

## Töö koosseis:

Köide I    Seletuskiri ja joonised

Köide II    Detailplaneeringu dokumentatsioon

## KÖITE I SISUKORD

|                                                |           |
|------------------------------------------------|-----------|
| Detailplaneeringu kehtestamise otsus           | lk. 3     |
| Kooskõlastuste register                        | lk. 4     |
| <br>1. Seletuskiri                             | <br>lk. 5 |
| 1.1 Üldosa                                     |           |
| 1.2 Olemasolev olukord                         |           |
| 1.3 Planeeringu lahendus                       |           |
| <br>2. Graafiline osa                          |           |
| Asukoha skeem                                  | lk. 20    |
| DP-1 Olemasolev olukord                        | lk. 21    |
| DP-2 Põhijoonis                                | lk. 22    |
| DP-3 Tehnovõrgud                               | lk. 23    |
| DP-4 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine | lk. 24    |
| DP-5 Planeeringuala funktsionaalsed seosed     | lk. 25    |

## 1. Seletuskiri.

### 1.1 Üldosa.

Käesolev detailplaneering on koostatud Bruno Lauri tellimisel seoses kinnistu kruntideks jagamise, maakasutuse sihtotstarbe osalise muutmise ja perspektiivsete ehitusõiguste seadmisega, Võru linnas Kubja tee 7 Kubja veski kinnistul (kat. tunnus 91901:014:0280).

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Võru Linnavalitsuse korraldus 24.03.2005 nr 165, Bruno Lauri tellimus ja teised dokumendid, mis on toodud köites II.

Planeeritav ala suurus on ca 8,2 ha.

Detailplaneeringu koostajaks on Kurmik Projekt OÜ (äriregistri kood 11005153, aadress Räpina mnt. 7, Võru, MTR reg. nr. EP 10244542-0001).

*Detailplaneeringu koostamisel on kasutatud järgmisi Eesti Vabariigi normdokumente:*

- \*Planeerimisseadus

- \*Planeeringute soovituslikud leppemärgid (2002);

- \*Soovitused detailplaneeringu koostamiseks (2003)

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

- \*Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded (VV 27.10.2004 m. nr. 315)

- \*Teeseadus;

- \*Asjaõigusseadus;

- \*Veeseadus;

Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise kord (KMm 16.12.96 nr. 61 lisa)

- \*Looduskaitseadus

- \*Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus (VVm 20.05.03 nr. 157)

- \*Ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadus (VP 02.03.99 o nr.525)

- \*Elektrivõrguga liitumise ja liitumistasu arvestamise kord (VV 31.07.02 m nr.241)

- \*Kanaliseerimisvõrgu ehitiste veekaitsealused (VV m 16.05. 2001.a. nr.171)

- \*Kaitstavate loodusobjektide seadus;

- \*Avalikult kasutatavate veekogude nimekirja kinnitamine (VV m 18.07.96. nr.191)

*Detailplaneeringu koostamisel on kasutatud järgmisi planeeringuid ja aluseid*

- \*Kubja veski maaüksuse maa-ala mõõdistamine, OÜ Tarko Kinnis töö nr 05/025, juuni 2005

- \*Roo 10, Võru linn detailplaneering, AS Kurmik töö nr 2003-699-89 , 2003-2004

## 1.2.

### lemasolev olukord.

#### 1.2.1 Detailplaneeringu algatamine

Detailplaneering on algatatud Võru Linnavalitsuse korraldusega 24.03.2005 nr.165 tuginedes Bruno Lauri avaldusele.

#### 1.2.2. Planeeritava ala iseloomustus

Planeeritavaks alaks on ca 8,2 ha. See hõlmab Kubja veski kinnistu (kat. tunnus 91901:014:0280, 61262 m<sup>2</sup>), kinnistu Roo 10 (kat. tunnus 91901:014:1000, 600 m<sup>2</sup>), katastriüksuse Roo 10A (kat. tunnus 91901:014:0027, 201 m<sup>2</sup>) ja juurdepääsuteed.

Planeeringu ala asub Võru linnas, Kubja tee 7, Kubja järve ja Võru- Mõniste-Valga mnt. (T-67) vahelisel alal. Kirdest piirneb ala Võru linna vaba maa ja Männiku 4, 6, 8, 8A kinnistutega, idast kinnistuga Männiku 10 (riigi metsamaa), lõunast külgneb ala Kubja järvega ja läänest Võru-Mõniste-Valga maantee. Planeeringualal paikneb ka Veskijärv.

Planeeringuala asukohta kirjeldab joonis DP-1.

Planeeringuala on hoonestamata, tasane ala, absoluutkõrgused jäävad vahemikku 72,30-74,80m.

Kinnistul Roo 10 asub põlenud hoone vundament, mille põhjaküljel asub asfaltplats ja lõunaküljel killustikplats. Puid ja põõsaid kinnistul ei kasva. Põhjakülge jääb haljasriba. Piirdeid kinnistul ei ole.

Kinnistu Roo 10A on looduslik rohumaa, mille edelanurgast algab piki Kubja Veski kinnistu lõunaosa kulgev vana vankritee. Lõunaosa piirneb riigi vaba maaga, kus paikneb Kubja järve äärne supluskoht, mida kasutavad ümbruskonna elanikud.

Kinnistu Kubja veski piirneb läänest Võru-Mõniste-Valga maantee, lõunast Kubija järvega ja idast kinnistuga Männiku 10 (riigi metsamaa). Kagunurgas on piiriks Roo 10 kinnistu. Kinnistu lääneküljel paikneb Veskijärv. Kinnistu on hoonestamata, kagunurgas, kinnistu Roo 10 piiril paikneb puurkaev. Kinnistu lõunaosas kulgeb risti läbi kinnistu vana vankritee, mida mööda pääseb Kubija ja Veskijärve vahel paikneva tammini. Kinnistu idaosas kulgeb piki kinnistut asfaltkattega eratee, mida mööda pääseb põhjast Männiku tänavale ja lõunast Roo tänavale. Kinnistu põhjaosa on metsastunud ala, Veskijärve idakaldal on roostik, lepa- ja pajuvõsastik, kohati on ala soostunud. Keskosa moodustab haljasmaa. Veskijärve ja Kubija järve kokkupuutealal on metsastunud puhkekoht. Veskijärve ja Võru-Mõniste-Valga maantee vahelise ala moodustab haljasmaa.

Kinnistule pääseb mööda Roo tänavat või Männiku tänavalt juurdepääsutee kaudu.

Kubja veski kinnistu katastriüksuse 91901:014:0280 sihtotstarve on sotsiaalmaa.

Planeeringuala asukoht seab krundile mitmeid piiranguid, mida on käsitletud punktis 1.2.5.

### 1.2.3. Kehtiv maakasutus

Planeeritaval alal fikseeritud maakasutus on järgmine:

| Nimetus                                                                                                     | Kinnistus<br>reg. osa nr. | Katastritunnus | Pind<br>m <sup>2</sup> | Maakasutuse<br>Sihtotstarve | Praegune<br>omanik             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------|------------------------|-----------------------------|--------------------------------|
| Kubja veski                                                                                                 | 1953                      | 91901:014:0280 | 61 262                 | Sotsiaalmaa<br>100%         | Bruno Lauri<br>Luha 21-9, Võru |
| Roo 10                                                                                                      | 4866                      | 91901:014:1000 | 600                    | Ärimaa<br>100%              | Bruno Lauri<br>Luha 21-9, Võru |
| 09.06.2004 kehtestatud detailplaneeringuga on kinnistu Roo 10 sihtotstarve muudetud ärimaast väikeelamumaa. |                           |                |                        |                             |                                |
| Roo 10A                                                                                                     |                           | 91901:014:0027 | 201                    | Väikeelamumaa<br>100%       | Bruno Lauri<br>Luha 21-9, Võru |

Piirinaabrite andmed:

| Nimetus                         | Kinnistus<br>reg. osa nr. | Katastritunnus | Pind<br>ha | Maakasutuse<br>Sihtotstarve                                 | Praegune<br>omanik                                                                                              |
|---------------------------------|---------------------------|----------------|------------|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Männiku tee<br>4                | 1564                      | 91901:014:0150 | 1773       | Elamumaa<br>100%                                            | Valter Kimask<br>Männiku tee 4, Võru                                                                            |
| Männiku tee<br>6                | 3229                      | 91901:014:0930 | 2242       | Elamumaa<br>100%                                            | Therese Niilits<br>Männiku tee 6, võru                                                                          |
| Männiku tee<br>8,8A             | 12274                     | 91901.014:0940 | 1936       | Elamumaa<br>100%                                            | Aivar Lemvald -krt.1<br>Arnold Piho -krt.2<br>Eha Mürk -krt.3<br>Arvo Haak -krt.3<br>Männiku tee 8, 8A,<br>Võru |
| Männiku 10                      |                           | 91901:014:0013 | 3,3 ha     | Maatulundusmaa<br>100%                                      | Eesti Vabariik, Võru<br>metskond. Männiku<br>22, Võru                                                           |
| Kubija järve                    |                           | 91901:014:0015 | 23,6 ha    | Veekogude maa<br>70%<br>Üldmaa 20%<br>Maatulundusmaa<br>10% | Eesti Vabariik, Võru<br>metskond. Männiku<br>22, Võru                                                           |
| T-67 Võru-<br>Mõniste-<br>Valga |                           | 91804:001:1110 | 16,07 ha   | Transpordimaa<br>100%                                       | Eesti Vabariik                                                                                                  |

Maakasutused on fikseeritud ka planeeringujoonistel.

### 1.2.4. Insener-tehnilised kommunikatsioonid

Kinnistul Kubja veski puuduvad insener-tehnilised kommunikatsioonid. Kinnistu idaosas paikneb puurkaev, mis on kantud ka geodeetilisele alusele.

### *1.2.5. Kitsendused ja kohustused*

Kubija järv on avalikult kasutatav veekogu. Vastavalt Veeseaduse §10 lg 1 peab kinnistu omanik kindlustama veekogu ääres keskmise veeseisu piirjoonest vähemalt 4 m laiuse kallasraja, mis on määratud avalikuks kasutamiseks, kusjuures kallasraja kasutaja ei tohi kallasraja kasutamisega kahjustada kaldaomaniku vara.

Veeseaduse § 29 lg 2 järgi on Kubija järve ja Vesikijärve veekaitsevöönd ulatusega 10 m tavalisest veepiirist, milles on majandustegevus keelatud.

Looduskaitseaduse § 38 lg1 järgi on Vesikijärve kalda ehituskeeluvöönd 25 m ja kui järve kaldal on metsamaa on § 38 lg 1 järgi kalda ehituskeeluvöönd 50 m tavalisest vee-piirist, Kubija järve kalda ehituskeeluvöönd 50 m ja kui järve kaldal on metsamaa on § 38 lg 1 järgi kalda ehituskeeluvöönd 100 m tavalisest vee-piirist. Uute hoonete ja rajatiste ehitamine on ehituskeeluvööndis on keelatud. § 38 lg 4 punkti 1 ja 5 järgi ei laiene ehituskeeld olemasoleva ehitise õuemaale ehitatavale uuele hoonele, mis ei jää veekaitsevööndisse ja olemasoleva ehitise esmakordsele juurdeehitisele juhul, kui juurdeehitise maht on väiksem kui üks kolmandik ehitise kubatuurist.

Lisaks neile kitsendustele on planeeringujoonistele kantud tehnovõrkude ning –rajatiste kaitsevööndid.

## **1.3. Planeeringu lahendus.**

### *1.3.1. Detailplaneeringu eesmärk.*

Bruno Lauri avalduse alusel algatatud detailplaneeringu eesmärk on kinnistu kruntideks jagamine, maakasutuse sihtotstarbe osaline muutmine ja perspektiivsete ehitusõiguste seadmine moodustatud kruntidele Võru linnas Kubja tee 7 Kubja veski kinnistul (kat. tunnus 91901:014:0280). Planeeringu põhieesmärgiga kaasneb tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha, kujade ja servituutide vajaduse määramine. Detailplaneeringuga muudetakse kehtivat üldplaneeringut maakasutuse sihtotstarbe osas ja kehtivat Roo 10 detailplaneeringut Roo 10 positsiooni osas.

### *1.3.2. Detailplaneeringu alusplaan*

Detailplaneeringu alusplaanina on kasutatud OÜ Tarko Kinnis (äriregistri nr. 10243436, tegevuslitsents EG10243436-0001) poolt juunis 2005. a. teostatud Kubja veski maaüksuse maa-ala mõõdistust ( töö nr. 05/025). Plaan on koostatud riiklikus süsteemis, lähtepunktideks Võru linna polügonomeetriavõrgu punktid, Kõrgused Balti süsteemis. Piirid on plaanile kantud katstrifaili järgi.

### 1.3.3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala asub Kubja järve ja Vesikijärve vahelisel alal. Planeeritud väikeelamukrundid sobinduvad funktsionaalselt teisi piirkonna tänavaid ääristavate väikeelamukruntidega ja moodustavad uue elamuterühma. Planeeringuala kontaktvööndi väikeelamud on joondunud ühtsele tänavajoonele, esinevad nii ühe- kui kahekorruselised eluhooned. Katused on enamasti lamedad või väikese kaldega. Krundid on piiratud nii võrk- kui puitpiiretega. Domineerib roheline.

Linnaosa peatänavaks on Männiku tänav, kus kulgeb ka linna bussiliin. Kõrvaltänavad algavad Männiku tänavalt ja paiknevad sellega risti. Planeeringuga tekib uus Männiku tänavaga paralleelne tee, millel on väljapääsud Männiku tänavale nii Roo tänavalt kui ka põhjaosas paiknevast juurdepääsuteelt.

Kontaktvööndisse jäävatel tänavatel kulgevad linna ühisveevärgi ja -kanalisatsioonitrassid ning elektri kaabelliinid. Trassid ja liinid on rekonstrueeritud. Välja on ehitatud liitumispunktid.

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on toodud joonisel DP-5.

### 1.3.4. Maakasutuse sihtotstarbed, ehitusõigus ja hoonestustingimused

Kubja veski kinnistu maa sihtotstarve on 100% sotsiaalmaa, Roo 10 kinnistu sihtotstarve on 100% ärimaa (09.06.2004 kehtestatud detailplaneeringuga on kinnistu Roo 10 sihtotstarve muudetud ärimaast väikeelamumaaks), katastriüksuse Roo 10A sihtotstarve on 100% väikeelamumaa. Käesoleva detailplaneeringuga jaotatakse seni hoonestamata üldmaa (Kubja veski) ja tema kõrval paiknevad äri- (Roo 10) ja elamumaa (Roo 10A) kümneks krundiks, mille ehitusõigused seatakse järgmiselt:

#### **Krunt pos. 1** (pindala 13 038 m<sup>2</sup>)

EP – pereelamumaa  
0010 EE 100% (väikeelamumaa)  
4  
300 m<sup>2</sup>  
kuni 7 m

-krundi kasutamise sihtotstarve  
-katastriüksuse sihtotstarve  
-hoonete lubatud suurim arv krundil  
-hoonete suurim lubatud ehitusalane pindala  
-hoonete suurim lubatud kõrgus

#### Olulisemad arhitektuurinõuded:

2  
0° - 5°  
TP-3

-maksimaalne korruste arv  
-soovitav katusekalle  
-minimaalne tulepüsivusklass

**Krunt pos. 2** (pindala 1 728 m<sup>2</sup>)

EP – pereelemumaa  
0010 EE 100% (väikeelamumaa)  
1  
240 m<sup>2</sup>  
kuni 7 m

-krundi kasutamise sihtotstarve  
-katastriüksuse sihtotstarve  
-hoonete lubatud suurim arv krundil  
-hoonete suurim lubatud ehitusalane pindala  
-hoonete suurim lubatud kõrgus

Olulisemad arhitektuurinõuded:

2  
0° - 5°  
TP-3

-maksimaalne korruste arv  
-soovitatav katusekalle  
-minimaalne tulepüsivusklass

**Krunt pos. 3** (pindala 2 900 m<sup>2</sup>)

EP – pereelemumaa  
0010 EE 100% (väikeelamumaa)  
2  
300 m<sup>2</sup>  
kuni 7 m

-krundi kasutamise sihtotstarve  
-katastriüksuse sihtotstarve  
-hoonete lubatud suurim arv krundil  
-hoonete suurim lubatud ehitusalane pindala  
-hoonete suurim lubatud kõrgus

Olulisemad arhitektuurinõuded:

2  
0° - 5°  
TP-3

-maksimaalne korruste arv  
-soovitatav katusekalle  
-minimaalne tulepüsivusklass

**Krunt pos. 4** (pindala 2 448 m<sup>2</sup>)

EP – pereelemumaa  
0010 EE 100% (väikeelamumaa)  
2  
300 m<sup>2</sup>  
kuni 7 m

-krundi kasutamise sihtotstarve  
-katastriüksuse sihtotstarve  
-hoonete lubatud suurim arv krundil  
-hoonete suurim lubatud ehitusalane pindala  
-hoonete suurim lubatud kõrgus

Olulisemad arhitektuurinõuded:

2  
0° - 5°  
TP-3

-maksimaalne korruste arv  
-soovitatav katusekalle  
-minimaalne tulepüsivusklass

**Krunt pos. 5** (pindala 2 190 m<sup>2</sup>)

EP – pereelemumaa  
0010 EE 100% (väikeelamumaa)  
2  
300 m<sup>2</sup>  
kuni 7 m

-krundi kasutamise sihtotstarve  
-katastriüksuse sihtotstarve  
-hoonete lubatud suurim arv krundil  
-hoonete suurim lubatud ehitusalane pindala  
-hoonete suurim lubatud kõrgus

Olulisemad arhitektuurinõuded:

2  
0° - 5°  
TP-3

-maksimaalne korruste arv  
-soovitatav katusekalle  
-minimaalne tulepüsivusklass

**Krunt pos. 6** (pindala 3 047 m<sup>2</sup>)

EP – pereelemumaa  
0010 EE 100% (väikeelamumaa)  
2  
200 m<sup>2</sup>  
kuni 7 m

-krundi kasutamise sihtotstarve  
-katastriüksuse sihtotstarve  
-hoonete lubatud suurim arv krundil  
-hoonete suurim lubatud ehitusalane pindala  
-hoonete suurim lubatud kõrgus

Olulisemad arhitektuurinõuded:

2  
0° - 5°  
TP-3

-maksimaalne korruste arv  
-soovitatav katusekalle  
-minimaalne tulepüsivusklass

**Krunt pos. 7** (pindala 3 992 m<sup>2</sup>)

HL – looduslik haljasmaa  
0051 Üm 100% (üldmaa)

-krundi kasutamise sihtotstarve  
-katastriüksuse sihtotstarve

Krundile ehitusõigust ei seata.

**Krunt pos. 8** (pindala 5 255 m<sup>2</sup>)

LT – tee- ja tänavamaa  
007 L 100% (transpordimaa)

-krundi kasutamise sihtotstarve  
-katastriüksuse sihtotstarve

Krundile ehitusõigust ei seata.

**Krunt pos. 9** (pindala 7 796 m<sup>2</sup>)

PL -puhkerajatiste maa  
002 Ä 100% (ärimaa)  
1  
100 m<sup>2</sup>  
kuni 6,0 m

-krundi kasutamise sihtotstarve  
-katastriüksuse sihtotstarve  
-hoonete lubatud suurim arv krundil  
-hoonete suurim lubatud ehitusalane pindala  
-hoonete suurim lubatud kõrgus

Olulisemad arhitektuurinõuded:

2  
0° - 5°  
TP-3

-maksimaalne korruste arv  
-soovitatav katusekalle  
-minimaalne tulepüsivusklass

**Krunt pos. 10** (pindala 18 336 m<sup>2</sup>)

V – tehisveekogu  
006 V 100% (veekogude maa)

-krundi kasutamise sihtotstarve  
-katastriüksuse sihtotstarve

Krundile ehitusõigust ei seata.

Krundid pos.1-6 rajatakse elamumaadena. Hoonete harjajoone suund on märgitud põhijoonisele. Hoonestus rajatakse funktsionalistlikus stiilis. Elamu välisseinte kattematerjalina kasutada siledaid heledaid materjale või horisontaalset puitlaudist. Pleki

kasutamine on välistatud. Katusekalle 0°-5° eeldab lamekatuse kasutamist. Hoonete maksimalseks kõrguseks on 7,0m. Hooned võib ehitada kuni kahekorruselisena, tulepüsivusklassiga TP-3 (tuldkartev).

Kõrvuti paiknevad krundid tuleb hoonestada samalaadsete ehitistega. Määravaks saab esimesena püstitatud elamu.

Hoonestusalad on paigutatud nii, et kõik hooned paiknevad vähemalt 5,0 m krundi piirist. Samuti on antud kruntidele pos.3-6 soovitatav ehitusjoon, mis paikneb 5,0 m kaugusel juurdepääsuteest.

Kõikide ehitatavate hoonete kaugused üksteisest peavad vastama tuleohutuse nõuetele. Kui krundil paiknevad hooned ehitatakse kokku või teineteisele lähemale kui minimaalne tuleohutuskübara, tuleb hoonete vahele (hoonetesse) ehitada tulemüür, mille võib asendada nõuetekohase tuletõkkeseinaga. Kavandatud ehitised ei tohi halvendada maastiku väärtust ja sobima olemasolevasse ehituskompleksi.

Krunt pos.7 asub Vesikijärve ja Männiku 4,6,8,8A kinnistute vahel paikneval alal ja on käesoleva planeeringuga jäetud looduslikuks haljasmaaks. Ehitusõigust krundile ei seata.

Krunt pos.8 on käesoleva planeeringu järgi tee- ja tänavamaa ja paikneb kinnistu Männiku 10 ja planeeritud kruntide 1-7 vahel. Krunt hõlmab Kubja Veski kinnistul painuvat erateed koos piirneva haljasalaga ja võimaldab juurdepääsu uutele elamuruntidele. Hoonestusõigust ei seata. Krunt on ette nähtud transpordivahenditega ja jalgsi juurdepääsuks kruntidele pos. 1-7. Tee alla ja selle kõrvale (idasuunda) on planeeritud ka enamus nende kruntide jaoks ehitatavatest trassidest ja kaabelliinidest. Krunt jääb eravaldusse, kusjuures planeeritud kruntide erinevate omanike puhul võib müüa selle kaasomandisse.

Krunt pos.9 on planeeritud puhkerajatiste maana. Krunt paikneb Kubja järve ja Vesikijärve vahelisel alal ja piirneb Võru-Mõniste-Valga maanteega. Juurdepääs krundile jääb olemasoleva mahaõidu kohalt. Krundile on seatud ka ehitusõigus. Planeeritud hoone võib ehitada kahekorruselisena, maksimaalse kõrgusega kuni 6,0 m. Harjajoone suund on antud põhijoonisel. Väissente viimistlumaterjaliks siledad heledad materjalid või horisontaalne puitlaudis. Katusekalle 0°-5° eeldab lamekatuse kasutamist. Kavandatud ehitised ei tohi halvendada maastiku väärtust ja sobima olemasolevasse miljöösse.

Krunt pos. 10 on tehiseveekogu ja hõlmab Vesikijärve koos tema läänepoolse kaldaala ja tammidega.

#### 1.3.5. Heakorrastus ja haljastus.

Planeeritavatel elamukruntidel kavandatakse nii madal- kui kõrghaljastuse rajamine. Täpne haljastus antakse edaspidi koostatava aiakujundusprojektiga, kuid planeeringuga

tehakse ettepanek istutada kruntide idapiirile madalhaljastus, et eraldada eravaldus ühiskasutatavast alast. Vajadusel võib hekid dubleerida ka piirdeaiaga. Kruntidevahelistel piiridel on lubatud nii heki, piirdeaia, kui hekiga dubleeritud piirdeaia rajamine. Piirde kõrgus kuni 1,6 m, materjali valik vaba. Nõutav on kõrvutiasuvate kruntide piirete ühtne kujundus. Harvendada järveäärne võsastunud ala, et avaneks kaunis vaade läänes paiknevale Veskijärvele, säilitades sealjuures võimaluse piires olemasolev kõrghaljastus. Krundi pos. 1 lõunaosas on järvele planeeritud ujuvsild. Kruntidele rajada valgustus oma krundi otstarbeks. Kuritegevuse ennetamise eesmärgil on hoone ning haljastuse planeerimisel oluline krundi sissekäikude jälgimine hoonest.

#### 1.3.6. Liikluskorraldus

Kinnistutele pääseb praegu mööda Roo tänavat või Männiku tänavalt juurdepääsutee kaudu, kasutades Kubja Veski kinnistu erateed. Planeeringu kohaselt jäävad mõlemad juurdepääsud alles. Olemasoleva Kubja Veski kinnistu erateest ja temaga idast piirnevast haljasmaast on moodustatud eraldi krunt, mille sihtotstarbeks detailplaneeringu järgi on tee- ja tänavamaa. See tee jääb kruntidele juurdepääsuteeks. Jalakäijate tee kulgeb piki moodustatava krundi läänekülge.

#### 1.3.7. Tehnovõrkude lahendus

Tehnovõrkude lahendus on toodud tehnovõrkude joonisel DP-3. Planeeringus on arvestatud erinevate tehnovõrkude vaheliste kujadega.

##### Veevarustus

Käesoleval hetkel puudub planeeritud kruntidel veevarustus. Krundi pos. 1 idaosas paikneb puurkaev. Omaniku soovil kasutatakse puurkaevu vett tarbeveena. Kruntidele on ette nähtud ühisveevärgi torustik, mis vastavalt AS Võru Vesi tehnilistele tingimustele ühendatakse Männiku tänaval kulgeva ühisveevõrguga. Torustik on planeeritud piki krundi idaserva ja kulgeb planeeritud juurdepääsutee kõrval. Igale krundile on planeeritud liitumispunkt. Krundile pos. 9 ehitatakse salvkaev. Kaevu asukoht määratakse hilisema projekteerimise käigus.

Kruntide pos.3 ja pos.4 vahelisel alal paikneb planeeritud tuletõrjehüdrant.

##### Olmekanalisatsioon

Reovesi on vastavalt AS Võru Vesi tehnilistele tingimustele planeeritud juhtida Männiku tänaval olemasolevasse kanalisatsioonitorustikku. Vajadusel ehitatakse reoveeülepumppla. Igale krundile on planeeritud liitumispunkt.

Kanalisatsiooni torustik ning veetorustik on kavandatud paigaldada ühiskaevikusse.

Krundile pos. 9 nähakse ette tühjendatav kogumismahuti.

Sadeveed on ette nähtud maapinna kallakutega hajutada haljasaladele.

### Elektrivarustus

Elektritoite saab Roo 10 kinnistu maakaablitega Roo 6 kaablijaotuskapist. Liitumispunkt asub Roo 6 KJK kaablijaotukapi kõrval asuvas arvestikilbis tarbija 0,4 kV sisestuskaabli ühendustel. Ülejäänud planeeringualal elektrivarustus puudub.

Vastavalt Eesti Energia OÜ jaotusvõrgu Kagu-Eesti piirkonna tehnilistele tingimustele tuleb planeeringualale elektritoide olemasolevast Taara 10/0,4 kV komplektalajaamast.

Maakaabel kulgeb piki krundi pos. 8 idaserva, planeeritud juurdepääsutee kõrval, ühtses trassikoridoris. Pos. 9 toitekaabel kulgeb piki Veskijärve.

Elektrivõrgu kaitsevööndi ulatus on maakaablite puhul 1 m kauguselt mõlemal pool äärmisi kaableid.

### Küte

Hoonete kütmiseks on planeeritud lokaalsed küttesüsteemid: näit. ahjuküte ja tsentraalküte oma katlaruumi või soojuspumba baasil, väiksemates ruumides ka elektriküte.

### Side

Sideühendus on vastavalt Elion Ettevõtted AS telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele ette nähtud rajada kaablikapist VRUK 57, Laane tn.3. Sideühendus kulgeb piki krundi pos. 8 idaserva, planeeritud juurdepääsutee kõrval, ühtses trassikoridoris. Side liinirajatise kaitsevööndi ulatus on 2 m kummalgi pool liini keskjoont.

#### *1.3.8. Servituudid ja kitsendused.*

Kinnisasjade kitsendusteks (seadusjärgseteks servituutideks) on:

- Kubija järve ja Veskijärve veekaitsevöönd 10 m
- Kubija järve ehituskeeluvöönd 50 m/ 100 m
- Veskijärve ehituskeeluvöönd 25 m/ 50 m
- Kubija järve kallarada (läbitav 4 m laiuselt)
- Maantee teekaitsevöönd 50 m mõlemal pool äärmise sõiduraja telge. Kaitsevöönd on mõeldud tee kaitseks, teehoiu korraldamiseks, liiklusohutuse tagamiseks ning teelt lähtuvate keskkonnakahjulike ja inimestele ohtlike mõjude vähendamiseks. Tee kaitsevööndis tehtavateks töödeks tuleb saada maa omaniku luba ja tee omaniku kooskõlastus.
- Vee- ja kanalisatsioonitrasside kaitsevööndite ulatus vastab nende kujale hoonetest, rajatistest ja puudest. Vastavad suurused on toodud projekteerimismõõtkavas.
- Elektri 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 Elektrihoiatusseaduses.

- Sideliini kaitsevöönd vastavalt määrusele „Liinirajatiste märgistamise nõuded ja kaitsevööndis tegutsemise kord“ on 2 m mõlemal pool selle keskjoont. Liinirajatise kaitsevööndis on keelatud tõkestada selle juurdepääsu ja rikkuda konstruktsiooni. Ehitus- ja kaevetööd on lubatud ainult liiniomaniku loal.

Lähtuvalt asjaõigusseadusest (AÕS) tehakse ettepanek järgmiste reaalservituutide seadmiseks:

| <i>Aadress</i> | <i>Servituut</i>                             | <i>Kelle kasuks</i>                        | <i>Märkused</i>                                    |
|----------------|----------------------------------------------|--------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| Kruut<br>pos.8 | Vee- ja kanalisatsiooni-<br>trassi servituut | Vee- ja kanalisatsiooni-<br>trassi haldaja | Ühisveevärgi- ja ühis-<br>kanalisatsiooni torustik |
|                | Elektriliiniservituut                        | AS Eesti Energia                           | Kaabelliinid ja kilbid                             |
|                | Sideservituut                                | Elion Ettevõtted AS                        | Sidekaabel                                         |
|                | Trassiservituut                              | Pos. 8                                     | Juurdepääs kruntidele<br>pos.1 - 7                 |
| Kruut pos. 7   | Elektriliiniservituut                        | AS Eesti Energia                           | Kaabelliin                                         |
| Kruut pos. 10  | Elektriliiniservituut                        | AS Eesti Energia                           | Kaabelliin                                         |

#### *1.3.9. Keskkonna- ja tervisekaitse.*

Planeeringualal kavandatud tegevus ei põhjusta ohtu looduskeskkonnale.

Kinnistul on ette nähtud koht kaanega suletavatele prügikonteineritele, mis on soovitatav paigaldada betoonalusele. Kanalisatsiooni kogumismahuti rajamise korral krundile pos. 9 on selle tühjendamiseks vaja sõlmida leping jäätmeäritlusfirmaga. Jäätmete äravedu võib teostada vaid vastavat litsentsi omav ettevõte.

Tagatud on Kubja järve ja Vesikijärve veekaitsevöönd 10 m, ehituskeeluvöönd 25 m/ 50 m /100 m ja kallasrada 4 m laiuselt.

#### *1.3.10. Tuleohutus.*

Kõigi planeeritud hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP-3. Hoonete omavaheline kaugus ja kaugus krundi piirist peab vastama tuleohutusnormidele. Edasisel projekteerimisel määratakse tuletõkkeseptsioonid vastavalt hoonete piirpindadele ja kasutusotstarbele

Vesi väliseks tulekustutuseks saadakse planeeritavast tuletõrjehüdrandist.

Tule levik ühelt ehitist teisele on takistatud hoonetevahelise kuja abil, mis ületab 8m. Hoonetes kasutatakse esmaseid tulekustutusvahendeid.

Planeeringuga on võimaldatud päästemeeskonnal ehitistele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.

#### *1.3.11. Planeeringu rakendamise võimalused*

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele, Kubja veski kinnistu jagamiseks ja selle baasil 10 krundi moodustamiseks ning nende hoonestamiseks.

Vastava krundi igakordne omanik kohustub välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel krundisisesed ehitised koos juurdepääsuga, ning tagama heakorra. Tehnovõrgud ehitatakse välja igakordse krundi omaniku/valdaja poolt kokkuleppel tehnovõrke valdava ettevõttega.

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

Krundisisesed sõidukite liiklemis- ja parkimisalad, kõnniteed, heakorrastuse, hoonestuse ja juurdepääsuteed krundilt Männiku tänavani realiseerivad planeeritavate kruntide omanikud.

Planeeritud krunti piiride muutmine ja servituutide seadmine toimub vastavalt kehtivatele seadustele.

Veskijärve (pos.10) omanikul tagada kahe paisregulaatori korrashoid ja töö ala hüdrogeoloogilise niiskusrežiimi säilitamiseks. Vastavad nõuded väljastab Võrumaa Keskkonnateenistus.

#### *1.3.12. Kokkuvõte*

Käesoleva detailplaneeringuga on loodavatel kruntidel muudetud maa sihtotstarve sotsiaalmaast osaliselt elamumaaks, transpordimaaks, üldmaaks, ning muudetud kinnistu piire ja seatud ehitusõigus. Lahendatud on liikluskorraldus ning määratud haljastuse, heakorrastuse põhimõtted ning tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad.

Huvitatud isikutel on õigus avaliku väljapaneku kestel esitada planeeringu kohta ettepanekuid ja planeeringut vaidlustada. Avalikustamise ajal saabuvad ettepanekud peavad olema kirjalikud, varustatud ettepaneku tegija nime ja kontaktandmetega, ning kuupäevaga. Tähtaegsus peab olema tõendatav kohaliku omavalitsuse registreerimise või postitempli kuupäevaga.

Kohalik omavalitsus teeb pärast avaliku väljapaneku lõppu otsuse esitatud ettepanekute arvestamise või mittearvestamise kohta ja teatab sellest ettepaneku tegijale tähtitud kirjaga nelja nädala jooksul. Isikutel, kelle kirjalikke ettepanekuid ei arvestatud, on õigus detailplaneeringu kehtestamist vaidlustada kohtus ühe kuu jooksul, arvates päevast, mil isik sai või pidi teada saada planeeringu kehtestamisest.

Koostas: Talvi Trell