PROJEKTI KOOSSEIS:

KÖIDE I SELETUSKIRI JA JOONISED
KÖIDE II DETAILPLANEERINGU DOKUMENTATSIOON

KÖIDE I SISUKORD

KOOSKÕLASTUSTE JA LÄBIVAATAMISE REGISTER 4

SELETUSKIRI

1. Planeeringu koostamise alus 5
2. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid 5
3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja ehituslikud seosed 6
4. Olemasoleva olukorra iseloomustus 7
5. Planeerimise lahendus 7
6. Tehnovõrkude ja rajatiste paigutuse põhimõtted 11
7. Keskkonnakaitse 13
8. Muinsuskaitse tingimused 13
9. Kuritegevuse riske vähendavad meetmed 13
10. Servituutide vajadus, kitsendused 14
11. Planeeringu rakendamise võimalused ja planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja 14

JOONISED

ASUKOHASKEEM 15

DP-1 OLEMASOLEV OLUKORD 16

DP-2 PÕHIPLAAN 17

DP-3 TEHNOVÕRGUD 18

DP-4 SISSESÕIDUTEE PÕIKPROFIIL 19

KÖIDE II SISUKORD
DETAILPLANEERINGU DOKUMENTATSIOON

DETAILPLANEERINGU ALGATAMISE DOKUMENDID

- Avaldus detailplaneeringu algatamise kohta
- VÕRU VALLAVALITSUS korraldus detailplaneeringu algatamise kohta 14.03.2006 nr. 79
  Lisa 1: Koobi ja Arke maaüksuste detailplaneeringu lähteseisukoht
  Lisa 2: LEPING: Koobi ja Arke maaüksuste detailplaneeringu koostamise korraldamise ja koostamise finantseerimiseks
- Teade detailplaneeringu algatamisest (väljavõte ajalehest „VÕRUMAA TEATAJA“ 23.märts 2006.a.)

ALUSPLAANID JA OMANDIDOKUMENDID

- Kinnistute andmed
- Maaüksuste Koobi ja Arke kruntideks jaotamise skeem

TEHNILISED TINGIMUSED

- Eesti Energia AS OÜ Jaotusvõrgu Kagu-Eesti Piirkond tehnilised tingimused
- OÜ VÕRU VESI tehnilised tingimused nr. 19/64 28.02.2006.a
- AS ELION ETTEVÕTTED tehnilised tingimused nr.4608949

KIRJAVAHETUS

- Võrumaa Keskonnateenistus nr.44-12-1/1438-2
- Võru vallavalitsus 29.05.06 nr 7-4.2/178-6
- Võru Maavalitsus 24.05.06 nr 9-8/342-1
- Raudteeinspektsioon 21.06.06 nr.5.2-2/870

- Detailplaneeringu vastuvõtmise ja avaliku väljapaneku teatis
- Detailplaneeringu kehtestamise otsus

KOOSKÕLASTUSTE JA LÄBIVAATAMISE REGISTER

Jrk nr.	*Kooskõlastav instants*	*Koos-kõlastuse kuupäev*	*Kooskõlastaja ametinimi ja nimi*	*Koos-kõlastuse asukoht*	*Märkused*
1.	Lõuna-Eesti Päästekeskus Insenertehniline Büroo	07.juuni 2006.a.	Peainspektor Pjotr Vorobjov	Põhijoonis	
2.	AS Võru Vesi	07.juuni 2006.a.	Arendusjuht Marko Tolga	Põhijoonis	
3.	Tellija AS EKSO	08.juuni 2006.a.	Juhataja Egrit Viitkin	Põhijoonis	
4.	Raudteeinspektsioon	28.juuni 2006.a.	Arendusosakonna juhataja peadir.ülesannetes Raigo Uukkivi	Kiri:28.06.06 nr.5.2-2/870	Kooskõlatuste registri järel
5.	Võru linna peaarhitekt	29.juuni 2006.a.	Peaarhitekt-nõunik Ülevi Eljand	Põhijoonis	
6.	Keskonnaministeerium Võrumaa Keskonnatreenistus	29.juuni 2006.a.	Juhataja Ena Poltimäe	Kiri:29.06.06 nr 44-12-3/2288-2	Kooskõlatuste registri järel
7.	Tartu Tervisetalitus Võrumaa osakond	29.juuni 2006.a.	Osakonna juhataja Tiiu Tamm	Kiri:29.06.06 nr.6-1.2/VO187	Kooskõlatuste registri järel
8.	OÜ Jaotusvõrgu Kagu-Eesti Piirkond	30.juuni 2006.a.	Arendussektori spetsialist Robert Mägi	Põhijoonis	
9.	Piirnevate kinnisasjade omanikud			Kooskõlastuste leht	Kooskõlatuste registri järel

SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS

Käesoleva detailplaneeringu algatajaks on AS EKSO (volitatud esindaja Jüri Kikkas). Detailplaneering hõlmab Võru maakonnas Võru vallas Võlsi külas asuvate Koobi ja Arke maaüksuste ca 5,2 ha suurust maa-ala.

Planeeringu eesmärgiks on planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine, sihtotstarbe muutmine maatulundusmaast elamumaaks, ehitusõiguse määramine elamute projekteerimiseks ja püstitamiseks, tänavate maa-ala ja liikluskorralduse määratlemine, tehnovõrkude ja –rajatiste asukoha määramine.

2. ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on kasutatud OÜ EVOLER poolt koostatud katastriüksuste Koobi ja Arke ning lähiümbruse maa-ala (koostatud märts 2006.a.) aktualiseeritud geodeetilist digitaalplaani täpsusastmega M 1:500.

Planeeringualale ei ole varem planeeringut koostatud.

Planeeringu koostamise aluseks on käesoleva projekti köites II toodud dokumendid.

Planeerimisettepaneku koostamisel on järgitud järgmisi Eesti Vabariigi normdokumente:

-Planeerimisseadus;

-Planeeringute leppemärgid (2002);

-Soovitused detailplaneeringu koostamiseks (2003);

-EV Valitsuse määrus 24.06.1995 nr. 36 „Katastriüksuse sihtotstarbe liikide ja nende määramise aluste kinnitamine;

-Asjaõigusseadus,

-Ehitise tuleohutuse projekteerimisnormid EPN 10.1;

-Tuleohutuse üldnõuded;

-EV Valitsuse määrus 20.05.2003 nr. 157 „Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus”;

-EV Valitsuse määrus 31.06.2002 nr. 241 „Elektrivõrguga liitumise ja tasu arvestamise kord";

-Veeseadus

-Ühisveevärgi ja - kanalisatsiooni seadus

-EV Valitsuse määrus 16.12.1996 nr. 61 „ Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise kord";

-EV Valitsuse määrus 16.05.2001 nr. 171 „Kanalisatsiooniehitise veekaitsenõuded";

-Teeseadus.

3. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED JA EHITUSLIKUD SEOSED

Planeeritav ala : KOOBI 91804:001:0115 ja ARKE 91804:001:1290 maaüksused (sihtotstarve maatulundusmaa) asuvad Võlsi külas Võru vallas.

Maaüksuste juurde viib 7,0 m laiune kruusatee.

Planeeringuala vahetus läheduses ca`0,3 km kaugusel loodes asub Tamula järv ja ca`0,3 km kaugusel Võru linna piir. Võru kesklinna on ca` 3 km. Planeeringuala piirneb lõunast Petseri-Valga raudteega ja mujal üksikute-hajevil ühekorruseliste ühepereelamutega. Planeeringualale ja selle kontaktvööndisse jäävate olemasolevate hoonete välisviimistlusmaterjalina on kasutatud nii puitu, telliskivi kui ka krohvitud pinda.

Planeeringualal on väga mitmekülgne ja liigendatud reljeef. Maapinna lang on põhja suunaline. Kõrguste vahe planeeringuala erinevate osade vahel on ca 2 meetrit.

Analüüsides planeeritava ala olemasolevat olukorda, on jõutud tulemuseni, et planeeringut koostades tuleb arvestada järgmisi tingimusi:

- kuigi antud piirkonnas puudub konkreetne ehitusjoon, tuleb uushoonestuse paigutamisel arvestada, et tekiks loogiline hoonete paiknemine;
- tagada nii olemasolevatele kui ka planeeritud elamutele juurdepääs;
- lahendada kergliiklusega seonduvad küsimused;

Kruntide olemasolev maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa. Vastavalt planeeritavale valla üldplaneeringule on kavandatud antud alale väikeelamumaa.

4. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Tabel 1

Maaüksus	***Katastritunnus***	***Maakasutuse sihtotstarve***	***Omanik/valdaja***	***Pindala***
KOOBI	91804:001:0115	Maatulundusmaa sh.loodusl.rohumaa metsamaa	AS EKSO	3,78 ha 2,02 ha 1,76 ha
ARKE	91804:001:1290	Põllumajanduslike tootmishoonete maa sh.loodusl.rohumaa ehitusalune maa muu maa	AS EKSO	1,39 ha 0,87 ha 0,18 ha 0,33 ha

Maaüksustel on põhiliselt rohumaa (2,89 ha), metsamaa (1,76 ha) ja muu maa (0,33ha).

Olemasolevatel põllumajanduslikel tootmishoonetel, mis detailplaneeringu alusel kuuluvad lammutamisele, on osaliselt välja ehitatud insener-tehnilised (vesi, kanalisatsioon, elekter, side) kommunikatsioonid.

Planeeritaval alal elamuid ei ole.

5. PLANEERIMISE LAHENDUS

5.1. Detailplaneeringu eesmärk

Detailplaneeringu eesmärgiks on planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine, sihtotstarbe muutmine maatulundusmaast elamumaaks, ehitusõiguse määramine elamute projekteerimiseks ja püstitamiseks, tänavate maa-ala ja liikluskorralduse määratlemine, tehnovõrkude ja –rajatiste asukoha määramine.

5.2. Maakasutuse sihtotstarbed, ehitusõigus ja hoonestustingimused.

Tabel 2. Kruntide ehitusõigused

Krundi aadress	Krundi pindala m²	Krundi kasutamise sihtotstarve	Lubatud ehitiste arv krundil	Hoone korruselisus	Hoone Kõrgus, m	Krundi täisehituse %	Min. tulepüsivus-klass
POS 1	1 208,3	EE	Kuni 3	Kuni II	Kuni 8	25	TP-3
POS 2	1 216,9	EE	Kuni 3	Kuni II	Kuni 8	25	TP-3
POS 3	1 235,7	EE	Kuni 3	Kuni II	Kuni 8	25	TP-3
POS 4	1 251,8	EE	Kuni 3	Kuni II	Kuni 8	25	TP-3
POS 5	1 200,7	EE	Kuni 3	Kuni II	Kuni 8	25	TP-3
POS 6	1 202,7	EE	Kuni 3	Kuni II	Kuni 8	25	TP-3
POS 7	1 677,4	EE	Kuni 3	Kuni II	Kuni 8	25	TP-3
POS 8	1 429,2	EE	Kuni 3	Kuni II	Kuni 8	25	TP-3
POS 9	1 240,7	EE	Kuni 3	Kuni II	Kuni 8	25	TP-3
POS 10	1 205,2	EE	Kuni 3	Kuni II	Kuni 8	25	TP-3
POS 11	1 212,6	EE	Kuni 3	Kuni II	Kuni 8	25	TP-3
POS 12	1 774,3	EE	Kuni 3	Kuni II	Kuni 8	25	TP-3
POS 13	1 399,7	EE	Kuni 3	Kuni II	Kuni 8	25	TP-3
POS 14	1 365,6	EE	Kuni 3	Kuni II	Kuni 8	25	TP-3
POS 15	1 206,7	EE	Kuni 3	Kuni II	Kuni 8	25	TP-3
POS 16	1 202,6	EE	Kuni 3	Kuni II	Kuni 8	25	TP-3
POS 17	1 347,5	EE	Kuni 3	Kuni II	Kuni 8	25	TP-3
POS 18	1 361,3	EE	Kuni 3	Kuni II	Kuni 8	25	TP-3
POS 19	1 398,6	EE	Kuni 3	Kuni II	Kuni 8	25	TP-3
POS 20	1 313,2	EE	Kuni 3	Kuni II	Kuni 8	25	TP-3
POS 21	1 290,5	EE	Kuni 3	Kuni II	Kuni 8	25	TP-3
POS 22	1 362,8	EE	Kuni 3	Kuni II	Kuni 8	25	TP-3
POS 23	1 542,8	EE	Kuni 3	Kuni II	Kuni 8	25	TP-3
POS 24	1 602,1	EE	Kuni 3	Kuni II	Kuni 8	25	TP-3
POS 25	1 364,8	EE	Kuni 3	Kuni II	Kuni 8	25	TP-3
POS 26	1 294,6	EE	Kuni 3	Kuni II	Kuni 8	25	TP-3
POS 27	1 665,6	EE	Kuni 3	Kuni II	Kuni 8	25	TP-3
POS 28	1 519,1	EE	Kuni 3	Kuni II	Kuni 8	25	TP-3
POS 29	5 216,4	EE	Kuni 3	Kuni II	Kuni 8	15	TP-3
POS 30	1 492,2	EE	Kuni 3	Kuni II	Kuni 8	25	TP-3
POS 31	1 274,9	EE	Kuni 3	Kuni II	Kuni 8	25	TP-3
POS 32	49,0	Th					
POS 33	5598,5	L					
KOKKU	**51724,0**						

Planeeritud hoonestusala on seotud krundipiiridega, vt. Joonist Põhijoonis.

*vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele nr 36 “Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise alused”

Sihtotstarvete tähised:
EE – 0010 väikeelamumaa
Th – 0030 tootmishoonete maa
L – 007 transpordimaa

0010. Väikeelamumaa (EE) - tervikkrundil paiknevate kuni 2 korteriga elamute ja garaažikruntide maa, suvila- ja aianduskruntide maa ning ridaelamute ja kahekorruseliste kolme ja enama korteriga korterelamute maa

0030. Tootmishoonete maa (Th) - tootmishoonete alune ja
nende teenindamiseks vajalik maa;

007. Transpordimaa (L) - * tänavate, kõnniteede, viaduktide, bussipeatuste, ootepaviljonide jt. liikluseks vajalike rajatiste maa.

5.2.1. Arhitektuurinõuded ehitistele

Tabel 3. Planeeringuga piiritletud hoonestuse arhitektuursed nõuded.

Katusekalle	15-45 °
Põhilised viimistlusmaterjalid	Välisviimistlusmaterjalina on soovitav kasutada kivimaterjale ja krohvi või puitu. Mitte kasutada imiteerivaid materjale. Katuste kattematerjalina on soovituslik kasutada katusekive, profiilplekki, puit- või bituumensindlid.
Minimaalne tulepüsivusklass	TP-3
Piirete tüübid	Hõre metall- või puitaed maksimaalse kõrgusega kuni 1,2 m. Lubamatud on plank- või plekkaiad.
Harjajoon	Elamul paralleelne tänavaga
Ehitusjoon	Elamul paralleelne tänavaga

5.3. Liikluskorralduse põhimõtted

Juurdepääsud kruntidele on näidatud planeeringu graafilises osas. Juurdesõiduteed on ette nähtud ehitada asfaltbetoonkattega. Kuna tegemist on tupikteega ja liikluse kasvu ei ole ette näha siis sissesõidutee on planeeritud 5,0 m ja muldkeha 6,0 m laiune, kõnniteid ei planeerita.

Parkimine on lahendatud krundisiseselt.

5.4. Ehitistevahelised kujad

Ehitistevahelised kujad on lahendatud vastavalt Eesti Vabariigi määruse nr 315 27. oktoober 2004 a. “Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutuse nõuded”. Planeeritud hoonestus on ette nähtud maksimaalselt kahe korruselisena ja hoonestusaladele on ette nähtud rajada ühepereelamud, millede madalaimaks tulepüsivusklassiks on lubatud TP 3 (võimalik ehitada ka kõrgema tulepüsivusklassi alusel).

5.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Olemasolev kõrghaljastus sälitatakse maksimaalselt. Edasine haljastus kruntidel lahendatakse projekteerimise käigus vastavalt krundi omaniku soovile ja hoonestuse mahulisele lahendusele.

Uusistutused on ette nähtud sissesõidutee äärde ja elamu juurde moodustatavale haljasalale. Planeeritud kruntide täisehituse protsent, mis ei ületa 25 %, võimaldab ala piisava haljastamise krundisiseselt. Planeeritavate piirete ette võib rajada haljaspiirdeid – hekke.

5.6. TEHNOVÕRKUDE JA RAJATISTE PAIGUTUSE PÕHIMÕTTED

Piirkonna tehnovõrkude planeeringuga on lahendatud elamute kindlustamine tegevuseks vajalike ressurssidega. **Hoonestamine on lubatud vaid peamiste tehnovõrkudega (veevarustus, kanalisatsioon, elekter) liitumise võimaluse olemasolul.** Kruntide sisse jäävatele olevatele elektrikaablitele seatakse servituut OÜ Jaotusvõrgu, sidekaablitele AS Elion kasuks.

5.6.1. Elektrivarustus

Planeeritava ala elektrivarustus on lahendatud vastavalt OÜ JAOTUSVÕRGU KAGU-EESTI PIIRKONNA tehnilistele tingimustele nr. 82876 24.03.2006.a.
Detailplaneeringuga on alajaama asukohaks ette nähtud POS 32 pindalaga 49,0m² ja kinnistutele POS 1 kuni POS 31 igale krundile liitumiskilp. Elektritoited liitumispunktidest peakilpidesse on ette nähtud maakaablitega.
Alajaama toide on ette nähtud toitealajaama “Kalev” vabalt fiidrilt.

5.6.2. Soojavarustus

Rajatavad hooned varustatakse soojaga lokaalsete katlamajade, elektrikütte, kamin- ahjude või ahjude abil.

5.6.3. Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeritava ala veevarustus ja kanalisatsioon on lahendatud vastavalt OÜ VÕRU VESI tehnilistele tingimustele nr. 19/64 28.02.2006.a.
Liitumispunktid ühisveevärgi ja kanalisatsiooni trassidega lähimates punktides. Liitumispunkti täpne asukoht määratakse projekteerimise käigus. Elamu vee- ja kanalisatsiooni ühendustorustiku asukoht täpsustada lähtudes hoone ruumijaotusest ja krundi haljastuslahendusest projekteerimisstaadiumis. Veemõõtjate asukoht on planeeritud hoone sisend. Planeeritava ala veetarve on kuni 460 m³/kuus.
Planeeritava vee- ja kanalisatsioonitrassi asukoht on näidatud tehnovõrkude joonisel.

Sadevete ärajuhtimiseks on projekteeritud lahtised kraavid, kus vihmavesi juhitakse Võlsi tee kraavi. Kinnistute sadevete ärajuhtimine tagatakse vertikaalplaneerimisega hoonest eemale, krundi suur haljaspind saab vähese sadevete koormusega hakkama. Kinnistute vertikaalplaneerimise lahendused koostatakse konkreetse ehitusprojekti mahus vastavalt olemasolevatele siseteedele ja tehnovõrkudele.

5.6.4 Sidevarustus

Kõik planeeriguala krundid on kavas ühendada sideliinidega. Planeeritud abonentide arv on 31-62 (olenevalt telefonide arvust majapidamise kohta).
Planeeritava ala sidevarustus on lahendatud vastavalt AS ELION ETTEVÕTTED tehnilistele tingimustele nr.4608949.
Elamutesse paigaldada SK tüüpi sidekapid ja sisevõrk ehitada CAT5 kaabliga.
Planeeritavate sidevõrkude tööjooniste koostamiseks tuleb taotleda Elion Ettevõtted AS-ilt konkreetsed tehnilised tingimused.
Põhimõtteline sidevõrgu lahendus on näidatud projekti koosseisus oleval insenervõrkude koondplaanil (joonis 3).

Tehnovõrkude rajamise koondtabel

tehnorajatis	ligikaudne pikkus krundisiseselt	ligikaudne pikkus krundisväliselt
veetorustik	635 m	261 m
ühisvoolne kanalisatsioon	635 m	261 m
madalpingeelektriliin	820 m	
kõrgepingeelektriliin	120 m	474 m
sidekanalisatsioon	725 m	78 m

5.7. KESKKONNAKAITSE

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte, ka ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke rajatisi ja tegevusi. Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Konteinerite asukohad on näidatud põhijoonisel. Kõik ohtlikud jäätmed kogutakse vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Olmejäätmete äravedu toimub jäätmeluba omavate firmade kaudu.

5.8. MUINSUSKAITSE TINGIMUSED

Planeeringualal ei ole muinsuskaitse all olevaid objekte ega muinsuskaitse seisukohalt huvipakkuvaid ehitisi.

5.9. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD MEETMED

Kuritegevuse riskide minimiseerimiseks on planeeringu koostamisel arvestatud järgmiste strateegiatega:

- hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustatus;
- selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed;
- territoriaalsus;

Projekteerimisel ja hilisemal väljaehitamisel tuleks arvestada veel täiendavalt järgnevaga:

- jälgitavus (video- ja naabrivalve);
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- kvaliteetsete ja vastupidavate materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid jne);
- suunaviidad;
- üldkasutatavate alade korrashoid.

5.10. SERVITUUTIDE VAJADUS, KITSENDUSED

Planeeritav ala asub vähesel määral (läbib nelja krunti sealjuures kahe krundi ehitusala) Tamula järve piiranguvööndis, põhijoonisel on piiranguvöönd välja toodud. Kuna antud maaüksustele on Võru valla üldplaneeringuga (eskiisiga) ettenähtud rajada tiheasustusala siis ei ole antud detailplaneeringuga tekkinud vastuolu seadusega ja antud maaüksustele võib rajada tiheasustusala.

5.11. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED JA PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad ehitised ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahjusid kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama krundi igakordne omanik.

Tehnovõrgud ehitatakse välja vastavalt tehnilistele tingimustele liitumislepingute alusel, kus näidatakse tehnovõrkude väljaehitamise ulatus. Planeeringualal oleva haljastuse rajamine ja likvideerimine toimub krundiomaniku kulul. Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

ASUKOHASKEEM