

## 1. SELETUSKIRI.

### 1.1. Üldosa.

Käesolev detailplaneering on koostatud OÜ AVE-EST tellimisel ja jätkab Võru Linnavalitsuse korraldusega 27.09.01 nr. 662 algatatud ning Võru Linnavolikogu otsusega 08.06.2005 nr. 213 Antsla mnt 38 osas kehtestatud Antsla mnt 36 ja 38 detailplaneeringut. Lähtuti seisukohast, et detailplaneeringu avalikustamise ajal 12.04.2005 esitatud OÜ Ave-Est avaldus võeti esitaja poolt 11.05. 2005 kirjalikult tagasi ning sama kirjaga avaldati soovi detailplaneeringut Antsla mnt 36 kinnistu osas edasi menetleda, sooviga see kolmeks jagada.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Võru Linnavalitsuse korraldus 27.09.01 nr 662, OÜ Ave-Est kiri Võru Linnavalitsusele 11.05.2005 ja tellimus OÜ-le Kurmik projekt ning teised dokumendid, mis on toodud köites II.

Detailplaneeringu koostajaks on Kurmik projekt OÜ (äriregistri kood. 11005153, aadress Räpina mnt. 7, Võru; MTR reg nr. EP 11005153-0001).

Kasutatud on järgmisi Eesti Vabariigi seadusi ja normdokumente:

- \*Planeerimisseadus;
- \*Planeeringute soovituslikud leppemärgid (2002);
- \*Soovitused detailplaneeringu koostamiseks (2003);
- \*Kuritegevuse ennetamine linnaplaneerimine ja arhitektuur (EVS 809-1:2002);
- \*Katastriüksuse sihtotstarbe liigid ja nende määramise alused (VV 24.01.95 määrus nr.36);
- \*Ehitiste tuleohutuse projekteerimismid EPN 10.1 (üldeeskiri);
- \*Tuleohutuse üldnõuded (SMm 18.06.98 nr 15);
- \*Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded (VVm 27.10.04 nr 315)
- \*Linnatänavate projekteerimismid EPN 17 (eelnõu);
- \*Asjaõigusseadus;
- \*Asjaõigusseaduse rakendamise seadus;
- \*Teeseadus
- \*Veeseadus;
- \*Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise kord (KMm 16.12.96. nr.61 lisa);
- \*Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord (VV m 31.07.2001. nr 269);
- \*Kanaliseerimisehitiste veekaitse nõuded (VV m 16.05.01. nr.171);
- \*Ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadus (VP 02.03.99 o nr.525);
- \*Elektrivõrguga liitumise ja liitumistasu arvestamise kord (VV m 31.07.02 nr.241);
- \*Naftasaaduste hoidmiseehitiste veekaitse nõuded (VVm 16.05.2001 nr.172).

Arvestatud planeeringud, skeemid:

\*Detailplaneering ``Kütusetankla Võrus Antsla mnt.34``. AS Kurmik töö nr.1998-218-41. Kehtestatud Võru Linnavolikogu otsusega 22.oktoobri 1998 nr.289.

\*Detailplaneering "Antsla mnt. ja Võhandu jõe äärse Liitva linnaosa detailplaneering." Võru LV töö. Kehtestatud Võru Linnavolikogu otsusega 08.okt.2003 nr.70.

\*Võru linna ühisveevärgi ja kanalisatsioonitorustike perspektiivskeem. OÜ Projekt-keskuse töö 19.02.01.

\*Liikluskeem. Tallinn-Tartu-Võru –Luhamaa maantee. AS Teede Tehnokeskus töö okt. 2000a.

\*Detailplaneering „Antsla mnt 36, 38 Võru linn“. OÜ Kurmik Projekt töö nr.2004-772-62. Kehtestatud Võru Linnavolikogu otsusega 08.juuni 2005 nr.213 Antsla mnt 38 osas.

Detailplaneeringu koostamise alusplaanina on kasutatud OÜ REIB (ärireg. kood 10434933, litsentsid 251MA,132MA-k, EE-7881, KKM-0139) poolt koostatud Antsla mnt. 36 ja 38 maa-ala topo-geodeetilist uurimistööd (Töö nr.TT-0206T,Tartu 200.)

## **1.2. Olemasolev olukord.**

### **1.2.1. Detailplaneeringu algatamine.**

Antsla mnt.36 detailplaneering on edasi menetletud peale Antsla mnt 36, 38 detailplaneeringu kehtestamist Antsla mnt 38 osas.

### **1.2.2.Planeeritava ala iseloomustus.**

Planeeritav ala suurusega ca 0,9 ha asub Võru linnas Liitva piirkonnas. Maa-ala piirneb loodest Antsla mnt. 38 kinnistuga (kat. tunnus.91901:001:0005). Kirdepoolseks naabriks on põllumajandusmaaga Liitva 4 (kat tunnus 91901:001:0010); kagus T-2 Tallinn - Tartu – Võru – Luhamaa maantee (kat tunnus 91901:001:0930), tuntud Ringtee nime all ja edelas Antsla maantee lõiguga, mis on üle antud riigimaantee koosseisu 01.04.2005a. (Vt kõide II p. 2.7.)

Planeeringualal paikneb üks katastriüksus – Antsla mnt.36, mis on kinnistatud, maatükil asub selle omaniku Ave Est OÜ Ramona kohvik.

Ringtee teemaa laius planeeritava ala piirkonnas on 80,00-st kuni 68,00-ni meetrini. Antsla maantee teemaa edelakülg pole piiritletud, seal asub metsamassiiv. Antsla mnt.36 pool on teemaa 12,00 m võrra kitsam, jalgtee ja maanteekraav jäävad kinnistu piiridesse. Ringtee ja Antsla mnt on asfaltkattega kahesuunalise liiklusega, valdavalt kahe sõidurajaga, ristmiku piirkonnas on sõiduradasid 3-4. Antsla mnt 38 vastas üle tee asub bussipeatus. Vastassuunaline bussipeatus asub Antsla mnt 46 ees.

Reljeefilt on planeeritav ala tasane. Absoluutkõrgused jäävad 73,60-73,80 m vahemikku. Olemasolev hoonestus ja tänavate muldkehad on rajatud täitele ning on looduslikust maapinnast kõrgemad. Sajuvee ärajuhtimiseks on kruntidel ja teeladel kraavitus.

### 1.2.3. Kehtiv maakasutus.

Planeeritaval alal fikseeritud maakasutus on järgmine:

Nimetus	Kinnis- tusreg. osa nr.	Katastritunnus	Pind m <sup>2</sup>	Maa- kasutuse siht- otstarve	Praegune omanik
<b>Antsla mnt.36</b>	11820	91901:001:0980	7063	Ärimaa	OÜ AVE-EST Antsla mnt.36A 65605 Võru tel.78 255 57 V. Dremljuga

Piirinaabrite andmed:

Nimetus	Kinnis- tusreg. osa nr.	Katastritunnus	Pind ha	Maa- kasutuse siht otstarve	Praegune omanik
<b>Antsla mnt.38</b>	-	91901:001:0005	22252	Ärimaa	AS OLEREX VARA Tähe 116, 51013 Tartu tel.7 362 444 A. Juhanson
<b>Liitva 4</b>	70	91901:001:0010	5,64	Põllu- Majandus- maa	Agu Koort Liitva tn.4 78 239 78
<b>T-2 Tallinn- Tartu- Võru- Luhamaa</b>	-	91901:001:0930	6,81	Transpordi maa	Eesti Vabariik

Piirinaabrite maakasutused on fikseeritud ka planeeringujoonistel.

### 1.2.4. Tehnovõrgud.

#### Kanaliseatsioon.

Planeeritaval alal ühiskanalisatsioon puudub. Krundil on olemas oma tühjaksveetav kanalisatsiooni kogumiskaev ning välja ehitatud praegu mitte töötav maaalune torustik.

#### Sajuveekanalisatsioon.

Piirkonna sajuveed on juhitud harukraavide kaudu maanteede magistraalkraavidesse. Antsla mnt 36 kohvikuhoone juurde ehitatud drenaažitorustiku kaudu voolab liigvesi samuti maanteekraavi. Krundi edelaosa läbib Antsla mnt teekraav.

### Veevarustus.

Ümbruskonna hooned saavad joogivee puurkaevust, mis asub aadressil Antsla mnt.46. Puurkaev on rajatud 1952 a, katastri nr. 8320, sügavus 75,00 m. Eesti Geoloogiakeskuses puurkaevu tehnilised andmed puuduvad. Veevõrk Antsla mnt 36 kohvikuni kulgeb läbi naaberkrundil Antsla mnt 38 asuva tanklahoone.

### Soojavarustus.

Piirkonnas kaugküttevõrk puudub. Antsla mnt 36 hoones on elektriküte.

### Elektrivarustus.

Antsla mnt.36 hoone saab elektrienergia Silikaadi tänaval asuvast alajaamast nr.74 "Silikaadi" Ringteed läbiva tarbijale kuuluva maakaabelliini kaudu. Välja on ehitatud nii krundisisene kui ka maanteede välisvalgustus.

### Side.

Sidekaabel kulgeb Antsla maantee edelapoolsel küljel, ühenduskaabel pöörab üle maantee, suundub läbi Antsla mnt.36 krundi Antsla mnt.38 bensiinijaama hooneni. Seal saab maakabli kaudu sideühenduse ka kohviku hoone ja Liitva 4 elamu. Antsla mnt 40 omaniku sidekaabel kulgeb Antsla mnt kirdepoolsel küljel läbi Antsla mnt 36 ja 38 krundi.

Tehnovõrkude ja –liinide olemasolev olukord on fikseeritud joonistel DP-1.

## **1.2.5. Kitsendused.**

### 1) Teekaitsevöönd.

Maantee kaitsevöönd on 50 m mõlemal pool äärmise sõiduraja telge. Kaitsevöönd on mõeldud tee kaitseks, teehoiu korraldamiseks, liiklusohutuse tagamiseks ning teelt lähtuvate keskkonnakahjulike ja inimesele ohtlike mõjude vähendamiseks. Tee kaitsevööndis tehtavateks töödeks tuleb saada maa omaniku luba ja tee omaniku kooskõlastus. Kitsendus on kantud Antsla mnt 36 katastriplaanile.

### 2) Juurdepääs avalikult kasutatavale teele.

Juurdepääsutee Antsla maanteelt krundile Antsla mnt 36 läbib naaberkrundi. Kitsendus on kantud Antsla mnt 38 katastriplaanile.

### 3) Vee- ja kanalisatsioonitrasside kaitsevöönd.

Vee- ja kanalisatsioonitrasside kaitsevööndite ulatus vastab nende kujale hoonetest, rajatistest ja puudest. Vastavad suurused on toodud projekteerimismäärustes. Kitsendus on kantud Antsla mnt 36 katastriplaanile.

### 4) Elektriliini kaitsevöönd.

Elektri õhuliini kaitsevöönd on vastavalt määrusele "Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus" alla 1kV pingega liinide korral 2 m laiune maa-ala ja õhuruum, mida lõikavad mõttelised vertikaaltasandid mõlemal pool liini telge. Maakaabelliini kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 m kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid. Tegevuse piirangud elektripaigaldise kaitsevööndis on sätestatud Elektriõhutuseseaduses. Kitsendused elektri kaabelliinidest Antsla mnt. 36 katastriplaanil puuduvad.

#### 5) Sideliini kaitsevöönd.

Vastavalt määrusele "Liinirajatise märgistamise nõuded ja kaitsevööndis tegutsemise kord" on side liinirajatise kaitsevöönd 2 m mõlemal pool selle keskjoont. Liinirajatise kaitsevööndis on keelatud tõkestada sellele juurdepääsu ja rikkuda konstruktsiooni. Ehitus- ja kaevetööd on lubatud ainult liiniomaniku loal. Kitsendus krunti läbivast side kaabelliinist on kantud Antsla mnt 36 katastriplaanile.

#### 6) Kuivenduskraavid.

Veeseadusest tulenevalt on alla 10 km<sup>2</sup> valgalaga maaparandussüsteemide eesvoolude veekaitsevöönd 1 m, samas on toodud ka tegevuse piirangud. Planeeringualale jäävat kuivendussüsteemi pole kantud maaparandussüsteemide registrisse. Tegemist on maanteekraavi ja kruntide kuivendamiseks kaevatud kohaliku kraaviga. Kitsendus on kantud katastriplaanile.

Katastriplaanile kantud kitsendused on toodud planeeringujoonisel DP-1 tabelina.

### 1.3. Planeeringu lahendus.

#### 1.3.1. Detailplaneeringu eesmärk.

OÜ Ave-Est avalduse alusel edasi menetletud Antsla mnt 36 detailplaneeringu eesmärk on kinnistu kolmeks jagamine. Täiendavad ehitusmahud planeeriti Antsla mnt. 36 ja 38 detailplaneeringu koostamisel. Käesoleva planeeringu põhieesmärgiga kaasneb hoonestusalade, tehnovõrkude ja –rajatiste asukoha, kujade, heakorrastuse põhimõtete ja servituutide vajaduse korrigeerimine ning keskkonnatingimuste seadmine.

#### 1.3.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.

Planeeringuala kaugus Võru kesklinnast on ca 1,5 km. Arendatav krunt Antsla mnt. 36 paikneb linna loodepiiri lähedal Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee ääres. Krundi kasutamise praegune otstarve (kohvik) säilib, sellele lisandub muu kaubandus-teenindus-majutusala tegevus, mis loob eelduse piirkonna ärikeskuse tekkeks. See haakub ka loodes Antsla mnt.38 tankla ning kuni linnapiirini ulatuval endisel Linavabriku territooriumil arendatava ärilise tegevusega, samuti kruntidel Antsla mnt 17 ja 34 kavandatava tegevusega. Äripiirkond jääb valdavalt Antsla mnt. äärsetele aladele. Potentsiaalse klientuuri moodustavad ühelt poolt linnaelanikud (eelkõige edelas ja kagus asuvatest Liitva ja Silikaadi elamupiirkondadest), teiselt poolt linnast läbi- või möödasõitev kontingent. Olemas on liinibussiühendus kesklinnaga. Valdavaks kujuneb siiski külastatavus transpordivahenditega.

Linnaehituslikuks mõjuriks vaadeldaval alal on mingil määral loodepoolne 1-2 korruseline endise Linavabriku hoonestus. Vanemat tüüpi kaksikelamud neist edasi teisel pool Antsla maanteed ning Ringteest linna poole jääva Silikaadi elamupiirkonna 2-korruselised tänavaäärsed individuaalelamud haakuvad planeeringualaga vähem. Üle Antsla mnt paikneb metsamassiiv, kirdes Liitva 4 lage põllumaa. Planeeringuala kruntidel on kõik eeldused uue hooneteansambli rajamiseks.

### 1.3.3. Maakasutuse sihtotstarbed, ehitusõigus ja hoonestustingimused.

Kinnistu Antsla mnt.36 jagatakse kolmeks krundiks. Rajatav hoonestus peab sobima olemasoleva hoonega, kuid domineeriv on ehitiste vaadeldavus ristmikult. Materjali valik on vaba.

#### 1. Antsla mnt.36 (0,30 ha)

Ärimaa sihtotstarbelisel krundil paikneb üks hoone – kohvik, kõrge sokliga 2-korruseline punasest tellistest seinte ja plekkkattega 45-kraadise viilkatusega ehitus. Krundile planeeritakse hoonestusalad kohviku juurdeehitisele ning ühele eraldiseisvale kaubandus-, teenindus- või majutusotstarbelisele ärihoonele, teed ja parklad.

Ehitusõigus on seatud järgmiselt:

BT (kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa);	- krundi kasutamise sihtotstarbed
BM (majutushoone maa)	
002 Ä 100% (ärimaa)	- katastriüksuse sihtotstarve
2	- hoonete lubatud suurim arv krundil
700 m <sup>2</sup>	- hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala
kuni 9,0 m	- hoonete suurim lubatud kõrgus

Olulisemad arhitektuurinõuded:

0-45	- soovitatav katusekalle
83,0 m	- katuseharja abs. kõrgus
TP-2	- minimaalne tulepüsivusklass

#### 2. Antsla mnt. 36 A (0,35 ha)

Moodustatud krundile on planeeritud kaks hoonestusala ärihoonetele, teed ja parklad. Loodepoolsele hoonestusalale ehitatav hoone võib jätkata krundile Antsla mnt 36 planeeritud hoonet või paikneda iseseisvana normidekohase tuleohutuskaja kaugusel.

Krundi ehitusõigus on määratud järgmiselt:

BT (kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa);	- krundi kasutamise sihtotstarve
Ä 100% (ärimaa)	- katastriüksuse sihtotstarve
2	- hoonete lubatud suurim arv krundil
1500 m <sup>2</sup>	- hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala
kuni 9,0 m	- hoonete suurim lubatud kõrgus

Olulisemad arhitektuurinõuded:

0-30 <sup>0</sup>	- soovitatav katusekalle
83,0 m	- katuseharja suurim abs. kõrgus
TP-2	- minimaalne tulepüsivusklass

### 3. Antsla mnt. 36B (0,05ha)

Krunt moodustatakse endise kinnistu edelaosast, mis haarab teemaad, kus asub Antsla mnt kõnnitee ja teekraav. Sinna on planeeritud ka tehnovõrkude koridor. Katastriüksuse sihtotstarbeks planeeritakse 100% liiklusmaad ja ehitusõigust ei seata. Krunti on võimalik ühendada Antsla mnt teemaaga.

#### 1.3.4. Liikluskorraldus.

Planeeringualaga piirneva riigimaantee T-2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa (Ringtee ja Antsla maantee) ristmik on välja ehitatud projekti järgi. (AS Teede Tehnokeskuse töö, okt 2000 a.) Käesolevas detailplaneeringus mahasõitude asukohta ja arvu ei muudeta, säilib ka liikluskorraldus teedel ja projektijärgne nähtavuskolmnurk. Põhijoonisele on kantud olemasolevad liiklusmärgid, kruntidelt väljasõidule tuleb paigaldada "Anna teed" märgid. Planeerimisel on arvestatud Maanteeameti nõudega 50 m laiusesse maantee kaitsetsooni hoonestusalasid mitte ette näha. Kruntidesisene liikluskorraldus reguleeritakse projektistaadiumis sõltuvalt konkreetsest lahendusest. Antsla mnt.38 omanik peab tagama juurdepääsu Antsla mnt.36 krundile Ringteelt algava juurdepääsutee kaudu. Antsla mnt 36 omanik peab võimaldama läbisõitu oma krundist juurdepääsuks krundile Antsla mnt 36A. Säilitatud on Antsla mnt poolne juurdepääs läbi krundi Antsla mnt 38, mis oli ette nähtud kehtestatud Antsla mnt 38 detailplaneeringus. Olemasolevat pealesõitu Antsla mnt-lt käesolevas töös ei käsitleta. (Võru LV kiri 24.04.2006 nr 9-1.3/1788, köide II p. 3.6.) Planeeritud kruntidele Antsla mnt-lt sissesõitu ette pole nähtud.

Parkimine on ette nähtud omal territooriumil. Normatiivne parkimiskohtade arv krundil Antsla mnt. 36 on 11 (planeeringus 35 kohta), krundil Antsla mnt. 36A – 15 (planeeringus 34 kohta). Parkimismormatiivi saamisel on arvestatud EPN 17.7 äärelinna norme ja asjaolu, et eeldatav külastajaskond kasutab siiski rohkem autotransporti. Liikluse korraldamisel peab arvestama liikumispuuetega inimeste vajadusi. Raskeveokite parkimist käsitletud kruntidele ei planeerita.

Antsla mnt. 36 ja 36A kagupiiri äärde Ringtee maale on planeeritud kõnnitee, mis võimaldab jalgsi juurdepääsu krundile Antsla mnt 36 Ringtee poolt. Antsla mnt jalgteel kõrvale varem planeeritud kergliiklustee asukohta ei muudeta.

#### 1.3.5. Haljastus, heakorraldus, piirded.

Tegevust maantee teemaal ja selle kaitsetsoonis reguleerib Teeseadus. Kruntide maanteepoolsel osal tuleb arvestada põhijoonisele DP-2 kantud 50-meetrise maantee kaitsetsooniga ning nähtavusväljaga, kuhu kõrghaljastuse rajamine on keelatud. Liiklusväliste teabevahendite paigaldamisel teemaale ja kaitsevööndisse tuleb arvestada rahvusvahelisele maanteele esitatud nõudega, et need võivad olla ainult rööpselt tee teljega. (Teeseadus § 34 (6).) Õuealade heakorraldus ja kujundus lahendatakse edasisel projekteerimisel. Maanteekraavid tuleb säilitada ja korrastada, nendes on planeeritud juhtida krundi saju- ja sulaveed.

Krundi Antsla mnt.36 idaküljele on planeeritud parklat ümbritsev piire. Vajadusel võib piirdeaiaga eraldada ka Antsla mnt 36A parklad. Krundipiiridele võib rajada ka madala

heki (kõrgusega kuni 1 m). Piirdeaia kõrgus kuni 2 m, materjaliks traat või plastvõrk. Piirdeaed ja hekk ei tohi takistada nähtavust ristmiku nähtavuskolmnurga piires 1,1 m kõrgusel maapinnast. Olemasolev võrkaed Ringtee ääres kuulub likvideerimisele.

### 1.3.6. Tehnovõrkude lahendus.

Olmevesi. AS Võru Vesi andmetel on aastatel 2006-2007 plaanis välja ehitada Liitva linnaosa ühisveevärk ja -kanalisatsioon. Seni on võimalik olmevett saada Antsla mnt.46 asuvast puurkaevust. Kuna täpne informatsioon puurkaevu kohta puudub, siis kuni ühisveevärgi ehitamiseni suure veetarbimisega objekte rajada ei tohiks.

Reovete ärajuhtimiseks on planeeringus arvestatud sellega, et kuni linna ühiskanalisatsioonitorustiku väljaehitamiseni toimib olemasolev kanalisatsioon. Lokaalse kanalisatsiooni puhastusseadme rajamise korral on selle jaoks ette nähtud koht Antsla mnt 38 krundi idanurgas Ringtee ääres. Kinnise mehaanilise või bioloogilise väikepuhasti kuja (lubatud väiksem kaugus tsiviilhoonetest või joogivee salvkaevust) on ühiskasutuse korral 50 m.

Sajuveekanaliseerimine. Sajuvesi juhitakse vertikaalplaneeringuga olemasolevasse kraavidesse. Maanteekraavid on omavahel ühendatud truupidega. Kõvakattega parklatest formeeruv sajuvesi tuleb enne loodusesse laskmist puhastada õlipüüdurites, planeeringu tehnovõrkude joonisel on ära näidatud õlipüüdurite põhimõttelised asukohad. Pinnasest tulenevalt võib osutuda vajalikuks hoonete ümber drenaazisüsteemi ehitamine.

Küte. Hoonete kütmiseks on planeeritud lokaalsed küttesüsteemid (tsentraalküte oma katlaruumi või soojuspumba baasil, elektriküte).

Elektrivarustuse planeerimisel on aluseks Eesti Energia AS tehnilised tingimused. Olemasolevat alajaama "Linavabrik" toitev 10 kV kaabelliin, mis kulgeb Antsla mnt.38 olemasoleva tankla tagant, kuulub ümbertöstmisele Antsla mnt. paarisarvuliste majanumbrite poolel oleva kõnnitee alasse tehnovõrkude koridori. Planeeringus on toodud kaks varianti – esimene piki Ringtee loodeserva, teine alajaamast piki Antsla mnt-d. (Vt. joonis DP-3.) Kaabli ümbertöstmist teostab AS Eesti Energia plaaniliste tööde korras, plaanivälisest ümbertöstmist teostatakse tellija kulul. Antsla mnt. 36A elektritoide on planeeritud sellelt kaabelliinilt. Lahendus ühtib Antsla mnt 38 kehtestatud detailplaneeringu lahendusega.

Olemasoleva kohviku toitekaablid, mis kulgevad läbi Ringtee, kuuluvad tarbijale ja liitumispunkt asub "Silikaadi" alajaamas. Kaabli võimsus on suure varuga, Antsla mnt.36 planeeritavad hooned saavad toite sama elektrikaabliga.

Side. Seoses uute ehitiste planeerimisega kruntidel olemasolev sidekaabel likvideeritakse. Sideühendus on võimalik rajada mõlemale krundile (Antsla mnt 36 ja 36A) Antsla mnt-l asuvalt maakaabelliinilt. Seni peavad kruntide omanikud tagama vana sidekaabli olemasolu.

Tehnovõrkude planeering on toodud joonisel DP-3. Lahendust pole võrreldes Antsla mnt 36, 38 detailplaneeringuga muudetud. Kasutatud on samu tehnilisi tingimusi (Vt. kōide II p. 2.4). Kooskōlastused tehnovõrkude valdajatega on nimetatud planeeringu joonisel DP-3 ( kōide II p 1.4).



### 1.3.7. Kuriteo riske vähendavad nõuded ja tingimused.

Põhilineks kuriteo liikideks avalikult kasutatavas äripiirkonnas võib lugeda vandalismi, murdvargust, vargust ja süütamist. Kuriteo riske ennetavateks ja vähendavates meetmeteks on:

- 1) Territooriumi korrashoid, tuleohutuse nõuete täitmine, järelevalve süttivate jäätmete üle, nende kiire eemaldamine.
- 2) Hea nähtavus, valgustatus ja jälgitavus (videovalve) nii päeval kui öösel.
- 3) Tugevad ukse- ja aknaraamid, klaasid ja lukud, valvesignalisatsioon.
- 4) Sõidukite uste lukustamine ja turvasüsteemid.
- 5) Vastupidavate materjalide kasutamine pinkide, prügikastide, märkide jms juures, nende kindel kinnitus.
- 7) Ennetavate sõnumite paigaldamine sissepääsude juurde ja mujale, eeskirjade kehtestamine, nende propageerimine ja heakorra tagamine.

### 1.3.8. Kinnisomandi kitsendused.

- 1) Teekaitsevöönd. (Vt p 1.2.5. 1) ) Kõik planeeritud krundid.
- 2) Juurdepääs avalikult kasutatavale teele. Krundid Antsla mnt 36 ja 36A. Antsla mnt.38 omanik peab tagama juurdepääsu Antsla mnt. 36 krundile Ringteelt algava juurdepääsutee kaudu. Antsla mnt 36 omanik peab võimaldama läbisõitu oma krundist juurdepääsuks krundile Antsla mnt 36A.
- 3) Vee- ja kanalisatsioonitrasside kaitsevöönd. Kõik plan. krundid. (Vt p 1.2.5. 3) ) Planeeritud tehnovõrkude väljaehitamisel kaovad kitsendused krundi Antsla mnt 36 toitevast veetrassist krundil Antsla mnt 38. Planeeritud krundidel muutub kitsenduste ala vastavalt väljaehitatavate trasside asukohale.
- 4) Elektri maakaablite kaitsevöönd. Kõik planeeritud krundid. (Vt p 1.2.5. 4) ) Krundil Antsla mnt 36 olemasolevale maakaabelliinile, krundidel Antsla mnt 36A ja 36B planeeritud maakaablitele trassikoridorides, lisaks olemasolevatele ja planeeritud välisvalgustuse maakaablitele.
- 5) Sideliini kaitsevöönd. (Vt p 1.2.5 5) ) Krundile Antsla mnt 38 suunduvale ja krundi läbivale sidekaablile kuni nende likvideerimiseni. planeeritud sidekaablile kõikidel krundidel peale nende väljaehitamist.
- 6) Kuivenduskraavid. (Vt p 1.2.5. 6) ) Krundil Antsla mnt 36B olevale maanteekraavile. Kuivenduskraav planeeritud krundi Antsla mnt 36A läänenurgas likvideeritakse, kitsendus kaob.
- 7) Kanalisatsiooni väikepuhasti kuja. Antsla mnt.38 planeeringuga lisandunud kanalisatsiooni väikepuhasti kuja 50 m, kui seade ehitatakse, ulatub krundi Antsla mnt 36 idanurgale. Kuja piires on keelatud tsiviilhoonete ja joogivee salvkaevude ehitamine.

8) Avalikult kasutatav tee.

Krundile Antsla mnt 36B jääv jalgteed ja planeeritud kergliiklustee. Planeeritavat ala läbivad krundisisesed teed.

Omanik, kelle kinnisasja läbib avalikult kasutatav tee, ei või takistada ega lõpetada selle tee kasutamist ka siis, kui tee ei ole kantud kinnistusraamatusse avalikult kasutatava teena. (Asjaõigusseadus § 155)

Vastavalt Teeseadusele (§ 4 (3)) määrab kruntidel olevad erateed avalikuks kasutamiseks tee omaniku nõusolekul ja tingimustel ning Maanteeameti (või Võru Linnavalitsuse) ja eratee omaniku vahel sõlmitud lepingu alusel majandus- ja kommunikatsiooniminister (või Võru Linnavolikogu). Lepingus nähakse ette erateede kasutamise kord ja tähistus, hüvitis eratee omanikule ning teehoiukulude kandjad.

Lähtuvalt Asjaõigusseadusest (AÕS) tehakse ettepanek järgmiste reaalservituutide seadmiseks:

<b>Krunt</b>	<b>Kelle kasuks</b>	<b>Selgitus</b>
Antsla mnt.36	Antsla mnt.38	Ol olevale sidekaablile kuni selle likvideerimiseni
	Antsla mnt 36A	Teeservituut juurdepääsuks krundile Ringtee ristmiku poolt Antsla mnt läbi krundi Antsla mnt 38
Antsla mnt.36A	Antsla mnt.38	Ol. Olevale sidekaablile kuni selle likvideerimiseni
	Antsla mnt.36	Planeeritud trassikoridorile (side, vesi, kanalisats.)
	Antsla mnt 36	Teeservituut juurdepääsuks krundile Antsla mnt poolt krundilt Antsla mnt 38.
Antsla mnt.36B	Antsla mnt.38	Sidekaablile kuni selle likvideerimiseni
	Antsla mnt omanik	Maanteekraav, jalgteed, planeeritud jalgrattateed kuni krunt on eravaldues.

Teisele isikule kuuluval kinnisasjal paiknev tehovõrk või rajatis ei ole kinnisasja oluline osa (AÕS § 158). Omanik on kohustatud taluma tema kinnisasjale enne 1999 a. 1. aprilli püstitatud tehovõrku- või rajatist, sõltumata sellest kas kinnisasi on vastava asjaõigusega koormatud või mitte. Omanik peab muuhulgas võimaldama tehovõrgu- või rajatise teenindamiseks, remontimiseks ja rekonstrueerimiseks vajalikke töid. Omanik võib nõuda tehnorajatise kõrvaldamist, kui see ei ole enam eesmärgipärasel kasutusel. (AÕRS § 15<sup>2</sup>(1)). Alates 1999 a. 1. aprillist on tehnorajatise püstitamiseks võõrale kinnisasjale nõutav kinnisasja koormamine reaalservituudi või isikliku kasutusõigusega. Kinnistusraamatusse veel kandmata maale või riigile või kohalikule omavalitsusele kuuluvale maale tehnorajatise püstitamiseks piisab lihtkirjalikust või notariaalsest kokkuleppesest maa omanikuga. (AÕRS § 15<sup>2</sup>(2)).

Tehnorajatise omanikul, kellele kuuluv tehnorajatis on püstitatud võõrale kinnisasjale õiguslikul alusel pärast 1999 a. 1. aprilli, on õigus nõuda 10 a jooksul, alates tehnorajatise seotud maa kandmisest kinnistusraamatusse, kas reaalservituudi või isikliku kasutusõiguse seadmist tehnorajatise talumise kohustuse sätestamiseks (AÕRS § 15<sup>3</sup>(1)). Kinnisasja omaniku keeldumist reaalservituudi või kasutusõiguse seadmisest käsitlevad AÕRS § 15<sup>3</sup>(1<sup>1</sup>) ja (2).



Tasu kinnisasja omanikule tehno rajatise talumise eest on sätestatud AÕRS § 15<sup>3</sup>(4). Tehno rajatise omanik, kelle tehno rajatis on püstitatud võõrale kinnisasjale enne 1999 a. 1. aprilli, on vabastatud tasu maksmisest tehno rajatise talumise kohustuse eest kuni 2009 a 1. jaanuarini.

### 1.3.9. Keskkonnaningimused ja tervisekaitse.

Planeeringualal kavandatav tegevus ei põhjusta ohtu keskkonnale. Pole tegevust, mis nõuaks saasteainete või jäätmete keskkonda viimise loa taotlemist. Keskkonnamõjude hindamist pole vaja läbi viia.

#### Heitmed vette ja pinnasereostusküsimused.

Saasteainete pinnasesse ja sealtkaudu maanteekraavidesse imbumise vastu nähakse ette õlipüüdurid. Olmelise iseloomuga reoveed on planeeritud juhtida linna ühis-kanalisatsiooni, kuni linnatrassi ehitamiseni juhitakse need olemasolevasse kogumiskaevu.

Jäätmed. Jäätmete kogumiseks on kruntidel Antsla mnt 36 ja 36A ette nähtud koht kaanega suletavatele prügikonteineritele. Jäätmete äravedu võib teostada vaid vastavat litsentsi omav ettevõtte.

Joogivee saamiseks on planeeritud liitumine linna ühisveevärgiga. Kuni viimase valmimiseni tuleb kasutada olemasolevat veevarustussüsteemi endise Linavabriku puurkaevu baasil, kindlustades vee kvaliteedianalüüside olemasolu.

Müra. Planeeringuala paikneb Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa riigimaantee ääres, mis Maanteeameti hinnangul vastab liiklussageduselt III kategooria maanteele. Välismüra põhiliseks allikaks on liikluspüra, mille normtasemed välisterritooriumil ja hoonetes on toodud SM 04.03.2002 määruses nr 42. Kruntidele planeeritud hooned on kõik nimetatud määruse mõistes ühiskasutusega (kaubandus, teenindus, majutus).

Kui liikluspüra ületab piirnorme, tuleb rakendada müra vähendavaid meetmeid, milleks käesoleval juhul sobivad välisterritooriumil piirdeaiale paigaldatavad müra absorbeerivast materjalist puit- või plastikkatted. Ruumide heliisolatsiooninõudeid tuleb arvestada hoonete välispiirete projekteerimisel. Maanteeamet ei võta omale kohustusi riigimaantee ääres planeeritava ala mürataseme leevendamiseks.

### 1.3.10. Tuleohutus.

Antsla mnt.36 ja 36A planeeritud hoonete minimaalne tulepüsusivusklass on TP-2. Hoonete omavahelised kaugused ja kaugused krundi piirist on kantud planeeringu põhijoonisele DP-2. Planeeritud hooned kuuluvad tuleohutusest tulenevalt IV kasutusviisi.

Esmaste tulekustutusvahendite arv ja tähistus, tulekustutussüsteemid ja turvalgustus, evakuatsiooniplaanid ja ohutusmärgid peavad vastama kehtivatele normidele ja nõuetele.

Juurdepääsuteed hooneteni on planeeritud üle 3,5 m laiused. Päästemasinatel on ümberkeeramise ja läbisõidu võimalus, päästemeeskonnale peab olema tagatud pääs hoonete katustele.

Jäätmete hoiukoht peab olema süttiva pinnakihi hoonetest või ukse ja aknaavadest vähemalt 2 m kaugusel, sõiduki parkimiskoht vähemalt 4 m kaugusel.

Kuni ühisveevärgi väljaehitamiseni saadakse välise tulekustutuse vesi olemasolevatest süsteemidest või tuuakse kohale tuletõrje paakmasinatega. Kui ehitatakse välja ühisveevärk, kasutatakse Antsla mnt lähimaid tuletõrjehüdrante. Tulekustutusvee arvestuslik vajadus kuni 5000 m<sup>3</sup> suurustel hoonetel on 10 l/s,

### 1.3.11. Detailplaneeringu rakendamise võimalused.

Kruntide lammutustööd, hoonestamine, heakorrastamine, haljastamine ja tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt omanike plaanidele ja nende kulul.

Teemaal paiknevate kuivenduskraavide korrashoid on tee valdaja kohustus.

Liitva piirkonna ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni väljaehitamine kuulub AS Võru Vesi plaaniliste tööde hulka aastatel 2006-2007. Ehituse toimumine sõltub EL Ühtekuuluvusfondi SA Keskkonnainvesteeringute keskuse rahastamisest.

10 kV maakaabli ümbertõstmise olemasoleva tankla tagant teostab AS Eesti Energia plaaniliste tööde käigus. Plaaniväline ümbertõõtmine toimub tellija kulul. Side-rajatistega seotud ümberehitustööd teostatakse tellija kulul.

Tallinn- Tartu-Võru-Luhamaa riigimaantee teemaale planeeritud jalgteed ehitatakse sellest huvitatud krundiomanike kulul. Eelnevalt tuleb neil taotleda luba majandus- ja kommunikatsiooniministrilt ja projektdokumentatsioon kooskõlastada Maanteeametiga.

Krundisisesed juurdepääsuteed ning Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa mnt. (Ringtee) ja Antsla mnt.38 ristmik ehitatakse välja krundiomanike vahelisel kokkuleppel nende vahenditega. Nimetatud ristmiku ümberehitamine kuulub Antsla mnt.38, 36 ja 36A kruntide arendamisel I ehitusjärjekorda. Ristmikule tuleb koostada teeprojekt, mille lähteandmed annab ja projekti kooskõlastab Maanteeamet. Ristmiku ümberehitamise on kõikide uute ehitiste ehitusloa väljastamise eeltingimuseks kruntidel Antsla mnt.38, 36 ja 36A. (Vt. Maanteeameti kirjad köide II, p 3.2. ja p.3.14.)

Antsla mnt jalgraja kõrvale planeeritud kergliiklustee ehitatakse välja maakonna ja linna arengukavadest lähtuvalt. Krunt Antsla mnt 36B on soovitatav võõrandada Antsla mnt teemaa koosseisu.

### 1.3.12. Kokkuvõte

Planeeritud kruntidel on määratud hoonestusalad uute hoonete ehitamiseks ning seatud ehitusõigus. Lahendatud on liikluskorraldus kruntidel ning määratud haljastuse, heakorrastuse põhimõtted ning tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad. Liikluskorraldust Ringteel ja Antsla mnt-l muudetud pole. Seatud on keskkonnatingimused.

Käesolev detailplaneering ei muuda Võru linna generaalplaani korrektuuri (1974), selle üldplaneeringuna kehtima jäetud punktides. Peale kehtestamist on detailplaneering aluseks konkreetsete ehitusprojektide koostamisel.

Koostas: E. Needo