

**Võru vallas Tulbi ja Kellukese kinnistute  
DETAILPLANEERING**

Tellija : **OÜ Lõuna Kinnisvaraarendus**

Koostaja: **Kaido Kullamaa**

**OÜ Ehitusnõunik**  
J. Kuperjanovi 16, Tartu; tel 506 2098  
registri nr. 11139633

Tartu 2007

## SISUKORD

### SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK .....	3
2. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSD.....	3
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS .....	4
4. PLANEERIMISE LAHENDUS .....	4
4.1. Planeeritavate kruntide liitmine .....	4
Tabel 1 „Maakasutuse koondtabel“ .....	4
4.2. Kruntide ehitusõigused ja arhitektuurinõuded ehitistele.....	5
Tabel 2 „Detailplaneeringuga määratud ehitusõigused ja arhitektuurinõuded“ ..	5
4.3. Krundi hoonestusalade piiritlemine .....	5
4.4. Tänavate maa-alad, liikluskorralduse põhimõtted ja parkimiskorraldus .....	5
4.5. Ehitistevahelised kujad .....	6
4.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	6
4.7. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad .....	6
4.7.1. Elektrivarustus.....	6
4.7.2. Veevarustus ja heitvee kanalisatsioon ning sadeveed .....	6
4.7.3. Soojavarustus .....	8
4.8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused .....	9
4.9. Servituutide vajadus, muinsuskaitse eritingimused ning muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ja nende ulatus .....	9
4.10. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks .....	9
5. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED JA PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA .....	9
6. KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE .....	10

### JOONISED

Joonis 1: Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed		11
Joonis 2: Olemasolev olukord	M 1:500	12
Joonis 3: Põhikaart, tehnovõrgud	M 1:500	13
Joonis 4: Tuletõrje veevõtukoht		14

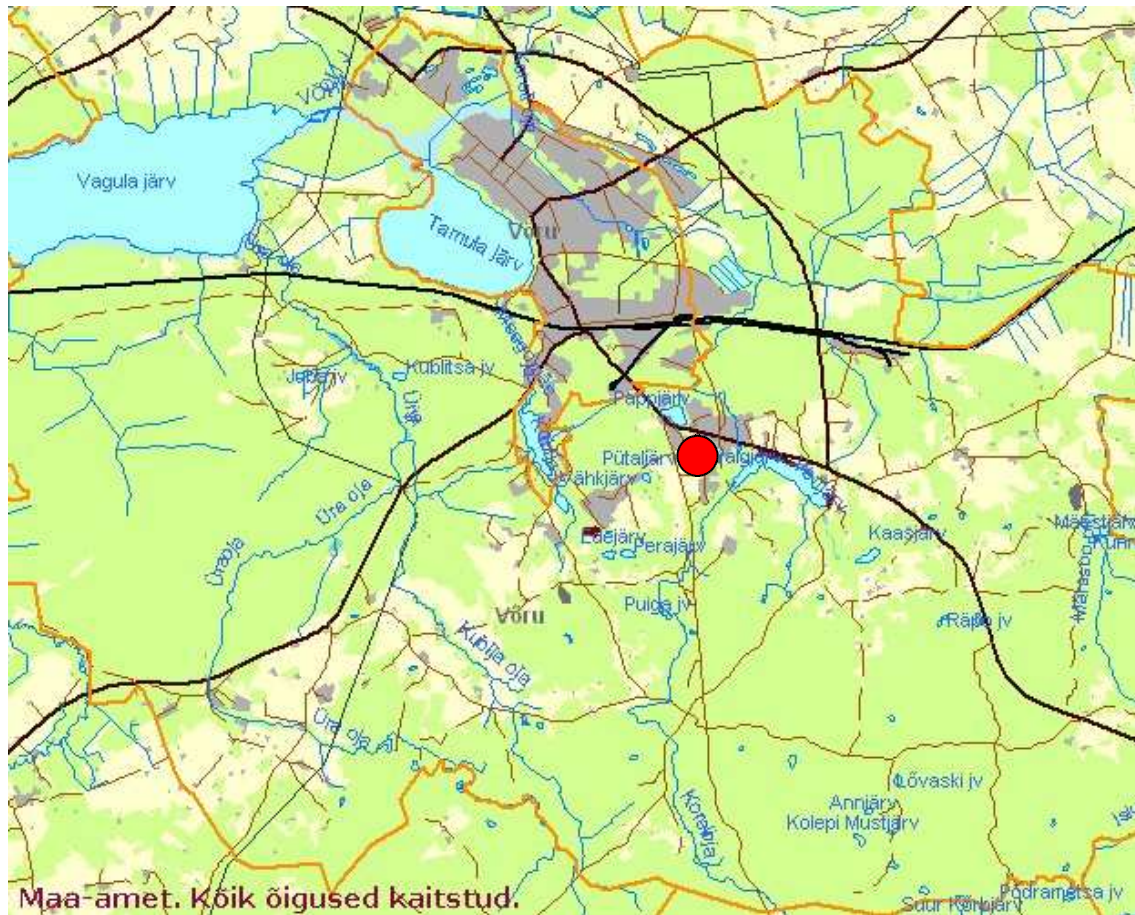
## 1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise aluseks on OÜ Volante poolt tehtud detailplaneeringu koostamise algatamise ettepanek ja Võru Vallavalitsuse korraldusega kinnitatud detailplaneeringu lähteseisukohad. Detailplaneeringu koostamise käigus on planeeringu alal asuvad kinnistud muutnud ostu-müügi lepinguga omanikku.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on olemasolevate kinnistute katastritunnustega 91804:003:0133 ja 91804:003:0134 kruntide liitmine, krundile ehitusõiguste määramine, tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha määramine, hoonestusalade piiritlemine ning sihtotstarbe täpsustamine.

Planeeritava maa-ala pindala on ca 5000 m<sup>2</sup>

## 2. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEESD



Planeeritav maa-ala asub Võru maakonnas Võru vallas Kose alevikus Valgjärve vahetus läheduses. Maakonna keskus Võru linn asub umbes 2 km kaugusel. Planeeringu alale on juurdepääs tagatud olemasoleva kohaliku tähtsusega teega.

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed on graafiliselt esitatud joonisel 1.

### 3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Planeeringu alal asub olemasolevas situatsioonis kaks kinnistut:

- Kellukese kinnistu katastritunnusega 91804:003:0133 omanik on OÜ Lõuna Kinnisvara. Kinnistu pindala on 2606 m<sup>2</sup>. Kinnistu olemasolev maakasutuse sihtotstarve on elamumaa, millest 1981 m<sup>2</sup> on haritav maa ja 625 m<sup>2</sup> on metsamaa.
- Tulbi kinnistu katastritunnusega 91804:003:0134 omanik on OÜ Lõuna Kinnisvara. Kinnistu pindala on 2379 m<sup>2</sup>. Kinnistu olemasolev maakasutuse sihtotstarve on elamumaa, millest 1002 m<sup>2</sup> on looduslik rohumaa, 1197 m<sup>2</sup> on metsamaa ja 180 m<sup>2</sup> muu maa.

Planeeringuala läbib OÜ'le Jaotusvõrk kuuluv 0,4 kV õhuliin. Kinnistul asuvad 4 amortiseerunud puukuuri, tehnovõrkudega liitumised puuduvad. Olemasolev olukord on graafiliselt esitatud joonisel 2.

### 4. PLANEERIMISE LAHENDUS

#### 4.1. Planeeritavate kruntide liitmine

Detailplaneeringuga moodustatakse kahe olemasoleva kinnistu liitmise teel üks väikeelamumaa krunt.

Tabelis 1 „Maakasutuse koondtabel“ on toodud planeeringueelsed ja planeeringujärgsed kruntide pindalad ja sihtotstarbed.

*Tabel 1 Maakasutuse koondtabel*

Krundi aadress	Planeeringueelne maakasutus	Planeeringujärgne maakasutus	Planeeringueelne pindala	Planeeringujärgne pindala
Kellukese	100% elamumaa (E)*	<b>Pos 1</b> Kellukese-Tulbi 100% väikeelamumaa (EE)**	2606 m <sup>2</sup>	4985 m <sup>2</sup>
Tulbi	100% elamumaa (E)*		2379 m <sup>2</sup>	

\*E – elamumaa 001 (vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele nr 36 “Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise alused”).

\*\*EE – väikeelamumaa 0010 (vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele nr 36 “Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise alused”).

#### **4.2.Krundi ehitusõigused ja arhitektuurinõuded ehitistele**

Detailplaneeringuga määratakse hoonestusala uushoonete projekteerimiseks ja püstitamiseks. Hoonete suurim lubatud arv krundil on 4 hoonet (2 korterelamut ja 2 abihoonet). Põhihoonete (korterelamute) soovituslikud asukohad on näidatud põhikaardil. Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala on 550 m<sup>2</sup>. Maksimaalsed hoonete lubatud absoluutkõrgused on planeeritud kuni 107,50 meetrit, maksimaalne lubatud suhteline kõrgus 9 meetrit. Lubatud katusekalded on 20-45°. Korterelamusse on lubatud projekteerida kuni 12 korterit (kokku 24 korterit).

Projekteerimisel arvestada, et arhitektuur peab olema kõrgetasemeline ja piirkonna elukvaliteeti parandav. Projekteeritavad uued hooned ja nende ehitamisel kasutatavad materjalid peavad sobima antud piirkonda. Keelatud on algseid matkivate materjalide ja plastmassi kasutamine hoonete fassaadilahendustes.

Detailplaneeringuga määratud ehitusõigused ja põhilised arhitektuursed näitajad on toodud tabelis 2 „Detailplaneeringuga määratud ehitusõigused ja arhitektuurinõuded“ ning näidatud kaardil 3.

**Tabel 2 Detailplaneeringuga määratud ehitusõigused ja arhitektuurinõuded**

#### **Kellukese-Tulbi**

Krundi kasutamise sihtotstarve	100 % väikeelamumaa (EE)
Hoonete suurim lubatud arv krundil	4
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	550 m <sup>2</sup>
Hoonete suurim lubatud absoluutkõrgus	107.50 m
Katusekalle	20 - 45°
Hoonete tulepüsisvustaste	TP-2
Põhilised välisviimistluse materjalid	kivi, krohv, puit

#### **4.3.Krundi hoonestusala piiritlemine**

Hoonestusala piiritlemisel on lähtutud maastiku reljeefist ja arvestatud on planeeritava krundi piiride ning tee- ja veekaitsevöönditega.

Planeeritud hoonestusalade piirid on toodud kaardil 3 “Põhikaart”.

#### **4.4.Tänavate maa-alad, liikluskorralduse põhimõtted ja parkimiskorraldus**

Planeeringu lahendusega ei näha ette uusi ühendusteid. Juurdepääsutee laiuks on planeeritud 5 m.

Parkimised on lahendatud oma kinnistu piires, kavandatud on 24 parkimiskohta põhimõttel 1 korteri tarbeks 1 parkimiskoht. Parkla ja juurdepääsutee rajamise eest vastutab OÜ Lõuna Kinnisvaraarendus.

#### **4.5. Ehitistevahelised kujud**

Ehitistevahelised kujud on lahendatud vastavalt VV 27. oktoobri 2004.a määrusele nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded" ning täpsustuvad projekteerimise staadiumis. Käesoleva planeeringuga on põhihoonete minimaalseks tulepüsivusklassiks määratud TP 2.

Tuletõrje veevõtukoht on määratud Valgjärve äärde ja näidatud joonisel 4.

#### **4.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted**

Planeeringu lahendusega ei näha ette olemasoleva kõrghaljastuse likvideerimist, lubatud on ainult hooldusraie.

Piiretena ei ole lubatud kasutada plekk- ja plankaedasid.

Istutatavate puude liik, arv ja asukohad, võimaliku madalhaljastuse lahendus, hekkide kõrgus ning muud parameetrid (liik/liigid, istutusskeem, istikute arv jms) lahendada ehitusprojekti mahus vastavalt kehtivale EVS standardile 811:202 „Hoone projekt“.

#### **4.7. Tehnovõrkude ja -raajatiste asukohad**

##### **4.7.1. Elektrivarustus**

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt OÜ Jaotusvõrk poolt 30.03.2007 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 111454.

Elektrienergia on kavandatud planeeritavatele hoonetele olemasolevast 0,4 kV õhuliini mastist M6, kuhu paigaldatakse liitumiskilp. Liitumiskilbist hooneteni lahendada elektrivarustus maakaabliga.

Elektrienergia saamiseks tuleb krundi omanikul esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Pingestamine on lubatav pärast elektripaigaldise kasutuselevõtu teatise esitamist elektrivõrgu ettevõttele.

##### **4.7.2. Veevarustus ja heitvee kanalisatsioon ning sadeveed**

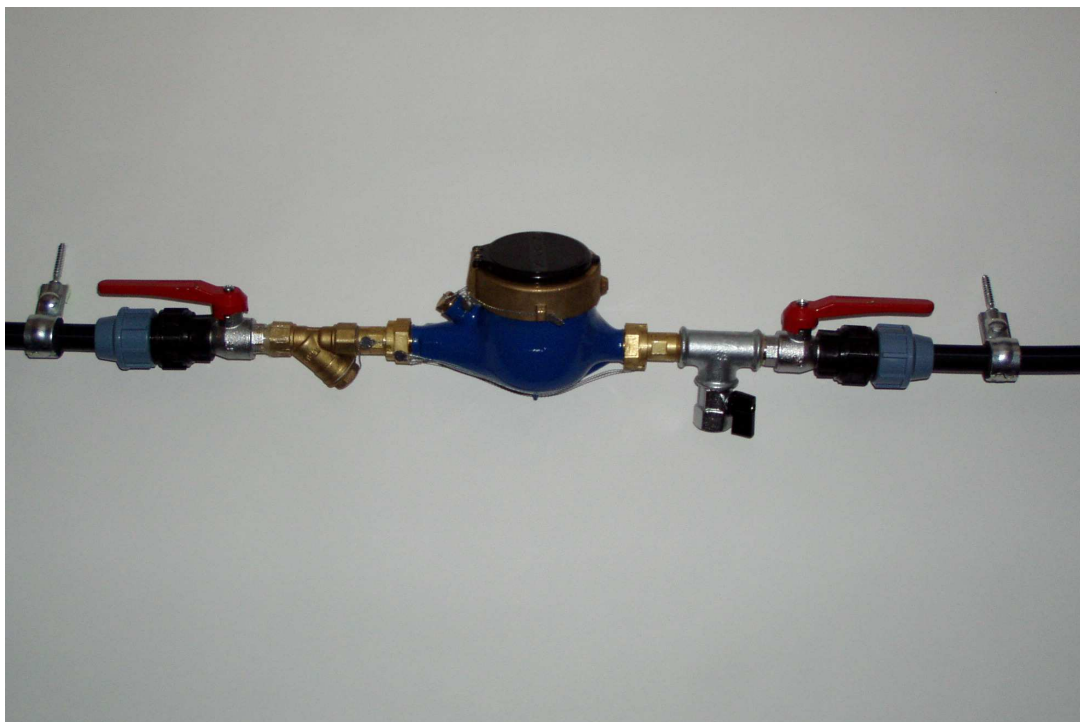
Lähimad ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni torustikud asuvad planeeringuala ja kinnistu Kose 9 vahelisel alal.

Planeeritavate hoonete ühendused ühisveevärgiga on kavandatud eelnimetatud malmist veetorult DN 100. Vähemalt 1 meetri kaugusele kinnistu piirist näha ette liitumispunkt (maakraan). Pinnasesse paigaldatav veetorustik rajada PE PN 10 veetorust. Veetorustik paigaldada 1,8 m sügavusele maapinnast.

Projekteerimise staadiumis näha kinnistule ette veemõõtesõlm.

**Veemõõtesõlmedele esitatavad üldnõuded:**

1. Üldjuhul peab veemõõtesõlm paiknema hoone sees kohe välisseina taga ja võimalikult ühendussulguri lähedal kuivas ja valgustatud ruumis, kus temperatuur ei tohi langeda alla  $+4^{\circ}\text{C}$ . On soovitatav, et põrandas oleks sulgemisvõimalusega trapp.
2. Kui hoones ei ole veearvesti jaoks sobivat ruumi, paigaldab vee-ettevõtja arvesti kliendi poolt selleks rajatud kaevu.
3. Veemõõtesõlme sisustamine (torude, sulgurite, arvestikanduri jm paigaldamine) toimub kliendi kulul.
4. Veemõõtesõlmes ei tohi olla veearvestist mööda viivat toru. Rööptoru on lubatud ainult siis, kui hoones on eraldi tuletõrjevõrk. Siis peab rööptorul olema sulgur, mis on normaalolukorras kinni ja millel on vee-ettevõtja plomm.
5. Kui arvesti nimivooluhulk  $q_n = 2,5-10 \text{ m}^3/\text{h}$ , peab arvestikandur olema korrosioonikindlast materjalist. Kandur peab olema tugevasti kinnitatav ja plommitav, et seda ei saaks maha monteerida. Veearvestid DN 50 ja suuremad kinnitatakse reguleeritavale toele.
6. Veearvesti ees ja taga peab olema sulgur, arvesti ette võib panna vaid täisavaga sulguri. Veearvesti taga peab olema tagasilöögiklapp (kui klapp ei ole arvestisse sisse ehitatud).
7. Arvesti ette paigaldatakse filter (mudakogu). Kui see on juba olemas, peab see olema plommitud.
8. Veemõõtesõlmes peab arvesti taga paiknema kraan, mille kaudu saab rõhku kontrollida, süsteemi tühjaks lasta, võtta veeproove või arvestit kontrollida.
9. Arvestile peab eelnema vähemalt viie toruläbimõõdu ning järgnema vähemalt kolme toruläbimõõdu pikkune sirge torulõik. Tinglikult loetakse sirgeks torulõiguks ka täielikult avatud kuulkraani.
10. Ühe arvesti asemel võib kasutada ka mitut rööparvestit, mis peavad kõik olema korralikult kinnitatud, sulguritega varustatud ja plommitud. Arvestid peavad olema ülestikku ning vahekaugusega vähemalt 300 mm. Tagasilöögiklapp võib neil olla ühine.
11. Veemõõtesõlm tuleb hoida korras ning juurdepääs veearvestile peab olema vaba. Klient vastutab sõlme hooldamise, sisustuse ning võtme hoidmise ja väljaandmise eest.
12. Veemõõtesõlme pandud plommide eest vastutab klient, kes kannab ka kõik nende rikkumisega kaasnevad kulud.
13. Veemõõtesõlme sisustuse rikkumisest või rikkiminekest peab klient teatama vee-ettevõtjale kirjalikult kolme päeva jooksul.



Planeeritavate hoonete reoveed on ette nähtud juhtida ühiskanalisatsioonitorustikku. Võimalusel projekteerida kanalisatsioonitorustik iseoolne, vajadusel projekteerida pumpla ja survetorustik. Iseoolne kanalisatsioonitorustik rajada PVC SN 8 torudest minimaalselt De 160 SN 8. Kanalisatsioonitorustik paigaldada minimaalselt 1,2 m sügavusele maapinnast. Torustiku pöördpunktidesse paigaldada voolurenniga plastist kanalisatsiooni pöördkaevud. Kinnistu piirist mitte kaugemale kui 1 meetr rajada liitumispunkt ühiskanalisatsiooniga (vaatlustoru või -kaev). Enne torustike ehitamist taotleda liitumise tingimused AS-ilt Võru Vesi. Sadeveed lahendada sadevete pinnasesse immutamise teel oma kinnistu piires. Veevarustuse, heitvee kanalisatsiooni ja sadevete planeerimisel on aluseks võetud AS Võru Vesi poolt 22.02.2007 väljastatud tehnilised tingimused nr 72.

#### **4.7.3. Soojavarustus**

Hoonete soojavarustused on lahendatud lokaalselt. Tehnoruumide asukohad määratleda projekteerimise staadiumis.

Trasside projekteerimisel liitumispunktidest hooneteni arvestada Vabariigi Valitsuse 02. juuli 2002 määrusega nr 213 „Surveseadmete kaitsevööndi ulatus“.

Kõikide tehnovõrkude lahendused on näidatud joonisel 3.



#### **4.8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused**

Kuritegevuse riskide vähendamiseks on käesoleva detailplaneeringu koostamise juures kohaldatud järgmisi meetmeid:

- on tagatud uuselamute vaheline hea nähtavus ning jälgitavus;
- selgelt on piiritletud eraala territoriaalsus;
- kavandatud on üks juurdepääsutee, mis on konkreetset määratletud..

Lisaks eeltoodule on hoonete projekteerimisel ning hilisemal ehitamisel vajalik erilist tähelepanu pöörata hoonete uste, akende ja lukkude kvaliteedile.

#### **4.9. Servituutide vajadus, muinsuskaitse eritingimused ning muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ja nende ulatus**

Planeeringuga on määratud liiniservituut (madalpinge õhuliin) OÜ Jaotusvõrk kasuks. Samuti tuleb edaspidisel projekteerimisel ja ehitamisel arvestada 10 meetri laiuse teekaitsevööndi ja 25 meetri laiuse Valgjärve ehituskeeluvööndiga.

Reformimata riigi reservmaale on planeeringuga määratud liiniservituudid võrguvaldajate kasuks.

Nii maapealsete kui – aluste tehnovõrkude projekteerimisel tuleb arvestada Vabariigi Valitsuse 02.juuli 2002.a määrust nr 211 “Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus”.

#### **4.10. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks**

Planeeritavale krundile keskkonnaohtlikku tegevust ei ole kavandatud. Kõikide hoonete rooveed on ette nähtud juhtida ühiskanalisatsiooni torustikku.

Jäätmekäitlus tuleb lahendada vastavalt Võru Vallavolikogu poolt kinnitatud Võru valla jäätmekavale ja Korraldatud jäätmeveole ülemineku korrale. Jäätmete konteinerite asukohad valida selliselt, et oleks tagatud jäätmekäitleja vaba juurdepääs konteineritele. Jäätmete äravedu tuleb tellida selleks vajalikku litsentsi omavalt ettevõttelt.

### **5. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED JA PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA**

Kõik detailplaneeringust tulenevad kohustused täidavad kruntide igakordsed omanikud. Planeeringu rakendamisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus. Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama krundi igakordne omanik.

Kruntide igakordsed omanikud kohustuvad ehitusprojekti alusel taotlema ehitusloa ning on kohustatud välja ehitama kinnistutele kavandatud hooned koos kinnistute heakorra ning kinnistutele kavandatud rajatistega. Tehnovõrgud ehitatakse välja kokkuleppel võrguvaldajatega OÜ Lõuna Kinnisvaraarenduse poolt.

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

**6. KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE**

<b>Kooskõlastatava instantsi nimi</b>	<b>Kuu-päev</b>	<b>Kooskõlastaja nimi ja ametikoht</b>	<b>Kooskõlastuse asukoht</b>	<b>Märkused</b>
Võru Vallavalitsus				
Võrumaa Päästeteenistus	02.08.07	Peeter Kaitsa juhtivinspektor	Joonis 3	Kooskõlastus nr 7-13/4-733
OÜ Jaotusvõrk	01.08.07	Robert Mägi	Joonis 3	
Võrumaa Keskkonnateenistus				
AS Võru Vesi	01.08.07	Marko Tolga arendusjuht	Joonis 3	