

OÜ VALGAPRO

Puistee 1 Valga 68203

7641303; 56687719

reg.nr. 10164493

Tellija : Võru Linnavalitsus

Töö nr: 07/ 06

VÕRU linna

**Tallinna mnt, Võhandu jõe, Koreli oja ning
Liitva tn. 4 ja Tallinna mnt. 38 kinnistute
vahelise maa-ala
(endise linavabriku territooriumi)**

DETAILPLANEERING

Seletuskiri, joonised, lisad

Juhatuse liige:	V.Lepik
Konsultant:	I. Ranniku
Arvutigraafika:	H.Luigujõe

Valga 2012

SISUKORD

Seletuskiri

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK	3
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	3
3. PLANEERIMISE LAHENDUS	4
3.1 Planeeritava ala kruntideks jaotamine.....	4
3.2 Krundi ehitusõigus	4
3.3 Krundi hoonestusala piiritlemine	4
3.4 Tänavate maa-alad, liikluskorralduse põhimõtted ja parkimiskorraldus	4
3.5 Ehitistevahelised kujud	5
3.6 Arhitektuurinõuded ehitistele	5
3.7 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	5
3.8 Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad.....	5
3.8.1 Üldosa.....	5
3.8.2 Veevarustus ja kanalisatsioon	5
3.8.3 Sadevete kanaliseerimine.....	5
3.8.4 Soojavarustus	5
3.8.5 Elektriavarustus.....	5
3.8.6 Tänavavalgustus	6
3.8.7 Telefoniside.....	6
3.9. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	6
3.10. Servituutide vajadus ning muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ja nende ulatus	6
3.11 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks	6
4. Kooskõlastuste kokkuvõte.....	7
Maanteeameti kooskõlastuskiri.....	8
Maa-ameti kooskõlastuskiri.....	9

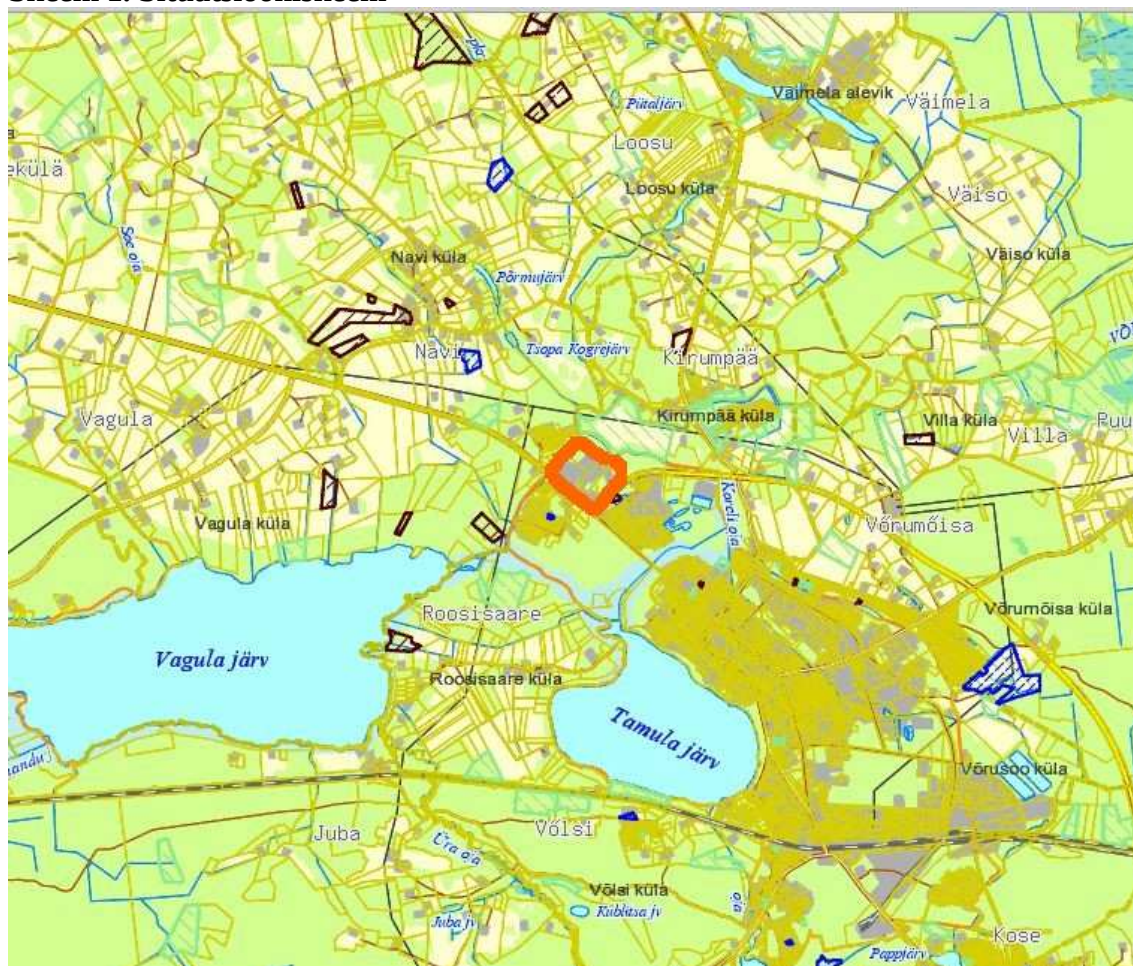
Joonised

Joonis 1:	Situatsiooniskeem (esitatud seletuskirjas)		3
Skeem 1:	Planeeringuala funktsionaalsed seosed		11
Joonis 2:	Olemasolev olukord	M 1: 2000	12
Joonis 3:	Põhijoonis. Maakorralduslikud toimingud	M 1:700	13
Joonis 4:	Liiklusskeemi seos kõrvalkrundiga. Tehno- võrkude planeering	M 1:700	14
Kooskõlastusjoonis			15
Päästkeskuse kooskõlastus			16

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Võru Linnavalitsuse 13.09.2006. a korraldus nr 567 "Antsla maantee, Võhandu jõe, Koreli oja ning Liitva 4 ja Antsla maantee 38 kinnistute vahelise maa-ala (endise linavabriku territooriumi) detailplaneeringu koostamise algatamine" ning selle juurde kinnitatud lähteseisukohad. Detailplaneeringu eesmärgiks on ehitiste teenindamiseks vajalike maade suuruste ja piiride, kruntide kasutamise sihtotstarvete, kruntide ehitusõiguse, tehnovõrkude ja -rajatiste asukohtade määramine, juurdepääsude ja liikluskorralduse üldiste põhimõtete lahendamine. Detailplaneeringu koostamise aluskaardiks on kasutatatud OÜ Fatmus poolt koostatud geodeetilist alusplaan, täpsusastmega 1:500, töö nr 12-04-2006-GEO, mõõdistamise aeg 12.04.2006.a. Elektrivõrkude osas on alusplaan aktualiseeritud juunis 2011. Planeeritava ala suurus on ca 23,8 ha. Planeeritava ala asukoht on antud Joonisel 1.

Skeem 1. Situatsiooniskeem



2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Planeeringu algatamise ajal oli planeeringualal 7 katastriüksust. Vastavalt Võru Linnavalitsuse 07.07.1999 korraldusele nr 371 on peatatud Võru Linnavalitsuse 10.02.1999 korralduse nr 58 "Maa ostuõigusega erastamine ja maakasutuse suuruse

kinnitamine Antsla mnt 46 F”rakendamine. Lisaks nimetatutele asuvad planeeringualal endise linavabriku hooned. Hoonetele ei ole teenindusmaad määratud. Juurdepääsud kruntidele ei ole õiguslikult lahendatud. Hoonete varustamine tehnovõrkudega on juhuslik ja ei ole piisav hoonete laiendamise või uute hoonete ehitamisel. Hooned ei moodusta hiliemate ümberehituste ja lammutuste tõttu enam ühtset tervikut. Olemasoleva olukorra iseloomustus on esitatud graafiliselt joonisel 2.

3. PLANEERIMISE LAHENDUS

3.1 Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga on fikseeritud olemasolevad katastriüksused, riigi omandisse jäetavad krundid, erastamisavalduse alusel moodustatavad krundid ning linna omandisse kavandatav tänavakrunt. Eraldi on moodustatud üldkasutatava maa kasutusotstarbega krunt Pos 9 Koreli oja ja Võhandu jõe äärsele alale, mille tulevast omandit ei ole määratud. Hoonete teenindamiseks vajaliku maa määramisel on arvestatud hoonete ehitusaluse pindalaga, praeguste juurdepääsudega hoonetesse ning põhimõttega, et olemasolevatele katartriüksustele kui ka moodustatavatele kruntidele oleks tagatud juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt. Planeeringus on ehitiste teenindusmaade määramisel arvestatud maareformi seaduses ja Vabariigi Valitsuse 30. 06. 1998 a. määruses nr 144 “Ehitise teenindamiseks vajaliku maa määramise kord” sätestatuga. Planeeritud kruntide piirid ja maakasutuse koondplaan on antud joonisel 3.

3.2 Krundi ehitusõigus

Kavandatud kruntide ehitusõigus on antud joonisel 3. Planeeringuga seatakse tingimus, kus enne olemasoleva hoone laiendamiseks või esimese uue hoone ehitamiseks ehitusloa väljastamist on vajalik linnavalitsusele esitada krundi hoonestuskava. Hoonestuskavas tuleb krundi ehitusõigusega lubatavas mahus ning planeeringuga näidatud hoonestusala piires esitada krundile lõplikult kavandatav hoonestus.

3.3 Krundi hoonestusala piiritlemine

Krundi hoonestusala piiritlemisel on arvestatud ehitistevaheliste kujadega, Tallinna maantee äärde kujundatava ühtse ehitusjoonega ning juurdepääsude tagamisega kruntidele. Krundi hoonestusala piiritlemine ning selle sidumine krundi piiridega on antud joonisel 3.

3.4 Tänavate maa-alad, liikluskorralduse põhimõtted ja parkimiskorraldus

Planeeringuga nähakse ette uue, avalikult kasutatava kogujatäna krundi (Pos 31) moodustamine. Nimetatud täna kavandamine tagab juurdepääsu kruntidele, mis osaliselt on lahendatud juurdepääsuservituutidega. Tallinna maanteelt uusi juurdepääse ette ei nähta. Planeeringuga antud juurdepääsud kruntidele on põhimõttelised ja täpsustatakse krundi hoonestuskava esitamisel. Parkimine tuleb lahendada krundil. Parkimiskohtade arvutus ning asukohtade määramine tuleb läbi viia hoonestuskava koostamisel, kui on selgunud kavandatava hoonestuse brutopind ning hoonete kasutusotstarbed ja seega ka krundi kasutamise täpsem sihtotstarve. Parkimiskohtade arvutamisel tuleb lähtuda standardist EVS 843:2003.

3.5 Ehitistevahelised kujad

Ehitistevahelised kujad on lahendatud vastavalt VV 27. oktoobri 2004.a määrusele nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded". Hoonete vaheline tuleohutuskaja peab olema vähemalt 8 meetrit. Käesoleva planeeringuga on planeeritava hoone minimaalseks tulepüsivusklassiks TP -3. Planeeringuga nähakse avalikult kasutatavale tänavale hüdrantide ehitamise nõue.

3.6 Arhitektuurinõuded ehitistele

Hoonete arhitektuur peab olema kõrgetasemeline ja piirkonna keskkonda parandav. Planeeringuga seatakse nõue, kus maantee äärsete hoonete välisviimistluses on algseid matkivate materjalide kasutamine keelatud. Hoonete arhitektuursed näitajad täpsustatakse hoonestuskava koostamise käigus. Olemasolevatele hoonete puhul on lubatud hoonete laiendamine, võimalusel ka pealeehitamine. Hoonete laiendamisel ja pealeehitamisel tuleb projekteerimisel tagada terviklahendus nii olemasoleva hoone kui laienduse osas.

3.7 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeringuga ei määrata säilitatavaid puid, säilitatavad puud tuleb määrata krundi hoonestuskava koostamise käigus. Planeeringuga seatakse nõue, kus krundile tuleb kavandada kõrghaljastust vähemalt 10 % krundi pindalast, parklad tuleb liigendada kõrghaljastusega arvestusega vähemalt üks puu 10 parkimiskoha kohta. Murukivikattega parklaid ei loeta haljastatavateks aladeks.

3.8 Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

3.8.1 Üldosa

Tehnovõrgud on lahendatud vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele. Planeeringuga on tehnovõrgud lahendatud krundi piirini. Planeeritud tehnovõrkude asukoht täpsustatakse projekteerimisel. Olemas olevad tehnovõrgud teisaldatakse või likvideeritakse vastavalt tehnovõrkude projektidele. Krundi siseste tehnovõrkude asukoht täpsustatakse hoonestuskava koostamisel.

3.8.2 Veevarustus ja kanalisatsioon

Vee- ja kanalisatsiooni ühendustorustik on planeeritud vastavalt AS Võru Vesi poolt väljastatud tingimustele.

3.8.3 Sademevee kanaliseerimine

Sademevete kogumine on lahendatud sadevee torudega ja kraavitusega. Parklad tuleb varustada õlipüüduriga. Sademevee-, pinna- ja drenaaživee ühiskanaliseerimise juhtimine on keelatud.

3.8.4 Soojavarustus

Hoonete soojavarustus lahendatakse lokaalselt.

3.8.5 Elektrivarustus

Hoonete elektrivarustus on lahendatud vastavalt Eesti Energia OÜ Jaotusvõrgu Kagu-

Eesti piirkonna poolt 01.03.2011 väljastatud tingimustele nr. 189037.

3.8.6 Tänavavalgustus

Planeeringuga nähakse ette tänavavalgustuse kaabli asukoht kavandataval kogujateel. Tallinna maantee tänavavalgustus jääb olemasolevaks. Krundi välisvalgustus lahendatakse krundi hoonestuskava koostamise käigus.

3.8.7 Telefoniside

Hoonete telefoniside lahendus on antud joonisel 4.

3.9 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske äri-, büroo- ja tööstuspiirkondades saab vähendada, tagades valduse sissepääsude arvu piiramise ning territooriumi valgustamine.

3.10 Servituutide vajadus ning muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ja nende ulatus

Planeeringuga nähakse ette juurdepääsuservituutide määramise vajadus kruntidele. Juurdepääsuservituutide laius ja asukohad on näidatud põhijoonisel. Planeeringuga sätestatakse lisaks juurdepääsu servituudi määramise vajadus krundile Pos 13 läbi krundi Pos 1 ja krundile Pos 14 läbi krundi Pos 15, krundile Pos 10 ja 19 läbi krundi Pos 1 ja 2. Juurdepääsu servituudi asukoht täpsustatakse krundiomanike omavahelisel kokkuleppel. Juurdepääsuservituudi aladel ning avalikult kasutataval kogujatänaval seatakse IKÕ iga võrguvaldaja kasuks.

3.11 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Planeeringuga seatakse krundi hoonestamisele ja heakorrastamisele järgmised keskkonnanõuded:

- Üle 20 kohalised parklad tuleb varustada õlipüüduritega;
- Avalikult kasutatava tänava äärde tuleb ette näha prügi sorteerimispunkti rajamine;
- Planeeringuga tehakse ettepanek Pos 15 krundil asuva puurkaevu sanitaarkaitsevööndi vähendamiseks 10 meetrini.

4. KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE

Kooskõlastatava instantsi nimi	Kuupäev	Kooskõlastuse asukoht kaustas
Lõuna- Eesti Päästkeskus	15.06.2011	Kooskõlastusjoonis, lk 15
Eesti Energia OÜ Jaotusvõrgu Kagu- Eesti piirkond	15.06.2011	Kooskõlastusjoonis, lk 15
AS Võru Vesi	15.06.2011	Kooskõlastusjoonis, lk 15
AS Elion	15.06.2011	Kooskõlastusjoonis, lk 15
Maanteeamet	27.01.2011	Iseseisev kiri, lk 8
Maa-amet	19.07.2011	Iseseisev kiri, lk 9



MAANTEEAMET

H. Luigujõe
A.Kitzbergi 5 - 4
Tartu 50103

Teie: 21.01.2011 nr. _____

Meie: 27.01.2011 nr. 15-4/11-00065/015

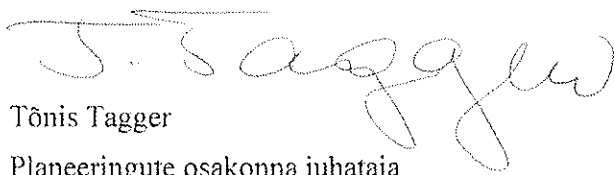
Planeeringu koostöölastamine

Olete esitanud koostöölastamiseks Võru linna Antsla mnt., Võhandu kõe, Koreli oja ning Liitva ja Antsla mnt. 38 kinnistute vahelise maa-ala (endise linavabriku territooriumi) laiendamise detailplaneeringu, OÜ Valgapro töö nr 07/06.

Maanteeamet koostöölastab nimetatud töö järgmistel tingimustel:

- kuna detailplaneeringu ala piirneb vahetult põhimaantee nr 2, mistõttu planeeringualal on tõenäoline normatiive ületavate müratasemete esinemine. Olukorra hindamise ning vajadusel leevendavate meetmete rakendamise kohustus ja vastutus seisab arendajal ja planeeringu kehtestajal. Maanteeamet ei võta kohustusi normatiive ületavate keskkonnaparameetrite osas uutel planeeritavatel aladel. Kõrghaljastuse rajamisel võtta aluseks Tee projekteerimise normid ja nõuded tabel 2.13.
- arendaja on kohustatud tagama liigvee ärajuhtimise põhimaantee ja planeeritava ala vahel.

Lugupidamisega



Tõnis Tagger
Planeeringute osakonna juhataja

Jüri Kirotam 611 9350

Rein Kallas 611 9377

Pärnu mnt. 463^A
10916
TALLINN

telefon: 611 9300
faks: 611 9360
e-post: info@mnt.ee



Hr Innar Mäesalu
Abilinnapea
Võru Linnavalitsus
vlv@voru.ee

Teie 20.06.2011 nr 10-826-VLV/2

Meie 19.07.2011 nr 6.2-3/7816

Antsla mnt, Võhandu jõe, Koreli oja ning Liitva 4
ja Antsla mnt 38 kinnistute vahelise maa-ala
detailplaneering

Edastasite Maa-ametile oma 20.06.2011 kirjaga nr 10-0826-VLV/2 (Maa-ametisse saabunud 27.07.2011) kooskõlastamiseks Võru Linnavalitsus 13.09.2006 korraldusega nr 567 algatatud Võru linna Antsla mnt, Võhandu jõe, Koreli oja ning Liitva 4 ja Antsla mnt 38 kinnistute vahelise maa-ala (endise linavabriku territooriumi) detailplaneeringu. Planeeritava ala suurus on ligikaudu 23,8 ha. Detailplaneeringu eesmärgiks on ehitiste teenindamiseks vajalike maa-alade suuruste ja piiride määramine, sihtotstarvete määramine, kruntide ehitusõiguse, tehnovõrkude ja -rajatiste asukohtade määramine, juurdepääsuteede määramine ning liikluskorralduse lahendamine.

Planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 16 lõige 9 sätestab, et maareformi seaduse (edaspidi MRS) § 31 lõike 2 tähenduses jätkuvalt riigi omandis oleva maa puhul on PlanS tähenduses kinnisasja omanikuks Keskkonnaministeerium või keskkonnaministri volitatud isik. Keskkonnaminister on oma 23.07.2009 käskkirjaga nr 1197 andnud Maa-ametile volituse esindada planeerimisprotsessis Keskkonnaministeeriumi kui PlanS tähenduses kinnisasja omanikku Eesti Vabariigi omandis Keskkonnaministeeriumi valitsemisel olevatel maaüksustel, mille volitatud asutuseks on Maa-amet, ja MRS § 31 lõike 2 tähenduses jätkuvalt riigi omandis oleval maal.

Antud detailplaneeringu osas olete edastanud Maa-ametile oma 19.02.2008 e-kirjaga (endise linavabriku territooriumi) detailplaneeringu eskiisjoonise. Maa-amet märkis oma 12.03.2008 kirjas nr 6.2-3/2781, et (tsiteerin): „Teeme ettepaneku määrata krundile Pos 9 kindlad piirid. Krundi Pos 5 teenindusmaa määramisel palume lähtuda nimetatud detailplaneeringu 12.06.2007 tööprotokollist, mille lisamaterjalides 1 on öeldud, et Pos 5 oma ulatuselt on moodustatud vastuolus kehtivate õigusaktidega. Sellel ei asu ühtegi hoonet, vaid postidele ehitatud varikatus, mis on rajatis ning sellise ehitise teenindusmaaks 16105 m² suuruse maa-ala määramine ei ole õiguspärane. Kõnealuse postidele ehitatud varikatuse ehitisalune pindala ehtisregistri andmetel on 1074 m². Juhime tähelepanu asjaolule, et ehitise omanik märkis maa ostueesõigusega erastamise avalduses soovitavaks pindalaks ca 1007,4 m². Käesolev eskiislahendus näeb ette Pos 5 suurendamise nii põhja kui lõuna suunas, määrates krundi Pos 5 suuruseks 8253 m². Käesolevaga teatame, et Maa-amet nõustub krundi Pos 5 suurendamisega ainult lõuna suunas. Põhja suunas palume kajastada krundi piir selliselt nagu 13.09.2007 Maa-ametile kooskõlastusele esitatud eskiisjoonisel.“

20.06.2011 kooskõlastusele esitatud detailplaneeringus on krundile Pos 9 (44652 m² suurune üldkasutatava maa krunt) määratud kindlad piirid. Krundi Pos 5 piire on korrigeeritud vastavalt

Maa-ameti 19.02.2008 kirjas toodule. Planeeringu põhilahenduses on krundi Pos 5 pindala 6569 m².

Planeeringu põhilahenduses on riigi omandisse jäetavate kruntide osas järgmised muudatused võrreldes eskiislahendusega:

- Krundi Pos 4 pindala (7310 m²) on suurenenud võrreldes eskiislahenduses kajastatud krundi pindalaga (5641 m²).
- Krundi Pos 24 pindala (16281 m²) on suurenenud võrreldes eskiislahenduses kajastatud krundi pindalaga (15727 m²).
- Krundi Pos 25 pindala (4035 m²) on vähenenud võrreldes eskiislahenduses kajastatud krundi pindalaga (4167 m²). Pindala vähenemine on tingitud asjaolust, et osa krundist on hõlmatud kavandatava avalikult kasutatava tee ja tänavamaa krundi koosseisu.
- Krundi Pos 28 pindala (2662 m²) on vähenenud võrreldes eskiislahenduses kajastatud krundi pindalaga (2920 m²). Vähenemine on tingitud asjaolust, et krundist eraldati 369 m² suurune tootmismaa krunt Pos 33 planeeritava reoveepumpla kavandamiseks.
- Krundi Pos 30 pindala (2287 m²) on vähenenud võrreldes eskiislahenduses kajastatud krundi pindalaga (3150 m²). Pindala vähenemine on tingitud asjaolust, et osa krundist on hõlmatud kavandatava avalikult kasutatava tee ja tänavamaa krundi koosseisu.

Kruntide Pos 23, 26 ja 27 pindalad vastavad eskiislahenduses kajastatud kruntide pindaladega. Käesolevaga teatame, et Maa-amet nõustub planeeringu põhilahenduses tehtud muudatustega, millistega on täpsustatud riigi omandisse jäetava maaüksuste pindalasid.

Planeeringu põhijoonisel kajastatud tabelis on krundi Pos 27 pindala märgitud ekslikult 100096 m², tegeliku 10096 m² asemel. Palume korrigeerida tabelit. Planeeringumaterjalides kajastub termin üldmaa. Palume korrigeerida planeeringu materjale, märkides üldmaa asemel termin üldkasutatav maa.

Kruntide Pos 9 (44652 m² suurune üldkasutatav maa), Pos 31 (7693 m² suurune avalikult kasutatav tee ja tänavamaa) ja Pos 33 (369 m² suurune planeeritav reoveepumpla) osas teeme kohalikule omavalitsusele ettepaneku algsel põhjal pärast detailplaneeringu kehtestamist maa munitsipaalomandisse andmise menetlus.

Käesolevaga teatame, et Maa-amet ei esita vastuväiteid Antsla mnt, Võhandu jõe, Koreli oja ning Liitva 4 ja Antsla mnt 38 kinnistute vahelise maa-ala (endise linavabriku territooriumi) detailplaneeringu lahendusele tingimusel, et arvestatakse käesolevas kirjas toodud märkustega. Juhime tähelepanu PlanS § 25 lõikele 5, mille kohaselt peab kohalik omavalitsus saatma kehtestatud detailplaneeringu ühe kuu jooksul planeeringu kehtestamise päevast arvates riigi maakatastri pidajale. Lisaks eelkirjeldatud planeeringutoimiku maakatastrile edastamisele palume võimaluse korral edastada ka detailplaneeringu vastuvõtmise ja kehtestamise otsused digitaalsel kujul ning kehtestatud detailplaneeringu põhijoonis ja tehnovõrkude joonis .pdf, .dwg või .jpg vormingus järgnevale e-mailile: maaamet@maaamet.ee.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Urmas Männama
Peadirektori asetäitja

Kristi Kivimaa 675 0127, Kristi.Kivimaa@maaamet.ee