

105-DP

koopia (23 lehekülge)

Linna
Võru Linnavalitsuse
Arhitekti osakond
21.04.2003

AS KURMIK

PROJEKTEERIMIS- JA EHTUSFIRMA

Andri Needo
Võru Linnavalitsuse
Arhitekti osakond

Ärregistri kood 10244542

RETTER reg. nr. EK 1024452-0001
MK tegevusluba E-42/2002-E

TÖÖ NR. 2003-670-60

TELLIJA: VÕRU LINNAVALITSUS

VÕRU LINN
MÄNNIKU 41, 43A, 43B
NING NENDE LÄHIÜMBRUS

DETAILPLANEERING

KÖIDE I
SELETUSKIRI JA JOONISED

JUHATAJA:

ANDRI NEEDO

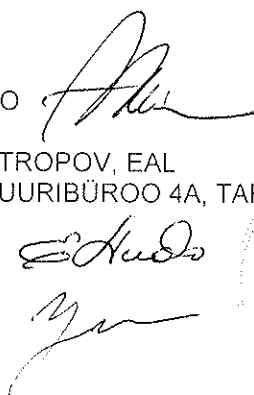
ARHITEKT:

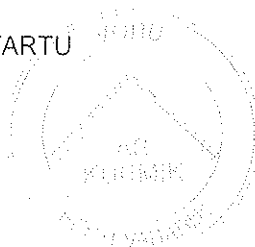
VADIM TŠENTROPOV, EAL
OÜ ARHITEKUURIBÜROO 4A, TARTU

INSENERID:

EPP NEEDO

JAAN VENE





Koopia esitatakse
Rahvastik

VÕRU, 2003.

Räpina mnt 7
65606 VÕRU

Tel (078) 23 084
(078) 21 511; (078) 24 429
Faks (078) 23 084
E-post: projekt@kurmik.ee

Konto 10402005747008
Eesti Ühispank, Võru kontor
Kood 401
KMKR nr EE100416536



Eesti Vabariik
Võru Linnavolikogu

OTSUS

Detailplaneeringu kehtestamine

21. aprill 2004 nr 122

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, § 22 lg 1 p 33, planeerimisseaduse § 24 lg 3, lg 5 ning lähtudes asjaolust, et detailplaneeringu avaliku väljapaneku ajal esitatud ettepaneku osas ei saavutatud avalikel aruteludel kokkulepet ning planeeringu järelevalve protsessis on maavanem pidanud piisavaks avalikkuse huvide kaitset linnavalitsuse poolt pakutud planeeringu lahendusega, Võru Linnavolikogu

otsustab:

1. Kehtestada Männiku 41, 43A ja 43B ning nende lähiümbruse detailplaneering vastavalt lisale.
2. Käesolev detailplaneering muudab kehtivat üldplaneeringut.
3. Otsus jõustub teatavakstegemisest.
4. Käesoleva otsuse peale võib esitada Võru Linnavolikogule vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemise päevast või päevast, millal oleks pidanud otsusest teada saama, või esitada kaebuse Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.

Andres Visnapuu
Esimees

Lisa: detailplaneering 23 lehel.



TÖÖ KOOSSEIS:

KÖIDE I	SELETUSKIRI JA JOONISED
KÖIDE II	PLANEERINGU DOKUMENTATSIOON

KÖITE I SISUKORD:

Kooskõlastuste register	3
1. Seletuskiri	5
1.1. Üldosa	5
1.2. Olemasolev olukord	6
1.3. Planeeringu lahendus	8
1.4. Kokkuvõtte	13
2. Graafiline osa	17
DP-1	Situatsiooniskeem
DP-2	Olemasolev olukord
DP-3	Planeeringuala ja kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed
DP-4	Põhijoonis, liikluskorraldus, haljastus
DP-5	Planeeritud maakasutus
DP-6	Tehnovõrgud
DP-7	Tänavate põikprofiilid

KOOSKÕLASTUSTE REGISTER

Võrumaa Päästeteenistus

Räpina mnt. 20A, 65606 Võru, tel.78 27 136

Kooskõlastaja Imre Tambets, järelvalve osakonna juhataja

Kupäev 10.12.2003.

Kooskõlastuse asukoht Köide II, alap. 3.42 Leht DP-4 Põhijoonis

Eesti Energia AS JV. Kagu-Eesti Piirkond

Vilja 14, 65605 Võru, tel. 71 68 868

Kooskõlastaja Kalmer Susi, juhtivspetsialist

Kupäev 11.12.2003.

Kooskõlastuse asukoht Köide II, alap. 3.42 Leht DP-6 Tehnovõrgud

AS Võru Vesi

Räpina mnt 9B, 65606 Võru, tel.78 23 957

Kooskõlastaja Kalmar Kramp, arendusjuht

Kupäev 10.12.2003.

Kooskõlastuse asukoht Köide II, alap. 3.42 Leht DP-6 Tehnovõrgud

Elion Ettevõtted AS

Jüri 54, 65604 Võru, tel. 78 21 577

Kooskõlastaja Maidu Kottisse, sideliini insener

Kupäev 10.12.2003.

Kooskõlastuse asukoht Köide II, alap. 3.34 kirjana,
alap. 3.42 Leht DP-6 Tehnovõrgud

Võru Vallavalitsus

Võrumõisa 4A, 65511 Võru, tel 78 21371

Kooskõlastaja Georg Ruuda, abivallavanem

Kupäev 05.01.2004.

Kooskõlastuse asukoht Köide II, alap. 3.42 DP-4 Põhijoonis

Motelso OÜ, alates 01.03.2004. Pintmann Grupp OÜ
Männiku 43A, 65603 Võru, tel. 78 66000

Kooskõlastaja Taavi Karu, turundusjuht

Kupäev 31.03.2004.

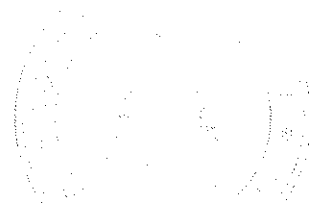
Kooskõlastuse asukoht Köide I DP-4 Põhijoonis

RMK Võru Metskond
Männiku 22, 65603 Võru, tel. 78 68020

Kooskõlastaja Agu Palo, metsaülem

Kupäev 31.03.2004.

Kooskõlastuse asukoht Köide I DP-4 Põhijoonis



1. SELETUSKIRI

1.1. Üldosa

Käesolev detailplaneering on koostatud Võru Linnavalitsuse ja OÜ Motelso tellimisel, seoses maakasutuse määramise ja ehitusõiguse seadmisega kinnistutele ja katastriüksustele Võru linnas Männiku 41, 43A, 43B ning Katla maaüksusele Võru vallas Meegomäe külas.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Võru Linnavalitsuse korraldused 22.11.2000 nr 741 "Detailplaneeringu koostamise algatamine" ja 25.10.2001 nr. 711 "Detailplaneeringu koostamise korraldamine", Võru Vallavalitsuse korraldus 07.07.2003 nr. 368 ning teised dokumendid, mis on toodud köidetes II ja III. Planeering arvestab Võru Linnavalitsuse poolt samaaegselt algatatud Männiku 39, 43 ja 45 detailplaneeringu lahendusi.

Detailplaneeringu koostajaks on AS Kurmik (äriregistri kood. 10244542, aadress Räpina mnt. 7, Võru; RETTERi reg nr. EP 10244542-0001). Planeeringu arhitekt on Vadim Tšentropov, EAL (OÜ Arhitektuuribüroo 4A, äriregistri kood 10322578, aadress Purde 37-25, Tartu, litsents EE-2621/722/1726/3038).

Kasutatud on järgmisi Eesti Vabariigi normdokumente:

- *Planeerimisseadus;
- *Planeeringute soovituslikud leppemärgid (2002);
- *Katastriüksuse sihtotstarbe liigid ja nende määramise alused (VV 24.01.95 määrus nr.36);
- *Ehitiste tuleohutuse projekteerimismid EPN 10.1 (üldeeskiri);
- *Tuleohutuse üldnõuded;
- *Linnatänavate projekteerimismid EPN 17 (eelõu);
- *Asjaõigusseadus;
- *Asjaõigusseaduse rakendamise seadus;
- *Teeseadus;
- *Tee projekteerimise normid ja nõuded (TSM m 28.09.99. nr.55)
- *Veeseadus;
- *Ranna ja kalda kaitse seadus;
- *Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise kord (KMm 16.12.96. nr.61 lisa);
- *Kanaliseerimisehitiste veekaitse nouded (VV m 16.05.01. nr.171);
- *Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus (VV m 20.05.03. nr.157);
- *Elektrivõrguga liitumise ja liitumistasu arvestamise kord (VV m 31.07.02 nr.241);
- *Liinirajatise märgistamise nõuded ja kaitsevööndis tegutsemise eeskiri (TSM m 21.12.00. nr.122)
- *Majutustevõtetele esitatavad kohustuslikud nõuded ja majutustevõtete tunnustamise kord (MMm 20.02.2001. nr. 9)



1.2. Olemasolev olukord

1.2.1. Planeeritava ala iseloomustus

Planeeritava ala suuruseks on Võru linnas ca 5,2 ha ja Võru vallas Meegomäe külas ca 1,0 ha. Tegemist on loodusliku männimetsaga kaetud lainja maastikuga. Suure osa territooriumist hõlmavad Kubija paisjärv (14000 m²) ja paistiik (1200 m²). Absoluutkõrgused jäävad vahemikku 75 – 82 m, edelapoolsel nõlval Võru linnas Männiku tänava ääres kuni 84 m.

Võru linns algatatud planeeringu alal paiknevad OÜle Motelso kuuluvad hoonestamata kinnistu Männiku 41/VL-1992 (16 761 m²) ja osa katastriüksusest Männiku 43A/ VL-2008 (45 903 m², planeeringualal 33 214 m²), riigile kuuluv alajaama kinnistu Männiku 43B/Turist (185 m²) ja lõik Männiku tänavast. Võru vallas algatatud planeeringu alal asub Katla kinnistu (9673 m²).

Võru linnas algatatud planeeringu ala piirab põhjast ja idast riigi metsamaa, kirdest Kaarna kinnistu, kagupoolseks naabriks on Katla kinnistu (kõik nimetatud asuvad Võru valla territooriumil). Lõunapoolseteks naabriteks on Männiku 39 ja 43 majavaldu, mida käsitletakse Männiku 39, 43 ja 45 detailplaneeringus, läände jäävad valdavalt elamukinnistud. Võru vallas algatatud planeeringu alal olev Katla kinnistu külgneb põhjast ja läänest Võru linna katastriüksusega Männiku 43A ja kinnistuga Männiku 43B, idast riigi metsamaaga, lõunast Männimäe kinnistuga.

Katastriüksusel Männiku 43A paikneb vallasvarana kahekorruseline soklikorrusega hotell "Kubija" koos hiljuti valminud restoraniblokiga. Juurdepääs hotellile on Männiku tänavalt mööda asfalteeritud sõiduteed. 2001.a. saneeritud Kubija paisjärve äärde on rajatud ujumiskoht, hotelli lähedal parkmetsas on minigolfväljak ja lendorava seiklusrada. Territoorium moodustab ühtse maastikulise ansambli kinnistul Männiku 41 paikneva paistiigi, parkmetsa ning lagendikega.

Võru vallas Meegomäe külas asuv Katla kinnistu on hoonestamata metsane ala. Edelapiiril paiknenud hotelli konteinerkatlamaja koos kütusemahutiga on demonteeritud. Seda meenutavad vaid vundamendid ja soojatrassi lõigud. Põhjaosas on hotelli parkla laiendus.

Männiku tänav on kahe-suunalise liiklusega ühepoolse kõnniteega asfalteeritud magistraaltänav. Mööda tänavat kulgeb linna bussiliin, peatused on vastakuti planeeringualast kagus. Sõidukitega juurdepääs Kubija hotellile on Männiku tänavalt mööda asfalteeritud teed. Jalgsi pääseb ujumiskohta ja hotelli juurde ka Kubija paisjärve lõunakallast pidi.

Kubija paisjärv on trapetsikujuline kirde-edelasuunaliselt orienteeritud tehisveekogu, mille kaldad on suhteliselt järsud (1:3). Paisjärve pind on 1,4 ha, Suurim sügavus 2,7 m. Põhja-loodekaldal ulatub männimets vahetult järve veepiirini, lõuna-kagukallas on lagedam (üksikute puudegruppidega). Idapiiriks on Männiku tänav, mille all on ka järve veetasel reguleeriv regulaatorpais. Paisu täielikul avamisel alaneb veetase järves ca 1m. Paisjärve eelvooluks on ca 300 m pikkuse ojaga ühendatult Kubija järv. Paisjärv saab oma vee nii oru nõlvadel, järve põhjas olevatest allikatest kui ka suhteliselt ulatuslikult valgalalt (ca 2,5 km²), mille piiridesse jääb ka endine Võru Naftabaas.

Paistiik on paisjärve lõunakalda läheduses olev kagu-loodesuunaline ca 80 m pikkune, 15 m laiune ja 0,12 ha pinnaga tehisveekogu. Tiigi kaldad on lagedad ja ta on ühendatud regulaatorülevoolu abil paisjärvega. Kagusuunast on torustiku abil tiiki juhitud Katla mü läänepiiril formeeruv sajuvesi.

Kehtiv maakasutus

Planeeringualal fikseeritud vallas- ja kinnisomand on järgmine:

Aadress, nimetus	Katastritunnus, kinnistusregistri osa	Pind m ²	Maakasutuse sihtotstarve	Praegune omanik
Männiku 41/VL-1992 Võru linn	91901:014:1220 reg. osa 3547	16 761	Sotsiaalmaa 100%	OÜ Motelso Männiku 43B, Võru Tel. 078 22341
Männiku 43A/ / VL-2008 Võru linn Hotell Kubija	91901:014:1730 kinnistamata	45 903 (pl. alal 33 214 m ²)	Ärimaa 10% Üldmaa 60% Veekogude maa 30%	OÜ Motelso Männiku 43B, Võru Tel. 078 22341 (vallasvara)
Katla mü Meegomäe küla Võru vald	91804:003:2090 reg. osa 10151	9 673	Tootmishoo- nete maa 100%	OÜ Motelso Männiku 43B, Võru Tel. 078 22341
Männiku 43B/Turist (VL-2010) Võru linn Alajaam	91901:014:2320 Riigi maa	185	Tootmishoo- nete maa 100%	Eesti Vabariik Haldaja Eesti Energia Jaotus- võrk AS Võru Büroo Vilja 14A, Võru Tel. 071 68822

1.2.2. Tehnovõrgud

Veevarustus

Hotell Kubija (Männiku 43A) veevarustus on lahendatud olemasoleva puurkaevu baasil, mis paikneb planeeringualast lõunas kinnistul Männiku tn/VL-2248. Veevõrk kulgeb sirgjooneliselt kuni hotelli juurdepääsuteeni, sealt mööda teed hotelli ees asfaltplatsil oleva jaotuskaevuni, kust toimub hargnemine hoonesse. Haruvõrk on viidud ka Katla kinnistule endise katlamaja juurde. Puurkaevuga on ühendatud veel planeeringualast lõunasse jäävad majavalad Männiku 43, 45, ja 49.

Äsja on valminud ka Võru linna ühisveevõrgi trass Männiku tänaval. See lõpeb Männiku 34 juurdepääsutee kohal. Tänavad küljele on ehitatud liitumiskaev.

Olmekanaliseerimine

Aadressil Männiku 43A asuv Kubija hotell on ühendatud Võru linna ühiskanaliseerimisega. Trass kulgeb Kubija paisjärve kallast pidi kuni liitumiseni Männiku tänavat trassiga. Seal juhatakse reoveed planeeringualast lõunasse jäävasse Kubija reoveepuhastisse. Trassi on juhitud ka planeeringualast lõunas asuvate Männiku 43 ja 45 olmeveed. Katla kinnistul olmekanaliseerimine puudub.

Sajuveekanaliseerimine, drenaaž.

Kubija hotellil on välja ehitatud nii sajuveekanaliseerimise- kui drenaažisüsteem. Veed juhatakse ümbritsevasse pinnasesse. Kagu suunast on torustiku abil Kubija paistiiki juhitud Katla mü läänepiiril formeeruv sajuvesi. Drenaažitorustiku lõik on ka paisjärve ääres asuva ujumiskoha lähedal, paisjärve on juhitud ka Männiku tänavat sajuvesi.

Soojavarustus. Endine Kubija hotelli katlamaja Võru valda jääval Katla kinnistul on demonteeritud. Hotellile (Männiku 43A) on hoonesse katlaruum ehitatud. Soojatrassi lõik Männiku 43 admin. hooneni on lõpuni ehitamata. Linnavõrk puudub.

Elektrivarustus. Planeeringualast lõunas asuv vana Kubija 10/0,4 kV alajaam on töö lõpetanud. Seda asendab 10/0,4 kV alajaam "Turist". See alajaam varustab elektrienergiaga kõiki lähiumbruse hooned ja rajatisi, seal kulgevad kaabelliinid ka Võru valda (ka Katla maaüksusele). Teine 10/0,4 kV alajaam "Linnu" asub planeeringualast loodes Kubija kaupluse (Männiku 26) juures ja varustab elektrienergiaga põhiliselt individuaalelamuid. Välja on ehitatud ka välisvalgustus – nii Männiku tänaval kui hoonestuse juures ning parkmetsas.

Telefoniside.

Männiku tänaval on välja ehitatud side kaablikanaliseerimine. Kubija hotell on sellega ühendatud. Kaevudega kaablitrass algab Linnu 5 ja Männiku 28 ees olevast tänavast jaotuskaevust ja kulgeb paralleelselt kanalisatsioonitrassiga Kubija paisjärve lõunakallast pidi kuni hooneni. Hoones on ka internetiühendus. Katla maaüksusel sideliine pole.

1.3. Detailplaneeringu lahendus

1.3.1. Detailplaneeringu eesmärk

Algatatud detailplaneeringute eesmärgiks on maakasutuse määramine ja ehitusõiguse seadmine Võru linna kuntidele Männiku 41, 34A ja 43B ning Võru vallas Meegomäe külas asuvale Katla maaüksusele, tehnovõrkude ja –rajatiste asukoha, kujade, heakorrastuse põhimõtete ja servituutide vajaduse määramine ning keskkonnatingimuste seadmine.

1.3.2. Detailplaneeringu alusplaan

Detailplaneeringu alusplaanina on kasutatud REIB OÜ poolt koostatud Männiku 39, 43, 43A ja 45 maa-ala digitaalselt mõõdistatud topo-geodeetilist uurimistööd (töö nr. TT-0161T, aprill 2001) ning selle täiendust (töö nr. TT-1187 T, juuni 2003). Täiendava mõõdistusega kanti alusplaanile detailplaneeringu koostamise ajal toimunud muudatused ja täpsustati puude paiknemist parkmetsas. Omaette tööna (nr.TT-1191T, juuni 2003) on mõõdistatud Katla maaüksus.

1.3.3. Detailplaneeringu ala funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.

Kubija on Võru kauneim eramu- ja puhkelinnaosa. Varem talukohtadena peetud ala hoonestati aastatel 1930-40 ja liideti linnaga 1968. 1930-nd. a. rajati planeeringualast veidi lõunasse suvelaager, nn Kotkakodu, mille ruumid mahutasid ca 100 inimest. Imposantne vahvärkstiilis hoone sisustati eesti rahvusromantismi vaimus. Peale sõda avati seal puhkekodu. Kahjuks hävis hoone tulekahjus 1956 a. talvel. 1967 a. eraldati Võru Metsamajandi Kubja metskonna maakasutusest ENSV Turisminõukogule 7,58 ha maad turismibaasi rajamiseks. Kämpingutega puhkekoht oli siis juba olemas. Naaberkrundil tegutses ka Võru Laste Spordikooli Suusabaas. Aastate jooksul on kerkinud mitmeid hooned ja rajatisi (söökla 1972, Kubija hotell 1978-1989).

Soodus juurdepääs, omapärane ja kaunis loodus järvede ja männimetsaga meelitavad siia puhkajaid ja turiste nii Eestist kui välismaalt. Siin on loodud võimalused mitmete spordialade harrastamiseks ja puhkeaja sisustamiseks. Olemas on bussitühendus Võru linna keskusega. Kubija hotell pakub pere- ja nädalalõpupuhkusi, taastusravi ja ilusalongi

teenuseid. Lisaks hoonesisesele majutusele on olemas autokaravanide parkla ja telkimisplats. Kubija paisjärve äärde on rajatud ujumiskoht, parkmetsas on minigolfväljak ja lendorava seiklusrada. Majutust pakub ka rekonstrueerimist ootav Kubija Kämping (Männiku 43). Võru Spordikooli Suusabaasist (Männiku 45) lähtuvad jooksu- ja suusarajad ning spordiväljakud on aktiivselt kasutatavad kooliõpilaste poolt. Kubija järve ääres on väliujula. Võru vallas Meegomäe külas on motokrossi- ja rollerirajad, laululava. Nii eelpoolnimetatud kui muud ümbruskonna vaatamisväärsused lubavad piirkonnale jätkuvat spordi- ja puhkealast arengut.

1.3.4. Maakasutuse sihtotstarbed, ehitusõigus ja hoonestustingimused

Kruntide jaotusplaan on esitatud põhijoonisel DP-4, kus kruntidele on seatud ehitusõigus ning hoonestustingimused (tabeli kujul), määratud on maakasutuse sihtotstarbed, lahushoonete arv, korruselisus, suurim ehitisealune pind, katusekallete nurk ja suunad, tulepüsivusklass jne. Kruntide suurused on toodud nii enne kui ka pärast planeerimist. Planeeritud maakasutus on toodud joonisel DP-5.

Korruselisuse osas on tehtud ettepanek perspektiivse hoonestuse kõrguseks seada 1-3 korrust (vt. põhijoonis DP-4).

Välisviimistluseks võib kasutada looduslikku või tehiskivi, krohvi, klaasi, puitu. Hoonestuse arhitektoonika peab olema väärikas ja esinduslik, sobima ümbritseva looduse- ja hoonestusega. Plekk- ja plastseinakatete kasutamine on keelatud.

Kruntide vertikaalplaneerimiseks on antud kõrgusmärkide vahemik parkimisalade ja sissesõidu planeerimiseks sissesõiduga piirneval krundiosal. Mujal pole kõrgusmärke otstarbekas muuta, kuna seal on maakasutus ja haljastus välja kujunenud pikkade aastate jooksul. Sademetevete immutamine naaberkruntidele ei ole lubatud.

1.3.5. Haljastus, heakord ja piirded

Kõrghaljastus tuleb maksimaalselt säilitada. Iga suure puu mahavõtmine peab olema mitmekordselt kaalutletud ja igati põhjendatud. Kergete majutuspaviljonide paigutamisel kõrghaljastuse vahele tuleb teostada täppismõõdistus üksikute puude pealemärgimisega ning paviljonid paigutada rangelt puude vahele. Looduslike või tehispiirete (soovitavalt 1,6 m kõrgune roheline plastikuga kaetud metallvõrkpiire metallpostidel) kasutamine on lubatud Männiku 43A idapiiril ja kämpinguteala eraldamiseks. Keelatud on tehisveekogude tarastamine.

1.3.6. Liikluskorraldus ja parkimise lahendus

Planeeringuga on lahendatud liiklemine planeeritaval alal, näidatud liiklussuunad, põhilised jalgrattateed ja jalakäijate rajad. Juurdepääsud olemasolevatele kruntidele on kavandatud üldkasutatavatelt teedelt-tänavatelt. Parkimine on reeglina lahendatud krundisisesele.

1.3.7. Muinsuskaitse tingimused

Planeeringualal ei paikne muinsuskaitse kinnismälestisi ega teisi muinsuskaitsele väärtusega objekte. Muinsuskaitse tingimusi ei seata.



1.3.8. Tehnovõrkude lahendus

Veevarustus

Planeeringuga on ette nähtud ühisveevärgi veetrassi väljaehituse pikendus Männiku 34 liitumiskaevust planeeringuala tänavaala juurdepääsuteedele. Olemasolev OÜ Motelsole kuuluv puurkaev (planeeringualast lõunas kinnistul Männiku tn/VL-2248) hakkab vett andma vaid tema krundil asuvatele ehitistele. Ühisveevärgi planeeritud veetrass juurdepääsuteel ühendatakse olemasoleva OÜ Motelsole kuuluva trassiga.

Olmekanalisatsioon

Planeeringuga on kõikidele kruntidele ette nähtud võimalik ühendus linna ühiskanalisatsiooniga. Selleks on planeeritud Männiku tänavale ning juurdepääsuteedele tänavaalal olmekanalisatsiooni ühisvõrgutrass. Olemasolev kanalisatsioon jääb osaliselt toimima ka pärast planeeritava kanalisatsioonitrassi väljaehitust.

Sajuveekanalisatsioon, дренаaz.

OÜ Motelso hotelli parklaid ja platse teenindav sajuveekanalisatsiooni on planeeringus ette nähtud täiendada ja rekonstrueerida. Kõik sajuveed, mis kogutakse asfaltkattega parklatest puhastatakse mudast, liivast ja õlist enne veekogusse laskmist. Drenaaz edaspidisel projekteerimisel lahendada omaette süsteemina.

Soojavarustus.

Hotellil on oma katlamaja, mis asub hotelliga samas hoones. Uued ehitusmahud (hotelli juures nii linna kui valla territooriumil) varustatakse soojaga selle katlamaja baasil. Endist katlamaja Katla maaüksusel ei taastata. Linnavõrgu väljaehitust pole ette nähtud.

Elektrivarustus.

Elektrivarustus on rajatud 10/0,4 kV alajaam "Turist" baasil. See alajaam varustab elektrienergiaga kõiki planeeringuala ja selle lähiumbruse hooneid ja rajatisi. Ühendused on tehtud maakaablitega.

Alajaamast lähtub üks keskpinge kaabel, mis väljub planeeringualast hotell Kubija tagant Võru valla haldusüksusele. See kuulub AS Eesti Energiale ja sellele on tehtud servituudi seadmise ettepanek. Kuna kaabli rajatis jääb planeeritud hoonestusalale, siis on ära toodud ka võimalik kaabli ümberpaigalduse koridor, ümbertõstmist finantseerib asjast huvitatud pool.

Sidevõrk

Planeeritaval alal on sideühendus välja ehitatud ja uut sidekaablitrassi kruntide teenindamiseks pole planeeritud.

Telekommunikatsioonirajatiste kaitsevöönd on kaks meetrit liinirajatise keskjoonest. Tegevuse korraldamine peab toimuma vastavalt telekommunikatsiooniseaduse §95-le.

1.3.9. Keskkonna- ja tervisekaitse

Planeeringuala männimetsaga kaetud alad on ette nähtud maksimaalselt säilitada. Iga puu mahavõtmine peab olema veenvalt põhjendatud. Vösastunud alad kuuluvad harvendamisele, suuremad puud parkmetsana säilitamisele.



Kubija Paisjärv ja -tiik on 2001 a. saneeritud. Veekogude põhi puhastati veetaimedest ja kallastes olevad allikad avati korralikult. Saneerimistöödele eelnes keskkonnamõtjude hindamine. Vee paisutamiseks Kubija paisjärves ja -tiigis on olemas vee erikasutusluba, mille järgi paisutamisel ei tohi ületada absoluutkõrgust 75.05 m.

OÜ Motelso hotelli parklaid ja platse teenindav sajuveekanalisatsiooni on planeeringus ette nähtud täiendada ja rekonstrueerida. Kõik sajuveed, mis kogutakse asfaltkattega parklatest puhastatakse mudast, liivast ja õlist enne veekogusse või pinnasesse juhtimist. Drenaaz tuleb edaspidisel projekteerimisel lahendada omaette süsteemina.

Planeeritud kruntidele on ette nähtud kohad kaanega suletavatele prügikonteineritele. Kogutud olmejäätmete äraveoks tuleb sõlmida leping jäätmekäitlusfirmaga.

1.3.10. Tuleohutus.

Kubija hotelli olemasolev ja ka planeeritud tulepüsivusklass on TP-1 (tulepüsiv). Täiendavate mahtude lisandumisel tuleb tähelepanu pöörata tuletõkkeseksioonide moodustamisele. Puidust puhkemajakeste rajamisel tuleb tagada nende omavaheline kaugus vähemalt 10 m ja kaugus krundi piirist vähemalt 5 m.

Kubija hotellile on tagatud juurdepääs tuletõrjemasinatega, on olemas ümberpööramise võimalus. Hoone on varustatud normatiivse arvu esmaste tulekustutusvahenditega, tagatud on pääs katusele.

Väliseks tulekustutuseks on planeeritud tuletõrjehüdrant hotelli juurdepääsutee äärde muruplatsile. Lähim tänavahüdrant asub Männiku tänavale rajatud veetrassil.

1.3.11. Kitsendused ja kohustused

1) paiknemine Kubija järve kaldaalal

Planeeringualast idas paiknev Kubija järv on avalikult kasutatav veekogu. Järve pindala on 13,6 ha. Sissevool on Vähkjärvest ja Kasaritsa Verijärvest, väljavool Tamula järve. Ranna ja kalda kaitse seaduse § 9 kohaselt on Kubija järve veekaitsevöönd 10 m (lg 1), ehituskeeluvöönd 50 m (lg 3) ja kalda ulatus 200 m (§ 3 lg 1). Planeeringuala jääb osaliselt Kubija järve kaldaalale, kuid toimuv tegevus ei kuulu kalda-alal keelatud tegevuste hulka. Kalda ulatuse orienteeruv piir on kantud planeeringujoonistele.

2) Kubija paisjärve ja -tiigi veekaitsevöönd, ehituskeeluvöönd ja kalda ulatus.

Kubija paisjärve pindala on 1,4 ha, Kubija paistiigil 0,12 ha. Tehisveekogud pole lülitatud avalikult kasutatavate paisjärvede nimekirja. Mõlema veekogu kalda ulatus on Ranna ja kalda kaitse seaduse § 3 lg 1 järgi 10 m, veekaitsevöönd § 9 lg 1 ja ehituskeeluvöönd § 9 lg 3 järgi samuti 10 m tavalisest veepiirist. Tavaliseks veepiiriks loetakse § 5 lg 1 kohaselt maakatastri plaanil märgitud veekogu piiri. Veekaitsevööndis ja ehituskeeluvööndis on majandustegevus keelatud, välja arvatud seaduse § 9 lg 8 järgi detailplaneeringu alusel rajatavatele ehitistele.

3) Vee erikasutus

Vastavalt Veeseaduse § 8 on vee erikasutusluba nõutav, kui võetakse põhjavett kambriumi-vendi või ordoviitsiumi-kambriumi põhjaveekihi või rohkem kui 5 m³/d muudest



põhjavee-kihtidest (lg 2), samuti siis kui toimub veekogu tõkestamine, paisutamine ja allalaskmine (lg 5), veekogu süvendamine või veekogu põhja pinnase paigaldamine (lg 6). OÜ Motelso kui puurkaevu, paisjärve ja paistiigi omanik, omab vee erikasutusluba kõikideks nimetatud tegevusteks. Paisjärve ja paistiigi saneerimisel viidi läbi keskkonnamõjude hindamine, mis määras tingimused saneerimistöödeks.

4) Insenertehniliste kommunikatsioonikaide kaitsevööndid

Trasside ja liinide kaitseks ja korrashoiu tagamiseks on ametkondade poolt sätestatud tegutsemise piirangud nende lähiumbruses. Planeeringualal paiknevate trasside ja liinide puhul peab arvestama järgmiste kaitsevöönditega:

- elektripaigaldise kaitsevöönd, mis määruse "Elektripaigaldise kaitsevööndite ulatus" järgi on alla 1 kV õhuliini korral 2 m ja maakaabelliinide (olenemata pingest) puhul 1m, maa-ala ja õhuruum, mida piiravad mõlemal pool liini telge paiknevad mõttelised vertikaaltasandid. Alajaamade ja jaotusseadmete ümber ulatub kaitsevöönd 2 m kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest;
- side liinirajatis kaitsevöönd, mis määruse "Liinirajatis määramise nõuded ja kaitsevööndi tegutsemise eeskiri" järgi on maismaal 2 m mõlemal pool liinirajatis keskjoont.
- Vee- ja kanalisatsioonitrasside omavahelised ning hoonete, rajatiste ja puude vahelised vähimad kujud on toodud Eesti projekteerimismäärustes EPN 17 eelnõus (Linnatänavad. Osa 8. Tehnovõrgud ja rajatised).

5) Tehnovõrkude talumine

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 rajatis teenindamiseks, remontimiseks ja rekonstrueerimiseks vajalikke töid. Omanik võib nõuda tehnorajatis kõrvaldamist, kui see ei ole enam eesmärgipärasel kasutusel. (AÕRS § 15²(1)). Alates 1999 a. 1. aprillist on tehnorajatis püstitamiseks võõrale kinnisasjale nõutav kinnisasja koormamine realservituudi või isikliku kasutusõigusega (AÕRS § 15²(2)).

Tehnorajatis omanikul, kellele kuuluv tehnorajatis on püstitatud võõrale kinnisasjale õiguslikul alusel pärast 1999 a. 1. aprilli, on õigus nõuda 10 a jooksul, alates tehnorajatisega seotud maa kandmisest kinnistusraamatusse, kas realservituudi või isikliku kasutusõiguse seadmist tehnorajatis talumise kohustuse sätestamiseks (AÕRS § 15³(1)). Kinnisasja omaniku keeldumist realservituudi või kasutusõiguse seadmisest käsitlevad AÕRS § 15³(1¹) ja (2).

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



1.4. Kokkuvõte

Võru linna Männiku 41, 43A, 43B ja nende lähiümbruse ning Võru vallas Meegomäe külas asuva Katla kinnistu detailplaneeringuga on tehtud ettepanek nii kinnistatud kui riigi vaba maa kruntimiseks, sellele kasutamise sihtotstarbe ja ehitusõiguse määramiseks. Antud on lahendused parkimis- ja liikluskorraldusele, määratud on servituutide vajadus ja toodud heakorrastuse põhimõtted ja tehnovõrkude lahendused. Kehtestatud detailplaneering on aluseks konkreetsete ehitusprojektide koostamisel.

Koostasid: V. Tšentropov

E. Needo

J. Vene

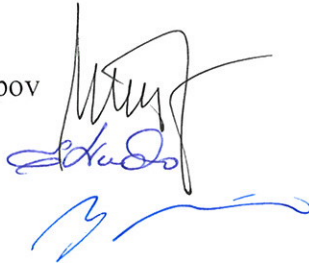




FOTO 1 MÄNNIKU 43A. HOTELL KUBIJA. VAADE EDELAST 2001.a.



FOTO 2 SAMA VAADE 2003.a.





FOTO 3 VAADE KUBIJA PAISJÄRVELE LÄÄNEST, MÄNNIKU TÄNAVALT.



FOTO 4 UJUMISKOHT KUBIJA PAISJÄRVE ÄÄRES. VAADE LÕUNAST.



FOTO 5 MÄNNIKU 41. VAADE PAISTIIGILE LÄÄNEST.



FOTO 6 MÄNNIKU 43B. ALAJAAM „TURIST“. VAADE LÄÄNEST.

