

TÖÖ NR. 08-2011
TELLIJA: MTÜ VÕRUMAA
TEHNOLOOGIAINKUBAATOR

VÕRU MAAKOND VÕRU VALD VÄIMELA ALEVIK

**TEHNOKESKUSE MAAÜKSUSE
DETAILPLANEERING**

Töö teostaja: Aarens Projekt OÜ

Koostajad: Eiki Ilves
Andrus Pajula

PAIDE
2011



AARENS PROJEKT OÜ
Aadress: Pärnu tn 67 Paide 72715
Telefon: 38 510 50
GSM: 51 138 37
e-mail: aarens@aarens.ee

Registrikood: 10731393
Pank: Swedbank
a/a 221016447915

SISUKORD:

1. Sissejuhatus.....	3
2. Detailplaneeringu lähtedokumendid	3
3. Olemasolev olukord ja kontaktvöönd	4
4. Planeeringulahendus	8
4.1 Ehituslikud nõuded	8
4.2 Krundijaotus	9
4.3 Kruntide ehitusõigus	9
4.4 Tee maa-alad ja liikluskorraldus	9
4.5 Haljastus ja heakord	10
4.6 Tehnovõrgud	10
4.6.1 Üldosa.....	10
4.6.2 Veevarustus.....	11
4.6.3 Reoveekanaliseerimine.....	11
4.6.4 Sademeveed.....	11
4.6.5 Soojavarustus	11
4.6.6 Elektrivõrk ja välisvalgustus	11
4.6.7 Sidevõrk.....	12
4.6.8 Tuleohutuse tagamine	12
4.7 Keskkonnakaitse abinõud.....	13
4.8 Kuritegevuse riske vähendavad meetmed.....	13
4.9 Servituudid ja kitsendused.....	14
4.10 Detailplaneeringu realiseerimise etapid.....	14

JOONISED

ASENDIPLAAN	DP1
TUGIJOONIS	DP2
PÕHIJOONIS	DP3

LISAD

Võru Vallavalitsuse korraldused
Kooskõlastused

1. Sissejuhatus

Planeeringuala hõlmab Võru vallas Väimela alevikus Tehnokeskuse maaüksust (katastritunnus 91801:005:0690) ja selle lähiümbrust. Planeeritava ala suurus on ca 2,5 ha. Planeeritava krundi omanikuks on Võru vald. Vastavalt osapoolte kokkuleppele on detailplaneeringu tellijaks planeeringust huvitatud isik MTÜ Võrumaa Tehnoloogiainkubaator. Planeeringu eesmärgiks on maaüksuse jagamine, ehitusõiguse, tehnovõrkude ja – rajatiste asukoha määramine, kruntide hoonestusala piiritlemine, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete, kujade, tänavate maa-alade ja liikluskorralduse määratlemine, olulisemate arhitektuurinõuete, servituutide vajaduse ning kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine. Lisaks veel keskkonnakaitse abinõude ja säästva arengu põhimõtete rakendamine ning kuritegevuse riske vähendavate meetmete kasutamine.

2. Detailplaneeringu lähtedokumendid

Planeeringu lähtedokumendiks on:

- Võru Vallavalitsuse korraldus 31.08.2010.a korraldus nr 214 – detailplaneeringu algatamine.

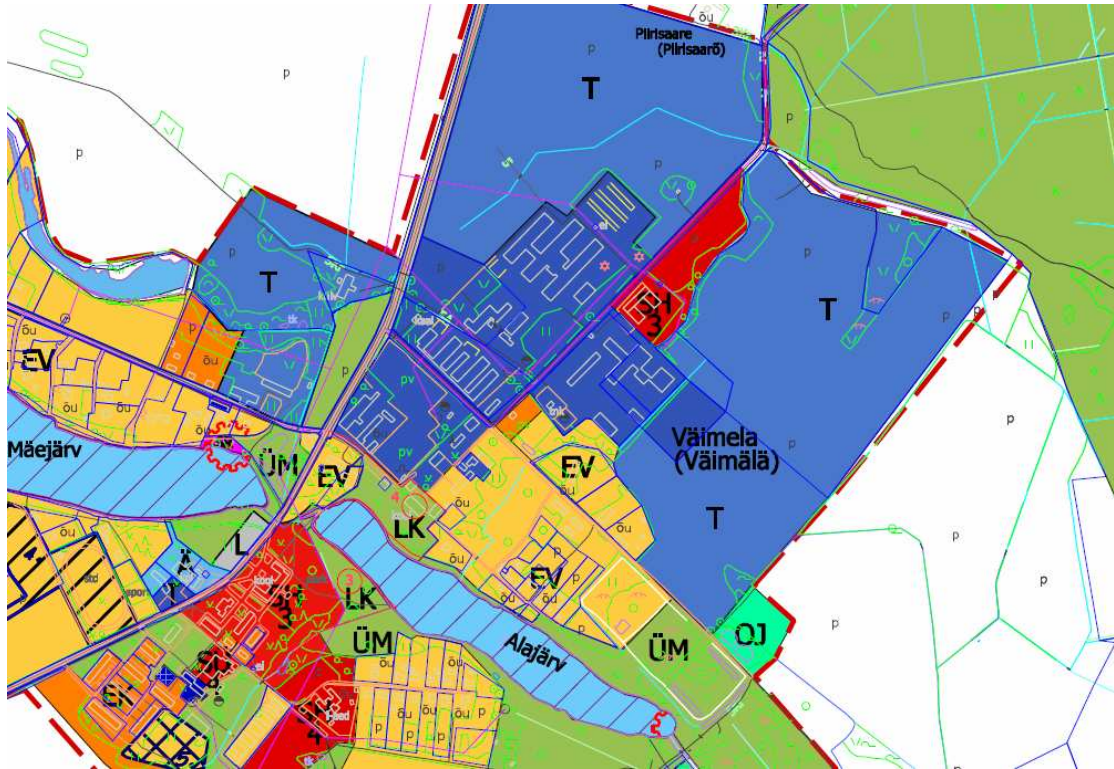
Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmisi planeeringuid ja dokumente:

- Võru Vallavolikogu 09.aprilli 2008.a määrusega nr 42 kehtestatud Võru valla üldplaneering.
- Planeerimisseadus.
- Võru valla ehitusmäärus.
- Võru valla ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arengukava.
- Võru maakonna teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused”.
- OÜ Aarens Projekt poolt 13.04.2011.a poolt koostatud maa-ala plaan M 1:500.
- Võru Vallavalitsuse poolt väljastatud detailplaneeringu lähteseisukohad.

3. Olemasolev olukord ja kontaktvöönd

Planeeritav ala asub Võru maakonnas, Võru vallas, Väimela alevikus endise sigala territooriumil. Planeeritaval krundil on kõik hooned 2010. aastal lammutatud. Planeeritav ala jääb Väimela aleviku keskusest ca 700m kirdesse. Planeeritava krundi sihtotstarbeks on tootmismaa. Planeeringuala piirneb kolmest küljest riigimaanteega ning ühest küljest kohaliku teega, loodesse jääb tugimaantee nr 64 Võru-Põlva (liiklussagedus 1244 autot ööpäevas), kagusse (Pärna tee) ja edelasse (Väiso tee) jääb kõrvalmaantee nr 25149 Väimela-Kääpa (liiklussagedus 463 autot ööpäevas), kirdesse jääb kohalik valla tee - Saare tee. Ligipääs krundile toimub Saare tee ja Väimela-Kääpa riigimaantee (Väiso tee) kaudu.

Kuna planeeritav ala kuulus nõukogude aegsesse põllumajandustootmise piirkonda, siis naabruses asuv hoonestus on antud ajastule kohane ja iseloomulik. Planeeritavast alast edelasse jäävad muinsuskaitse all olevad Väimela mõisa hooned. Kagu suunda jääb üksik elamu. Kirde ja ida suunda jäävad põllumajandushooned, mis on ümber kujundatud puidutööstuseks ning töökoja hooned, mis toimivad kavandatud funktsioonil. Planeeritavast krundist põhja jääb Puidu katastriüksus (91801:005:0014) sihtotstarve tootmismaa, kirdesse Supsa katastriüksus (91801:005:0055) sihtotstarve tootmismaa, idasse Keskuse katastriüksus (91801:005:0058) sihtotstarve tootmismaa, kagusse Pärna tee 16 katastriüksus (91801:005:0061) sihtotstarve elamumaa, lõunasse ja edelasse jääb Väimela mõisa katastriüksus (91801:005:0079) sihtotstarbega ühiskondlike ehitiste maa.



Skeem 1 Väljavõte Võru valla üldplaneeringust

Maa-ala on tasane, kerge loode-kagu suunalise kaldega absoluutkõrgused jäävad vahemiku 79-81m. Planeeritav krunt on vähese kõrghaljastusega ala, krundi kirde nurka jäävad üksikud suured säilitamist väärivad puud ning loodesse jääb vana kaalumaja tee äärde rajatud kuuskede rida. Krundi kaguservas asub vana tuletõrje veehoidla. Kommunikatsioonidest läbivad krunti elektriõhuliinid ja –maakaablid, sidekanalisatsioon ja -maakaabel, vee- ja kanalisatsioonitrassid. Krundi kagu nurka jääb Väimela sovhoosi alajaam. Piirangute ulatus on toodud tabelis 1. Planeeritaval kinnistul on olemas elektriliitumine koos kolme liitumispunktiga. Teiste kommunikatsioonidega liitumised puuduvad.

Detailplaneering koostatakse kooskõlas Võru valla üldplaneeringuga.

Katastriüksuse kitsendused

Piiranguvöönd	Nähtus	VID	Nimetus	Ulatus m2
Elektripaigaldise kaitsevöönd	Elektrimaakaabelliin	MKL4629596		12.3
Elektripaigaldise kaitsevöönd	Elektriõhuliin alla 1 kV	M4629592		1370.4
Tee kaitsevöönd	Riigimaantee	64		2903.4
Elektripaigaldise kaitsevöönd	Elektriõhuliin alla 1 kV	M4629593		165.1
Elektripaigaldise kaitsevöönd	Elektrimaakaabelliin	KKL43480230		63.9
Elektripaigaldise kaitsevöönd	Elektriõhuliin alla 1 kV	M151771192		164.3
Elektripaigaldise kaitsevöönd	Elektrimaakaabelliin	MKL26936233		16.5
Elektripaigaldise kaitsevöönd	Elektrimaakaabelliin	MKL26936234		16.3
Elektripaigaldise kaitsevöönd	Elektriõhuliin 1-20 kV (Keskpingseliin)	K43480230		2990.1
Tee kaitsevöönd	Riigimaantee	25149		14875
Elektripaigaldise kaitsevöönd	Elektrimaakaabelliin	MKL128678244		96.1
Elektripaigaldise kaitsevöönd	Alajaamad ja jaotusseadmed	M1141669		12.3
Elektripaigaldise kaitsevöönd	Elektriõhuliini mastitõmmits või tugi	6761631		14.9
Elektripaigaldise kaitsevöönd	Elektriõhuliini mastitõmmits või tugi	6761632		15
Elektripaigaldise kaitsevöönd	Elektriõhuliini mastitõmmits või tugi	6761594		14.9

Katastriüksuse kitsenduse objektid

Nähtus	VID	Nimetus	Esitaja	Reg.kp	Täpsusklass	Ulatus m2/m
Elektrimaakaabelliin	MKL4629596	AK AJ kõrval	Eesti Energia Jaotusvõrk	10.november 2010. a.	5	5
Elektriõhuliin alla 1 kV	M4629592	Sigala	Eesti Energia Jaotusvõrk	21.juuni 2011. a.	5	349
Elektriõhuliin alla 1 kV	M4629593	Traktorigaraaz	Eesti Energia Jaotusvõrk	10.november 2010. a.	5	40
Elektrimaakaabelliin	KKL43480230	VÄIMELA:VQR	Eesti Energia Jaotusvõrk	10.november 2010. a.	5	31
Elektriõhuliin alla 1 kV	M151771192	Väiso tee	Eesti Energia Jaotusvõrk	10.november 2010. a.	5	40
Elektrimaakaabelliin	MKL26936233	Tänavavalgustus	Eesti Energia Jaotusvõrk	10.november 2010. a.	5	7
Elektrimaakaabelliin	MKL26936234	AMF puit	Eesti Energia Jaotusvõrk	10.november 2010. a.	5	7
Elektriõhuliin 1-20 kV (Keskpingseliin)	K43480230	VÄIMELA:VQR	Eesti Energia Jaotusvõrk	20.juuni 2011. a.	5	161
Elektrimaakaabelliin	MKL128678244	AK0301	Eesti Energia Jaotusvõrk	11.november 2010. a.	5	47
Alajaamad ja jaotusseadmed	M1141669		Eesti Energia Jaotusvõrk	15.november 2010. a.	5	0
Elektriõhuliini mastitõmmits või tugi	6761594		Eesti Energia Jaotusvõrk	22.juuni 2011. a.	5	6
Elektriõhuliini mastitõmmits või tugi	6761632		Eesti Energia Jaotusvõrk	22.juuni 2011. a.	5	6
Elektriõhuliini mastitõmmits või tugi	6761631		Eesti Energia Jaotusvõrk	22.juuni 2011. a.	5	6

Tabel 1 – Planeeritava kinnistu olemasolevate kitsenduste ulatus (allikas: Maa-amet)



Foto 1 – planeeritav ala (vaade Väimela –Kääpa teele)



Foto 2 – planeeritav ala (vaade Väimela –Kääpa teelt)

4. Planeeringulahendus

Detailplaneeringuga kavandatakse planeeritavatele kruntidele väikese keskkonnamõjuga väiketootmiste rajamist. Võimalikud tootmistegevused on metalli-, puidutööstus ja toiduainetetööstus. Lubatud on ka muud väikese mahulised tootmised. Toiduainetetööstuse puhul jäävad prognoositavad valmistoodangu kogused alla 0,5 tonni ööpäevas.

4.1 Ehituslikud nõuded

Detailplaneeringuga antakse võimalus kruntide hoonestamiseks ja kommunikatsioonidega varustamiseks.

Käesolev detailplaneering täpsustab käsitletava maa-ala maakasutuse, muutes võimalikuks maa-ala ja sellega piirnevate alade edasise funktsioneerimise ning planeeritava ala kasutuselevõtu soovitud eesmärkidel.

Ehitiste projekteerimisel ja ehitamisel tuleb lähtuda heast ehitustavast ja üldtunnustatud ehitusreeglitest, jälgides et ehitis sobiks kokku ümbrusega, ei tekitaks ohtu elule, varale, tervisele ja keskkonnale. Samas võimaldaks energia ja materjalide säästlikku kasutamist, oleks piisava kandevõimega, püsivusega ja kestvusega, oleks piisavalt kaitstud tulekahju puhkemise ja levimise ning teiste õnnetuste eest. Hoonete pidevaks korrashoiuks peab olema tagatud juurdepääs tema kõikidele osadele ning selle remondi, korrashoiu ja kasutamise kulud oleksid võimalikult väikesed.

Krundi kasutamise sihtotstarbena on määratud otstarve, milleks on lubatud krundi kasutada. Krundil, kus on määratud ehitusõigus, on lubatud hoonete ehitamine vastavalt määratud ehitusõigusele ja tingimustele. Krundil on sihtotstarbe teenindamiseks lubatud teede, parkla ja tehnovõrkude rajamine. Planeeringuga määratletud ehitiste maksimaalne lubatud kõrgus on katuse harja kõrgus hoonega külgnevast maapinnast.

Sõiduteed ja platsid tuleb projekteerida tolmuvaba kattega. Krundid tuleb piirata kuni 2 meetri kõrguse piirdega. Viimistlusmaterjalidele kitsendusi ei seata.

4.2 Krundijaotus

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek jagada olemasolev krunt kaheks väiksemaks tootmismaa krundiks

Krundi pos nr	planeeringueelne pindala	planeeringujärgne pindala	planeeringueelne maakasutus	planeeringujärgne maakasutus
Tehnokeskuse	24479 m ²	-	100% tootmismaa	-
Pos 1	-	8009 m ²	-	100% tootmismaa
Pos 2	-	16470 m ²	-	100% tootmismaa

Tabel 2 – Maakasutuse bilanss

4.3 Kruntide ehitusõigus

Planeeringuala ehitusõigus on toodud tabelis 3. Hoonete võimalikud asukohad on detailplaneeringu põhijoonisel näidatud hoonestusalana. Kõiki planeeritavaid hooneid peab rajama hoonestusalasse vastavalt ehitusõigusele.

Krundi pos nr	POS 1	POS 2
Krundi pindala	8009m ²	16470 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve	100% TH- tootmishoone maa (tootmismaa)	100% TH- tootmishoone maa (tootmismaa)
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	2500m ²	4500m ²
Hoonete suurim lubatud arv krundil	3	5
Hoonete suurim lubatud korruselisus	2	2
Hoonete suurim lubatud kõrgus	14	14
Katusekalle kraadides	0-20	0-20
Hoonete minimaalne tulepüsivusklass	TP 3	TP 3

Tabel 3 – Ehitusõiguse tabel

4.4 Tee maa-alad ja liikluskorraldus

Planeeringuala piirneb kolmest küljest riigimaanteega ning ühest küljest kohaliku teega, loodesse jääb tugimaantee nr 64 Võru-Põlva (liiklussagedus 1244 autot ööpäevas), kagusse (Pärna tee) ja edelasse (Väiso tee) jääb kõrvalmaantee nr 25149 Väimela-Kääpa (liiklussagedus 463 autot ööpäevas), kirdesse jääb kohalik Saare tee.

Juurdepääs Pos 1 krundile toimub kohalikult Saare teelt. Mahasõit on olemas, kuid vajavad renoveerimist. Pos 2 krundile ligipääsuks laiendatakse olemasolevaid mahasõite Väimela-Kääpa teelt (Väiso teelt) ja Saare teelt. Endisele kaalumajale ettenähtud mahasõidud likvideeritakse. Planeeringualale planeeritud liiklus on ette nähtud mõlemasuunalisena. Rajatavad teed ja platsid tuleb katta tolmuva kattega. Parkimiskohtade

arvutus on toodud tabelis 4. Parkimisnormatiivis on arvestatud hoonetealust pinda krundi maksimaalse täisehituse korral. Parkimiskohtade arv täpsustatakse uute hoonete projekteerimise käigus.

Krundi aadress	Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala (m ²)	Parkimisnormatiiv	Parkimiskohtade arv parkimisnormatiivi järgi
Pos 1	2500	1/150	17
Pos 2	4500	1/150	30

Tabel 4 – parkimiskohtade tabel

4.5 Haljastus ja heakord

Kinnistute omanik on kohustatud korras hoidma oma kinnistu piirdeaeda, tegema vajadusel umbrohutõrjet ning hoidma korras jäätmekonteinerite hoiukohad ja juurdepääsu nendele. Samuti peab kinnistute omanik rakendama meetmeid kinnistu reostamise ja risustamise vältimiseks ning tagama kinnistul asuvate tuletõrje veevõtukoha korrasoleku ja juurdepääsu nendeni. Planeeritavatest kruntidest vähemalt 20% tuleb haljastada. Haljastuse täpne lahendus tuleb anda hoone ehitusprojektiga või koostada eraldi haljastusprojekt.

4.6 Tehnovõrgud

4.6.1 Üldosa

Käesoleva detailplaneeringuga nähakse ette uued liitumise vee- ja kanalisatsioonitrassidega, sideliiniga ning sadevete ärajuhtimise süsteemiga, samuti välisvalgustuse rajamine. Planeeringualal asuvad elektriõhuliinid, elektrimaakaablid, sidemaakaablid, tuletõrjevee mahuti, alajaam ja sadeveekraavid.

4.6.2 Veevarustus

Kinnistul hetkel toimiv veevarustus puudub, kuigi endisel sigalakompleksil oli liitumine olemas. Uus liitumine veetrassiga toimub planeeringuala kagunurgas asuva veekaevu kaudu, kust rajatakse veetrass mõlemale krundile. Liitumispunktid rajatakse kruntide piirile, kuhu paigaldatakse maakraan, sealt edasi rajab tarbija oma vajadustele vastava veetrassi. Teenuse osutamiseks tuleb sõlmida leping Võru valla vee-ettevõtjaga.

4.6.3 Reoveekanalisatsioon

Uus planeeritav reoveekanalisatsioonitrass nähakse ette krundi lõuna nurgas asuva isevoolse asula reoveekanalisatsioonitrassi. Vajadusel tuleb paigaldada trassile rasvapüüdurid. Liitumispunkt nähakse ette kruntide piirile, kuhu rajatakse liitumiskaevud, sealt edasi rajab tarbija oma vajadustele vastava reoveekanalisatsioonitrassi. Teenuse osutamiseks tuleb sõlmida leping Võru valla vee-ettevõtjaga.

4.6.4 Sademeveed

Sademeveed kogutakse platsidelt kalletega kokku ja suunatakse olemasolevasse sadeveekraavi krundi kirdeservas. Olemasolevad kraavid tuleb puhastada ja süvendada. Vajadusel tuleb sademevete puhastamiseks paigaldada liiva- ja õlipüüdurid.

4.6.5 Soojavarustus

Planeeringualal kaugküttevõrk puudub. Soojavarustus tuleb lahendada lokaalse küttega. Võimalikud kütteallikad planeeritaval alal on elektri-, vedel-, tahke- ning alternatiivne küte (päikeseenergia, maaküte jne). Soovitav ei ole kasutada märkimisväärsed jääkaineid lendu laskvaid kütteliike nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi. Detailne tehniline lahendus antakse ehitusprojekti käigus.

4.6.6 Elektrivõrk ja välisvalgustus

Eesti Energia Jaotusvõrgu Kagu-Eesti regiooni poolt on väljastatud 15.06.2011 tehnilised tingimused nr 192586.

Planeeritaval alal on olemas elektriliitumine, kolme erineva punkti kaudu kokku 250A, mis on planeeritava tegevuse jaoks piisav võimsus. Täpne lahendus uute hoonete elektriga varustamiseks antakse hoone

ehitusprojektiga. Planeeritava maa-ala efektiivsemaks kasutamiseks nähakse ette planeeringuala risti läbiva Väimela-Katlamaja 10kV õhuliini viimine ehitusalast välja ning paigaldamine maakaablis.

Planeeringualal asuvale Väimela sovhoosi alajaamale ja Võru-Väimela 10 kV õhuliinile on koostatud EE Võrguehituse AS poolt rekonstrueerimise projekt Nr I03210-1, millega on planeeringu koostamisel arvestatud.

Planeeritavate sõiduautode parklate ja sisehoovide valgustamiseks rajatakse välisvalgustus. Välisvalgustuse täpne paiknemine lahendatakse eraldi projektiga.

4.6.7 Sidevõrk

Planeeritavat krunti läbib edela-loode suunaline sidekanalisatsioonitrass. Samuti asub krundi edelanurgas kasutuseta sidekaabel.

Vastavalt Elion Ettevõtted AS-i poolt 06.06.2011 väljastatud tingimustele nr 16924147 - kinnistul on olemas kaabel VMOHBU3x2 (VAM048), mis tuleb säilitada ja pikendada vajaliku kohani. Vajadusel projekteerida ja ehitada vajaliku mahuga VMOHBU tüüpi kaabel kaablikapist VAMK06 Keskuse kinnistu juurest hoonetesse. Hoone sisevõrgus kasutada CAT5/CAT6 vaskkaableid. Liinirajatise omandisuhete piiritluspunktiks jääb kinnistu piir. Väljaspool piiritluspunkti olev liinirajatise osa antakse piiritlusaktiga tähtajatult ja tasuta Elioni hallata.

4.6.8 Tuleohutuse tagamine

Hoonetevaheliste kujade määramisel on aluseks võetud, et lubatud madalaim tulepüsivusklass on TP3; samas tohib ehitada kõrgema tulepüsivusklassiga hooned (VV määrus nr 315 – Ehitisele ja selle osale esitatavad nõuded).

Hoonetevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Hoonetevahelise kuja arvestamisel võib lugeda üheks hooneks tuletõkkesektsiooni nõuetele vastavat hoonetekompleksi, kusjuures sellised hooned peavad olema tuleohutusest lähtuvalt samases klassis, vastavalt TP1, TP2 või TP3. Juhul, kui tuleohutusnõuetest tulenevad kõrgemad nõuded projekteeritavatele

hoonetele, kui on esitatud käesolevas planeeringus, tuleb järgida tuleohutusnõudeid.

Juhul, kui krundile kavandatakse hooneid, mis nõuavad täiendavaid kujasid naaberhoonetest, ei tohi kuja nõudva hoone ehitamisega ilma naaberromaniku nõusolekuta kitsendada naaberkrundi hoonestusala.

Juurdesõiduteed, läbisõidukohad ja juurdepääsud hoonetele, rajatistele, tuletõrje- ja päästevahenditele ja -veevõtukohtadele peavad olema vabad ning aastaringselt kasutamiskõlblikus seisukorras. Kruntidel ei tohi ladustada hoonete ja rajatiste vahelistesse tuleohutuskujadesse põlevmaterjale, põlevpakendis seadmeid ja taarat ning parkida transpordivahendeid ja muud tehnikat.

Planeeringuala lõunaservas teede ristmikul asub maa-alune tuletõrjevee hüdrant, mille kaugus krundist on ca 10m. Vajadusel tuleb piirkonda paigutada teinegi hüdrant. Hüdrandid peavad tagama tulekustutusvee hulga vastavalt EVS 812-6:2005 sätestatule. Täpsed vajalikud vooluhulgad määratakse hoone ehitusprojektiga. Veetorustiku nimiläbimõõt peab olema vähemalt 100 mm. Hüdrant peab vastama EVS-EN 14339:2005 (maa-alused) või EVS-EN 14384:2005 (maapealsed) nõuetele.

Hoonesisene tulekustutussüsteem lahendatakse hoone ehitusprojektiga.

4.7 Keskkonnakaitse abinõud

Planeeritaval alal ei ole ja ei planeerita keskkonnaohtlike objekte. Õli- ja muud ohtlikud jäätmed, samuti olmejäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmeveo korraldamiseks tuleb tagada, et oleks sõlmitud lepingud Võru vallas korraldatud jäätmevedu teostava firmaga. Võru Vallavalitsus ei ole algatanud detailplaneeringule keskkonnamõjude strateegilist hindamist. Alal puuduvad kaitsealused loodusobjektid ja muud looduskaitsealised piirangud.

4.8 Kuritegevuse riske vähendavad meetmed

Planeeringu koostamisel on arvestatud järgnevaid kuritegevuse riske vähendavaid meetmeid:

- teede ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustatus;
- konkreetsed ja selgesti eristuvad juurdepääsud;

- tagumiste juurdepääsude ja umbsoppide vältimine;
- lisa valvekaamerate paigaldamine;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline eristamine;

Projekteerimisel ja hilisemal ehitamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale arvestada järgnevaga:

- eraalale piiratud juurdepääs võõrastele;
- valduse sissepääsu piiramine;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine;

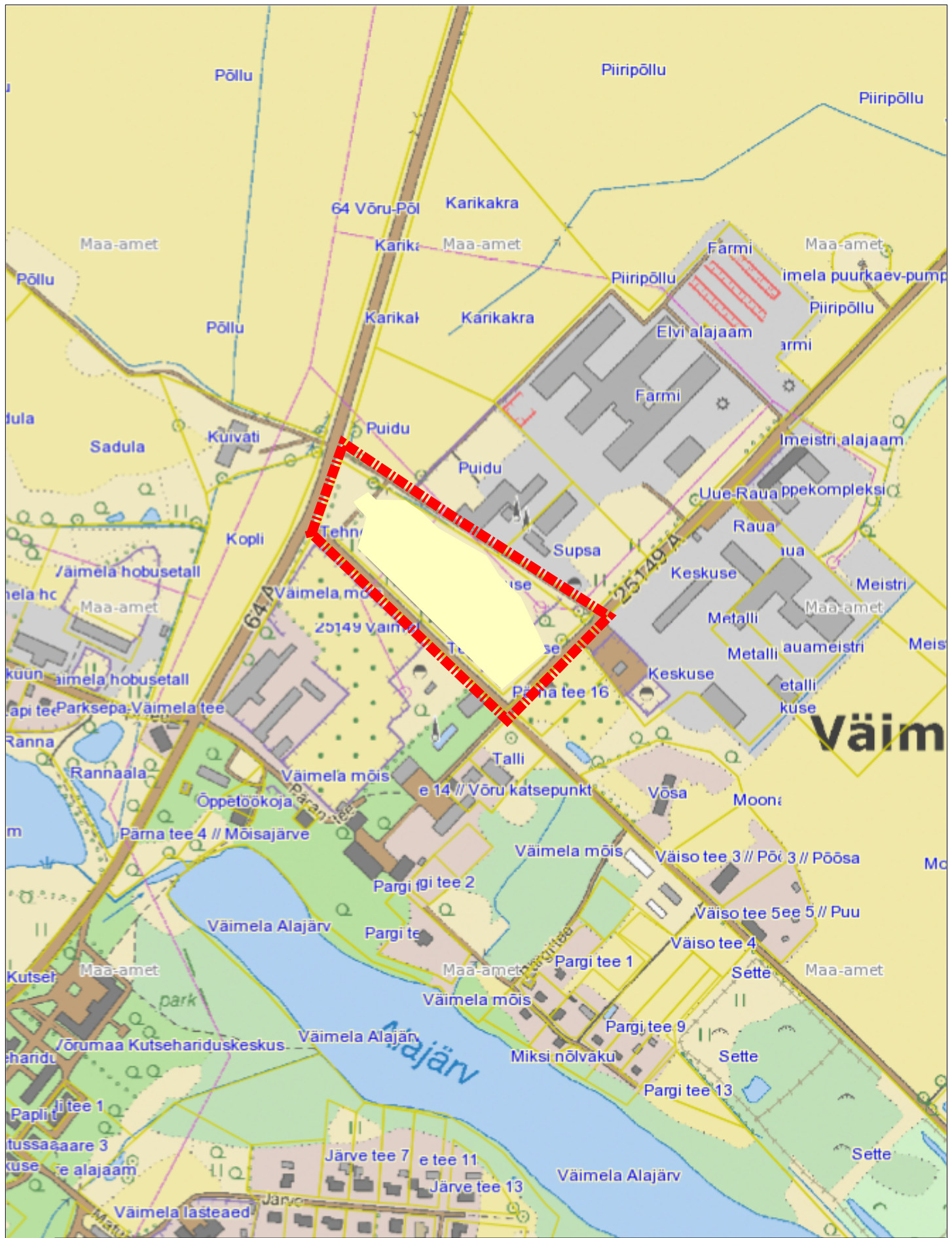
4.9 Servituudid ja kitsendused

Elektrivarustuse tõrgeteta toimimiseks tuleb seada servituudilepingud elektrivõrgu valdaja ning maaomaniku vahel nii alajaama alusele kui ka maakaablite ning õhuliinide alusele maale. Samuti tuleb sõlmida servituudilepingud maa-ala läbivate vee- ja kanalisatsiooni ning sidetrasside alusele maale.

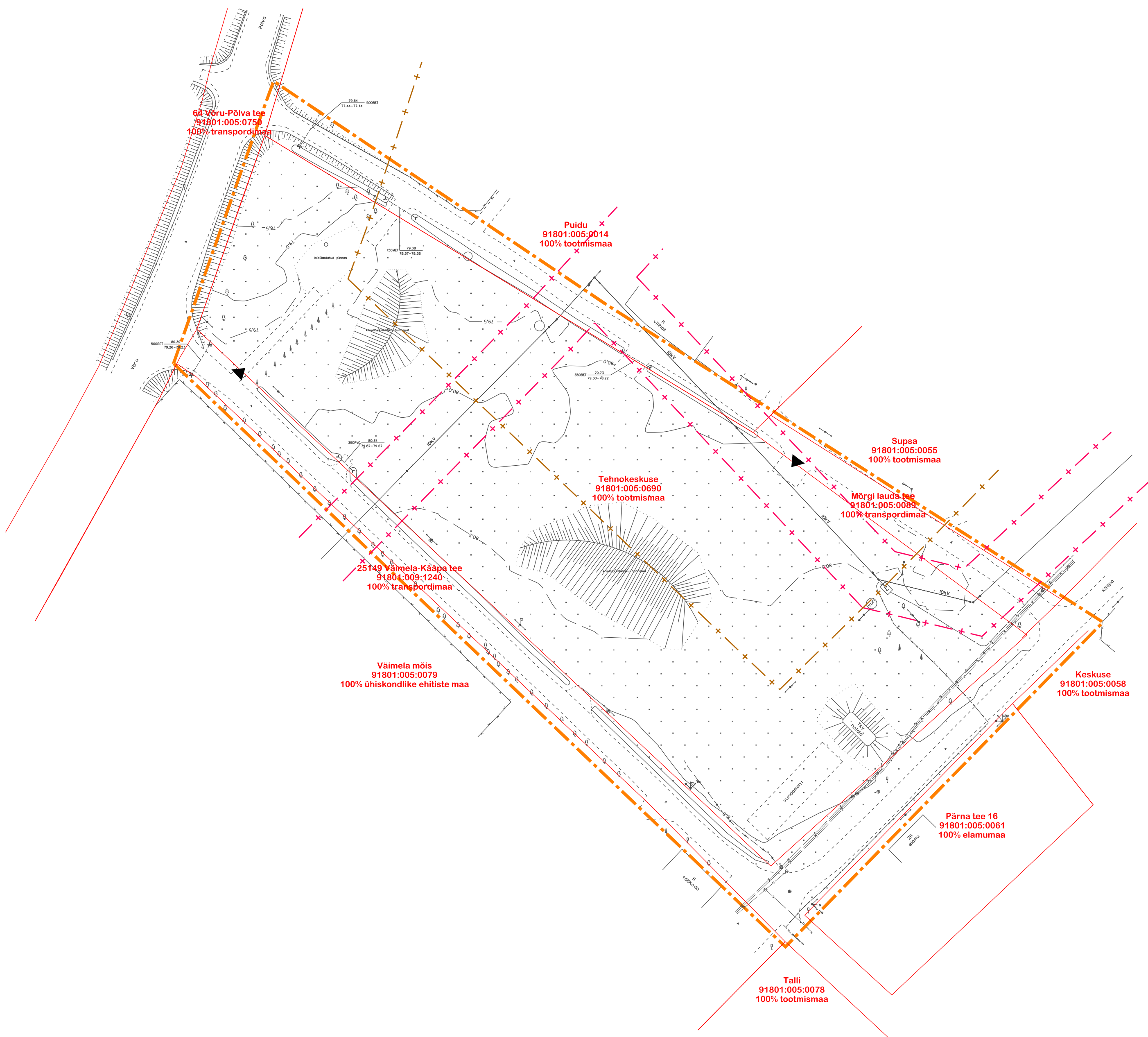
4.10 Detailplaneeringu realiseerimise etapid

Detailplaneeringu realiseerimise järjekord ja rahastamine lepatakse kokku arendaja ja kohaliku omavalitsuse vahel pärast detailplaneeringu kehtestamist, kaasates vajadusel teisi asjasse puutuvaid isikuid, et tagada kogu planeeritava ala terviklik, jätkusuutlik arendamine. Vastavalt maa-ala arendaja MTÜ Võrumaa Tehnoloogiainkubaatori ja Võru Vallavalitsuse lepingule on MTÜ Võrumaa Tehnoloogiainkubaator kohustatud rahastama maaüksusel tehtud investeeringuid sh hoonete ja trasside rajamine, liiva-õlipüüdnite paigaldamine, elektriõhuliinide asendamine maakaablitega, sadeveesüsteemide rajamine.

Koostas: Eiki Ilves
Aarens Projekt OÜ
18. märts 2011. a.



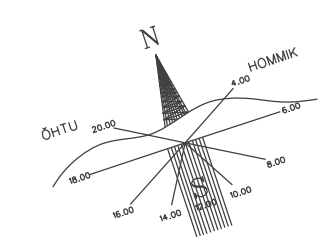
		MTR reg nr EEP 000671	JOONIS:	TEHNOPARGI MAAÜKSUSE DETAILPLANEERINGU ASENDIPLAAN	DP-1
Planeeringu autorid	Eiki Ilves Andrus Pajula		ADDRESS:		08-2011
Juhataja	Eiki Ilves		TELLIJA:	VÕRU MAAKOND, VÕRU VALD, VÄIMELA ALEVIK, TEHNOKESKUSE MTÜ VÕRUMAA TEHNOLOOGIAINKUBAATOR	1:5000
					Stadium DP
					mai 2011



TINGMÄRGID:

- planeeringuala piir
- pääs planeeritavale krundile
- katastriüksuste piirid
- Tehnokeskuse katastriüksuste nimed
- 91801:005:0690 katastriüksuste katastritunnused
- 100% tootmismaa katastriüksuste sihtotstarbed
- riigimaanteedee teekaitsevööndid
- kõrgepinge õhuliinide kaitsevööndid

aarensprojekt		MTR reg nr EEP 000671	JOONIS:	TEHNOKESKUSE MAAÜKSUSE DETAILPLANEERINGU TUGIJOONIS	DP-2
Planeeringu autorid	Eiki Ilves Andrus Pajula				08-2011
Juhataja	Eiki Ilves		ADRESS:	VÕRU MAAKOND VÕRU VALD VÄIMELA ALEVIK, TEHNOKESKUSE	1:1000
			TELLUJA:	MTÜ VÕRUMAA TEHNOLOOGIAINKUBAATOR	Stadium DP
					mai 2011



TINGMÄRGID:
Olemasolevad objektid:

- kinnistute piirid
- teed/platsid
- kraav
- riigimaantee teekaitsevöönd
- kõrghaljastus
- alajaam
- kõrgepinge õhuliin
- kõrgepinge õhuliini kaitsevöönd
- kõrgepinge maakaabel
- madalpinge õhuliin
- madalpinge maakaabel
- sidekanalisatsioon
- side maakaabel
- reoveekanaliseerimise isevoolne trass
- reoveekanaliseerimise surve trass
- veetrass

Planeeritud objektid:

- planeeringuala piir
- pääs krundile
- hoonestusala piir
- ehitise põhimahu suund ja katusekalle
- hoone ligikaudne asukoht
- teed ja platsid
- liikluskorraldus
- planeeritava krundi elektriühendus
- ümbertõstetav kõrgepingekaabel
- ümbertõstetav madalpingekaabel
- planeeritava krundi reoveekanaliseerimise ühendus
- planeeritava krundi veeühendus
- sadeveekanaliseerimise trass
- õli- ja liivapüüdur
- planeeritava krundi sideühendus
- välisvalgustusmast
- välisvalgustuse toitekaabel
- hoonete minimaalne tulepüsivusklass
- hoonete maksimaalne korruselisus
- servituudivajadusega ala

Varem projekteeritud objektid:

- maakaabliga asendatav kõrgepinge õhuliin
- maakaabliga asendatav madalpinge õhuliin
- uus alajaam

Märkused:

- Alajaama asendamine koos kaablite ja õhuliinide ümbertõstmisega on lahendatud EE Võrguehituse AS poolt koostatud projektiga Nr I03210-1.
- Pos 1 krundi siseteed ja platsid lahendatakse hoonete ehitusprojektidega.

EHITUSÕIGUSE TABEL:

Krundi positsiooni nr	1	2
Krundi kasutamise sihtotstarve	100 % tootmishoone maa TH	100 % tootmishoone maa TH
Krundi pindala (m²)	8009	16470
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala (m²)	2500	4500
Hoonete suurim lubatud arv krundil	3	5
Hoonete lubatud korruselisus	2	2
Hoonete lubatud kõrgus (m)	14	14
Hoonete katusekalle kraadides	0-45	0-45
Hoonete minimaalne tulepüsivusklass	TP 3	TP 3

aarens projekt		MTR reg nr EEP 000671	JOONIS: TEHNOKESKUSE MAAÜKSUSE DETAILPLANEERINGU PÕHIJONIS	DP-3
Planeeringu autorid	Eiki Ilves		VÕRU MAAKOND, VÕRU VALD, VÄIMELA ALEVIK, TEHNOKESKUSE	08-2011
Juhataja	Andrus Pajula		MTÜ VÕRUMAA TEHNOLOOGIAINKUBAATOR	1:500
	Eiki Ilves			Staadium DP
				mai 2011