

SISUKORD

Seletuskiri:	1. Üldosa	lk. 2
	2. Olemasolev olukord	
	2.1 Planeeritava ala iseloomustus, kehtiv maakasutus	3-5
	2.3 Tehnovõrgud	5
	3. Planeeringu lahendus	
	3.1. Detailplaneeringu põhjendus	6
	3.2. Planeeringuala funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	6
	3.3. Maakasutuse sihtotstarbed, ehitusõigused ja hoonestustingimused	6
	3.4. Liikluskorraldus	7
	3.5. Haljastus, heakorraldus, piirded	7
	3.6. Tehnovõrkude ühendused	7-8
	3.7. Muinsuskaitse tingimused	8
	3.8. Keskkonna- ja tervisekaitse abinõud	8
	3.9. Tuleohutusabinõud	8
	3.10. Kuritegevuse riske vähendavad abinõud	8
	3.11. Detailplaneeringu rakendamise võimalused.	9
	3.12. Kokkuvõte	9
	4. Kooskõlastuste kokkuvõte	10
Joonised:	Asukoha skeem	11
	Olemasolev olukord DP - 1	12
	Põhijoonis, haljastus, liikluskorraldus DP - 2	13
	Tehnovõrgud DP - 3	14
	Tänavaprofiil DP - 4	15
	Illustreeriv joonis: vaade tänavalt planeeritavale alale	16

SELETUSKIRI

1. Üldosa.

Käesolev detailplaneering on algatatud Võru Linnavalitsuse korraldusega nr 597 10.06.2004.a. Algamise aluseks on asjast huvitatud isiku Tarmo Kasak avaldus 05.05.2004. a.

Antud alal kuuluvad arvestamisele järgmised planeeringud:

Võru Linnavolikogu otsusega 14.mai 2003 nr 54 kehtivad üldplaneeringutena:

*Võru linna generaalplaani korrektuur (RPI Eesti Projekt 1974) jäetud kehtima

planeerimisseaduse §8 lg 3 punktides 1,3,5,7,8,10,11 toodud ülesannetes;

*Võru vanalinna detailplaneerimisprojekti korrektuur (KRPI 1982) planeerimisseaduse §8 lg3 punktides 1,3,6,7,8,10,11 toodud ülesannetes.

* Detailplaneeringutest on lähialale koostatud Liiva 13, Kreutzwaldi 39,41,43,45,47,49, Petseri 12, 12A, 10 ja nendega külgnevate tänavade alade detailplaneering, mis on kehtestatud Võru Linnavolikogu otsusega nr 177 10.01.2001.

*Kreutzwaldi 54 hoone kohta on koostatud muinsuskaitse eritingimused AS KURMIK töö nr 2004—793-83.

*Detailplaneeringu alusplaaniks on kasutatud Kreutzwaldi 54,56 piirkonna geodeetiliselt alusplaani OÜ Maamõõdu ja Arhitektuuribüroo töö nr. 102/04.

Detailplaneeringu koostajaks ja korraldajaks on Võru Linnavalitsus.



2. Olemasolev olukord.

2.1. Planeeritava ala iseloomustus, kehtiv maakasutus.

Planeeritav ala asub Võru vanalinna muinsuskaitseala (reg nr 27008).

Planeeritav ala koos mõjualaga on ca 2800 m², mille moodustavad Kreutzwaldi tänava ala ja juurdesõiduala Kreutzwaldi 54A, 54B, 56B kruntidele ning Kreutzwaldi 54 ja 56 kinnistute alad. Planeeritav ala asub Võru vanalinna muinsuskaitseala lõunaosas Kreutzwaldi tänava ääres ja on hoonestatud.

Ala maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 72,62 - 73,26m, seega on ala võrdlemisi tasane.

*Kreutzwaldi 54 elamumaal asub pooleliolev kahekorruseline ehitus(ehtisregistri kood 113021326) ehitusaluse pinnaga 105m².



vaade Kreutzwaldi 54 ja 56 hoonetele tänavalt



vaade Kreutzwaldi 54 hoonele avalikult juurdepääsualalt



*Kreutzwaldi 56 maa-alal asub 2-korruseline puidust korterelamu- ärihoone (elamumaa 60%, ärimaa 40%) ehitusaluse pinnaga 201m². Teadmata põhjustel hoone ehitiste registris arvel ei ole.



vaade Kreutzwaldi 56 hoonele avalikult juurdepääsualalt

Planeeringualale jääv Kreutzwaldi tänav on ühesuunalise liiklusega, tänavat mööda kulgevad linna ühistranspordiliinid, peatus on Kreutzwaldi 54 nurga juures. Peatumine ja parkimine on lubatud planeeringuala poolses sõidureas. Sõidutee ja kõnniteed on asfaltkattega. Kreutzwaldi 54 kõrvalt keerab suurte korrusmajade juurde avalik asfaltkattega sissesõidutee, mida mööda pääsevad oma kruntidele korrusmajade 54A, 56B elanikud ja ärihoone 54B omanikud..

Planeeritaval alal fikseeritud maakasutused on järgmised:

Aadress hoone kasutusala	Maakasutuse alus	Pind m ²	Maakasutuse sihtotstarve	Praegune omanik või haldaja
Kreutzwaldi 54 ehit. alune 105m ²	kinnistu kat. tunnus 91901:009: 0210	381	elamumaa 100%	Tarmo Kasak
Kreutzwaldi 56 ehit. alune 201m ²	kinnistu kat. tunnus 919:001:009:001	438	elamumaa 60% ärimaa 40%	Valev Parts

Mõjualasse jääva Kreutzwaldi 54B krundi maakasutuse sihtotstarve on 100% ärimaa, krundi pindala 474m²; korteriühistu Kreutzwaldi 54A krundi maakasutuse sihtotstarve on korruselamumaa (EK 3-5)100%, krundi pindala 2936m² ja korteriühistu Kreutzwaldi 56B maakasutuse sihtotstarve on korruselamumaa (EK 3-5)100%, krundi pindala 3765m².



2.2. Tehnovõrgud.

Kreutzwaldi tänavat mööda kulgevad linna vee-ja kanalisatsioonitrassid.

Käesoleval hetkel ei ole kinnistu Kreutzwaldi 54 AS Võru Vesi klient, kuid kinnistul on olemas suletud ühendus vee ja kanalisatsiooniga.

Kinnistul Kreutzwaldi 54 on olemas suletud ühendus ühisveevärgiga (kinnistu omaniku sõnul) läbi Kreutzwaldi 54A korterelamu kinnistu. Kreutzwaldi 56 kinnistu saab joogivee läbi kinnistu Kreutzwaldi 56B kulgevast veetrassist.

Kreutzwaldi 54 reovesi suubub tänaval asuvasse kanalisatsioonikaevu ja sealt läbi Kreutzwaldi 56 kinnistu Kreutzwaldi 56B kinnistul olevasse kanalisatsioonitorustikku. Kreutzwaldi 56 hoone on ühendatud krunti läbivasse trassi.

Sademevee kanalisatsioon piirkonnas puudub.

AS-le Võru Soojus kuuluv maaalune soojatrass kulgeb mööda Kreutzwaldi tänavat, planeeringuala hooned Kreutzwaldi 54 ja 56 sinna ühendatud ei ole. Tänavalt kulgeb läbi avaliku juurdepääsuala soojatrass viiekordse elamu Kreutzwaldi 52A juurde.

Elektritoite saavad Kreutzwaldi 54 ja 56 hooned Kreutzwaldi 10/0,4kV komplektalajaamast. Elektrivõrgul on kavas projekteerida samast alajaamast 0,4kV maakaabelliin ja liitumiskilp Kreutzwaldi tänava äärde planeeringualale ehitatavate elektripaigaldiste toiteks.

Kreutzwaldi tänaval asub tänavavalgustus paaritute majanumbrite poolses küljes puitpostidel.

Side kaabelliinid asuvad Kreutzwaldi tänava kõnnitee all, sealt on ühendus Kreutzwaldi 56 hoonega.

Avalikul sissesõidu alal Kreutzwaldi 54A korruselamu, 54B ühekorruselise ärihoone (endine trükikoda) ja Kreutzwaldi 56B korruselamu kruntidele asub amortiseerunud ja mitte kasutuses olev gaasimahutite komplekt.

Olemasolev olukord on kajastatud joonisel DP-2



3. Planeeringu lahendus.

3.1. Detailplaneeringu põhjendus.

Detailplaneeringu eesmärgiks on Kreutzwaldi 54 kinnistule maakasutuse sihtotstarbe ja ehitustingimuste määramine. Asjast huvitatud isik soovib krundil paikneva poolelioleva ehituse, senise elamu, juurdeehitust ja täiendava sihtotstarbe määramist ½ kinnistu ulatuses ärimaaks. Lahendamist vajab juurdepääsuala liikluskorraldus ja parkimine, samuti bussipeatuse asukoht ja tänava ala.

3.2. Planeeringuala funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.

Kreutzwaldi tänav Võru vanalinna ajaloolise keskuse üks peatänavaid, mille Liiva ja Petseri tänava lõigul on suhteliselt hästi säilinud 19.saj. II poole – 20.saj alguse ehitustraditsioone ja elulaadi peegeldav hoonestus. Põhiosa ühe-kahekorruselistest puit-või kivihoonetest paikneb pikifassaadiga tänavajoonel.

Pooleliolev Kreutzwaldi 54 hoone mõjub vanema hoonestusega tänavafrendis võõrkehana, jättes avatuks vaate 1970-ndatel kvartali õuealale püstitatud kolmele 5-korruseliste sektiioonelamute õuealale. Jalakäijate liikumisteed läbivad risti-rästi tänaväärsete kruntide alasid.

Võru vanalinna muinsuskaitsealal peab kruntide planeerimisel ja uusehituste arhitektuurse lahenduse juures arvestama olemasolevat hoonestust ja ajaloolisi ehitustraditsioone.

3.3 Maakasutuse sihtotstarbed, ehitusõigus ja hoonestustingimused.

Planeeringualale jäävate kruntide maakasutuse sihtotstarbed, ehitusõigused ja hoonestustingimused on toodud joonisel DP-3.

***POS 1 kinnistu Kreutzwaldi 54**, katastritunnusega 91901:009:0210, pindalaga 381m² katastriüksuse sihtotstarbeks on planeeritud 50% elamumaa, 50% ärimaa. Planeeringujärgne krundi kasutamise sihtotstarve on 50% EP(pereelamumaa) ja 50% BT (kaubandus, tootlustus- ja teenindushoone maa), BB (kontori-ja büroohoone maa).

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pind on 160m², lubatud maksimaalne kõrgus 8,7m, lubatud katusekalle 38-45°, katuseharja suund pooles mahus paralleelne ja pooles mahus risti tänavaga. Lubatud on üks hoone maht.

Hoone projekteerimisel ja ehitamisel tuleb täita muinsuskaitselisi eritingimusi.

***POS 2 kinnistu Kreutzwaldi 56**, katastritunnusega 91901:009:001, pindalaga 438m² katastriüksuse sihtotstarbeks jääb 60% elamumaa, 40% ärimaa. Krundi kasutamise sihtotstarve on 60% KE (korterelamumaa), 40% BT, BB.

Suurim lubatud ehitusalune pind on 205m², hoone lubatud max kõrgus 9,2m, lubatud katusekalle 38°-40°. Hoone remontimisel ja restaureerimisel kasutada naturaalseid viimistlusmaterjale. Lubatud on üks hoone. Enne projekteerimis-ja ehitustööde tegemist on vajalik tellida muinsuskaitse eritingimused.



3.3. Liikluskorraldus.

Kreutzwaldi tänav on planeeritud ühesuunalise liiklusega. Tänavalaaius on 16m, millesse mahub vasakust servast alates: 3m laiune kõnnitee koos seal asetsevate alleepuudega, kaks 3,3m laiust sõidurada, 2,7m laiune bussi peatumise ja autode peatus-parkimise rada, 1m laiune kõnnitee ja 2,7m laiune kahepoolse liiklemisega rattatee, mille kõnnitee poolses osas on alleepuude rida. Kreutzwaldi 54 nurga juurde planeeritud bussioote paviljon asub puude vahel ratta ja kõnnitee piiril. Selles osas on planeeritud rattatee laiendus ja võimalik rataste parkimise ala, mis on eraldatud sissesõidualast äärekiviga. Ratta- ja kõnniteed peaks olema kaetud eri värvi betoonkividega, sõidutee asfaltiga.

Kreutzwaldi 52 ja 54 kinnistute vahelt kulgeb avalik sissesõidutee ala Kreutzwaldi 54A, 56A ja 56B kruntidele ning Kreutzwaldi 54 ja 56 õuealale. Planeeritava juurdepääsutee ala ca 920m² on planeeritud katta asfaltiga. Alasse on paigutatud kaks ühiskondlikku parkimisala: ühte ossa 6+5 = 11 kohta ja teise 7 kohta. Teiselt alalt tuleb enne likvideerida vanad gaasimahutid ja trassid. Kruntidele Kreutzwaldi 54 ja 56 on ette nähtud eraldi parkimiskohad. Kreutzwaldi 54A ja 56B korruselamute ning 54B ärihoone tarbeks tuleb omanikel lahendada parkimine maksimaalselt oma kinnistutel.

Tänavate põikprofiil on joonisel DP-5.

3.4. Haljastus, heakorrasutus, piirded.

Maksimaalselt on püütud säilitada olemasolevat kõrghaljastust. Kreutzwaldi tänava äärses puuderivis tuleb välja vahetada haiged puud. Kreutzwaldi 54, 56 piirile jääva suure kase alumised oksa võib eemaldada ca 4m kõrguseni, puu tuleb säilitada. Avalikul juurdepääsualal säilitada 2 noort puud.

Kreutzwaldi 54 krunt piirata tänava poolt 1,5m kõrguse puitlippaiaga, muus osas 1,2m kõrguse puitaiaga vundamendil (sadevee eemale juhtimise eesmärgil), Kreutzwaldi 56 ja Kreutzwaldi 56A hoonetevahelise ühise juurdepääsu võib sulgeda kõrge puitväravaga (1,5-1,8m). Krundi õuepoolne piire lahendada analoogselt naaberkrundiga. Kruntide piirile võib lisaks aiale rajada ka heki.

3.5. Tehnovõrkude ühendused.

Vastavalt AS Võru Vesi tehnilistele tingimustele on Kreutzwaldi 54 veega varustamine planeeringus ette nähtud Kreutzwaldi tänavalt olemasolevalt ühisveevärgi veetorult, kinnistu liitumispunkt mitte kaugemale kui 2m krundi piirist.

Lõigus Kreutzwaldi 54 kuni Kreutzwaldi tänav näha ette olemasoleva kanalisatsioonitoru likvideerimine ja asendamine suubumisega kinnistul Kreutzwaldi 56 olemasolevasse kanalisatsioonikaevu. Kanalisatsioon projekteerida lahkvoolsena.

Sadevee ärajuhtimine avalikult juurdepääsu-parklaalalt tänava planeeritavasse sajuveekanalisatsiooni lahendatakse koos Kreutzwaldi tänava projektiga.

Kreutzwaldi 54 ja 56 omanikel on võimalik liituda linna soojatrassidega.

