

KOOPIA

Lisa
Võru Linnavalikogu
istmed nr 102
11.02.2004



Võru Linnavalitsus

Andres Kõiv
Tõul

VÕRU LINN

VESKIOJA TÄNAVA JA MEEGOMÄE OJA VAHELE JÄÄVA RIIGI OMANDIS OLEVA MAA DETAILPLANEERING

KÕIDE I

SELETUSKIRI JA JOONISED

VÕRU LINNAVALITSUS

Abilinnapea linnamajanduse alal: Andres Kõiv

Koostas: arhitekt-planeerija Tiiu Kutti

November 2003

KOOPIA ÕIGE
sekretär

SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK	2	
2. ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID	2	
3. OLEMASOLEV OLUKORD	2	
3.1. Planeeritava ala iseloomustus	2	
3.2. Kehtiv maakasutus planeeringualal	3	
3.3. Olemasolevad tehnovõrgud	4	
4. PLANEERINGU LAHENDUS	4	
4.1. Planeeringuala funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	4	
4.2. Maa-ala kruntideks jaotamine.....	5	
4.4. Ehitusõigused.....	5	
4.5. Arhitektuurinõuded ehitistele	6	
4.6. Tänavate maa-alad, liikluskorraldus	6	
4.7. Haljastuse ja heakorrasuse põhimõtted.....	6	
4.8. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad	7	
* Olmekanaliseatsioon.....	7	
* Sajuvee kanalisatsioon.....	7	
* Veevarustus.....	7	
* Elektrivarustus	7	
* Soojavarustus	7	
* Side	7	
4.9. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks	7	
4.10. Tuleohutusabinõud	8	
4.11. Servituutide vajadus.....	8	
4.12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	8	
4.13. Kokkuvõte.....	8	
5. KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE.....	9	
Joonis DP-1: Lähteplaan	M 1 : 500.....	10
Joonis DP-2: Põhijoonis. Liikluskorraldus	M 1 : 500.....	11
Joonis DP-3 Tehnovõrgud. Tänavate ristlõiked.	M 1:500, M 1:100	12

Töö koostajaks on Võru Linnavalitsus.

Planeeringu koostamisel on järgitud järgmisi Eesti Vabariigi normdokumente:

- 1) Planeerimisseadus
- 2) Planeeringute leppemärgid (2002)
- 3) EV Valitsuse määrus 24.06.1995. nr. 36 „ Katastriüksuste sihtotstarbe liikide ja nende määramise aluste kinnitamine“
- 4) Ehitiste tuleohutuse projekteerimismid EPN 10.1 (üldeeskiri)
- 5) Linnatänavate projekteerimismid EPN 17 (eelnõu)
- 6) Asjaõiguseadus
- 7) Maareformiseadus
- 8) Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus (Vabariigi Valitsuse määrus 02.07.2002.nr.211)
- 9) Telekommunikatsiooniseadus (Vabariigi Valitsuse 01.03.2000.a.otsus nr. 732)
- 10) Ühisveevärgi-ja kanalisatsiooniseadus (Vab. Presidendi 02.03.1999.a.otsus nr. 525)
- 11) Kanalisatsiooniehitiste veekaitsenõuded (VV määrus 16.05.2001.a. nr.171)
- 12) Elektrivõrguga liitumise kord

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK

Võru linnas Veschioja tänava ja Meegomäe oja vahele jääva riigi omandis oleva maa detailplaneeringu koostamise aluseks on ja Võru Linnavalitsuse 03. 09. 2003.a. korraldus nr 645.

Käesolev planeering on vajalik maa-ala kruntimiseks ja sihtotstarvete määramiseks ning uute ehitusmahtude ja ehitustingimuste määramiseks. Planeering loob võimaluse piirkonna tasakaalustatud ja terviklikuks arenguks. Planeeringuga hinnatakse kavandatavate muudatuste tervikmõju, samuti ka üldinimlikele põhimõtetele vastavate muudatuste ulatust, lähtudes esteetilisest, tervise-ja keskkonnakaitselistest ja majanduslikest kaalutlustest. Detailplaneeringu olemasolu on eelduseks edaspidiseks ehitustegevuseks

2. ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID

- Võru linna generaalplaani korrektuur RPI Eesti Projekt töö šiffer A-858-74, 1974.a., mis kehtib üldplaneeringuna planeerimisseaduse § 8 lg.3 punktides 1,3,5,7,8,10,11 ülesannetes (volikogu otsus 14.mai 2003 nr 54 p 1.1).
- Kubja elamurajooni detailplaneerimise projekt, Võru Raj. TSN TK Ehituse ja Arhitektuuriosakonna Tootmisgrupi töö 1968.a., planeerimisseaduse § 8 lg. 3 punktides 1,3,8,10,11 jäetud kehtima ÜP täiendusena (volikogu otsus 14.mai 2003 nr. 54 p. 1.7).

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on kasutatud krundiplaane ja linna digitaliseeritud planšetti M 1:500.

3. OLEMASOLEV OLUKORD

3.1 Planeeritava ala iseloomustus

Planeeritav ala asub Võru linna edelapoolses osas Kubja elamurajoonis raudtee, Kubja tee, Meegomäe oja ja linna administratiivpiiri vahel. Ala suurus on ca 9,5ha, millest pereelamute ja ridaelamutega on hoonestatud umbes pool.

Reljeef on langusega idast läände, absoluutsed kõrgused jäävad vahemikku 70.45m Meegomäe oja kaldal kuni 76,21 Veschioja 17 krundil. Madalam edelapoolne osa on liigniiske kraavitatud ja tiikidega ala. Planeeringuala põhjaosas asub võsastunud metsaala, heinamaa, magistraalkraav . Planeeritava ala keskosas paikneb AS Võru Vesi reovete puhasti, sellest piirkonnast suundub sadevee kraav Meegomäe oja.

Elamukvartalile lähim toiduainete kauplus asub Laane tänaval, südalinna on ca 3,5 km. Tänavad on kahesuunalise liiklusega, kruusakattega, kõnniteed puuduvad.



3.2 Kehtiv maakasutus planeeringualal:

Aadress	Katastritunnus	Krundi pind m ²	Maa sihtotstarve	Kinnistu omanik
Veskioja 6	91901:014:0870	2530	EP(pereelamu maa)	Uino Sild
Veskioja 12	91901:014:1460	1411	-,,-	Rein Roose
Veskioja 12A	91901:014:2340	90	Tootmismaa (Th)	AS Eesti Energia
Veskioja 14	91901:014:1540	2146	EP	Ilmar Sild
Veskioja 16			Th	AS Võru Vesi
Veskioja 20	91901:014:0970	600	EP	Kaire Semjonov
Veskioja 22	91901:014:1120	600	EP	Arvo Kuusik
Kuuse 1	91901:014:1760	1478	EP	Jüri Toomjõe
Kuuse 3	91901:014:1960	1987	EP	Rauno Mäesalu
Kuuse 5	91901:014:0360	956	EP	Matti Tasso
Kuuse 9	91901:014:0600	909	EP	Aita Puusepp
Tamme 1	91901:014:1700	1004	EP	Silvi Allas
Tamme 3	91901:014:1560	1580	EP	Liivi Frey
Tamme 5	91901:014:1580	1081	EP	Voldemar Vasilkovski

3.3 Olemasolevad tehnovõrgud

Olmekanalisatsioon - osaliselt ehitatud Veskioja tänavale elamutele nr. 1-31, 6,12 ja 14. Ülejäänud kruntidel on lokaalsed kanalisatsioonikaevud.

Reovesi suundub läbi kaevude kraavi ja valgub oja.

2003.a. septembriks ehitati AS Võru Vesi poolt välja uus olmekanalisatsioonitrass, mis planeeringu algatamisel oli veel projekti staadiumis. Trassi teostusmõõdistust ei ole veel linnavalitsusele üle antud, mistõttu lähteplaani see ei kajastu.

Sajuvetekanalisatsioon - puudub. Ala on osaliselt kraavitud.



Veevarustus – lahendatud osaliselt kruntidel asuvatest šahtkaevudest, osaliselt ühendatud linna võrku. Vana linna veetrass kulgeb Veschioja tänaval kuni reoveepuhastini.

2003.a. septembriks on Veschioja, Kuuse ja Tamme tänavatele välja ehitatud ühisveevärgi trass, mis planeeringu algatamise ajal oli veel projekti staadiumis. Trassi teostusmõõdistus ei ole veel linnavalitsusele üle antud, mistõttu trass lähteplaani ei kajastu.

Elekter - linna piiril asub kõrgepinge õhuliin, kust läheb kaabelliin alajaama. Veschioja 12A asuvast alajaamast kulgevad elektrikaablid Veschioja tänavala ja seda mööda 2 kõrgepingekaablipaari kuni Veschioja tänava lõppu ning sealt üle Kuuse 1 aiamaa Kubja tee, 1 kõrgepingekaabli haru kulgeb üle Veschioja tänava ja maja nr. 17 kõrvalt Kubja tee poole. Madalpingekaablid kulgevad Veschioja tänavat mööda ridaelamuteni. Õhuliinidega on varustatud ülejäänud hooned.

Tänavavalgustus paikneb Veschioja tänava õhuliini postide otsas kaootiliselt mõlemal pool sõiduteed, Tamme tänaval kaks valgusposti, Kuuse tänaval kaks.

Veschioja 12 krundil asuva ebaseadusliku kõrvalhoone alla jäävad elektrikaablid.

Olemasolevate madal-ja keskpinge õhuliinide kaitsevööndi ulatus on maa-ala ja õhuruum, mida piiravad liini teljest mõlemal pool (alla 1kV- 2m ja kuni 20 kV- 10m) paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Side - sidekaabel kulgeb Veschioja tänava 1-25 hoonete eest ja pärast seda keerab Kubja tee suunas.

Olemasoleva liinirajatise kaitsevöönd on 2m liinirajatise keskjoonest.

Soojavarustus - planeeringualal tsentraalne võrk puudub, lahendatud lokaalküttega.

Olemasolev olukord on graafiliselt esitatud joonisel DP-1.

4. PLANEERINGU LAHENDUS

4.1. Planeeringuala funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Veschioja tänava paaritute majanumbritega idapoolne külg on 1980.ndatel ehitatud ridaelamute-pereelamute ala, millede ehitusjoon jälgib tänava kulgemise joont, ülejäänud ala on hoonestatud ühepereelamutega, mis on ehitatud fassaadidega põhja-lõuna ning ida-lääne suunas. Hoonete edaspidine rekonstruktsioon peaks järgima väljakujunenud ehitusstiili, kasutades tänapäevaseid ehitusvõtteid ja materjale. Piirkond on vaikse liiklusega igati elamiseks sobilik. Südalinna on ca 3,5km.



4.2 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga jaotatakse olemasolev tühi maa-ala üheteistkümneks uueks krundiks ja korrigeeritakse seitsme kinnistu piire.

Andmed kruntide moodustamiseks ja hoonestustingimused on ära toodud alljärgnevas tabelis ja detailplaneeringu põhijoonisel olevas tabelis.

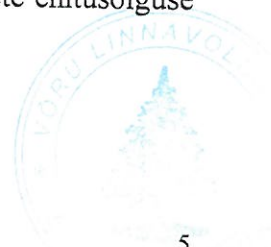
P os nr	Krundi planeeritav aadress	Krundi planeeringu järgne pindala m ²	Krundi endine suurus m ²	Krundile liidetava osa suurus ~m ²	Luba- tud katuse kalle°	Katuse harja suund	Välis- viimist lus	Tule- püsi- vus- klass	Servi- tuudi vaja- dus
1	Veskioja 6	2530	2530	-	15-45	põhja-	natu-	minim	
2	Veskioja 8	1431	-	-	„,„	lõuna,	raal-	TP-3	
3	Veskioja 10	1365	-	-	ol. olev	ida-	sed		
4	Veskioja 10A	2029	-	-	„,„	lääne	mater-		
5	Veskioja 12	1500	-	-	„,„	suund	jalid:		EE. kasuks
6	Veskioja 12A	90	90	-	„,„		kivi,		
7	Veskioja 14 (enne 12)	2392	1411	981	„,„		puut,		
8	Veskioja 16 (enne 14)	2987	2146	841	„,„		klaas,		
9	Veskioja 18	1224	-	-	„,„		krohv		EE kinnistus
10	Veskioja 20	1063	600	463	„,„		Katus:		
11	Veskioja 22	1412	600	812	„,„		plekk,		
12	Kubja tee 32	1878	-	-	„,„		kivi		
13	Kuuse 1	1478	1478	-	„,„		ava		EE kinnistus
14	Kuuse 3	1987	1987	-	„,„		täited:		
15	Kuuse 5	1762	956	806	„,„		puut		
16	Kuuse 7 (enne 9)	1593	909	648	„,„				
17	Tamme 1	1004	1004	-	„,„				
18	Tamme 3	1043	1043	-	„,„				
19	Tamme 5	1081	1081	-	„,„				
20	Tamme 7	1026	-	-	„,„				
21	Tamme 4	876	-	-	„,„				
22	Tamme 2	891	-	-	„,„				
23	Veskioja 18A	305	-	-	„,„				
24	Kuuse 9	1741	-	-	„,„				
25	Veskioja 6A	24118	-	-	„,„				EE kinnistus

4.3. Krundi ehitusõigus

Detailplaneeringuga nähakse ette võimalus laiendada olemasolevate kinnistute hoonestusala, määratakse uute kruntide hoonestusala..

Uute kruntide ehitusõiguse määramisel on lähtutud ümberkaudsetest hoonete ehitusõiguse põhinäitajatest.

Krundi ehitusõigus on toodud tabelites joonisel DP-2.



4.4. Arhitektuurinõuded ehitistele

Hoonestusala piiritlemisel on lähtutud kruntidel väljakujunenud ehitusjoontest ning olemasolevate hoonete ehitusjoonest. Eluhooned on lubatud ehitada kuni 2-korruselised, max kõrgusega 8,5m; kõrvalhooned 1-korruselised, max kõrgusega 5m.

4.5. Tänavate maa-alad, liikluskorralduse põhimõtted

Planeeringulahendus ei muuda olemasolevate tänavaalade jooni. Planeeringuga nähakse ette täiendavad juurdepääsud uutele kruntidele. Liikluskorralduse muutmist planeeritaval alal ja selle lähiümbruses ette nähtud ei ole.

Veskioja tänava ala laiuseks jääb 20m, millest kahesuunaline sõidutee on 7m laiune, idapoolses sõidutee küljes on 1,5m laiune jalakäijate tee, mõlemal pool liiklusala on ca 3m laiused lahtised kraavid Veskioja tänava lõpuosas, muus osas on kraavid ainult tänava läänepoolses küljes. Kuuse ja Tamme tänavate laius on 12m, ühel pool 7.0m laiust sõiduteed asub 1,5m laiune kõnnitee, teisel pool kraav. Tamme tänava lõpus on ringi pööramiseks ala, Kuuse tänav algab ja lõpeb Veskioja tänavaga. Kõnniteepoolses tänava küljes on ette nähtud tänavavalgustus.

Tänavate ristlõiked joonisel DP-3.

Parkimine lahendada oma kruntidel.

Juurdepääsud kruntidele, sõidusuunad ja jalakäijate liikumisteed on märgitud joonisele DP-2.

4.6. Haljastuse ja heakorralduse põhimõtted

Planeeringuga on määratud säilitada maksimaalselt olemasolevat väärtuslikku kõrghaljastust, eriti Veskioja tänava äärsed väljakujunenud alleed ja puudegrupid, kus esinevad valdavalt järgmised puuliigid: tamm, hobukastan, lehis, kanada kuusk, torkav kuusk, elupuu, mänd ja kask.

Eraldi käsitletakse planeeringus Tamme ja Kuuse tänava ristmikule jäävaid haljasalade krunte, kuhu on istutatud ilupuude-põõsaste gruppe ja tiigi ümber kasvavad suured männid ja kased. Need alad jäävad piirkonna puhkeotstarbeliseks haljasmaaks. Nendele aladele võib vajadusel paigaldada väikevorme (pingid, teadetetahvlid, viidad jms.).

Suur metsa-võsa ja heinamaaga haljasvöönd kuni linna piirini koos magistraalkraaviga Veskioja 6 kõrval jääb puhkeotstarbelise haljasmaa sihtotstarbega.

Olemasolevad krundid on enamuses piiratud piiretega, mida edaspidi vaid korrastatakse. Planeeritavad hoonestatavad krundid on samuti ette nähtud piirata piirdeaedadega. Piirete max kõrgus 1,2m, materjali valik jäetakse planeeringuga vabaks.



4.7. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Tehnovõrkude lahendus on antud joonisel DP-3.

*** Olmekanalisatsioon**

Planeering näeb ette ühiskanalisatsiooni rajamise Veschioja tänavale tänava algusest kuni Veschioja 31 krundini, Kuuse tänavale ja Tamme tänavale. Selle kohta on valminud projektdokumentatsioon ja ehitustegevuse lõpetatakse 30.06.2004.a.

Kõikidele kruntidele on planeeritud kanalisatsiooniühendus, liitumispunkt jääb mitte kaugemale kui 2m krundi piirist.

*** Sajuveekanalisatsioon**

Planeering näeb ette olemasoleva reoveekanalisatsiooni rekonstrueerimise sajuveekanalisatsiooniks. Piirkonda täiendatakse ka lahtiste kraavide süsteemiga, mida mööda suunatakse vesi magistraalkraavidesse.

*** Veevarustus**

Planeering näeb ette ühisveetrassi rajamise, mille kohta on valminud projektdokumentatsioon ja ehitustegevus juba käib. Kõikidele kruntidele on planeeritud veeühendused, liitumispunkt jääb mitte kaugemale kui 2m krundi piirist.

Vana veetrass likvideeritakse.

***Elektrivarustus**

Tõsta ringi elektrikaablid Pos 7 maa-alale ebaseaduslikult ehitatud kõrvalhoone alt likvideerida kaablikaitsevööndisse jääv hoone (vt. joonised DP-2 ja DP-3).

Vajalikud tööd peab teostama Pos 7 omanik omal kulul.

Planeeringuga on ette nähtud uued elektri kaabelliinid tänavakoridoridesse.

Uus tänavavalgustus on planeeritud Veschioja tänava lõpuossa Tamme tänavast kuni Kuuse tänavani kõnniteepoolsesse külge.

***Soojavarustus**

Antud ala ei kuulu kaugkütte piirkonda. Kõik hooned planeeringualal on lokaalse küttega.

***Side**

Sideühendused Veschioja tänava kinnistutega on olemasolevad.

4.8. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Jäätmemajandus lahendada vastavalt jäätmeseadusele ja teistele antud valdkonna normidele ning õigusaktidele. Jäätmed tuleb koguda vastavasse kinnisesse konteinerisse, mis tuleb paigutada oma krundile. Jäätmete äravedu tuleb tellida selleks litsentsi omavalt ettevõttelt.

Planeeringualal asub AS Võru Vee reoveepuhastit, mille kaitsetsoon on 10m.



4.9. Tuleohutusnõuded

Planeeritaval alal on eluhooned on lubatud minimaalse tulepüsivusklassiga TP-3, nende vaheline tuleohutuskaja vastab normidele, ainult pos 8 ja pos15 kõrvalhoone maht on planeeritud 1m kaugusele oma krundi piirist ning sellega seoses tuleb hooned ehitada tulemüüriaga.

Vesi väliseks tulekustutuseks saadakse lähimast tänavahüdrantidest Kubja põik ja Veschioja tänava ristmikul. Juurdepääsuteed kruntidele on planeeritud 3,5m laiused, hoonetele on tagatud juurdepääs kõikidele külgedele.

*Kinnistule Pos 7 omavoliliselt ehitatud hoone asub elektrikaablite peal, hoone tuleb sellest osast likvideerida 5m kaugusele ol.oleva krundi piirist.

4.10. Servituutide vajadus

Planeeringuga on määratud servituudi vajadus Pos 5, Pos 7, Pos13 ja Pos 25 krunte läbivatele elektrikaablitele. Servituudialad on näidatud joonisel DP-3.

4.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

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

- ☐ elamutevaheline nähtavus, jälgitavus (video-, naabrivalve) ja valgustatus;
- ☐ juurdepääsu võimalused (piiratud juurdepääs võõrastele, selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed, valdusele sissepääsu piiramine);
- ☐ territoriaalsus (eraala selge eristamine ja piiramine);
- ☐ atraktiivsed materjalid, värvid, valgustatus;
- ☐ vastupidavus ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud).

Krundi omanikul on soovitatav projekteerimisel ja ehitamisel arvestada eelpool tooduga.

4.12. Kokkuvõte

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.



5. KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE

Kooskõlastatava instantsi nimi	Kuupäev	Kooskõlastaja nimi ja ametikoht	Kooskõlastuse asukoht kaustas	Märkused
Võrumaa Päästeteenistus	02.12.2003	Imre Tambets Järelevalve osak.juh.	Põhijoonis. Liikluskorraldus	} Asuvad sõiduki- margid jaoalal
AS Võru Vesi	02.12.2003	Kalmar Kramp	Tehnovõrgud Tänavalõiked	
AS Eesti Energia Kagu-Eesti piirkond	02.12.2003	Allar Erik	Tehnovõrgud Tänavalõiked	

VÕRU VALLAVALITSUS
02.12.03

GEORGE RUUDA

PÕHIJONIS.

Tiiu Kutti

