



Võru Linnavalitsus

KOOPIA
108 - DP

*Lisa.
Võru Linnavalitsus
otuse nr 160
13.10.2004*

*T. Fulev
Noolekogus esitused*

VÕRU LINN

KARJA 31 JA 33 MAAKASUTUSE NING KREUTZWALDI PARGIGA PIIRNEVA MAA-ALA DETAILPLANEERING

KÕIDE I

SELETUSKIRI JA JOONISED

VÕRU LINNAVALITSUS

Abilinnapea linnamajanduse alal: Andres Kõiv

Koostas: arhitekt-planeerija Tiiu Kutti



Märts 2004



VÕRU LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Detailplaneeringu kehtestamine

13.oktoober .2004 nr 160

Võru linnas Karja 31 ja 33 ning Kreutzwaldi pargiga piirneva maa-ala detailplaneeringu avaliku väljapaneku ajal, 21.06.2004, laekus kodanik Edite Ziehri poolt avaldus, milles ta väidab, et Karja 33 kohvik on ilma ehitusloata ehitatud. Võru Linnavalitsus vastas talle 25.06.2004 kirjaga nr 9-1.3/1469, milles selgitab omandiõigust. 03.08.2004 saadab sama kodanik kirja, milles kordab oma väidet. Võru Linnavalitsus teatab oma vastuses 12.08.2004 nr 9-1.3/ 1469, lähtudes Võrumaa Hooneregistri toimiku nr 1822 dokumentidest, et suvekohvik on püstitatud õiguslikul alusel.

Tuginedes *planeerimisseaduse* § 24 lg 3 ja juhindudes *planeerimisseaduse* § 23 lg 3 p 3 ning võttes aluseks Võru Maavalitsuse kirja 07.09.2004 nr 9-8/2441 „Nõusoleku andmine üldplaneeringu muutmiseks ja detailplaneeringu järelevalve“, milles antakse nõusolek üldplaneeringu muutmiseks maakasutuse sihtotstarbe osas ühiskondlike hoonete maast pereelamu maaks ja nõustatakse omavalitsuse seisukohaga kodanik Edite Ziehri poolt tõstatatud kohviku omandi küsimuses, Võru Linnavalikogu

otsustab:

1. Kehtestada Võru linnas Karja 31 ja 33 ning Kreutzwaldi pargiga piirneva maa-ala detailplaneering vastavalt lisale.
2. Otsus jõustub teatavakstegemisest.
3. Planeeringu kehtestamise otsuse vaidlustamiseks on igal isikul õigus ühe kuu jooksul, arvates päevast, millal isik sai teada või pidi teada saada planeeringu kehtestamisest, pöörduda kohtusse, kui ta leiab, et see otsus on vastuolus seaduse või muu õigusaktiga või selle otsusega on rikutud tema õigusi või piiratud tema vabadusi.


Tõnu Antõn
Esimees

Lisa: detailplaneering 15. lehel.



SISUKORD

Seletuskiri:	1. Üldosa	lk.
	2. Olemasolev olukord	2
	2.1 Planeeritava ala iseloomustus	3- 5
	2.2. Kehtiv maakasutus	6
	2.3 Tehnovõrgud	6
	3. Planeeringu lahendus	
	3.1. Maakasutuse sihtotstarbed, kruntide suurused, ehitusõigused ja hoonestustingimused	7 6-7
	3.3. Liikluskorraldus	8
	3.4. Haljastus, heakorrastus, piirded	8
	3.5. Tehnovõrkude ühendused	9
	3.6. Muinsuskaitse tingimused	9
	3.7. Keskkonna- ja tervisekaitse abinõud	9
	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	16

SELETUSKIRI

1. Üldosa.

Käesolev detailplaneering on algatatud Võru Linnavolikogu otsusega nr 110 10.märts 2004 ja koostatakse kodanike Maie Madi ja Edite Ziehr avalduse põhjal jagada Karja 31 krunt kaheks osaks ning OÜ Kolm Faasi avalduse põhjal algatada detailplaneering Karja 33 krundi sihtotstarbe muutmiseks ärimaast elamumaaks ning perspektiivsete ehitusõiguste määramiseks. Käesoleva detailplaneeringuga muudetakse kehtivat üldplaneeringut maakasutuse sihtotstarbe osas ühiskondlike hoonete maast elamumaaks.

Detailplaneeringu koostajaks ja korraldajaks on Võru Linnavalitsus.

Sellel maa-alal kehtivad järgmised planeeringud:

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

- Võru linna generaalplaani korrektuur (RPI Eesti Projekt 1974) kehtib planeerimisseaduse §8 lg3 punktides 1,3,6,7,8,10,11 toodud ülesannetes;

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

* Kehtivatest detailplaneeringutest on antud alaga piirnevad:

- Karja ja Tamula tänavate vahelise Tamula järve kaldaala dp (kehtestatud Võru Linnavolikogu otsusega nr 306 19.06.02)

- Karja 40A ja 40B kinnistu ja sellega piirnevate maakasutuste ja tänava ala dp (kehtestatud Võru linnavolikogu otsusega nr 307 19.06.02)

Detailplaneeringu alusplaaniks on kasutatud maa-ala plaane Reib töö TTT – 0117 2000, OÜ Maamõõdu -ja Arhitektuuribüroo töö 315/00 2000, K&H poolt koostatud Karja tänava alus.

2. Olemasolev olukord.

2.1. Planeeritava ala iseloomustus.

Planeeritava ala suuruseks on ca 0,2 ha, mis hõlmab Karja tänava, Kalevipoja tänava, Kreutzwaldi pargi ja Tamula järve vahelist maa-ala Võru vanalinna muinsuskaitse alal. Planeeritaval alal asuvad Karja 29 kinnistu, krundid Karja 31 ja Karja 33, Kreutzwaldi pargi kirdeosa, piirnevate Karja ja Kalevipoja tänavate alad ning Tamula ranna ala. Planeeringuala on langusega Tamula järve suunas, absoluutkõrgused jäävad vahemikku 69,34 m kuni 73,53 m.

Võru vanalinna läänenurka jääv Karja tänava piirkond on suhteliselt hästi säilinud vanema puitarhitektuuri ja kinnistustruktuuriga miljööväärtuslikumaid asumeid vanalinnas.

Karja 29 elumaja 158m²(ehitisregistri kood 113026145 – edaspidi er kood -) esindab 19.saj. väikelinna hoonestusele iseloomulikku lihtsamat elumajatüüpi, millel on säilinud hoone algne plaanilahendus ning fassaadikujundus. Ehitisregistris on veel arvel vanad kuurid (er koodid 113026147 ja 113026148), mis tänaseks on lammutatud ja krundi pargipoolses osas asuv kõrvalhoone 38m² (er kood 113026146). Hoonetekompleksi kohta on koostatud arhitektuuriajaloolised eritingimused (AS Kurmik töö nr. 2002-545-25).



vaade Kalevipoja tänavalt



vaade Karja tänavalt

Karja 31 krundil on säilinud 19.- 20.saj vahetuse hoonestusest pargiäärne ühekorruseline korteriga puitelamu 219m² (er kood 113019243), kus üks ühetoaline köögiga korter on kasutusel nelipühilaste Eelami koguduse palvesaalina;
Karja tänava äärne kahe korteriga puitelamu 92m² (er kood 113019244) ning ühiselt kasutatav puukuur 43m² (er kood 113033165).
Karja 31 hoonete kohta on koostatud arhitektuuriajaloolised eritingimused (AS Kurmik töö nr. 2000-396-86).



vaade Kreutzwaldi pargist



vaade Karja tänavalt



vaade Karja tänavalt

Karja 33 ühekorruseline suvekohvik „Turist“ 112m² (er kood 113027678) on ehitatud 1969.a ja on praegu hooajaliselt kasutuses olnud. Kohviku kõrvale on püstitatud ajutine kõrvalhoone, mis ehitiste registris arvel ei ole.



vaade Kreutzwaldi pargi nõlvalt

Kreutzwaldi park on Võrumaa kaitsealuste parkide nimistus (Vabariigi Valitsuse 14.mai 2002.a. määrus nr 161).

Kalevipoja ja Karja tänavad on kahe-suunalised. Karja tänav lõpeb Tamula kaldapealsel tupikuna.. Sõidu- ja kõnniteed on asfaltkattega. Peatumine ja parkimine on lubatud tänaval. Kalevipoja tänaval kõnnitee puudub, kõndimiseks kasutatakse pargi tänavapoolset jalgteed.

Planeeringu alal keskkonda kahjustavat tegevust ei toimu.



2.2. Planeeritaval alal fikseeritud maakasutused on järgmised:

Aadress hoone kasutusala	Katastritunnus	Pind m ²	Maakasutuse sihtotstarve	Praegune omanik
Karja elamu	91901:007: 093029	515	elamumaa	Liina Soidla 5207267
Karja 31 I	-	~500 ~800		Ljubov Vinogradova 78 24079 Veronika Dõrlova 78 25457
Karja 31 II korterelamud	-	~ 300	elamumaa	Maie Madi 78 23633 Edite Ziehr 56 954041
Karja 33 suvekohvik	hoone ehitusalune pind 112m ² (ärihoone)			OÜ Kolm Faasi Heiki Moltsaar 78 30600

2.3. Tehnovõrgud.

Linna olmekanaliseerimisvõrgid kulgevad mööda Karja ja Kalevipoja tänavaid. Kanalisatsiooniga on ühendatud kõik elamud ja kohvikahoone.

Sadevetekanaliseerimisvõrg piirkonnas puudub.

AS Võru Veele kuuluv veetrass kulgeb mööda Karja tänavat. Sellest trassist varustatakse veega kõiki planeeringuala hooneid, trassil asub Karja 36 hoone ees vesik. Joogivee šahtkaev asub Karja 29 kinnistul.

Planeeringualal paiknevad elamud ja ärihoone on lokaalküttega.

Elektritoite saavad Karja 29, 31, 31A ja 33 hooned elektrikaablite kaudu jaotuskilbist Karja 38 piiril.

Karja tänava tänavavalgustuse puitpostid asuvad tänava paaris majanumbrite poolel ja õhuliini postid Kalevipoja tänaval.

Kreutzwaldi pargi jalgteed on valgustatud pargivalgustitega.

Side kaabelliinid asuvad Karja tänaval, kust on ka kõikide planeeringuala hoonete ühendused ja Kalevipoja tänaval. Kaevud asuvad tänavaristidel ja kaabelliinide hargnemiskohtadel.



3. Planeeringu lahendus.

3.1. Kruntide suurused, ehitusõigused ja hoonestustingimused

Planeeringuala kruntide jaotus ja suurused, maakasutuse sihtotstarbed, ehitusõigused, hoonestustingimused, hoonetevahelised kujud ja piirangud on toodud joonisel DP-2. Kruntimisel on lähtutud maakorralduslikest põhimõtetest. Moodustatavad krundid on tähistatud positsiooninumbritega.

POS 1 - Karja 29 kinnistu maakasutusel on piire muudetud pargipoolses küljes.

Olemasoleva krundi pinnale on planeeritud juurde liita 38m² suurune maatükk pargi serva alast, 515m² krunt suureneb 553m²- ni.

Ehitusõigused: 100% pereelamumaa; max elamu katuseharja kõrgus 6,5m, kõrvalhoone lubatud kõrgus 4,0m; hoonete max ehitusalune pind 230m²; krundile lubatud ehitada 2 hoonet.

Hoonestustingimused: kohustuslik ehitusjoon elamul ühtib Karja tänava joonega, kõrvalhoone kohustuslik ehitusjoon asub Kalevipoja tänava elamu seinajoone pikendusel; katuseharja suunad paralleelsed Karja tänavaga, katusekalle 40°, tulepüsivusklass TP-3. Elamu remontimisel ja uue kõrvalhoone ehitamisel kasutada välisviimistluseks puitu, katusekatteks silevaltsplekki või savikivi, avatäideteks puidust uksi-aknaid.

Elamu (er kood 113026145) remontimiseks on Võru Linnavalitsuse poolt väljastatud ehitusluba nr 126 14.04.2004 ja kõrvalhoone-garaaži (er kood 113026146) ehitamiseks on väljastatud kirjalik nõusolek nr. 127 14.04.2004.

*Ehitisregistris arvel olevad praeguseks lammutatud vanad kuurid (er koodid 113026147 ja 113026148) tuleb omanikul arvelt maha võtta.

Karja 31 krunt jagatakse kaheks :

POS 2 - Karja 31 krundi suuruseks on planeeritud 613m².

Ehitusõigused: 100% elamumaa (kaks korterit); max elamu katuseharja kõrgus 7,0m, kõrvalhoone kõrgus 4,0m; hoonete max ehitusalune pind 250m²; krundile lubatud ehitada 2 hoonet.

Hoonestustingimused: kõrvalhoone ehitada pargi poolt ühele joonele elamuga (2,3m krundi piirist), katuseharja suund paralleelne Karja tänavaga, katusekalle 30°. Tulepüsivusklass TP-3, uue kõrvalhoone ehitamisel rajada krundi piirile tulemüür.

Elamu remontimisel ja uue kõrvalhoone ehitamisel kasutada välisviimistluseks puitu, katusekatteks silevaltsplekki, avatäideteks puidust uksi-aknaid.

* Kuna elamule on tehtud ringiehitusi, tuleb omanikul projektdokumentatsioon korrastada, omavoliline juurdeehitus likvideerida.

POS 3 - Karja 31A krundi suuruseks on planeeritud 318m².

Ehitusõigused: 100% elamumaa (kaks korterit); max elamu katuseharja kõrgus 6,0m, kõrvalhoone kõrgus 4,0m; hoonete max ehitusalune pind 130m²; krundile lubatud ehitada 2 hoonet.

Hoonestustingimused: elamu asub Karja tänava kohustuslikul ehitusjoonel, kõrvalhoone ehitada samale joonele Karja 31 kõrvalhoonega, katuseharja suund paralleelne Karja tänavaga, katusekalle 30°. Tulepüsivusklass TP-3.

Elamu remontimisel ja uue kõrvalhoone ehitamisel kasutada välisviimistluseks puitu, katusekatteks silevaltsplekki või savikivi ja avatäideteks puidust uksi-aknaid.



POS 4 - Karja 33 krundi pinnaks on planeeritud 722m².

Ehitusõigused: 100% pereelamumaa; max hoone katuseharja kõrgus 7,5m (abs h = 81.00m), räästa kõrgus 3,3m Karja tänava kõnniteest. Hoone max ehitusalune pind 250m², lubatud ehitada 1 hoonemaht: elamu koos kõrvalhoonega.

Hoonestustingimused: hoone ehitada esifassaadiga kohustuslikule Karja tänava punasele joonele, katuseharja joon peab olema vähemalt 75% ulatuses paralleelne ja ülejäänud osas risti tänavaga, katusekalle 30°-40°. Tulepüsivusklass TP – 3.

Fassaadi viimistluseks ja avatäideteks näha ette puit, katusekatteks sile plekk või savikivi.

Linnaehituslikust seisukohast on alale ette nähtud individuaallahendusega väärtusliku arhitektuuriga kolmest küljest vaadeldav hoone, mis oleks ilusaks ranna ja pargiala lõpetuseks.

* Omavoliline kõrvalhoone likvideerida.

3.2. Liikluskorraldus.

Karja tänava sõidutee laiuks on planeeritud 7,0m, tänavakatteks asfalt; tänavaala krundipiirdes kulgevad mõlemal pool 2,0m laiused kõnniteed, millede materjaliks tänavakivid. Sõidutee ja kõnnitee vahele jäävad ca 1,75m laiused puudega haljasribad. Tänav lõpeb tupikuna, tänava lõpuosa on planeeringuga muudetud laiemaks, et võimaldada autodele ringikeeramist.

Tupiktänava märk 552 paigaldada Karja tänavale enne Kalevipoja tänavat, Karja tänava lõppu paigaldada liiklemise keelumärk 331. Pargi jalgteede algusesse Karja ja Kalevipoja tänavalt paigaldada jalakäijate märk 432.

Kalevipoja tänava sõidutee laiuks on planeeritud 5,0m, teekatte materjaliks asfalt; 1,2m laiune kõnnitee on planeeritud Karja 27 krundi poolsesse serva, Karja 29 krundi serva 1,5m laiune kõnnitee kuni pargiteeni, materjaliks tänavakivi.

Kreutzwaldi pargi alale planeeritud jalgteedeks kasutada analoogselt olemasolevatele jalgteedele kruusateid, mis kaetakse paesõelmetega.

Sissesõidud kruntidele on tähistatud joonisel DP-2. Kõikidele kruntidele on ette nähtud eraldi juurdepääsud, parkimine toimub oma krundil. Jalgsi juurdepääs on Karja 31 krundile pargipoolsest küljest.

Tänavate põikprofiilid on joonisel DP-4.

3.3. Haljastus, heakorraldus, piirded.

Karja tänava puuderivist on ette nähtud maha võtta kolm puud, mis jäävad ette 31A ja 33 tänavälõpu laiendusele. Maha tuleb võtta ka Karja 31 hoone vundamendi alla kasvanud kask ja Karja 31A hoone otsaseinale liiga lähedal olevad kaks vana pärna, mis jäävad ette sissesõiduteele.

Karja 33 krundi ja heki vahele jäävad saared vajavad hoolduslõikust või asendamist noorte puudega. Vajadusel võib maha võtta krundile jääva puu.

Pargi tee otsa kalda astangule on ette nähtud rajada puitkäsipuudega betoontrepp, mida mööda saab laskuda Tamula rannaalale. Karja tänava lõpuosa kaldaastang kindlustada munakividega. Kaldapealne pargi jalgteed on planeeritud kuni Karja tänavani. Jalgrajad on valgustatud pargivalgustitega.

Kruntidele on ette nähtud 1,2m kõrgused puitlippaiad, millele lisaks võib krundi poole istutada hekid. Karja 31 ja 31A õueala piirile aeda ette nähtud pole, sinna võib rajada heki. Piiret pole ette nähtud ka Karja 31 pargipoolse fassaadi ette.

Mahavõetav ja rajatavad haljastus ning piirded on kantud põhijoonisele DP-2.



3.4. Tehnovõrkude ühendused.

Karja 29 elamu on ühendatud Kalevipoja tänava kanalisatsioonitrassiga, vana trass likvideeritakse. Karja 31, 31A ja 33 hooned on planeeritud ühendada Karja tänava uue isevoolse kanalisatsioonitrassiga, vana trass likvideeritakse.

Vesi saadakse Karja tänava perspektiivsest ühisveevärgi veetrassist. Uue veetrassi väljaehitamisel likvideeritakse vana trass.

Uus trass planeeritakse ka Kalevipoja tänavale. Vesik Karja tänava 36 eest haljasribalt likvideeritakse, Karja 29 õue kaevu vett võib kasutada ainult majapidamis-või kastmisveeks.

Uued vee- ja kanalisatsioonitrassid on planeeritud välja ehitada alates 2007.aastast.

Sadeveed juhitakse Karja tänava sõidutee paremapoolset rentsliit mööda tänava lõppu ja lahtist kivitorni mööda rannaalale.

Hooned on planeeritud lokaalküttega. Lokaalse katlamaja küttetorude suits juhtida hoone kivi-korstnasse, mitte püstitada metallkorstnaid.

Piirkonna sidevõrk on rekonstrueeritud. Käesoleva detailplaneeringuga muudatusi pole.

Elektri liitumispunktid on ette nähtud Karja 38 KK kõrval olevas arvestikilbis AK tarbijakaabli ühendustel. Kalevipoja tänavale on planeeritud uus elektrikaabel, õhuliin ja õhuliinipostid kuuluvad likvideerimisele.

Uute kaablite paigaldamine toimub 2004-2005 aastal.

Tehnovõrgud on näidatud joonisel DP-3.

Tehnorajatistele kehtivad normidekohased kaitsevööndid.

Elektri maakaabli kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool liini äärmisest kaablist 1m ja sidekaabli kaitsevööndi ulatus on liinirajatise keskjoonest 2m, kus igasugune liinirajatist ohustada võiv tegevus on lubatud ainult liinivaldaja loal.

3.5. Muinsuskaitse tingimused.

Muinsuskaitse eritingimused, mis on vanemad kui kaks aastat kuuluvad uuendamisele omaniku poolt enne remondi-ja ehitustööde projektdokumentatsiooni koostamist.

Kuna planeeringuala krundid külgnevad Võru linnale kultuurilooliselt olulise puhketsooniga tuleb hoonete projekteerimisel/olemasolevate remontimisel arvestada kinnistu varasemaid hoonestustraditsioone ja pargialalt avanevaid vaateid.

3.6. Keskkonna- ja tervisekaitse abinõud.

Olmejäätmete sorteerimine ning kogumine korraldatakse kruntidel paiknevatesse konteineritesse ja äraveedu korraldatakse selleks litsentseeritud ettevõtte poolt. Kõik elamud planeeritaval alal on ühendatud linna vee-ja kanalisatsioonitrassidega. Rannaala kaldaastangu piirile on planeeritud koht konteinertualettide hooajaliseks paigutamiseks, millede tühjendamine peab toimuma regulaarselt.



3.7. Tuleohutusabinõud.

Planeeritaval alal paiknevate hoonete tulepüsivusklass on TP – 3.

Uute ehitusalade planeerimisel on arvestatud normatiivsete kujadega 10m hoonete vahel ja kruntide piiridest.

Ühine kuur Karja 31 ja Karja 31A kruntidele eraldada tulemüüri krundi piiril ja Karja 33 krundi piiril. Tulemüüri võib asendada nõuetekohase tuletõkkeseinaga kui piirinaabrid annavad kirjaliku kooskõlastuse.

Vesi väliseks tulekustutuseks saadakse lähimast planeeritavast tuletõrjehüdrandist Karja ja Kalevipoja tänava ristmikul.

Kruntide omanikud peavad tagama tuletõrjevahenditega juurdepääsuks vähemalt 3,5 m laiuse juurdesõidutee hooneteni., väravate laius peab olema vähemalt 4 m. Tuletõrje- ja päästemeeskonnale peab olema tagatud pääs hoonete katustele.

3.8. Kuritegevuse riske vähendavad abinõud.

Eesti standardi EVS 809-1 2002 kohaselt kuulub ala elamupiirkonda. Kuritegevuse riske saab vähendada järgmiste linnakujunduse strateegiatega:

- *elamutevaheline nähtavus, jälgitavus, valgustus;
- *piiratud juurdepääs kruntidele võraste jaoks, selgelt eristatavad liikumisteed;
- *kruntide eristamine ja piiramine;
- *kvaliteetsete ja vastupidavate materjalide kasutamine ehituste juures.

3.9. Kokkuvõte.

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele ehituslikele projektidele.

Tiiu Kutti



KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE

Kooskõlastava instanti nimi	Kuupäev	Kooskõlastaja nimi ja ametikoht	Kooskõlastuse asukoht kaustas	Märkused
Võrumaa Päästeteenistus	21.05.2004	Imre Tambets Järelevalve osak. juh	Planeeringu dokumentats. kaustas KõideII	
Muinsuskaitse- amet	24.05.2004	Arnold Unt Võrumaa vaneminspektor	-, -	
Võrumaa Keskkonnateenistus	25.05.2004	Margo Hurt Juhataja asetäitja	-, -	Kiri nr 44-12- 3/1304-2
AS Võru Vesi	28.05.2004	Kalmar Kramp arendusjuht	-, -	
AS Eesti Energia Kagu - Eesti piirkond	01.06.2004	Allar Erik Võru käidukorraldaja	-, -	

Märkus: originaal kooskõlastused asuvad linnavalitsuse arhiivis KÕIDE II – s DP- 2 ja DP – 3
joonistel.

