitektuur- ehituslikud nõuded ehitisele: planeeringuga määrata lubatud hoonete miinimum ja maksimum kõrgus, arvestades naabruses olevat miljöölist piirkonda, välisviimistluse materjalid, avatäidete materjalid,
- 4.11. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad: lähtudes kavandatud arvutuslikust tarbimisevõimsuse kasvust ja kehtivatest normatiividest; planeeritavate hoonete tehnovarustuse arvestuslikest põhinäitajatest ja põhimõttelisest lahendusest, lahendada vee ja kanalisatsioonivõrgud; sadevesi, küte, elektrivarustuse, sh välisvalgustus; sidevarustus.
- 4.11.1. tehnovõrkudele reserveeritavad maa-alad. Tehnovõrkude asukohti määrares 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, lahendada jäätmekäitluse korraldamine;
- 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 hoonestamise tingimustega).

5.Detailplaneeringu koosseisus esitatavad joonised

- 5.1. Situatsiooni skeem, M 1:10000;
- 5.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed vastavalt p.4.2.1. M 1: 2000
- 5.2. Olemasolev olukord vastavalt M 1:500;
- 5.3. Planeeringu põhijoonis M 1:500

Krundil esitada:

- aadress (info linnavalitsuse maakorralduse spetsialistidelt, tel 78 50 926);
- krundi sihtotstarve/ sihtotstarbed;
- krundi pindala;
- hoonete arv ja lubatav kõrgus/katusekalded;
- krundi suurim lubatav ehitusala.
- ehitiste vahelised kujud, tulepüsivusklass;
- tänava maa-alade, liikluskorralduse ja haljastuse planeering. Anda tänavate ristlõige. Näidata liikluskorralduse põhimõtted ning vajalikud juurdepääsud kruntidele, keskkonnakaitse abinõud.

5.4. Tehnovõrkude planeering M 1:500

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 kommunikatsioonide valdajalt:

Veevarustus, kanalisatsioon ja sademevee kanalisatsioon – Võru Vesi AS 65620 Võru, Räpina mnt 9B.

Elekter – Eesti Energia AS Jaotusvõrk Kagu- Eesti piirkond, 65605 Võru, Vilja tn 14.

Side –Elion Ettevõtted AS, Lõuna Kaabliosakond Televõrgud, Tartu Tähe 104A

5.5.Detailplaneeringus näidata:

- naaberkruntide maakasutuste sihtotstarve;
- naaber ehitiste mõjud krundil;
- krundilt väljuvad ehitiste ja muud mõjud.

5.6. Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis M 1: 500 (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 olema solevate või kavandatavate tehnovõrkude omanikega või valdajatega.

Planeeringu protsessis viiakse läbi vähemalt üks avalik arutelu planeeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduste tutvustamiseks.

Taotleda maavanemalt täiendavate kooskõlastuste vajadus. Detailplaneeringuga soovitakse muuta planeeritavale alale kehtivat üldplaneeringut maakasutustingimuste osas.

7.Detailplaneeringu kooskõlastamine

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

Enne planeeringu vastuvõtmist linnavalitsuse poolt planeeringu avalikustamiseks, on vajalik kooskõlastada detailplaneering Muinsuskaitseametiga, Võrumaa Päästeteenistusega ja kõigi ametkondadega, kes väljastavad tingimused detailplaneeringule, maavanemaga ja tema poolt täiendavalt määratud ametkondadega.

Kooskõlastused võtta vastavale joonisele. Tekstilises osas esitada kooskõlastuste koondtabel, kus näidata, millisel joonisel kooskõlastus asub, kooskõlastava instantsi nimi ja kooskõlastuse kuupäev; märkused ning kooskõlastaja ametinimi ja nimi, kooskõlastuse saamisel kirjana näidata kus asub kooskõlastuse originaal. 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 esitamine ja vormistamine

Detailplaneering vormistada keskkonnaministeeriumi poolt välja antud soovituslike tingmärkide 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: tähitud kirjad, arutelude protokollid, vaheotsused jne) vormistada detailplaneeringu protsessi kausta.

Detailplaneeringu tiitelleht, seletuskiri ja kõik joonised varustada andmetega koostaja kohta koos allkirjadega. Kasutatud tingmärgid 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 ja volikogu arhiivi,

1 eksemplar Võru Maakatastrile.

1 eksemplar Maavalitsusele

Lähteseisukohad on kehtivad üks aasta.

Külli Kaldvee

Linnasekretär