

EESTI VABARIIK
VÕRU LINNAVALITSUS

K O R R A L D U S

26.08.2004 nr 771

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 Kooli tee 4 kinnistu omaniku aktsiaselts Semuehitus avalduse 02.08.2004.a. annab Võru Linnavalitsus

k o r r a l d u s e:

1. Algatada Võru linnas Kooli tee 4 kinnistu ja selle lähiümbruse detailplaneering asjast huvitatud isiku aktsiaselts Semuehitus avalduse alusel.
2. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kinnistu jagamine, ehitusõiguse ja linnaehituslike nõuete määramine kruntidele.
3. Linnapea Ando Hagel'il sõlmida aktsiaseltsiga Semuehitus leping nimetatud detailplaneeringu koostamise, korraldamise ja finantseerimise osas.
4. Kinnitada lähteülesanne detailplaneeringu koostamiseks vastavalt lisale nr 1 ja nr 2.
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 Semuehitus.
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.

Ando Hagel
Linnapea

Külli Kaldvee
Linnasekretär

Võru linnas Kooli tee 4 kinnistu ja selle lähiümbruse detailplaneeringu koostamise

LÄHTESEISUKOHAD

1. Lähteseisukohtade koostamise alus
AS Semuehitus avaldus 02.08.2004.a.

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

Detailplaneeringu eesmärgiks on maa-ala kruntimine, ehitusõiguse ja linnaehituslike nõuete määramine uusehituste rajamiseks

Planeeritava ala suurus on ca 8 ha. Planeeritav ala hõlmab Kooli tee 4 kinnistu ja kinnistuga piirneva Koreli oja äärses alal, Vabaduse tänava ala kinnistu ulatuses, Kooli tee tänava ala, Kooli teega külgnevate kinnistute juurdesõitude ala 15 m ulatuses, Petseri tänava pikendusele jääb liiklusmaa Rápina mnt 3A kinnistuni.

3.Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

3.1. Detailplaneeringud-

Vilja tänava, Rápina mnt, Koreli oja ja Vabaduse tänava vahelise ala detailplaneering reg. nr.DP-74 (kehtestatud Võru Linnavolikogu otsus 22.05.2002 nr 298, jäetud kehtima Võru Linnavolikogu otsus 14.05.2003 nr 54)

Rápina mnt 3A detailplaneering reg. nr DP- 102 (kehtestatud Võru Linnavolikogu otsus 10.03.2004 nr 111)

3.2.Võru linna spordihall, Rápina mnt 3A. Projekt 03500 ehitusprojekt.

3.3.Võru spordihalli 3 faasilise väliselektrivarustuse tp (Töö nr 21-504-04 Enerel OÜ)

3.3.Elektrivõrgu 10/0,4 KV- Koreli 10/0,4KV alajaamade vahelise 10KV kaabli paigalduse tp (Töö nr 22-505-04 Enerel OÜ)

4.Planeeringuga esitada:

4.1.Planeeringu aluskaart:

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

Geodeetiline alusplaan uurimistulemustega kooskõlastada enne planeerimistööde alustamist tehnoorkude valdajatega ja Võru Linnavalitsuse geodeesia ja tehnilise arhiivi spetsialistiga.

Uurimistööde aruanne esitada nii paberandjal 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

lähiumbruse liiklusskeem sh teed, juurdepääsud planeeritavale alale, liikluskorraldus

Planeeringu lahenduses näha ette avaliku kasutusega tee ja tänava ala Liiva tänava pikenduseks kuni Kooli teeni;

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: määrata detailplaneeringuga

Kehtiva detailplaneeringu alusel ei ole planeeritavale alale lubatud kaubabaaside, turustusorganisatsioonide jt. hulgimüügiettevõtete, bensiinijaamade ega kokkuostuladude ning laoplatside ehitust.

Spordihalli lähedusse jääva olemasoleva hoonestusega (spordihoone) krundi ehitusõiguste määramisel näha senise hoone kasutusfunktsiooni jätkumine (spordi- ja tervisekompleksi või kultuuri ja kogunemisasutus)

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 lisaks normidekohasele parkimiskohtade arvule + 10 kohta krundil;

parkimiskohad näha ette ka suurtele bussidele

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

4.6. Krundi hoonestusala piiritlemine: hoonestusala siduda krundipiiridega. Planeeringu lahenduses näha hoonestusala kauguseks Koreli oja äärselt küljest vähemalt 10m;

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, lubatav liikluskorraldus ja piiride osad, kust väljasõitude rajamine on keelatud;

- 4.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted: esitada planeeringuga. Koreli oja ja ja AS Semuehituse kinnistu vaheline ala näha puhke- ja haljasmaana (looduslik pargiala)
- 4.8.1. säilitatav ja likvideeritav kõrghaljastus: määrata planeeringuga;
- 4.8.2. planeeritav kõrg- ja madalhaljastus: planeeritavate kruntide vahele näha ette kõrghaljastuse ja madalhaljastusega alad
- 4.8.3. kruntide piirid : kruntide piiramisi piiretega mitte ette näha
- 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 näha ette planeeritavad ehitismahud ning projekteerida individuaal lahendusena, 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, polümeerikrohv), vajadusel määrata kohustuslik ehitusjoon tee alade suhtes
- 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. Pargi valgustus siduda spordihalli territooriumi valgustusega. Arvestada olemasoleva sademevee kanalisatsiooniga. Olemasoleva Vabaduse tänava äärse kanalisatsioonitoru peale näha ülekäiguvõimalus.
- 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 ning vajaduse korral 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 välja juu 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. 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 kujad, 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 olemas olevate 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, Röpina mnt 9B.

Elekter – OÜ Jaotusvõrk, 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 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