

Projekti koosseis

- 1 Kõide I Detailplaneeringu seletuskiri ja joonised

Käesoleva köite koostajad

Amet	Nimi	Allkiri
Planeeringu osakond		
Projekti juht, osakonnajuhataja	Einike Laidsaar	
Insener	Sirle Tammar	
Ehitus-arhitektuuri osakond		
Osakonnajuhataja	Matti Leinbok	
Grupijuht	Peep Urb	
Vanemarhitekt	Andra Jansen	
Keskkonnatehnika osakond		
Veevarustuse peaspetsialist	Arnu Torim	
Juhtivinsener	Mati Reisalu	
Grupijuht	Iren Kaskman	
OÜ Eldeco IB		
Insener	Raul Järvlepp	

Sisukord

I SELETUSKIRI	lk
1 Üldosa	5
2 Olev olukord	6
2.1 Ajalooline taust	6
2.2 Maakasutus	6
2.3 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	7
2.4 Arhitektuursed nõuded planeeritavatele hoonetele	7
3 Planeerimislahendus	8
3.1 Lähteolukord	8
3.2 Projektettepanekud	8
3.3 Servituutide vajadus	9
3.4 Planeeritava ala maabilanss	9
3.5 Tehnilis-majanduslikud näitajad	9
3.6 Vertikaalplaneerimine	9
3.7 Liikluskorraldus	9
3.8 Teed ja parkimine	10
3.9 Haljastus ja heakorrastus	10
4 Soojusvarustus	12
4.1 Olemasolev olukord	12
4.2 Projektlahendus	12
5 Veevarustus ja kanalisatsioon	13
5.1 Veevarustus	13
5.2 Kanalisatsioon	13
6 Elektrotehniline osa	14
6.1 Elektrivarustus	14
6.2 Välisvalgustus	14
6.3 Sidetrassid	14
7 Keskkonnatingimused	
8 Kuperjanovi ÜJP ja lähiümbruse puittaimestiku haljastuslik hinnang	
9 Kopteriväljaku põhimõtteline skeem, kopteriväljaku takistuste piirangupinnad	
10 Kooskõlastuste koondtabel	

II LISAD

1. Kuperjanovi ÜJP ja lähiümbruse puittaimestiku haljastuslik hinnang
2. Võru linnas, Kose tee 3a ja selle lähiümbruse detailplaneeringu Lähteülesanne (Võru Linnavalitsuse korraldus nr 778, 10.09.2002)
3. Leping nr 283/2002-11-08 Võru linna Kose tee 3a ja selle lähiümbruse detailplaneeringu koostamise korraldamiseks ja koostamise finantseerimiseks
4. Kinnistusregistri ära kiri
5. Piiriprotokoll
6. Võru Maakatastri õiend
7. Võru Maakatastri õiend

8. Võru Vesi tehnilised tingimused (18.aug.2003 nr 19/351)
9. Võrumaa Keskkonnateenistuse kiri (nr 44-12-3/2417-1 23.07.2003)
10. Kaitseministeeriumi kiri (nr 4-460/2086 28.11.2001)
11. Eesti Raudtee kiri (nr 902-19/14785 11.07.2002)
12. Välisõhu saasteluba
13. Kopteriväljaku põhimõtteline skeem

III JOONISED

1	Situatsiooniskeem	AS-001
2	Planeeringuala kontaktvööndi linnaehituslikud seosed 1:5000	AS-002
3	Tugiplaan 1:1000	AS-003
4	Detailplaan 1:1000	AS-004
5	Hoonestusplaan 1:1000	AS-005

1 ÜLDOSA

Võru linnas, Kose tee 3A ja selle lähiümbruse detailplaneering on koostatud Eesti Vabariigi Kaitseministeeriumi tellimusel.

Planeerimise aluseks on Võru Linnavalitsuse poolt 11.09.2002.a (korraldus nr 778) väljastatud lähteülesanne.

Planeeritav maa-ala suurusena ~ 40.7ha paikneb Võru linna lõunaosas ja piirneb põhjast Petseri-Valga raudtee-alaga, edelast Kose teega, kagust riigimaaga ja kirdest tootmismaa kruntidega aadressil Kose tee 1C, 1D, 1E.

Käesoleva detailplaneeringu eesmärk on planeeritava ala krundipiiride korrigeerimine ja ehitusõiguste määramine.

Planeeringu alusena on kasutatud Geo S.T OÜ poolt 2003.a. koostatud topo-geodeetilist alusplaani (Töö nr 2M3099).

Puittaimestiku haljastuslik hinnang (seletuskiri p.8) on koostatud dendroloogide Olev Abneri ja Jüri Elliku poolt (Töö 1-VÖRU/2003).

Muinsuskaitseelised eritingimused on koostatud OÜ Restauraatorprojekt poolt (Töö nr 03026).

Ehitusgeoloogilise uuringu aruande koostas OÜ REI Geotehnika (Töö nr 847-03).

Keskkonnatingimused (seletuskiri p.7) on koostanud keskkonnaspetsialist pr EIKE RIIS (tegevuslitsents KMH 0013).

2 OLEMASOLEV OLUKORD

2.1 Ajalooline taust

Kose tee 3A territooriumil paiknes juba Eesti Vabariigi ajal (1920-1940) sõjaväeosa. 1924.aastal alustati kasarmute ehitamist, mis valmisid 1925-1929 aastatel.

Kuperjanovi üksikjalaväepataljon sai nime 1928.aasta sõjaväereformiga.

1940.a tuli varad üle anda okupatsioonivägedele.

20.jaanuaril 1992.a kuulutati ametlikult välja Kuperjanovi pataljoni taastamine Meegomäel.

9.märtsil 1993.a toodi see üle Võrru, aadressile Kose tee 3A.

2.2 Maakasutus

Detailplaneeringuga haaratud alal on kaks kinnistut aadressidega Kose tee 3A ja Kose tee 3B ning riigimaa.

Sõjaväeosa kinnistu, Kose tee 3A, moodustavad kaks katastriüksust, 91901:015:0291 ja 91901:015:0292, sihtotstarbega riigikaitsemaa, milliseid eraldab raudtee-alune riigimaa.

Maa-ala idapoolses osas paikneb väike kinnistu, katastriüksus 91901:015:0370, aadressiga Kose 3B, sihtotstarbega ärimaa, mis on hoonestatud.

Mõlemate kinnistute omanik on Eesti Vabariik.

Planeeritaval alal esineb laialdaselt väärtuslikku kõrghaljastust.

2.3 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeritav ala piirneb loodest tootmismaadega, põhjast ja idast riigimaadega ja edelast transpordimaaga (Kose tee). Kaugemal paiknevad väikeelamute maad.

Käsitletava territooriumi kohta ei ole kehtestatud detailplaneeringut.

Naabruses olevatele kruntidele – Kose tee 1C on koostatud detailplaneering (kehtestatud: Võru Linnavolikogu otsus 19.juuni 2002 nr 308) ja Kose tee 1D ja 1E on algatatud detailplaneering (Võru Linnavalitsuse korraldus 26.02.2003 nr 131).

Üldplaneeringuna kehtib Võru linna generaalplaan (A-854-74 RPI Eesti Projekt 1974.a), mis vastavalt Võru Linnavolikogu otsusele 14.05.2003.a nr 54 p1.1 on jäetud kehtima. Põhiprintsiipides vastuolusid ei ole.

Ühendus Võru kesklinnaga toimub piki Kose teed.

2.4 Arhitektuursed nõuded planeeritavatele hoonetele

Soovitatavad materjalid:

- vundamendi viimistlusmaterjalina on eelistatud sokliplaat või betoonivärv
- seinamaterjalina on eelistatud klinkerkivi või keraamilise plaadiga kaetud soojustatud fassaadipaneel, fassaadiplaat (kivipurukattega või värvitud), fassaaditellis, metallkattega sandwichpaneel (töökojad, laod, spordirajatised)
- katusekattematerjalidena on eelistatud profiilplekk või katusekivi imitatsiooniga plekk

Nõuded piiretele

Piirded näha ette 1,8÷2,2m kõrgused, võrgust, metallpostidel.

Läbipaistmatud piirded pole soovitatavad.

3 PLANEERIMISLAHENDUS

3.1 Lähteolukord

Planeeringualal algas hoonestustegevus 1922.a. Sellest ajast on pärit kasarmuhooned krundi põhjaosas.

Sellest ajast alates on krundile ehitatud eri aegadel ja eri stiilis hooneid. Osa neist on viimasel ajal rekonstrueeritud.

Maa–ala lõuna– ja lääneosas paiknevad metsaosad, kesk-, põhja– ja idaosas on platside ja hoonete vahel puude rühmad, piki teid on istutatud puude read ja põõsahekid.

Olemasolevad objektid on varustatud tehnovõrkudega, mis on osaliselt amortiseerunud

3.2 Projektettepanekud

Tellijal soovil nähakse ette detailplaneeringus olemasolevad kinnistud ja planeeritavad krundid (riigimaad) liita, eesmärgiga moodustada üks kinnistu.

Planeeringualal on ära määratud olemasolevad ja säilitatavad, renoveeritavad ja lammutatavad ehitised, samuti ehitusõigused uutele hoonetele.

Krundil on määratud ehituskeelualad tulenevalt tuletõrjenormidest ja säilitatavast kõrghaljastusest.

Joonisel AS-004 on toodud andmed kruntide moodustamiseks ning kruntide karakteristika ja ehitusõigused.

Joonisele on kantud piirangud:

1. Tuletõrjekaitsetsoon 5m krundi piirist.
2. Teekaitsevöönd 50m.
3. Kõrghaljastusest tulenevad ehituse keelualad.
4. 25m laiune puhvertsoon ida poole jääva elamupiirkonna ja riigikaitseobjektide vahel.
5. Põhja pool oleva raudtee kaitsetsoon 30m ja liinikaitsevöönd 25m.
6. Puurkaevude kaitsetsoonid 30.0 m

Joonisel on toodud eraldi välja hoonestusala.

Täisehitusprotsent on ~ 15%.

3.3 Servituutide vajadus

1. Transpordi servituut AS Eesti Raudtee kasuks 10928 m²
2. Veejuhtimisservituut koridoriga 6 m AS Võru Vesi kasuks
3. Liiniservituut kõrgepingekaablile koridoriga 2 m AS Eesti Energia kasuks

3.4 Planeeritava ala maabilanss

Sihtotstarve	Pindala m ²	%
R	349415	95,00%
L	10928	5,00%

3.5 Tehnilis-majanduslikud näitajad

- | | | |
|---|--------------------------------|----------------------|
| 1 | Planeeritava ala suurus | 40.7ha |
| 2 | Kruntide arv | 6 |
| | s.h uusi moodustatavaid krunte | 3 |
| | (tähis plaanil 01d; 01e; 01f) | |
| 3 | Suletud brutopind kokku | 165000m ² |
| 4 | Parkimiskohtade arv | 438 |

Planeeringuga nähakse ette moodustada üks kinnistu.

3.6 Vertikaalplaneerimine

Oleva maapinna absoluutsed kõrgusmärgid detailplaneeringu alal on vahemikus 78.30÷87.00.

Maapind langeb kirde ja loode suunas. Keskmine kõrgus alal on 82.00÷83.00.

Vertikaalplaneerimise aluseks on Kose tee olemasolevad absoluutsed kõrgusmärgid, maapinna kõrgusmärgid ja lubatud maksimaalsed kalded teedel ja platsidel.

Reljeef on ebaühtlane ja kuna detailplaneeringu alal kasvab ulatuslik kõrghaljastus, mida tuleb säilitada, siis üldjoontes maapinna reljeefi muuta ei tohi.

Vertikaalplaneeringu lahendused antakse iga konkreetse objekti projekteerimisel.

Sademevete ärajuhtimine katetelt lahendatakse kalletega ja immutatakse pinnasesse (vt ka VK osa p.2).

3.7 Liikluskorraldus

Juurdesõit krundile toimub Kose teelt kahest erinevast punktist. Kuna liiklustihedus ei ole suur, siis ei ole vajadust kiirendus- ja aeglustusradade planeerimiseks.

Krundi suurust arvestades on antud täiendavalt võimalusi väljapääsuks krundi idaosas.

3.8 Teed ja parkimine

Teedevõrk krundil on planeeritud arvestades strateegilisi ja tehnoloogilisi vajadusi ning planeeritava hoonestuse võimalikke asukohti.

Teed on planeeritud valdavalt 6.0m laiused, äärekivita, tugevdatud teepeenardega, et ei oleks takistatud sademevete imbutamine pinnasesse.

Parkimiskohtade arv – 448 kohta - on tuletatud tellija poolt kogemuslikult, arvestades 2 korda aastas toimuvaid suuremaid üritusi.

Parklad on planeeritud hajutatult, et ei tekiks liigset kontsentratsiooni. Suuremad parklad on planeeritud vahetult sissepääsude juurde.

Tehnika parkla ja varjualused on planeeritud raudteest ida poole – tagavara-väljapääsu lähedusse.

3.9 Haljastus ja heakorrastus

Detailplaneeringu ala lõuna- ja lääneosas paiknevad metsasosad. Kesk-, põhja- ja idaosas on platside ja hoonete vahel puude rühmad, piki teid on istutatud puude read ja põõsahekid.

Metsaosades valitseb harilik mänd, millele ala lõuna- ja kaguosas lisanduvad haab ja sookask.

Metsaosad on heas seisundis.

Krundi planeerimisel on aluseks olnud puittaimestiku haljastuslik hinnang (vt seletuskirja p.8).

Lisaks olevale, säilitatavale haljastusele on planeeritud teedevõrgu äärde ette nähtud puude istutus ridadena.

Krundi heakorrastamisel võtta aluseks soovitud olemasoleva haljastuse säilitamiseks, asendamiseks ja hoolduseks.

Konkreetsemad haljastuskavad koostatakse iga üksikobjekti projekteerimisel, lähtudes eelpool nimetatud haljastuslikust hinnangust, mis on koostatud dendroloogia spetsialistide poolt.

Jäätmete kogumine kinnistult toimub krundi põhjaossa planeeritud sorteeritud jäätmete kogumisplatsil, kus on spetsiaalne katusealune selleks otstarbeks.

Ohtlike jäätmete kogumine organiseeritakse spetsiaalses kinnises ruumis remondihallis või garaažis.

Territooriumi loodeosas paiknevad kaks tiiki, millest üks on kasutusel tuletõrjeveehoidlana. Teine, põhjapoolsem, on aga täis kasvanud ja kasutuskõlbmatu.

Seoses territooriumit ümbritseva piirde ehitusega on vajalik tiigi osaline täitmine kuni kinnistu piirini.

Veevahetus kahe tiigi vahel tagatakse spetsiaalse truubiga.

4 SOOJUSVARUSTUS

4.1 Olemasolev olukord

Kuperjanovi ÜJP hoonete soojusvarustus on lahendatud objekti territooriumil asuva katlamaja baasil. Soojuskandjaks on vesi andva parameetriga 110/65°C. Soojuskulu kütteks, ventilatsiooniks ja soojaveevarustuseks moodustab u 1,4MW. Katlamajja on paigaldatud hakkpuidul töötav katel võimsusega 2,2MW.

Territooriumil asuvad soojusvõrgud on maa-aluses raudbetoonkanalis.

4.2 Projektlahendus

Uute, renoveeritavate ja olemasolevate hoonete soojuskoormus kokku on u 4,5MW.

Täiendava soojuskoormuse katmiseks paigaldatakse katlamajja veel üks katel võimsusega 2,5MW, seega on katlamaja võimsus peale uue katla paigaldamist 4,7MW, mis katab objekti soojusvajaduse.

Uued soojusvõrgud üksikute tarbijate vajaduseks rajatakse eelisoleeritud terastorudest.

5. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

5.1 Veevarustus

Olemasolevate ja planeeritavate objektide veevajadus detailplaneeringu järgi on 267 m³/d.

Veevarustuse allikaks on olemasolev puurkaev (pass nr.479, katastri nr.14709), sanitaarkaitsealaga 30 m, koos veepuhastusseadmega ja projekteeritav puurkaev, sanitaarkaitsealaga 30 m koos veepuhastusseadmetega. Puurkaevude toodang on 2*12 m³/h. Puhastatud vesi pumbatakse veetorni, millest antakse vett II astme pumpade abil veevõrku. Projekteeritava puurkaevu veepuhastusseadmed on ette nähtud paigaldada veetorni kõrgusmäärgile ± 0.00.

Tuletõrjevee tagavara hoitakse veetornis mahuga 120 m³ ja kahes looduslikus veehoidlas.

Veehoidlate juurde on ette nähtud juurdesõiduteed ja tuletõrje veehaare.

Vanad amortiseerunud veetorud on ette nähtud asendada uutega.

Olemasolev puurkaev nr 4851, mis ei ole käesoleval ajal kasutusel, tamponeeritakse. Ülalnimetatud puurkaevul puudub nõutav sanitaarkaitsetsoon.

5.2 Kanalisatsioon

Kanalisatsiooni juhitakse olemasolevatest ja planeeritavatest objektidest reovett koguses 257 m³/d.

Kanalisatsiooni reoveed juhitakse Võru linna kanalisatsiooni olemasoleva kollektori DN 400 mm kaudu ja puhastatakse Võru linna reoveepuhastis.

Sademeveed katustelt ja teedelt juhitakse vastavalt projekteerimise lähteülesandele olemasolevale maapinnale (imbutatakse pinnasesse).

Autode pesuvesi juhitakse olmereovee kanalisatsiooni läbi liivapüüduri, mudapüüduri ja õlipüüduri.

Vanad amortiseerunud kanalisatsioonikollektorid on ette nähtud asendada uutega.

Vastavalt OÜ REI Geotehnika ehitusgeoloogilisele uurimisele (töö nr.847-03) on pinnase veetase imbutuskohtades pääsla ja tankla juures maapinnast 2.95m sügavusel.

Reoveekollektori ummistamise korral võib sattuda reovett puurkaevu (pass nr.479, katastri nr.14709) tehnoloogilisse kanalisatsioonikollektorisse.

Selleks, et vältida reovee sattumist puurkaevu kaitsetsoonis olevasse tehnoloogilisse kollektorisse, on viimasele ette nähtud vahetult enne suubumist reoveekanalisatsiooni paisutusvastane klapp.

6 ELEKTROTEHNILINE OSA

6.1 Elektrivarustus

Elektrivarustus tagatakse alajaamade "Pesula" (3x160A), "Kuperjanovi" (3x630A) ja "Sõjaväe" (500kVA) baasil pingel 3~0.4/0.23 kV.

Elektrivarustuskindluse nõuetest lähtudes tuleb renoveerida diiselektrijaam ~160 kVA.

Vajadusel on võimalik "Pesula" alajaamas trafo vahetus suurema (250 kVA) vastu.

Objektisiseselt on elektrienergia tarbijad ühendatud ringtoitele erinevate alajaamade fiidritest.

Osaliselt kuuluvad 0.4 kV kaabelliinid renoveerimisele ning projekteerimisele. Kõik krundil asuvad kõrgepingekaablid kuuluvad energiasüsteemile ning nende teenindamisele.

Tarbijal on Eesti Energiaga sõlmitud võrguühenduse kasutamise lepingud nr. 373436006V/16.05.1996., 373436007V/16.05.1996. ja 373436009V/16.05.1996.

6.2 Välisvalgustus

Olemasolev välisvalgustus on teostatud õhuliiniga erinevat tüüpi valgustitega r/b mastidel ja on täielikult amortiseerunud ning ei vasta ka kehtivatele normdokumentidele.

Kogu objektile on ette nähtud projekteerida uus välisvalgustus metallmastidel NaH valgustitega ning kaabeldus teostada maakaabliga.

6.3 Sidetrassid

Välissidetrassid on olemasolevad ning käesoleva detailplaneeringu mahus neid ei korrigeerita.