

OÜ Marksi Maja

J.Käisi tn.1-1
63305 PÕLVA
tel 516 6930

info@marksimaja.ee

reg. 11704922
MTR EEP001698

Tegevusluba: E 450/2009

Tellija: **Mihkel Jõulu**
Aadress: Vee tn 31
Võru linn
Võru maakond

Töö nr. DP0122
Planeeringu ID 114452

Võru linnas Vee tn 31 kinnistu detailplaneering

Planeeringu koostaja:

Agu Roht/ volitatud arhitekt 7,
kutsetunnistus nr 177634

Büroo juhataja:

Agu Roht

Huvitatud isik:

Mihkel Jõulu

August 2023

SISUKORD

1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk	3
2. Lähtematerjalid ja kehtivad planeeringud	3
3. Olemasoleva olukorra kirjeldus	3
4. Muinsuskaitsealine osa	6
5. Detailplaneeringu lahendus	6
5.1. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	6
5.2. Põhilahendus	7
5.3. Haljastuse ja heakorra põhimõtted	7
5.4. Krundi kasutamise sihtotstarbed	7
5.5. Hoonestusala	8
5.6. Tingimused hoonetele	8
5.7. Olulisemad arhitektuurinõuded	8
5.8. Tuleohutusest tulenevad nõuded	9
5.9. Liikluskorraldus	10
5.10. Tehnovõrgud	11
5.10.1. Veevarustus	11
5.10.2. Reovee ja sademevee kanalisatsioon	11
5.10.3. Elektrivarustus	11
5.10.4. Soojavarustus	11
5.10.5. Sidevarustus	11
5.11. Vertikaalplaneerimine	12
5.12. Keskkonnast tulenevad tingimused	12
5.13. Servituutide vajadus	12
5.14. Planeeringulahendusega kaasnevad mõjud	12
5.15. Planeeringu rakendamise võimalused	12
5.16. Ettepanekud	13
6. Illustreerivad pildid	13
Kooskõlastuste ja koostöö koondtabel	14

JOONISED:

Situatsiooniskeem	DP-1	
Lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	DP-2	
Olemasoleva olukorra joonis	DP-3	M1:500
Põhijoonis	DP-4	M1:500
Tehnovõrgud	DP-5	M1:500

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise ettepaneku tegijaks on kinnistu omanik Mihkel Jõulu. Omanik soovib katastriüksusele püstitada kaks abihoonet ja paigaldada hoonete katusele päikesepaneelid. Planeeringuga katastriüksuste piire ega kasutamise otstarvet ei muudeta. Alal kehtib „Kreutzwaldi tn 48, Vee tn 31 kinnistutega piirneva maa-ala detailplaneering“. Planeering on koostatud, kuna soovitakse püstitada ehitusloakohustuslikke ehitisi ja ehitusõiguse osas soovitakse kehtivast detailplaneeringust erinevat lahendust.

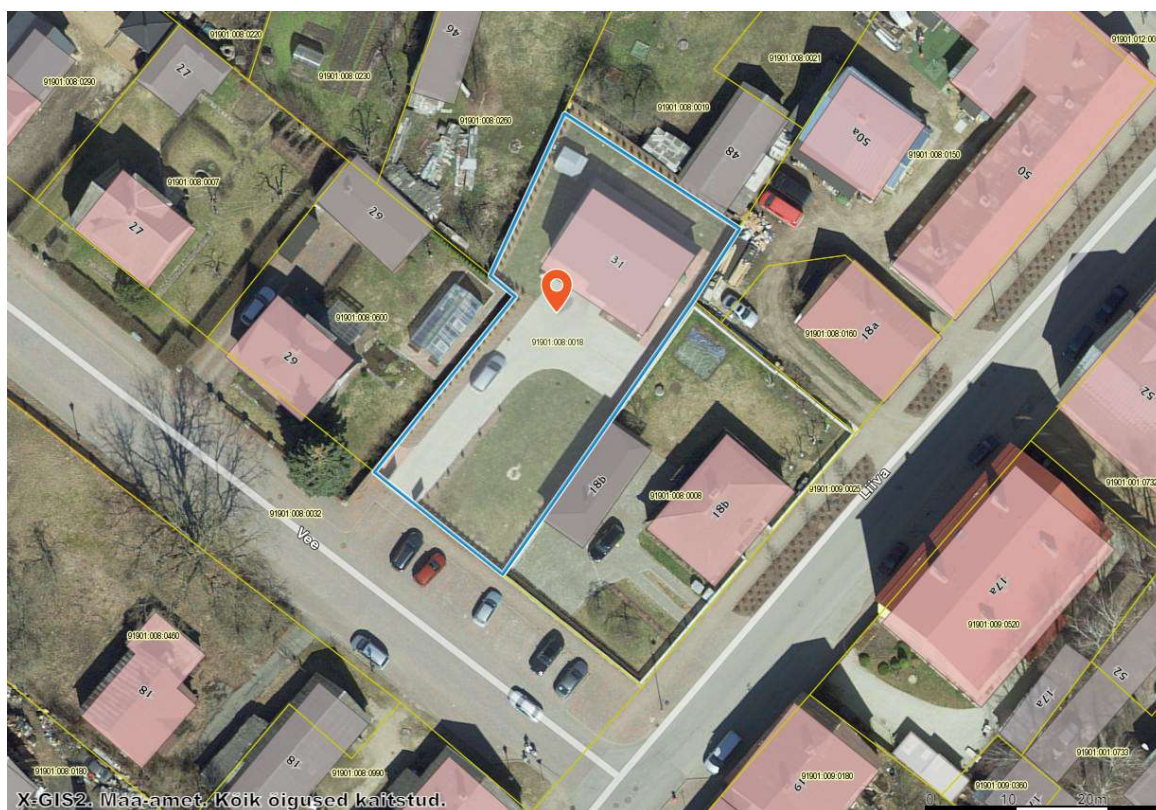
Detailplaneeringu koostamise korraldajaks ja kehtestajaks on Võru Linnavalitsus.

2. LÄHTEMATERJALID JA KEHTIVAD PLANEERINGUD

- Võru Linnavalitsuse korraldus nr 150 23.märtsist 2022.a. „Võru linnas Vee tn 31 kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine“.
- Alal kehtib Võru Linnavolikogu määrusega nr 98 11.märtsist 2009.a. kehtestatud „Võru linna üldplaneeringu kehtestamine“.
- Alal kehtib „Kreutzwaldi tn 48, Vee tn 31 kinnistutega piirneva maa-ala detailplaneering“, mis on kehtestatud Võru Linnavalitsuse 12.juuli 2006.a. korraldusega nr 452.
- Ehitusseadustik.
- Planeerimisseadus.
- Muinsuskaitseadus.
- Geodeetiline alusplaan, mis on koostatud Geomel OÜ, reg. 11349214, litsents nr EEG000121 poolt. Mõõdistatud EH2000 kõrgussüsteemis, täpsusastmega M 1:500, töö nr AR0604222, teostatud aprillis 2022.a.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

Planeeritav ala on suurusega ca 0,087 ha, hõlmates Vee tn 31 (katastriüksuse tunnus: 91901:008:0018) ala.



ORTOFOTO VEE TN 31 KATASTRÜKSUSEST

Vee tn 31 katastriüksuse maakasutuse sihtotstarve on 100 % elumumaa. EHR-i andmetel asuvad katastriüksusel elamu EHR koodiga 121302125 ja rajatistena maakaabelliinid, üks kaablitest on EHR koodiga 220587588. Pääs katastriüksusele on Vee tänavalt. Ehitisest vaba maa-ala on kaetud tänavakividega ja muruga. Maa-ala on tasane, reljeefi väikese langusega põhja suunas.

Katastriüksusel asuv elamu on ühendatud elektrivõrku ja linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga.

Edela pool asuv Vee tänav ja tänava ning katastriüksuse vahel asuv parkla on tänavakivist kattega. Vastavalt ehitusseadustiku § 71 lg 3 on Vee tänaval kaitsevööndi laius 10 m äärmise sõiduraja välimisest servast. Vee tänava kaitsevöönd ulatub planeeritavale alale.

Planeeritav ala piirneb kolmest küljest valdavalt elumumaa-dega, millel asuvad eluhooned ja neid teenindavad abihooned. Edela poole jääb Vee tänav T1 (transpordimaa).

Detailplaneeringuga ei kavandata keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 6 lõikes 1 nimetatud

olulise keskkonnamõjuga tegevusi ega muud olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamist, sh vee, pinnase, õhu saastumist. Vastavalt KeHJS § 6 lõikele 2³ võib KeHJS lõigetes 2 ja 2¹ sätestatud eelhinnangu jätta andmata, kui kavandatud tegevus jääb väljapoole lõike 2¹ reguleerimisala ja lõike 4 alusel kehtestatud määruse reguleerimisala.

Vee tn 31 kinnisasja iseloomustavad andmed on toodud tabelis 1.

Tabel 1. *Olemasolev olukord*

<i>Nimetus/ aadress</i>	<i>Pindala (m²)</i>	<i>Maakasutuse sihtotstarve</i>	<i>Omanik</i>	<i>Ehitisealune pindala (m²)</i>	<i>Hoonete arv</i>
Vee tn 31	877 m ²	Elamumaa 100%	Mihkel Jõulu	128,8 m ²	1

Planeeritavat ala piiravad järgmised katastriüksused:

- Loodest: Vee tänav 29, 592 m²
Tunnus: 91901:008:0600
Sihtotstarve: Elamumaa 100%;
F.R. Kreutzwaldi tn 46
Tunnus: 91901:008:0260
Sihtotstarve: Elamumaa 100%
- Kirdest F.R. Kreutzwaldi tn 48, 854 m²
Tunnus: 91901:008:0019
Sihtotstarbed: Ärimaa 85% ja Elamumaa 15%
- Idast: F.R. Kreutzwaldi tn 50//50a, 1104 m²
Tunnus: 91901:008:0150
Sihtotstarve: Elamumaa 100%
- Kagust: Liiva tn 18b, 795 m²
Tunnus: 91901:008:0008
Sihtotstarve: Elamumaa 100%
- Edelast: Vee tänav T1, 11746 m²
Tunnus: 91901:008:0032
Sihtotstarve: Transpordimaa 100%

4. MUINSUSKAITSELINE OSA

Vee tn 31 katastriüksus asub Võru vanalinna muinsuskaitseala edelapoolsel piiril. Peale Võru linna asutamist 1784.a. kinnitas kindralkuberner George Browne 19.märtsil 1785.a linna plaani, mille järgi kujutas linn korrapärast, täisnurkselt ristuvate tänavavõrguga asumit.

Kuni 19.sajandi esimese pooleni Karja, Vabaduse, Liiva ja Petseri tänavad järve kaldani ei ulatunud, kuna järve madal kallas ei võimaldanud sinna hooneid ehitada. Alles 19. sajandi esimesel poolel pikendati nimetatud tänavad kuni järveni ja moodustati uued krundid.

Vee tänava hoonestamine ühepereelamutega sai hoo sisse 1950. aastatel. Sellel ajal praegust Vee tn 31 ala ei hoonestatud, seal paiknes puuviljaaed.

Vee tn 31 krunt moodustati 2006. aastal ajaloolisest krundist nt 129b. Varasemate planeeringutega kehtestatud Vee tänava ehitusjoont polnud võimalik Vee tn 31 krundil enam järgida, kuna Vee tänava äärde oli rajatud avalik parkla ja krundi edelaosa läbivad maa-alused kaabelliinid. Vee tänava paaritute aadressinumbritega kõrgete katustega elamute harjajoon on paralleelne tänavaga. Katustes on vintskapid ja katteks kas eterniit või profiilplekk. Seinte viimistluses domineerib puhasvuuk või krohvviimistlus. Viiluseinad ja vintskapid on laudviimistlusega.

Vee tn 31 katastriüksuse sügavusse on ehitatud poolmadala viilkatusega elamu. Tulevane tänavale lähim hoone tuleb ette näha paralleelselt tänavaga ja kõrgusel sama, mis praegune elamu. Tänavale lähim abihoone ei tohi välja näha klassikalise kuurina ja peab olema ehitatud ühele joonele Liiva tn 18 abihoonega. Hoone fassaadikäsitus peab olema pigem kaasaaegne kui kopeeriva iseloomuga. Hoovis asuva elamu katusele võib ette näha päikesepaneelid.

5. DETAILPLANEERINGU LAHENDUS

5.1. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.

Võru linna üldplaneeringu järgi asub planeeritav ala kesklinna asumi ehitusliku piirkonna lõunapoolsel alal. Lähialal domineerivad üksik- ja korterelamud. Kastasriüksusele on lähedal linna asutused ja kaubandusettevõtted, lasteaiad, kool ja terviseabikeskus. Planeeringuala jääb linna keskusest vähem kui kilomeetri kaugusele.

Alal kavandatav tegevus on kooskõlas Võru linna üldplaneeringuga.

Planeeritaval alal pole kaitstavaid loodusobjekte.

5.2. Põhilahendus

Elamut teenindavate abihoonete asukoht on kavandatud hoonestusalale. Planeeringualale on kavandatud püstitada kuni neli abihoonet (kasutusotstarbe koodiga 12744, elamu abihoone) ja hoonete katustele paigaldada päikesepaneelid (kasutusotstarbe koodiga 22249, muu kohalik elektri jaotusvõrgu rajatis) ning rajada piirdeid koos väravatega (kasutusotstarbe koodiga 24212, piirdeaiad ja väravad). Sissepääs katastriüksusele jääb olemasolevasse asukohta Vee tänavalt.

Hoonestusest ja platsidest vabale alale jääb haljasala. Elamu on ühendatud insenerivõrkudega olemasolevatest liitumispunktidest. Vajadusel ühendatakse tulevased abihooned insenerivõrkudega, kas olemasolevatest liitumispunktidest või läbi elamu.

5.3. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Hoonest ja platsidest vaba ala peab jääma haljastatuks. Haljastuse põhielemendiks jääb põetav muru. Uued teed, rajad ja platsid tehakse tänavakivist või murukivist kattega. Haljastamisel tuleb vajadusel teha täiendus- või uusistutus, mis tuleb ette näha ehitusprojektiga.

Katastriüksuse võib piirata tänava poolt plankaiaga ja katastriüksuste vahel võrkaiaga või hekiga. Piirde lahendus täpsustatakse ehitusprojektiga.

Kuritegevuse riskide vähendamiseks on soovitatav paigaldada elektroonilised valvesüsteemid ning hoonete ja parkimisala valgustus. Valgustus lahendatakse ehitusprojektiga.

Jäätmete kogumine tuleb organiseerida nende liikide järgi. Käitlemine peab olema organiseeritud vastavalt kehtivale korrale.

Jäätmete hülgamine või keskkonda viimine väljaspool selleks ettenähtud jäätmekäitluskohti on keelatud.

Planeeringualal kavandatav tegevus ei suurenda oluliselt koormust keskkonnale.

5.4. Krundi kasutamise sihtotstarbed

Krundi kasutamise sihtotstarveteks on elamumaa 100%.

Tabel 2. *Maakasutus*

<i>Nimetus/aadress</i>	<i>Planeeringu-eelne katastriüksuse pindala m²</i>	<i>Planeeringu järgne katastriüksuse pindala m²</i>	<i>Planeeringu eelne maakasutus</i>	<i>Planeeringu järgne maakasutus *</i>
Vee tn 31	877 m ²	877 m ²	Elamumaa	EP 100 %

●* EP – väkeelamute maa,

5.5. Hoonestusala

Hoonestusala jääb loode- ja kagupiirist 1 m, kirdepiirist 1 ja 4 m ning edelapiirist 6,94 m kaugusele.

5.6. Tingimused hoonetele

Krundi hoonestusala pindala on 531 m², maksimaalne ehitisalune pind on kuni 320 m².

Planeeritavale alale võib ehitada peale elamu, elamut teenindavaid abihooned. Hooned võivad olla täiskeldriga, lame või viilkatusega, kahekorruselised maksimaalse kõrgusega 7 m maapinnast.

5.7. Olulisemad arhitektuurinõuded

Olulisemad arhitektuurinõuded on toodud ka planeeringu põhijoonisel DP-4 tabelis 1. Ehituslike ja arhitektuurinõuetega on määratud: 1) minimaalne tulepüsivusklass, 2) lubatud välisviimistluse materjalid, 3) lubatud katuse katte materjalid, 4) katuse kallete vahemik.

Ehitised peavad olema teostatud heatasemeliselt ja sobituma keskkonda. Hoone välisviimistluses on soovitatav kasutada piirkonnale iseloomulikke traditsioonilisi materjale: krohv, puhasvuukmüür, maakivi, klaas, puit ja metall. Hoonete katuse kalle võib olla vahemikus 0...45°. Katuse katteks võib kasutada kivi, profiilplekki või rullmaterjali (eelistatud on valtsprofiilplekk). Abihooned võivad oma mahult olla mitte suuremad, kui põhihoone ja katuse harja kõrgus ei või ületada põhihoone katuseharja kõrgust.

Uued paigaldatavad kommunikatsioonid tuleb rajada maa-alustena.

Tabel 3. Arhitektuurinõuded

<i>Nimetus</i>	<i>Maksimaalne korruselisus</i>	<i>Katuse kalded katusel</i>	<i>Lubatud katusekatte materjal</i>	<i>Lubatud välisvüüstlusmaterjalid</i>	<i>Minimaalne tulepüsivusklass</i>
<i>Vee tn 31</i>	2/-1	0...45°	Kivi, rullmaterjal ja profiilplekk	Puit, krohv, puhasvuukmüür, maakivi, klaas, metall	TP3

5.8. Tuleohutusest tulenevad nõuded

Hoonetevahelise tuleohutuskaja laiuseks sätestab siseministri määrus nr 17 30.märtsist 2017.a. „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ vähemalt 8 meetrit, olenemata hoone tulepüsivusklassist.“ Hoonetevahelisel kaugusel alla 8 m tuleb tule leviku piiramiseks kasutusele võtta ehituslikud meetmed. Detailplaneeringuga kavandatud hoone madalaim tulepüsivusklass on TP3. Territooriumile pole kavandatud ohtlike ainete ladustamist ega tuleohtlikke tegevusi.

I kasutusviisiga hoonete puhul loetakse veevõtukohta veeallikas piisavaks veekoguseks vähemalt 30 m³, (alus Siseministri määrus nr 10, vastu võetud 18.veebruari 2021.a. „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ §7 lg 6). Tulekustutusvesi saadakse vajadusel Vee ja Liiva tänava ristumiskohas asuvast hüdrantist nr 253. Üldjuhul peab veevõtukoht paiknema ehitise sissepääsust ja tuleohutuspaigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 m kaugusel.



Vee ja Liiva tänava ristumiskohas asuva hüdrandi nr 253 tegevusraadius 200 m.

5.9. Liikluskorraldus

Vee tn 31 katastriüksusele pääseb mootorsõidukitega ja jalgsi Vee tänavalt. Vee tänaval on planeeringuala piirides liikluse piirkiiruseks 50 km/h. Sõites välja olemasolevalt sissepääsult Vee tänavale on lubatud nii parem kui vasak pööre.

Parkimine on tagatud Vee tn 31 territooriumil. Sõiduautode parkimiskohtade arvestusel on aluseks võetud standard EVS 843:2016 „Linnatänavad” tabel 9.2. Väikeelamute alal olemasoleva olukorra puhul on 3 kohta.

Sõiduautode parkimiskohad peavad olema laiusega vähemalt 2,6 m ja pikkusega 5,0 m. Parkimisel üle äärekivi võib parkimiskoha pikkuseks olla 4,5 m.

Hoovi pääseb abihoone katuse alla kavandatud läisõidu/varjualuse kaudu. Planeeringuga pole kavandatud meetmeid tänavalt tuleneva müra, vibratsiooni ega õhusaaste vähendamiseks, kuna selleks puudub otsene vajadus. Kui ehitise projektlahendusega on tarvilik võtta kasutusele eelnimetatud meetmete kasutuselevõtt, siis leevendusmeetmetega seotud

kulud kannab igakordne katastriüksuse omanik. Tee omanik ei võta endale kohustusi vajadusel leevendusmeetmetega seonduvate kulude katmiseks.

5.10. Tehnovõrgud

5.10.1. Veevarustus

Katastriüksus Vee 31 on ühendatud linna ühisveevärgiga. Vajadusel võib abihooned ühendada veevärgiga peale veemõõtesõlme. Enne veearvestit ei tohi olla ühtegi kinnistustisest hargnemist, kogu tarbitav vesi peab läbima veearvesti.

Veetoru kaitsevööndi ulatus on 2 m mõlemale poole torustiku telgjoonest. Eeldatav katastriüksuse vee vajadus on 0,3 m³/d.

5.10.2. Reovee kanalisatsioon ja sademete ärajuhtimine

Katastriüksus Vee 31 on ühendatud linna ühisveevärgiga. Vajadusel võib abihooned ühendada ühiskanalisatsioonivõrku.

Kanalisatsioonitoru kaitsevööndi ulatus on 2 m mõlemale poole torustiku telgjoonest.

Eeldatav katastriüksuse reovee hulk on 0,3 m³/d.

Kanalisatsioonitorustik ehitatakse isevoolsena.

Sademetevete ärajuhtimist linnavõrku pole kavandatud ja lahendatakse katastriüksuse siseselt pinnasesse immutamise teel.

5.10.3. Elektrivarustus

Katastriüksus on ühendatud elektrivarustuse süsteemi. Liitumiskilp asub Vee tn 29 piiri lähisel. Hoonete katustele on kavandatud paigaldada päikesepaneelid. Kui saadavat energiat ei tarbita oma tarbeks, siis peab energia suunamiseks elektrivõrku võtma võrguettevõttelt tehnilised tingimused.

Katastriüksust läbivate 0,4 kV elektriliinide kaitsevöönd on 1 m kummalegi poole liini.

5.10.4. Soojavarustus

Katastriüksus asub kaugküttepiirkonnas. Liitumiskohustust pole, kuna torustikku vahetusläheduses pole, millest teha ühendus. Seoses sellega tuleb hoonete kütmiseks kasutada taastuvenergia baasil töötavaid kütteseadmeid, nagu õhk-vesi soojuspumpasid päikesepaneelide jne. Alternatiivseteks kütteallikateks võib paigaldada puukütetel kaminaid, ahje ja pliidsaadmeid.

5.10.5. Sidevarustus

Hoonete sidevarustus lahendatakse mastsidevõrkude baasil.

5.11. Vertikaalplaneerimine

Maapinna kalle on põhja poole. Maapinna kõrgusi võib muuta vähesel määral nii, et oleks tagatud ehitiste ohutus ja sademevete imbumine haljasalal maapinda oma kinnistu piires. Maapinna absoluutsed kõrgused peavad jääma piiridesse 73,0...72,7.

Sademevee juhtimine naaberkatastriüksustele pole lubatud.

5.12. Keskkonnast tulenevad tingimused

Planeeringuala asub alal, kus kohati võib esineda kõrge radoonisisaldusega pinnaseid. Sellest tulenevalt tuleb ehitamisel kasutusele võtta meetmed ehitise ruumiõhus radoonisisalduse vähendamiseks või teha eelnevad mõõtmised.

Ehitamisel ja hoonete kasutamisel tekitatava müra sihtväärtus võib olla elamualadel päevasel ajal kella 7...23 $L_{pA,eq,T}$ 50dB ja öisel ajal kella 23...7 $L_{pA,eq,T}$ 40 dB. Alus Keskkonnaministri määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja müra taseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid”, Vastu võetud 16.02.2016.a. Lisa 1 ja lisa 1 märkus p2.

5.13. Servituutide vajadus

Planeering määratleb servituudi vajaduse 0,4 kV Elektrilevi OÜ maakaabelliinidele – katastriüksuse Vee tn 31 kasuks liinide kaitsevööndite ulatuses.

5.14. Planeeringulahendusega kaasnevad mõjud

Planeeringu elluviimisel paraneb katastriüksusel elavate inimeste elukvaliteet, paraneb linnaruumi piirkonna ilme. Peamine abihoone on kavandatud ühele joonele kõrvalkatastriüksusel, Liiva tn 18b, asuva abihoone otsaseinaga. Abihoonete ehitamisega pole ette näha olulist mõju looduskeskkonnale.

5.15. Planeeringu rakendamise võimalused

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualale ehitusprojektide koostamiseks ja ehitiste püstitamiseks.

Vajadusel tehnovõrkude väljaehitajad kuni katastriüksuse piirini on nende haldajad või omanikud. Katastriüksusel tuleb vajalikud tööd teha

tehnovõrkude omanike või haldajatega kooskõlastatult. Tänava kaitsevööndis tehtavaid toiminguid võib teha kohaliku omavalitsuse nõusolekul.

Planeeringu kehtestamisest võimalikud tekkivad kahjud peab hüvitama katastriüksuse igakordne omanik.

Võru Linnavalitsus teostab järelevalvet detailplaneeringu realiseerimise üle ehituslubade ja kasutuslubade menetluse käigus.

Detailplaneering on kehtiv, kuni seda pole kehtetuks tunnistanud kohaliku omavalitsuse volikogu või kui samale alale pole kehtestatud uut detailplaneeringut vastavalt planeerimisseaduse § 140-le. Detailplaneeringu võib tunnistada kehtetuks, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt 5 aastat ja detailplaneeringut pole asunud ellu viima või planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda.

5.16. Ettepanekud

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta osaliselt kehtetuks „Kreutzwaldi tn 48, Vee tn 31 kinnistutega piirneva maa-ala detailplaneering” katastriüksuse Vee tn 31 piires.

6. ILLUSTRERIVAD PILDID



1 k:



KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOONDTABEL

<i>Jrk nr</i>	<i>Koostööd tegev / kooskõlastav organisatsioon</i>	<i>Arvamuse / kooskõlastuse nr ja kuupäev</i>	<i>Kooskõlastuse asukoht</i>	<i>Märkused</i>
1.				Lähteseisukohad.
2.				
3.				
4.				
5.				
6.				
7.				
8.				
9.				

Tabel täieneb kuni planeeringu kehtestamiseni