

SISUKORD

Seletuskiri:	1. Üldosa	lk. 2
	2. Olemasolev olukord	
	2.1 Planeeritava ala iseloomustus, kehtiv maakasutus	3-6
	2.3 Tehnovõrgud	7
	3. Planeeringu lahendus	
	3.1. Detailplaneeringu põhjendus	7
	3.2. Maakasutuse sihtotstarbed, ehitusõigused ja hoonestustingimused	7-8
	3.3. Liikluskorraldus	8
	3.4. Haljastus, heakorras, piirded	9
	3.5. Tehnovõrkude ühendused	9
	3.6. Muinsuskaitse tingimused	10
	3.7. Keskkonna- ja tervisekaitse abinõud	10
	3.8. Tuleohutusabinõud	10
	3.9. Kuritegevuse riske vähendavad abinõud	10
	3.10. Kokkuvõte	10
	4. Kooskõlastuste kokkuvõte	11
Joonised:	Olemasolev olukord DP – 1	12
	Põhijoonis, haljastus, liikluskorraldus DP - 2	13
	Tehnovõrgud DP – 3	14
	Tänavate profiilid DP – 4	15
	Illustreeriv joonis: vaated tänavatelt planeeritavale alale	16

SELETUSKIRI

1. Üldosa.

Käesolev detailplaneering on algatatud Võru Linnavalitsuse korraldusega nr 267 07.05.1999.a. Planeeringualale jäävad krundid: Katariina 10, Katariina 10A (katastritunnus 91901:007:0430), Katariina 8A, Katariina 8B, Kreutzwaldi 14, 14A, Kreutzwaldi 12, Koidula 15 (katastritunnus 91901:007:0700) ja Kreutzwaldi, Katariina ja Koidula tänavate maaalad.

Detailplaneering kehtestati osaliselt Katariina 10 ja Katariina 8B osas 28. juunil 2000 Võru Linnavalikogu otsusega nr 110.

Detailplaneeringu koostajaks ja korraldajaks kuni detailplaneeringu osalise kehtestamiseni oli AS Kurmik (reg. 10244542, aadress Räpina mnt. 7, Võru; litsents EE 7186).

Kuna lahendamata on jäänud probleemid, mis seonduvad Katariina 8A, Kreutzwaldi 12,14 ja 14A ning Koidula 15 kruntidega, korraldab detailplaneeringu koostamist edasi Võru Linnavalitsus.

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

Detailplaneeringu alusplaaniks on kasutatud OÜ Maamõõdubüroo maa-ala plaane (töö nr. VB – 1673 20.07.1997.a.).

2. Olemasolev olukord.

2.1. Planeeritava ala iseloomustus, kehtiv maakasutus.

Planeeritava ala suuruseks on ca 0,7 ha. See hõlmab Katariina – Kreutzwaldi - Koidula tänavate vahelise kvartali põhjaosa Võru vanalinna *muinsuskaitsealal*.

Ala on edelasuunalise langusega, absoluutkõrgused jäävad vahemikku 73,8 - 77,5 m.

Planeeritav ala on hoonestatud.

Ehitustegevus nendel aladel on jälgitav juba aastast 1800. Säilinud on 19.saj. hoonestust: Kreutzwaldi 14 ja 14A elumajad ning Katariina 8A kõrvalhoone.

*Katariina 8A maa-alal asuvad 6 korteriga kahekorruline puidust korterelamu ehitusaluse pinnaga 239m² (ehitisregistri kood 113019013) ja amortiseerunud kahekorruline puidust abihoone 82m² (ehitisregistrikood 113019014).



vaade Katariina alleelt



vaade abihoonele õuest



Kreutzwaldi 14, 14A maa-alal asuvad:

*Kreutzwaldi 14 kahekorruseline 6 korteriga puidust korterelamu 181m² (ehitisregistri kood 113019097)

*Kreutzwaldi 14A ühekorruseline 4 korteriga tulemüüriseinaga puidust korterelamu 165m² (ehitisregistri kood 113019098).

Kreutzwaldi 14A tulemüüriseina ääres asub väike puukuur.



vaade Kreutzwaldi 14 elamule
Katariina alleelt



vaade Kreutzwaldi 14A elamule õuest

Katariina 8A, Kreutzwaldi 14 ja 14A maakasutuse piirid on joonisele DP-I kantud omaaegsete inventariseerimisdokumentide järgi.



*Koidula 15 krunt on kinnistatud ja maaüksuse piirid looduses välja märgitud (katastritunnus 91901:007:0700).

Koidula 15 puidust 1,5 korruseline pereelamu 82m² (ehitisregistri kood 113019881) on kasutusele võetud 1968.a. ja puukuur 51m² (ehitisregistri kood 113019880) 1955. a.



vaade Koidula tänavalt

*Kreutzwaldi 12 aadressil ehitisregistris arvel olevad hooned ja rajatised, millede koodid on: 120072996 – elamu, 120072997 – elamu, 120072998 – laut, 120072999 – kuur, 120073000 – kuur, 120073001 – kuur, 1270073002 – kelder-kuur, 220500564 – kaev, 220500565 – prügikast, 220500566 - käimla ja Kreutzwaldi 12A aadressil: 120072995 – elamu, 220500564 – kaev, 220500565 – prügikast, 220500566 – käimla. Need hooned ja rajatised on lammutatud, kuid hooneregistris arvelt maha võtmata.

Ainsana ehitisregistris arvel olevatest hoonetest on Kreutzwaldi 12 ja Koidula 15 vahelisel maa-alal olemas 128m² puukuur (ehitisregistri koodiga 113026004), mida kasutavad Kreutzwaldi 14, 14A ja Katariina 8A elanikud küttepuude hoidmiseks.



vaade kuurile Koidula tänavalt



Kreutzwaldi 12 on pooleliolev uusehitis elamu-ärihoone, millele välja antud ehitusluba nr 67 21.nov. 1992 a. on tänaseks aegunud.
Kreutzwaldi 12 ehitamiseks on 1992 a. eraldatud 600m² ehituskrunt.



vaade ehitusele Koidula tänavalt

Planeeringuala piiravad Koidula, Kreutzwaldi ja Katariina tänavad on kahe-suunalised. Ristmikud on reguleeritud liiklusemärgidega. Kreutzwaldi tänav on peatee. Peatumine ja parkimine on lubatud kõigil kolmel tänaval. Sõidu-ja kõnniteed on asfaltkattega.

Planeeritava alal fikseeritud maakasutused on järgmised:

Aadress hoone kasutusala	Maakasutuse alus	Pind m ²	Maakasutuse sihtotstarve	Praegune omanik
Koidula tn.15 individuaalelamu	Kinnistu kat. tunnus 91901:007: 0700	529	elamumaa	ARVO RAAT Koidula 15 Võru 78 24 134
Kreutzwaldi 12 pooleliolev elamu-ärihoone	Maaeraldus Võru LV määrus nr.216 05.11.92	600	ärimaa- elamumaa	AARE URM Luise 40-28 Tallinn 50 42 993
Kreutzwaldi 14, 14A korterelamud 6 ja 4 krt	Riigi maa	610	elamumaa	Võru Kinnisvara OÜ - haldaja Liiva tn.21 78 21 634
Katariina 8A korterelamu 6 krt.	Riigi maa	1340	elamumaa	KÜ Katariina 8A Eva Nurmeots krt 6 78 25 776



2.2. Tehnovõrgud.

Linna olmekanalisatsioonitrassid kulgevad mööda Kreutzwaldi, Katariina ja Koidula (2 trassi) tänavaid. Koidula 15 ja pooleliolev ehitis Kreutzwaldi 12 on ühendatud Koidula tänava trassiga. Katariina 8A ja Kreutzwaldi 14, 14A heitveed on juhitud Katariina tänava kanalisatsioonitrassi. Sadevetekanalisatsioon piirkonnas puudub.

AS Võru Vesi kuuluv veetrassid kulgevad mööda Kreutzwaldi ja Katariina tänavaid, nendest trassidest varustatakse veega kõiki planeeringuala hooneid. Vanad veetrassid Kreutzwaldi 14, 14A hoonete vahel ei tööta.

AS-le Võru Soojus kuuluv maaalune soojatrass kulgeb mööda Kreutzwaldi tänavat ja lõpeb Kreutzwaldi 14 hoone juures, mis on lülitatud soojavõrku. Teised hooned on lokaalküttega.

Elektritoite saavad planeeringuala hooned Katariina 8B alajaamast. Madalpinge maakaablid kulgevad läbi Katariina 8A ja Koidula 15 maaüksuste ning sealt paralleelselt mööda Katariina ja Koidula tänavaid jaotuskilpideni, mis asuvad Kreutzwaldi tn. 14A hoone nurgal ning Katariina 10 hoovipoolisel seinal, millest varustatakse elektriga mööda maakaableid 8A maja. Koidula 15, Kreutzwaldi 14, 14A saavad elektri õhuliinide kaudu.

Koidula ja Kreutzwaldi tänavatel on ühepoolne tänavavalgustus. Valgustid asuvad puitpostidel. Katariina allee jalgteel on valgustatud pargivalgustitega.

Side kaabelliinid on uuendatud. Välja on ehitatud piki tänavaid kulgev kaablitrass.

3. Planeeringu lahendus.

3.1. Detailplaneeringu põhjendus.

14.06.1999 on saatnud Võru LV -le avalduse detailplaneeringu algatamiseks Aare Urm. Kreutzwaldi 12 poolelioleva elamu-ärihoone omanik sooviga erastada talle eraldatud ehituskrunt koos lisamaaga. Detailplaneeringu koostamise käigus on A. Urm esitanud avalduse 15.03.2004 / 332, milles ta soovib poolelioleva ehituse sihtotstarvet muuta korterelamuks. Avalduse elamuümbruse maa ostueesõigusega erastamiseks on Võru Linnavalitsusele esitanud ka korteriühistu Katariina 8A ja Kreutzwaldi 14, 14A.

3.2. Maakasutuse sihtotstarbed, ehitusõigus ja hoonestustingimused.

Planeeringualale jäävate kruntide maakasutuse sihtotstarbed, ehitusõigused ja hoonestustingimused on toodud joonisel DP-2. Kruntimisel on lähtutud maakorralduslikest põhimõtetest ja maakasutajate avaldustest.



*Kinnistule **Koidula 15** liidetakse 46m² suurune maatükk vaba maa arvelt, 529 m² krunt suureneb 575 m²-ni. Maakasutuse sihtotstarve on 100% pereelamumaa. Täiendav ehitusala on planeeritud kõrvalhoone laiendamiseks. Uus kõrvalhoone on planeeritud tulekindla või tuld tõkestava tagaseinaga, kõrgusega kuni 5.0m, katusekaldega 10-45° elamu suunas ning paralleelne Koidula tänavaga. Tulepüsivusklass hoonetel TP-3, maksimaalne ehitusalune pind 160m². Krundile planeeritud max 2 hoonet.

***Kreutzwaldi 14**, 14A krundi piirid on määratud nii, et krundile oleks võimalus rajada puukuur, krundi pinna suuruseks on planeeritud 970m². Maakasutuse sihtotstarve on 100% korterelamu maa. Kreutzwaldi 14A uueks aadressiks planeeringu järgselt saab **Kreutzwaldi 12**. Uue puukuuri ehitusala on planeeritud õuealale Kreutzwaldi 12 hoone pikenduse joonele. Autodega juurdepääsuks on ette nähtud 4m laiune tee Kreutzwaldi 12 tulemüüri seinale kõrvalt. Sellelt alalt tuleb likvideerida väike kuur. Kuuride teenindamine on planeeritud kahelt poolt. Kuuri kõrgus 4.0m, katusekalle 10-30°, tulepüsivusklass TP-3. Krundile planeeritud max 3 hoonet.

*Katariina 8A krundi suuruseks on planeeritud 1095 m², maakasutuse sihtotstarve on 100% korterelamu maa. Uueks aadressiks on planeeritud **Katariina 8**. Amortiseerunud suuremahuline ja elamule liiga lähedal asuv abihoone Katariina 8A hoovil on planeeritud lammutada, selleks on koostatud ehitustehnilise seisukorra ekspertiis (AS Kurmik töö nr. 2004-753-43). Uue puukuuri ehitusala on planeeritud ühele joonele Kreutzwaldi 12,14 puukuuriga. Hoone katusekalle, kõrgus ja tulepüsivusklass samad. Krundi piirile kuuride vahele näha ette tulemüür või tuldtõkestav sein. Kuure kasutatakse elamu poolsest küljest. Krundile planeeritud max 2 hoonet.

*Kreutzwaldi 12 uueks aadressiks on planeeritud **Koidula 13**. Seni 600 m² suurust krunti on laiendatud edela suunas kuni Koidula 15 piirini, uus krundi pind 920m², maakasutuse sihtotstarve on 100% korterelamu maa. Katusekalle 30°-45°, hoone max kõrgus 10m, max ehitusalune pind 300m², tulepüsivusklass TP-2. Krundile on planeeritud 1 hoone.

Pärast uute kuuride ehitamist Katariina 8 ja Kreutzwaldi 12,14 tarvis tuleb lammutada olemasolev puukuur (ehisregistri kood 113026004), mis on ehitatud 1976.a. majavalitsuse (linna) poolt ilma asendiplaanilise loogikata, jäädes välja kasutajate kruntide piiridest.

Omanikul tuleb korraldada lammutatud kuid ehisregistris arvel olevate hoonete ja rajatiste (ehisregistri nr-d 120072995, 120072996, 120072997, 120072998, 120072999, 120073001, 120073002, 220500564, 220500565, 220500566) arvelt maha võtmine vastavalt seaduses sätestatud korrale.

3.3. Liikluskorraldus.

Liikluskorraldust Kreutzwaldi ja Koidula tänavatel detailplaneeringuga muudetud ei ole, liiklus on kahe-suunaline. Katariina tänav on detailplaneeringu alal ühe-suunalise liiklusega Kreutzwaldi tänavalt Kalevipoja tänav suunas.

Sissesõidud kruntidele on tähistatud joonisel DP-2. Kõikidele kruntidele on ette nähtud eraldi juurdepääsud ja parkimiskohad (v.a. Kreutzwaldi 12,14 krundile).

Tänavatele on määratud punased- ja ehitusjooned.

Tänavate põikprofiilid on joonistel DP-4.

