

I. SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu koostamise alus

Käesoleva detailplaneeringu (DP) lähtedokumendiks on Võru linnas Kooli tee 4 kinnistu ja selle lähiumbruse detailplaneeringu koostamise LÄHTESEISUKOHAD, mis on lisa 1 Võru Linnavalitsuse korraldusele nr. 771, 26.08.2004.a.

Geodeetilise alusplaani on koostanud REIB OÜ Tartu osakond 2004.a. (koordinaadid Võru linna kohalikus süsteemis, kõrgused Balti 1977.a. süsteemis).

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

Planeeritava ala suurus on ca 8,0 ha. DP eesmärgiks on kinnistu Kooli tee 4 kruntimine ning kruntidele ehitusõiguse ja linnaehituslike nõuete määramine uusehituste rajamiseks.

Planeeritav ala hõlmab Kooli tee 4 kinnistu ja kinnistuga piirneva Koreli oja äärses ala, Vabaduse tänava ala kinnistu ulatuses, Kooli tee tänava ala, kooli teega külgnevate kinnistute juurdesõitude ala 15 m ulatuses, Petseri tänava pikendusele jääv liiklusmaa Räpina mnt. 3A kinnistuni.

Planeeritava ala piiri vt. täpsemalt olemasoleva olukorra jooniselt 3.

3. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

- Vilja tänava, Räpina mnt., Koreli oja ja Vabaduse tänava vahelise ala detailplaneering reg. DP-74 (kehtestatud Võru Linnavolikogu otsusega 22.05.2002.a, nr. 298, jäetud kehtima Võru Linnavolikogu otsusega nr. 54, 14.05.2003.a.).
- Räpina mnt. 3A detailplaneering reg. Nr. DP-102 (kehtestatud Võru Linnavolikogu otsusega nr. 111, 10.03.2004.a.).
- Võru linna spordihall, Räpina mnt. 3A. Projekt 03500 ehitusprojekt.
- Võru spordihalli 3-faasilise väliselektrivarustuse TP (töö nr. 21-504-04 Enerel OÜ).
- Elektrivõrgu 10/0,4 KV ja Koreli 10/0,4KV alajaamade vahelise 10KV kaabli paigalduse TP (töö nr. 22-505-04 Enerel OÜ).

4. Planeeringu lahendus

4.1. Planeeringu aluskaart

Geodeetilise alusplaani on koostanud REIB OÜ Tartu osakond (litsents nr. 132 MA-k) 2004.a. täpsusastmega M 1:500 (koordinaadid Võru linna kohalikus süsteemis, kõrgused Balti 1977.a. süsteemis).

4.2. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Olemasolevad piirid kattuvad adekvaatselt maakasutusega. Olemasoleva maakasutuse sihtots-tarve on Kooli tee 4 kinnistul A 100% - ärimaa, Koreli oja äärsel alal üldmaa (haljasala või parkmetsa maa). Krundil Kooli tee 4 asub pooleliolev ehitis. Juurdepääs olemasolevale krundile toimub Kooli teelt ja Räpina mnt.-lt. Kooli tee ääres asub alajaama pos.4 krunt.



Kuna Koreli oja äärne ala on kujunenud looduslikust taimmaterjalist (kask, lepp, paju, remmelgas) ja ala läbivad jalakäijate rajad on stiihiliselt välja kujunenud pikkade aastate jooksul saab radade trasseeringuid kasutada uue pargi rajamise alusena.

Pargi ala ja selle lähimad nõlvad on talvisel ajal kasutatavad linnakodanike suusaradadena. Kuigi konkreetseid suusaradasid igal aastal ei ehitata ega hooldata, on vajadus nende järele tähelepanuväärne.

Kooli teel on kõik vajalikud trassid olemas, liitumised olemasolevate trassidega on näidatud tehnoörkude planeeringu joonisel 5.

Olemasoleva olukorra graafiline kujutus on esitatud joonisel nr. 3 ning kuna olemasoleva olukorra joonise ja planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsete ja linnaehituslike seoste joonise andmed dubleerivad teineteist väga suures ulatuses, on antud detailplaneeringus joonised ühildatud.

4.3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeritav ala asub Võrus Kooli tee ja Koreli oja ning Petseri tn. Pikenduse ja Vabaduse tänava vahelisel alal, kujutab endast AS Semuehitusele kuuluvat, osaliselt 2-korruselise poolelioleva ehitisega hoonestatud krunti, asub vahetult Võru Kreutzwaldi Gümnaasiumi kinnistu naabruses ning on peamiselt kaetud võsaga.

Üle Kooli tee asuvad mõned korruselamud. Arhitektuuribüroo 4A ja AS Kurmiku poolt koostatud ja senini kehtiva detailplaneeringu järgi oli planeeritav ala ette nähtud hoonestada 2-korruseliste ärihoonetega koos vastavate parklatega.

Pärast Võru spordihalli väljaehitamist muutub planeeritava ala liiklus-alane situatsioon ning tekib Kooli tee, mis ühendab Vabaduse tänavat Röpina maanteega.

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on kajastatud joonisel nr. 2, olemasolev olukord joonisel 3.

4.4. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeritav ala jaotub perspektiivse tänava läbiviimisega põhiliselt kolmeks kinnistuks. Krundi pos.1 suuruseks on kujunenud 8 093 m², krundi pos.2 suuruseks 9 429 m² ning krundi pos.3 suuruseks 10 478 m². Kooli tee ääres asub alajaama pos.4 krunt.

Krundi jaotusplaan piiripikkustega on kujutatud planeeritud maakasutuse joonisel nr. 4.

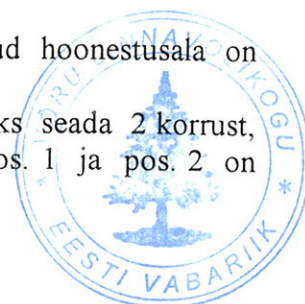
4.5. Krundi ehitusõigus

Kruntide jaotusplaan on esitatud ka põhijoonisel 3, kus kruntidele on seatud ehitusõigus ning hoonestustingimused (tabeli kujul): maa sihtotstarbed, hoonete suurim lubatud arv krundil, hoonete suurim lubatud täiskorruste arv, hoonete suurim lubatud ehitusalune pind, katusekallete suunad, parkimiskohtade arv krundil, tulepüsivuse astmed jne. Kruntide suurused on toodud nii enne kui pärast lahtikruntimist.

Lähtudes planeeritava ala asukohast Võru linna südames ei ole planeeritavatele kruntidele lubatud kaubabaaside, turustusorganisatsioonide jms. hulgimüügi ettevõtete, bensiinjaamade ega kokkuostuladude ning laoplatside ehitust.

Kruntide suurim täisehituse % kõigub 30 ja 35% vahel, joonisel esitatud hoonestusala on võrdsustatud ehitusaluse pinnaga täisehituse % ulatuses.

Korruselisuse osas on tehtud ettepanek perspektiivse hoonestuse kõrguseks seada 2 korrust, mis on kooskõlas Lähteseisukohtades seatud nõudmistega. Kruntidele pos. 1 ja pos. 2 on



lubatud püstitada ärihooneid, vastavatele analoogidele toetudes, kogukõrgusega 11,5 m parapeti peale, kusjuures katusest väljaulatuvate ventilatsiooniseadmete ruumide kõrgus võib ulatuda kuni 15,0 m-ni. (abs. kõrgus 83,40 – 87,90). Hoonete $\pm 0,000 = 71,50 - 72,20$.

Krunt pos.3 on ette nähtud hoonestada uue kahekorruselise spordi- ja tervise(vee)keskusega või kultuuri ja kogunemisasutusega. Hoone kõrguseks kandekonstruktsioonide alla on ette nähtud min. 11,0 m, selle kõrguse sees saab ehitada 3-korruselise abiruumide bloki (kõrgus räästa alla maks. 15,0m, abs. kõrgus 87,50). Hoone $\pm 0,000 = 72,50$.

Kruntide vertikaalplaneerimiseks on antud kõrgusmärkide vahemik ning hoonete $\pm 0,000$ kõrgus, parkimisalade ja sissesõidu planeerimiseks. Sademetevete immutamine naaberkruntidele ei ole lubatud.

Kõikidele uutele kruntidele on ette nähtud krundisisesed parkimisvõimalused, mis on mõnevõrra suuremad kui on parkimismormatiivid. Krundile pos. 3 on loodud võimalus tellitud busside peatusteks otse Kooli teelt bussitaskuna (mitte liinibussidele). Olemasolev likvideeritav kõrghaljastus asendatakse istutatava kõrghaljastusega.

4.6. Krundi hoonestusala piiritlemine

Hoonestatavad alad = hoonestusalused pinnad on joonisel arvuliselt seotud krundipiiridega. Kohustuslik ehitusjoon on määratud 5.0 m Kooli tee suhtes.

4.7. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorralduse põhimõtted

Planeeringuga on näidatud liiklussuunad ja põhilised jalakäijate- ning jalgrattateed. Juurdepääsud uutele hoonestusaladele-kruntidele ja parklatesse on kavandatud perspektiivselt Kooli teelt.

Kõikidele uutele kruntidele on ette nähtud krundisisesed parkimisvõimalused arvestusega 1 parkimiskoht iga 80 m² suletud brutopinna kohta, mis on mõnevõrra suuremad kui on parkimismormatiivid. Krundile pos.3 on loodud võimalus tellitud busside peatusteks otse Kooli teelt bussitaskuna (mitte liinibussidele).

Parkimine on lahendatud reeglina krundisiseselt.

Liikluskorralduse üldised põhimõtted on lahendatud põhijoonisel 4. Kooli tänava põiklõiked on skemaatiliselt lahendatud joonisel 7. Täpsemalt lahendatakse tänav vastava projektiga.

4.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Põhijoonisel on ära näidatud põhiliste jalakäijate teede trassid, mis võib saada aluseks pargiteede võrgu planeerimisel. Samal põhimõttel on planeeringus määratletud ka säilitatava dendroloogilise koosluse visuaal-mahuline piir, mis kohati ulatub AS Semuehituse krundi sisse. Üldkasutusega maa-alal olemasoleva Koreli oja ümbruses säilitatakse olemasolev haljastus maksimaalselt.

Rajatav haljastus on lahendatud igale krundile eraldi.

Lähtudes antud linnaosa hoonestamise ja heakorrastamise kontseptsioonist võib parkimisalad eraldada ümbritsevast alast madalate (kuni 1,2 m kõrguste) haljashekkidega. Haljastus tuleb lahendada koos parkimisväljakute planeeringuga, arvestades maapinna iseloomu. Piirdeid kruntide vahele ei ole planeeringuga ette nähtud rajada.

Renoveeritava Koreli pargi kohta koostatakse vastav detailplaneering, mis arvestab ka Koreli oja vastaskalda aladega.

4.9. Ehitistevahelised kujad



Kuna hoonete asukohad on planeeritud vaheldumisi parkimisaladega, siis vaba planeeringuga haja-asustusega alal ehitistevahelised kaugused ületavad tuletõrje kujasid nende tavapärase tähenduses.

4.10. Arhitektuurinõuded ehitistele

Uushoonestusalale püstitavad hooned lahendada arhitektuuriliselt individuaallahendustena lähtuvalt käesolevas detailplaneeringus sisalduvatest nõuetest.

Välisviimistluses võib kasutada looduslikku või tehiskivi, polümeerkrohvi, klaasi, puitu, metalli. Hoonestuse arhitektoonika peab olema väärikas ja esinduslik, kuna maa-ala paikneb nn. Võru linna südame vahetus läheduses. Soovitav katuse kaldenurk on 0-5 °, mis antud kvartalis on planeeritav katusetüüp.

4.11. Tehnovõrkude ja rajatiste lahendus.

4.11.1. Veevarustus

Võru linna ühisveevärgi magistraaltorustik kulgeb Vabaduse ja Vilja tänaval ning Räpina maanteel (DN 150 mm). Planeeringuala loodeserva läbib Tartu tn. trassist lähtuv trassilõik (DN 100), kust saavad toite Kooli tee tähtlamud. Võru Kreutzwaldi Gümnaasiumil (Kooli tee 2) on veeühendus Vilja tänava trassilt. Eelnimetatud kaks trassilõiku on Võru linna ühisveevärgi ja kanalisatsiooni perspektiivskeemi kohaselt ette nähtud ühendada ring-süsteemiks. Käesolevaks hetkeks on välja ehitatud Petseri tänava ja Vilja tänava vaheline ühisveevärgi veetorustik, mis tagab ringvõrgu selles piirkonnas. Veetoruks Petseri tänava - Vilja tänava lõigus on De 160 PE PN 10.

Võru linna ühisveevärgi ja kanalisatsioonitorustike perspektiivskeemiga käesoleva detailplaneeringu alale perspektiivseid veetorustikke ette nähtud pole. Vastavalt AS Võru Vesi tehnilistele tingimustele on planeeringu lahenduses ühendatud veetrassiga Vabaduse tänava veetrass ja Petseri tänava - Vilja tänava veetrass. Vabaduse tn. veetrassilt lähtuv planeeritud krundile pos. 1 jääv olemasolev trassilõik on ümber tõstetud teemaale. Eelpoolnimetatud veetrassiga ühendatakse planeeritud krundid pos 1 ja pos 2. Krundi pos 3 veeühendus on planeeritud Petseri- Vilja tn olemasolevalt veetrassilt.

Lähimad olemasolevad tuletõrjehüdrandid asuvad Vabaduse tänaval Koreli oja silla juures, Petseri-Vilja tn veetrassil Petseri 2 kinnistu juures ja planeeritud krundi pos 3 juures. Planeeringus on ette nähtud paigaldada 3 hüdranti rajatavale veetrassile nii, et vahemaa hüdrantide vahel ei ületaks 150 m.

4.11.2. Olmekanalisatsioon.

Planeeringuala läbib kagu-loode suunaline olemasolev iseveolne ühiskanalisatsiooni kollektor (DN 600). Sinna on juhitud olmereoveed Vabaduse tn. trassist (DN 150) ja krunte läbivalt Jüri tn. poolt (DN 500, perspektiivskeemil ekslikult DN 150), kinnistutelt Kooli tee 1, 2, 3, 5, 7 (DN 150, 200) ning Vilja tn. ja Kapsamäe korruselamutest (DN 150-300).

Planeeringus on pakutud olemasoleva kollektortrassi asukoha säilitamine, hoolimata selle kaootilisest kulgemisest planeeritud tänava all. Olemasolev kanalisatsioonikollektor omab piisavat tehnilist ressursi ning selle ümberehitamist lähtuvalt planeeritud tänava kulgemisest peetakse liialt kulukaks.



Kruntide pos1,2,3 olmekanalisisatsioon on planeeritud ühendada Räpina mnt ja Vabaduse tn vahelise olemasoleva ühiskanalisisatsioonitoruga DN600

4.11.3. Sajuveekanalisisatsioon ja drenaaž.

Sajuveed ja drenaaž piirkonnas on juhitud Koreli oja või immutatud pinnasesse oja kaldal. Kinnistult Kooli tee 1 ulatub torustik Kooli tee ja oja vahelisele tühermaale, Kooli tee 3 ja 5 poolt tulevad trassid suubuvad torusse DN 300, mis ulatub Koreli oja. Kooli tee 2 drenaaži- ja sajuveetorustikud suubuvad lahtisesse kraavi. Vilja tn. elamute juurest koonduvad mitmed trassid Kapsamäe nõlvale, kust Koreli oja lähed nii torujuhe (DN 300) kui lahtine kraav. Piki Vabaduse tänavat kulgeb soojatrassi drenaažitorustik (DN 150), mis samuti suubub silla juures Koreli oja. Silla juurest on lastud oja ka tänavale kogunev sajuvesi.

Senitehtud ehitusgeoloogilistest uuringutest nähtub, et pinnasevee tase Koreli oja lual on üsna kõrge – olenevalt aastaajast 0 - 2,0 m maapinnast. Koreli oja veetase oli augustis 2001 valdavalt 1,0-1,3 m madalamal kaldanõlva pinnast.

Võru linna ühisveevärgi ja kanalisatsioonitorustike perspektiivskeemile on kantud olemasolevad Koreli oja suubuvad sajuveetorustikud, uusi trasse planeeritud pole.

Käesoleva planeeringuga on ette nähtud kõikide olemasolevate saju- ja drenaaživete viimine läbi torustike Koreli oja. Arvestades planeeritavaid hoonestusalasid ja planeeritavate parklate asukohti on nihutatud sadevee viimist kinnistult Kooli tee 2, kasutades Vabaduse tn ja Räpina mnt. vahelise planeeritud tänav (Kooli tee pikenduse) sõidutee alla osaliselt planeeritud sajuveetrassi. Vilja tn. poolt tulev torustik on paigutatud tänavamaale. Planeeritud parklad on varustatud liiva-õlipüünistega, sajuvesi on peale puhastamist juhitud kas tänavatrassi või otse Koreli oja. Kinnistu Kooli tee 3 juurest algav sajuvee kanalisatsiooni torustiku osa likvideeritakse (jääb planeeritud krundi pos.1 hoone ehitusala alla) ja rajatakse kõrvale uus trassi osa.

Kõrge pinnasevee taseme tõttu on ehitusalad vaja varustada drenaažiga ja keldrite rajamine pole otstarbekas. Drenaaživeed tuleb juhtida sajuveekanalisisatsiooni. Pargialadel on võimalik kasutada kraavkuivendust.

Ehitamist raskendab turbakiht, mille paksus suureneb Koreli oja suunas. Kõige halvem on olukord Liiva tn. otsa ümbruses. Sellest ja Koreli oja ehituskeeluvööndist lähtuvalt on uued ehitusalad ette nähtud ojast kaugemale, kus ka turbakiht on väiksem. Turvas tuleb kas välja kaevata või hooned ja esikorruse põrandad rajada vaivundamendile.

4.11.4. Termotrassid.

Olemasolevad termotrassid asuvad Vabaduse ja Vilja tänaval. Lähim soojakamber, kust on võimalik piirkonda soojusega varustada, asub Kapsamäe alajaama juures. Kooli tee 2, 7 on ühendatud Vilja tn. trassiga, tähtlamud nii Vilja kui Vabaduse tn. trassiga. Poolelioleval spordihoonel pos.3 (endine Kooli tee 4) on soojatrass ehitamata.

Planeeringus on ette nähtud Kapsamäe - Vilja, Vabaduse tn. soojamagistraali ringsüsteemi rajamine. Torustik kulgeb Kapsamäe soojakambrist Vabaduse tn. ja Räpina mnt. vahelisele planeeritud tänavale (Kooli tee pikendusele), piki seda kinnistu Kooli tee 2 läänenurgani ja edasi mööda kinnistute vahelist jalgteed Vilja tn. suunas. Eraldi trassiharu algab Kooli tee 2

