

116 - DP

KOOPIA

Lisa
Nõu Andavolts,
struktuur 211
08.06.2005

KURMIK PROJEKT OÜ

T. Kõrre
Nõu. struktuur.

Äriregistri kood 11005153

RETTER REG. NR. EP 11005153-0001

TELLIJA: AS OLEREX VARA

TÖÖ NR. 2004-772-62

ANTSLA MNT. 36, 38
(kt. 91901:001:0980; :0005)

VÕRU LINN

DETAILPLANEERING

KÕIDE I

SELETUSKIRI JA JOONISED

JUHATUSE ESIMEES:

A. KAASIK

KOOSTASID:

E. NEEDO

O. TSIRULJOVA

VÕRU, SEPTEMBER-DETSEMBER 2004.

KURMIK PROJEKT OÜ
Räpina mnt 7
65606 VÕRU
EESTI

Tel 78 24 429
Faks 78 23 084
E-post: projekt@kurmik.ee

Konto 10220035730018
Eesti Ühispank, Võru kontor
Kood 401
KMKR nr EE100881514

KOOPIA ÕIGE

sekretär

KOOSKÕLASTUSTE JA LÄBIVAATAMISTE REGISTER**Võrumaa Päästeteenistus****Räpina mnt. 20A, 65606 Võru, tel. 78 27 136**

Läbivaataja _____ IMRE TAMBETS, järelevalve osakonna juhataja _____
Kuupäev _____ 18.02.2005 _____
Viseeringu asukoht _____ Kõide I, joonis DP-3 _____

Eesti Energia AS JV Kagu-Eesti Piirkond**Vilja 14A, 65605 Võru, tel. 71 68 856**

Kooskõlastaja _____ ROBERT MÄGI, arendussektori spetsialist _____
Kuupäev _____ 23.12.2004 _____
Viseeringu asukoht _____ Kõide I, joonis DP-3 _____

Elion Ettevõtted Aktsiaselts**Jüri 54, 65604 Võru, tel. 78 21 577**

Kooskõlastaja _____ MAIDU KOTTISSE, sideliini insener _____
Kuupäev _____ 23.12.2004 _____
Viseeringu asukoht _____ Kõide I, joonis DP-3 _____

Kagu Teedevalitsus**Jüri 18, 65608 Võru, tel. 78 27 301**

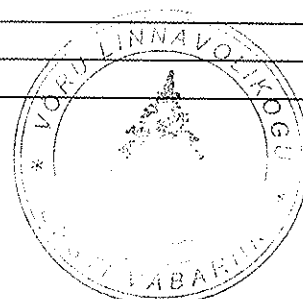
Kooskõlastaja _____ AADU PLOOMIPUU, juhataja asetäitja _____
Kuupäev _____ 22.12.2004 _____
Viseeringu asukoht _____ Kõide I, joonis DP-3 _____

AS VÕRU VESI**Räpina mnt 9B, 65620 Võru, tel. 78 23 957**

Kooskõlastaja _____ MARKO TOLGA, juhataja asetäitja _____
Kuupäev _____ 22.12.2004 _____
Viseeringu asukoht _____ Kõide I, joonis DP-3 _____

AGU KOORT**Liitva tn.4, 65605 Võru, tel. 78 23 978**

Kooskõlastaja _____ AGU KOORT _____
Kuupäev _____ 22.02.2005 _____
Kooskõlastuse asukoht _____ Kõide I, joonis DP-3 _____



1. SELETUSKIRI

1.1. Üldosa.

Käesolev detailplaneering on koostatud AS OLEREX VARA tellimisel, seoses täiendavate ehitusmahtude planeerimise ja ehitusõiguse seadmisega uue tankla ja kaubanduskeskuse rajamiseks aadressil Antsla mnt 38.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Võru Linnavalitsuse korraldus 27.09.01 nr 662, AS OLEREX VARA tellimus ning teised dokumendid, mis on toodud köites II.

Detailplaneeringu koostajaks on Kurmik Projekt OÜ (äriregistri kood. 11005153, aadress Räpina mnt. 7, Võru; RETTERi 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 projekteerimishormid 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 projekteerimishorm 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);
- *Kanaliseatsiooniehitiste veekaitsenõuded (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 hoidmisehitiste veekaitsenõuded (VVm 16.05.2001 nr.172).

Arvestatud planeeringud, skeemid:

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



*Detailplaneering "Antsla mnt. ja Võhandu jõe äärses 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.

*AS Olerex Vara tankla Võrus Antsla mnt.38 ehitusgeoloogilise uuringu aruanne. Alus-geoloogia OÜ töö nr.21061.

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, 38 detailplaneering on algatatud Võru Linnavalitsuse korraldusega nr. 662 27.09.2001. Detailplaneeringu lähteseisukohad on kinnitatud sama korraldusega.

1.2.2. Planeeritava ala iseloomustus

Planeeritav ala suurusega ca 4,0 ha asub Võru linnas Liitva piirkonnas. Maa-ala piirneb loodest endise Linavabriku territooriumiga, mis on tänaseks jaotatud erinevate firmade vahel, kinnistatud on kruntidest Antsla mnt. 40 (kat. tunnus.91901:001:0005). Kirdepooleks 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 linnatänavana.

Planeeringualal paiknevad kaks katastriüksust – Antsla mnt.36 ja Antsla mnt.38 ning Antsla mnt teemaa nende edelapiiri ulatuses. Antsla mnt.36 on kinnistatud, maatükil asub selle omaniku Ave Est OÜ Ramona kohvik. Aadressil Antsla mnt.38 paikneb AS-ile Olerex Vara kuuluv bensiinijaam.

Ringtee teemaa laius planeeritava ala piirkonnas on 80,00-st kuni 68,00-ni meetrini. Antsla maantee teemaa edelakülge 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 kahe-suunalise 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 põhja-lõunasuunalise languga. Absoluutkõrgused jäävad 76,10-73,31 m vahemikku. Olemasolev hoonestus ja tänavate muldkehad on rajatud täitele ning on looduslikust maapinnast kõrgemad. Sajuvee ärajuhtimiseks on kruntidel ja teealadel kraavitus.



1.2.3. Kehtiv maakasutus

Planeeritava alal fikseeritud maakasutus on järgmine:

Nimetus	Kinnis- tusreg. osa nr.	Katastritunnus	Pind m²	Maa- kasutuse siht- otstarve	Praegune omanik
Antsla mnt.36	11820	91901:001:0980	7063	Ärimaa	OÜ AVE-EST Antsla mnt.36A 65605 Võru tel.78 255 57 V. Dremljuga
Antsla mnt.38	-	91901:001:0005	22252	Ärimaa	AS OLEREX VARA Tähe 116, 51013 Tartu tel.7 362 444 A. Juhanson

Piirinaabrite andmed:

Nimetus	Kinnis- tusreg. osa nr.	Katastritunnus	Pind ha	Maa- kasutuse siht- otstarve	Praegune omanik
Antsla mnt.40	-	91901:001:0009	0,36	Ärimaa	OÜ Võru Autoaed Eston Kurvits, Ivo Osis Kose al. 7-4, Võru vald 78 210 20
Antsla mnt.42		-			OÜ Vestra Ex Kaido Kaust 78 212 51
Liitva 4	70	91901:001:0010	5,64	Põllu- Majandus- maa	Agu Koort Liitva tn.4 78 239 78
T-2 Tallinn- Tartu- Võru- Luhamaa	-	91901:001:0930	6,81	Transpordi maa	Eesti Vabariik

Piirinaabrite maakasutused on fikseeritud ka planeeringujoonistel.



1.2.4. Tehnovõrgud.

Kanalisatsioon

Planeeritaval alal ühiskanalisatsioon puudub. Kruuntidel on olemas oma tühjaks-veetavad kanalisatsiooni kogumiskaevud.

Sajuveekanalisatsioon

Piirkonna sajuveed on juhitud harukraavide kaudu maanteede magistraalkraavidesse.

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.

Soojavarustus

Piirkonnas kaugküttevõrk puudub. Hoonetes on elektriküte.

Elektrivarustus

Antsla mnt.36 hoone saab elektrienergia Silikaadi tänaval asuvast alajaamast nr.74 "Silikaadi", Antsla mnt.38 hooned alajaamast nr.16 "Linavabrik", mis asub aadressil Antsla mnt.44A. Olemasoleva tankla tagant kulgeb Eesti Energia AS-ile kuuluv alajaama "Linavabrik" toitev 10 kV kaabelliin. Välja on ehitatud kruntidesisene ja maanteede välisvalgustus.

Side

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

2)Juurdepääs avalikult kasutatavale tee.

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 osaliselt kantud katastriplaanidele.

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 Elektriõhusseaduses. Kitsendusena on kantud Antsla mnt 38 katastriplaanile "Linavabriku" alajaamast bensiinijaama hooneni kulgevate kaablite kaitsevöönd. Kitsendus AS Eesti Energiale kuuluvast läbivast keskpinge maakaablist on tähistamata. Puuduvad ka kitsendused elektri õhu- ja kaabelliinidest Antsla mnt. 36 katastriplaanil.

5) Sideliini kaitsevöönd

Vastavalt määrusele "Liinirajatise märgistamise nõuded ja kaitsevööndis tegutsemise kord" on side liinirajatise kaitsevöönd 2 m mõlemal pool selle keskjooni. Liinirajatise kaitsevööndis on keelatud tõkestada sellele juurdepääsu ja rikkuda konstruktsiooni. Ehitus- ja kaevetööd on lubatud ainult liiniomaniku loal. Kitsendused side liinidest on kantud katastriplaanidele.

6) Kuivenduskraavid.

Veeseadusest tulenevalt on alla 10 km² valgalaga maaparandussüsteemide eesvoolude veekaitsevöönd 1 m, samas on toodud ka tegevuse piirangud. Planeeringuala jäävat kuivendussüsteemi pole kantud maaparandussüsteemide registrisse. Tegemist on maanteedkraavide ja kruntide kuivendamiseks kaevatud kohalike kraavidega. Kitsendus on kantud katastriplaanidele.

Katastriplaanidele kantud kitsendused on toodud planeeringujoonisel DP-1 tabelina.

1.3. Planeeringu lahendus

1.3.1. Detailplaneeringu eesmärk

AS OLEREX VARA´ avalduse alusel algatatud Antsla mnt 38 ja 36 detailplaneeringu eesmärk on uue kütusetankla ja täiendavate ehitusmahtude planeerimine ning olemasoleva tankla likvideerimine. Planeeringu põhieesmärgiga kaasneb tehnovõrkude ja –rajatiste asukoha, kujade, heakorrastuse põhimõtete ja servituutide vajaduse määramine ning keskkonnatingimuste seadmine.

1.3.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.

Planeeringuala kaugus Võru kesklinnast on ca 1,5 km. Arendatavad krundid Antsla mnt. 36 ja 38 paiknevad linna loodepiiri lähedal Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee ääres. Kruntide kasutamise praegune otstarve (tankla ja kohvik) säilib, nendele



lisandub muu kaubandus-teenindus-majutusala tegevus, mis loob eelduse piirkonna ärikeskuse tekkeks. See haakub ka loodes 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, sh. transiitveokid.

Linnaehituslikuks mõjuriks vaadeldaval kahe eriilmelise hoonega lagedal alal on mingil määral loodepoolne 1-2 korruseline endise Linavabriku hoonestus. Vanemat tüüpi kaksikelamud neist edasi teisel pool teed 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

Antsla mnt.36 (0.71 ha)

Ärimaa sihtotstarbelisel krundil paikneb üks hoone – kohvik, kõrge sokliga 2-korruseline punasest tellistest seinte ja plekkkattega 45-kraadise viilkatusega ehitis. Krundile planeeritakse hoonestusalad kohviku juurdeehitisele ning kahele eraldiseisvale kaubandus-, teenindus- või majutusotstarbelisele ärihoonele koos parklatega. Krundi piire ja pindala planeeringuga ei muudeta. Rajatav hoonestus peab sobima olemasoleva hoonega, kuid domineeriv on ehitiste vaadeldavus ristmikult. Materjali-valik on vaba.

Ehitusõigus on seatud järgmiselt:

BT (kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa);	- krundi kasutamise sihtotstarbed
BM (majutushoone maa)	
002 Ä 100% (ärimaa)	- katastriüksuse sihtotstarve
3	- hoonete lubatud suurim arv krundil
2300 m ²	- hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala
kuni 9,0 m	- hoonete suurim lubatud kõrgus

Olulisemad arhitektuurinõuded:

2	- maksimaalne korruste arv
0-45	- soovitatav katusekalle
83,0 m	- katuseharja abs. kõrgus
TP 1	- minimaalne tulepüsivusklass



Antsla mnt.38 (2.23 ha)

Ärimaa sihtotstarbelise krundil kirdeosas paikneb erinevate kõrgustega liithoone, kus asuvad bensiniijaama teenindusruumid. Kõrgema hooneosa - remonditöökoja - seinad on punasest tellisest, selle ees asuv kauplus on suurte klaaspindadega kerghoone. Katused on lamedad.

Planeeringuga on ette nähtud olemasolev hoone koos tanklaseadmete ja -rajatistega likvideerida. Tankla on toodud Antsla mnt-le lähemale. See koosneb varikatusealusest tankimisväljakust kahe tankuri ja maa-aluste kütusemahutitega ning teenindushoonest. Tankla planeeritav kütusekäive on kuni 10 m³/d. Teenindushoonesse on ette nähtud ühe müüja-operaatorikohaga autotarvikute kauplus koos väikese laoga, personaali ruumid, autopesula ning teised tankla tegevusega seonduvad ruumid vastavalt arendaja kavadele.

Tankla teenindushoone on ühekorruseline kuni 500 m² ehitusaluse pinnaga, min. tulepüsivusklassiga TP-2. Maa-alused kütusemahutid (3tk, kogumahuga 180m³) paiknevad varikatuse ja tankimissaarte kõrval. Juurdepääsuteed tanklale on nii Antsla maanteelt kui Ringteelt, nende asukohta pole praegusega võrreldes muudetud.

Likvideeritava tankla asemele on planeeritud suurem ehitusala ärihoonele (kaubanduskeskusele), mis võib olla kuni 2-korruseline TP-2 klassi hoone, ehitusaluse pinnaga kuni 4500 m².

Krundi ehitusõigus on määratud järgmiselt:

BT (kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa);	- krundi kasutamise sihtotstarve
LB (tankla maa)	
Ä 100% (ärimaa)	- katastriüksuse sihtotstarve
2	- hoonete lubatud suurim arv krundil
5000 m ²	- hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala
kuni 9,0 m	- hoonete suurim lubatud kõrgus

Olulisemad arhitektuurinõuded:

2	- maksimaalne korruste arv
0-30°	- soovitatav katusekalle
83,0 m	- katuseharja suurim abs. kõrgus
TP 2	- minimaalne tulepüsivusklass

1.3.4. Liikluskorraldus

Planeeringuala ja selle mõjutsooni piirides asuvad riigimaantee T-2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa (Ringtee) ja Antsla maantee, mis linna piiril muutub uuesti T-2 maanteeks. 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. Krundi Antsla mnt 36 hoonetusala planeerimisel on arvestatud projektijärgset nähtavuskolmnurka. Põhijoonisele on kantud olemasolevad liiklusmärgid, kruntidelt väljasõidule tuleb paigaldada "Anna teed" märgid. Kruntidesisene liikluskorraldus reguleeritakse projektistaadiumis sõltuvalt konkreetsest lahendusest. Antsla mnt.38 omanik peab tagama juurdepääsu Antsla mnt.36 krundile nii Ringteelt kui Antsla mnt-lt.



Parkimine on ette nähtud omal territooriumil. Normatiivne parkimiskohtade arv krundil Antsla mnt. 36 on 24 (planeeringus 39 kohta), krundil Antsla mnt. 38 - 100 (planeeringus 110 kohta, lisaks 50 kohta krundi idaosas, variandina hoone all). Parkimisnormatiivi saamisel on arvestatud EPN 17.7 äärelinna norme, planeeringus asjaolu, et eeldatav külastajaskond kasutab siiski rohkem autotransporti. Liikluse korraldamisel peab arvestama liikumispuuetega inimeste vajadusi.

1.3.5. Haljastus, heakorrastus, piirde

Kruntide teepoolsel osal tuleb arvestada põhijoonisele DP-2 kantud maantee nähtavusväljaga, kuhu haljastuse rajamine on keelatud. Ülejäänud teekaitsevööndi piires tuleb tegevus kooskõlastada maantee omanikuga. Öuealade heakorrastus ja kujundus lahendatakse edasisel projekteerimisel. Vajalik on maapinna tasandamine hoonestusaladel. Krundil asuvad kraavid tuleb säilitada ja korrastada, kui ei tagata saju- ja sulavee äravool torustiku kaudu maanteekraavidesse.

Antsla mnt.36. idapoolses nurgas on planeeritud piirdeaed. On lubatud nii heki, piirdeaia kui hekiga dubleeritud piirdeaia rajamine, mille kõrgus on kuni 1,6 m, materjalivalik vaba. Olemasolev võrkaed Ringtee ääres kuulub likvideerimisele.

1.3.6. Tehnovõrkude lahendus

Olmevesi. AS Võru Vesi andmetel on neil aastatel 2006-2007 plaanis välja ehitada Liitva linnaosa ühisveevärk ja -kanalisatsioon. Seni on võimalik olmevett saada Antsla nmt.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 väikseim kaugus tsiviilhoonetest või joogivee salvkaevust) on 50 m.

Sajuveekanalisatsioon. Sajuvesi juhitakse vertikaalplaneeringuga olemasolevasse kraavidesse. Maanteekraavid on omavahel ühendatud truupidega. Tankimisväljakult, kõvakattega parklatest formeeruv sajuvesi tuleb enne loodusesse laskmist puhastada õlipüüdurites, planeeringu tehnovõrkude joonisel on ära näidatud õlipüüdurite põhimõttelised asukohad.

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 olemasoleva tankla tagant, kuulub ümbertöstmisele Antsla mnt. paarisarvuliste majanumbrite poolel oleva kõnnitee alasse. 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, plaanivälise ümbertöstmist teostatakse tellija kulul.



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. Antsla mnt.38 uueks liitumispunktiks planeeritakse kaablikapp asukohaga Antsla mnt. 40 krundi piiril, mille toiteks veetakse kaabel alajaamast "Linavabrik" mööda maantee teemaad.

Side. Seoses uute ehitiste planeerimisega kruntidel olemasolev sidekaabel likvideeritakse. Sideühendus on võimalik rajada mõlemale kinnistule Antsla mnt-I asuvalt maakaabelliinilt. Seni peavad mõlema krundi omanikud tagama vana sidekaabli olemasolu. Kruntide Antsla mnt 40 ja Liitva 4 omanikud peavad sõlmima kokkuleppe krundi Antsla mnt 38 omanikuga sideühenduse säilitamise või ümbertöstmise kohta. Tehnovõrkude planeering on toodud joonisel DP-3.

1.3.7. Kuriteo riske vähendavad nõuded ja tingimused.

Põhilisteks 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

Planeeringuala kruntide katastriplaanile kantud kitsendusi on kirjeldatud seletuskirja p. 1.2.5. Planeeringuga lisandub kanalisatsiooni väikepuhasti kuja 50 m, kui seade ehitatakse. Kuja piires on keelatud tsiviilhoonete ja joogivee salvkaevude ehitamine. Planeeringu lahenduse realiseerumisel kaovad kitsendused elektri keskpinge maakaablist krundil Antsla mnt. 38, veetrassist ja sidekaablist olemasolevate hoonete vahel ja läbi kruntide. Uute magistraaltrasside ja el maakaabli rajamisel Antsla mnt jalgte alla tekib vajadus servituudi seadmiseks krundi Antsla mnt 38 mnt äärealale.

Lähtuvalt asjaõigusseadusest (AÕS) tehakse ettepanek järgmiste reaalservituutide seadmiseks:

Krunt	Kelle kasuks	Selgitus
Antsla mnt.38	Antsla mnt.36	Juurdepääsuteedele
	Elektrivõrgu ettevõtte	Elektri maakaablile kuni selle ümbertöstmiseni
	Antsla mnt.36	Sidekaablile kuni selle likvideerimiseni
	Antsla mnt 40,Liitva 4	Sidekaablile
	Antsla mnt.36	Veetrassile kuni selle likvideerimiseni
Antsla mnt.36	Antsla mnt.38	Sidekaablile kuni selle likvideerimiseni
	Antsla mnt omanik	Maanteekraav, jalgte
	Trasside valdajad	Planeeritud trassid ja liinid peale nende ehitamist



Teisele isikule kuuluval kinnisasjal paiknev tehnovõrk või rajatis ei ole kinnisasja oluline osa (AÕS § 158). Omanik on kohustatud taluma tema kinnisasjale enne 1999 a. 1. aprilli püstitatud tehnovõrku- või rajatist, sõltumata sellest kas kinnisasi on vastava asjaõigusega koormatud või mitte. Omanik peab muuhulgas võimaldama tehnovõrgu- või rajatise teenindamiseks, remontimiseks ja rekonstrueerimiseks vajalikke töid. Omanik võib nõuda tehnorajatise kõrvaldamist, kui see ei ole enam eesmärgipärasel kasutusel. (AÕRS § 15²(1)). Alates 1999 a. 1. aprillist on tehnorajatise püstitamiseks võõrale kinnisasjale nõutav kinnisasja koormamine reaalservituudi või isikliku kasutusõigusega (AÕRS § 15²(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 § 15³(1)). Kinnisasja omaniku keeldumist reaalservituudi või kasutusõiguse seadmisest käsitlevad AÕRS § 15³(1¹) ja (2).

Tasu kinnisasja omanikule tehnorajatise talumise eest on sätestatud AÕRS § 15³(4). Tehnorajatise omanik, kelle tehnorajatis on püstitatud võõrale kinnisasjale enne 1999 a. 1. aprilli, on vabastatud tasu maksmisest tehnorajatise talumise kohustuse eest kuni 2009 a 1. jaanuarini.

1.3.9. Keskkonna- ja tervisekaitse

Planeeritud tankla asub suure maanteede ristmiku lähedal ja asendab vana tanklat. Uus tankla baseerub kaasaegsel tehnoloogial, kütuse summaarne läbimüük on ca 10m³/d. Seoses Planeerimiseseaduse jõustumisega 03.12.2002. langeb ära vajadus keskkonnamõjude hindamise läbiviimiseks planeeringu käigus. Planeeringualal puuduvad kõrgendatud keskkonnariskiga ja olulise ruumilise mõjuga objektid. Keskkonnatingimused seatakse detailplaneeringuga.

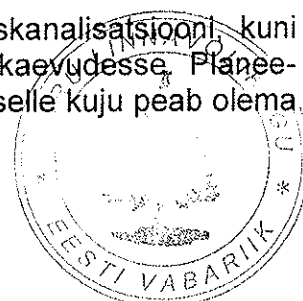
Õhusaaste põhiallikaks on tankla puhul mahutite täitmisel eralduvad ja tankimis-väljakul autode paakidest väljatõrjutavad kütuseaurud. Täiendav õhusaastepanus autode heitgaasidest võrreldes üldise liiklussaaste fooniga on madal, kuna tankla territooriumil töötab automootor väga väikese koormusega või tühikäigul ning tankimine ja parkimine toimub seisatud mootoriga. Kütusemahutite täitmis- ja tuulutusavad asuvad kaugemal kui 50 m elamutest, Mahutitel ja tankuritel on tehnoloogiliselt ette nähtud gaaside tagasiimemissüsteem. Kui tankla laadimiskäive ületab 2000 m³/a., on nõutav välisõhu saasteluba.

Müra ei ole tankla rajamisel oluline faktor, kuna tankla asub tiheda liiklusega teede ääres ja piisavalt kaugel elamutest.

Heitmed vette ja pinnasereostusküsimused.

Olemasolevate puur- ja salvkaevude kaitsetsoon ei ulatu tanklani, uusi puurkaevusid piirkonda planeeritud pole. Saasteainete pinnasesse ja sealtkaudu maantee-kraavidesse imbumise vastu nähakse ette ja rakendatakse tehnoloogilisi meetmeid (lekkeandurid, õlipüüdurid, geotekstiil jm).

Olmelise iseloomuga reoveed on planeeritud juhtida linna ühiskanalisatsiooni kuni linnatrassi ehitamiseni juhitakse need olemasolevasse kogumiskaevudesse. Planeeringuga on antud võimalus ka lokaalse väikepuhasti rajamiseks, selle kuju peab olema 50 m.



Jäätmed. Kruntidel on ette nähtud koht kaanega suletavatele prügikonteineritele, kusjuures tankla õlistele jäätmetele nähakse ette eraldi konteiner. Jäätmete äravedu võib teostada vaid vastavat litsentsi omav ettevõtte. Tankla jäätmeluba ja seirekava koos tegutsemisjuhise ja avariilises olukorras muretsetakse ja koostatakse seaduses ettenähtud korras.

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

1.3.10. Tuleohutus

Antsla mnt.36 planeeritud hoonete tulepüsivusklass on TP-1. Hoonete omavahelised kaugused ja kaugused krundi piirist (3m) vastavad normides lubatud. Hooned kuuluvad tuleohutusest tulenevalt IV kasutusviisi.

Antsla mnt 38 planeeritud hoonete minimaalne lubatud tulepüsivusklass on TP-2. Hoonete omavahelised kaugused ja kaugused krundi piirist vastavad normidele. Krundile planeeritud tankla ja kaubanduskeskus kuuluvad tuleohutusest tulenevalt IV kasutusviisi.

Tankla koosneb varikatusealusest tankimisväljakust, teenindushoonest ja maalaustest kütusemahutitest. Kui 1-korruselise teenindushoone pindala ei ületa 500 m², võivad remondi- ja hooldushall, kauplus, kohvik ja personaliruumid kuuluda samasse tuletõkkeseksiooni, sõltumata hoone tulepüsivusklassist. Kasutusala loetakse seejuures 2 tuleohuklassi (tuleohtlikud toimingud) kuuluvaks. 3 tuleohuklassi (tule- ja plahvatusohtlikud toimingud) kuuluvaks tuleb lugeda mahutite, nende täite- ja tuulutuspüstikute ja tankurite piirkond, kus peamist ohtu tulekahju ja plahvatuse aspektist kujutab bensiin, mis kuulub põlevvedelike I klassi. Tankimisplatsi varikatuse kattetarind peab olema mittepõlevast materjalist, selle kandekonstruktsioon võib olla põlevast materjalist tingimusel, et see vastab R 30 nõuetele.

Tankla hoonete ja rajatiste asukohavalikul on arvestatud tuleohutuse projekteerimisnormiga EPN 10.13 (eelno), mille kohaselt on valitud järgmised tuleohutuskujad:

- teenindushoone kaugus tankurist üle 3m, mahuti tuulutuspüstikust üle 6m;
- parkla kaugus tankurist ja mahuti tuulutuspüstikust üle 6m;
- mahutite täitmiskoht tuulutuspüstikust üle 6 m (kaugust tankurist ei normeerita);
- tankurite ja tuulutuspüstikute kaugus naaberkrundi (maantee) piirist ületab 5 m, mahutite kaugus on 3 m.

Tanklaehitis peab vastama vähemalt 1 tulekaitsetaseme nõuetele (ABC tüüpi külmumiskindlad tulekustutid), kindlustatud peab olema esmane õlireostuse tõrje.

Kaubanduskeskuse rajamisel TP-2 klassi hoonena ilma automaatse tulekustutussüsteemita on lubatavaks korruste arvaks 2, kõrguseks 9 m, kasutajate piirarvuks mitte üle 250 inimese korraga ja tuletõkkeseksiooni piirpindalaks 2400 m². Ruumides peab olema automaatne tulekahjusignalsatsioon.



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. Keskkonnohtlike jäätmete ja paberi kogumise konteinerid peavad paiknema tuulutuspüstikutest ja tankuritest vähemalt 12 m, mahutite täitmiskohast ja tankla teenindushoonest vähemalt 6 m kaugusel.

Kuni ühisveevärgi väljaehitamiseni saadakse välise tulekustutuse vesi olemasolevatest süsteemidest või tuuakse kohale tuletõrje paakmasinatega. Kui ehitatakse välja ühisveevärk, kasutatakse planeeritud tuletõrjehüdrante Antsla mnt-l. Tulekustutusvee arvestuslik vajadus kuni 5000 m³ suurustel hoonetel on planeeritud 10 l/s, suurema mahu korral 15 l/s, tanklal 5 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. Antsla mnt. 38 liitumiskilbi paigaldamist finantseerib Eesti Energia AS liitumislepingu kaudu. Siderajatistega seotud ümberehitustööd teostatakse tellija kulul.

1.3.12. Kokkuvõte

Detailplaneeringus käsitletataval 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

