

VALGA MAAKONNA PROJEKTEERIMISBÜROO

Kesk 16 EE2500 VALGA
LITSENTS EE 3998

TELEFON 41898

Tellija: ÕRU VALLAVALITSUS
Töö nr. 67/96

VALGA maakonna ÕRU valla ÕRU aleviku elukvartali
KRUNDIJAOTUSKAVA

Seletuskiri ja joonised

Büroo juhataja



M.Kleinson

Maakonna arhitekt



V.Lepik

Projekteerija



M.Frosch

VALGA MAAKONNA PROJEKTEERIMISBÜROO

Kesk 16 EE2500 VALGA
LITSENTS EE 3998

TELEFON 41898

Tellija: ÕRU VALLAVALITSUS
Töö nr. 67/96

VALGA maakonna ÕRU valla ÕRU aleviku elukvartali
KRUNDIJAOTUSKAVA

Seletuskiri ja joonised

Büroo juhataja



M.Kleinson

Maakonna arhitekt



V.Lepik

Projekteerija



M.Frosch

1. ÜLDOSA

Käesoleva projektiga kavandatud Valga maakonna Õru valla Õru aleviku (end. Valga sovhoosi keskus) elukvartali krundijaotuskava koostamise lähtealuseks on Õru vallavalitsuse tellimiskiri nr.84 17.04.1996.a.

Töö eesmärgiks on kavandada käsitletava maaüksuste tulevased piirid võimalimult optimaalselt, arvestades kõigi osapoolte huve, lähtudes kehtivast seadusandlusest ja maakorralduslikest põhimõtetest katastriüksuste moodustamisel.

Õigusvastaselt võõrandatud maa tagastamistaotlusi elukvartali piires vastavalt lisatud Õru vallavalitsuse õienditele asula piirides rahuldatud ei ole, vastavalt maareformi seadusele on vallavalitsuse korraldustega talude maad asula piirides kompenseeritud (vt. õiendid lisas).

Käsitletava ala kohta on olulises osas olemas mõõdistused mõõtkavas 1:500 aastast 1984, milliste koopiad koos tehnovõrkude andmetabelitega on lisatud tellija esimese eksemplari koosseisu rullplaanidena (REI uurimistööd 2710M ja 2799M/1984). Plaanile on täiendavalt töö käigus kantud hiljem ehitatud hooned ja rajatised lihtsustatud mõõtmiste alusel ning kontrollitud olemasolevate plaanide vastavust tegelikkusele.

Krundijaotuskava alusplaan on kompileeritud mõõtkavas 1:500, mis võimaldab anda keskmise tihedusega hoonestatud kvartali territooriumi kavandatava uue krundijaotuse suhteliselt täpsed põhimõttelised lahendused. Kinnistute moodustamise mõõdistustööde käigus tulevad joonmõõdud looduses täpsustada. Arvestades plaanide joonpikkuste võimalikku kasvõi vähest moonutumist elektrograafilise meetodiga kopeerimisel-paljundamisel, on võimalikud ebatäpsused plaanilt joonepikkuste mõõtmisel, mis aga ei välista põhimõtteliste lahenduste korrektsust.

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Krundijaotuskavaga haaratav maa-ala paikneb kunagiste Saksamatsi talude maadel end. Valga sovhoosi tootmistsooni ja riigi põhimaantee nr. 3 (Valga - Tartu - Jõhvi) vahelisel ca 6 ha suurusel alal.

Elutsoon on hoonestatud põhiliselt 2-3 korruseliste tüüpseksioonelamutega ja 1950-60-ndatel aastatel ehitatud väikekorterelamutega. Ühepere-elamud paiknevad aleviku lõunaserval Valga - Tartu maantee ääres.

Pos.1 ja2 asuvad 2-korruselised sektsioonelamud on ahiküttel ning kruntide tagaservadel olevad kuurid kütuse paigutamiseks on täiesti amoriseerunud lobudikud ning perspektiivis peaks lammutatama ja asendatama uutega. Sama kehtib ka krundile 15 jääva kuurikogumiku kohta.

Aleviku põhiline ühiskondlik hoone- endine sovhoosi kontorihoone on eravalduses.

Kinnismälestisena kaitse all olevad objektid asulas puuduvad.

Kvartal on suhteliselt tiheda haljastusega, kuid seksioonelamute piirkond vajab täiendavat kaasaegselt kujundatud kõrghaljastust.

Maa-aluste ja-pealsete kommunikatsioonide (vesi, kanalisatsioon, soojavõrgud, elekter, side jne.) osas kehtivad peaaegu kõigi kavandatud maaüksuste kohta seadusjärgsed kitsendused (kommunikatsioonide kaitsetsoonides täita kehtivaid eeskirju jne., vt. tabel 1). Mainitud kommunikatsioonide paiknemised tuleb täpsustada iga konkreetse kinnistu moodustamise plaanil.

3.PROJEKTEERITUD KRUNDIJAOTUSKAVA LAHENDUSALUSED

Maaüksuste kavandatud piirid on toodud joonise lehel nr.3, mida käsitleda koos kooskõlastustabeliga 1 (orient. pinnad, sihtotstarbed, omanikud jne.).

Kvartali "kondikava-toestiku" - juurdepääsuteede ja sissesõitude määratlemisel on lähtunud põhimõttest, et üldkasutatavad sisekvartaalsed teed kavandatakse munitsipaalomandisse, ainult kindlat konkreetset ehitust teenindavad juurdepääsud jäävad antud ehitise kinnistu koosseisu. Hoonetevahelised suuremad rajatisteta alad (pos.15, 17) on kavandatud tulevaste võimalike ehituskruntidena.

Kavandatud maaüksuste pindalad on ligikaudsed ning täpsustetakse kinnistuplaanide koostamise käigus.

Üldpõhimõttena on maaüksuste piiride korrastamisel arvestatud sihtotstarbelise kasutamise võimalusi, juurdepääsuteid ning on püütud vältida maaüksuse keerulise ja ebasobiva konfiguratsiooni tekitamist.

Sisekvartaalsete teede piirid on enamuses ette nähtud sõidutee äärekivi joonel või tee äärel. Konkreetse ehitise juurdepääsutee piir naabermaaüksusega on kavandatud võimalikult piki tee äärekivi.

Täielikult amortiseerunud kuuridekogumid (tegelikult äärmiselt näotud lobudikud) peaks edaspidi lammutama ja asendama sobivate rajatistega.

Munitsipaalmaana kavandatud ala pos.6 annab peale sisekvartaalse tee rajamise võimaluse moodustada ka põhiliste maa-aluste kommunikatsioonide kaitsetsooni.