



Männiku tn 36a, 45 ja 45a kinnistute ja lähiala detailplaneering

Seletuskiri ja joonised

Töö nr 19003369

Tartu 2020

Planeeringu koostaja:

OÜ Hendrikson & Ko

Jaana Veskimeister

Planeerija-projektijuht

Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7 (nr 105737)

Raekoja plats 8, 51004 Tartu

Töö koostamisest huvitatud isik:

Võru Linnavalitsus

Jüri tn 11, 55605 Võru



HENDRIKSON & KO

Raekoja plats 8
51004 Tartu
tel +372 740 9800

Maakri 29
10145 Tallinn
tel +372 617 7690

Hendrikson & Ko
www.hendrikson.ee
hendrikson@hendrikson.ee

SISUKORD

A – SELETUSKIRI	5
1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK.....	5
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA JA MÖJUALA KIRJELDUS NING ANALÜÜS	6
3. VASTAVUS STRATEEGILISTELE (PLANEERIMIS)DOKUMENTIDELE	8
4. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK.....	9
4.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine	9
4.2. Krundi hoonestusala	9
4.3. Krundi ehitusõigus	9
4.4. Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus.....	9
4.5. Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused.....	10
4.6. Haljastus ja heakord	11
4.7. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad	12
4.8. Tuleohutus	13
4.9. Kuritegevuse riske vähendavad tingimused	13
4.10. Keskkonnatingimuste seadmine	14
4.11. Servituudi seadmise vajadus	18
4.12. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	18
4.13. Planeeringu elluviimine	18
B – KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSKÕLASTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED.....	21
C – JOONISED	23

Digitaalselt esitatud joonised on eraldi failidena

Situatsiooniskeem – joonis 1	M 1: 5 000
Olemasolev olukord – joonis 2	M 1 : 500
Põhijoonis tehnovõrkude lahendusega – joonis 3	M 1 : 500

A – SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK

Planeeringu koostamise algatamise eesmärgiks on olemasoleva Männiku tn 45 kinnistul asuva spordikeskuse arendamiseks eelduste loomine (täiendava ehitusõiguse määramine, sh parkla, sportimis- ja puhkeatraksioonide ning suusaradade rajamine; Kubija järvest kunstlume tootmiseks vajaliku vee võtmiseks veetorustiku rajamine koos pumplaga; Männiku tn 36a kinnistule järve puhastamiseks vajaliku sette ladestusala määramine) ning ~~Kubija järvele vee- ja lumelaua vedamise süsteemi rajamine (süsteemi koosseisu kuuluvad järve erinevatel kallastel paiknevad mootorimast ja staatiline mast).~~

Planeeringu koostamise lähtedokumendiks on Võru Linnavalitsuse 27.03.2019 korraldus nr 155 *Männiku tn 36a, 45 ja 45a kinnistute ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine, keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine* ja Võru Linnavalitsuse 28.01.2020 korraldus nr 60 „*Võru Linnavalitsuse 27.03.2019 korralduse nr 155 Männiku tn 36a, 45 ja 45a kinnistute ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine*“ muutmine, millega suurendati planeeringuala.

Planeeringu koostamisel on aluskaardina kasutatud Elker RMT OÜ (litsentsid nr 382 MA ja 210MA-k, maj. teg. reg nr EG10152604-0001) poolt mais-juunis 2019 koostatud maa-ala geodeetilist alusplaani (töö nr Võru-I. 1/19 GA) ja detsembris 2019 koostatud maa-ala geodeetilist alusplaani (töö nr Võru-I. 2/19 GA). Geodeetiliste alusplaanide koordinaadid on L-est 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis, mõõtkava M 1:500.

Lahenduse väljatöötamisel on kasutatud järgmisi varem koostatud projekte:

- *Kubja Spordibaasi hoonete rekonstrueerimine* (OÜ ROK-Projekt, eskiisprojekt, töö nr 2016/06);
- *Kubija suusabaasi staadioni, rolleriraja pikenduse ja kahe parkla renoveerimisprojekt* (OÜ Maastikuarhitektuuri Büroo, 2018).

Planeeringualal kehtivad Võru Linnavolikogu 14.04.2004 otsusega nr 116 kehtestatud *Männiku 39, 43, 45 ning nende lähiümbruse detailplaneering* ning Võru Linnavolikogu 11.05.2005 otsusega nr 206 kehtestatud *Männiku 34 krundi ja sellega piirnevate alade detailplaneering*. Nimetatud planeeringud muutuvad *planeerimisseaduse* § 140 lg 8 alusel käesoleva detailplaneeringu kehtestamisega planeeringuala ulatuses kehtetuks.

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus, dokumendid ja kooskõlastused asuvad lisade kaustas.

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA JA MÕJUALA KIRJELDUS NING ANALÜÜS

Planeeringualaks on Kubja asumis Männiku tn 36a, 45 ja 45a kinnistud ning lähiala. Planeeringualal asuvate kinnistute andmeid vaata tabelis 1. Planeeringuala pindala on ca 4,2 ha. Kehtestatava ala pindala on ca 3,2 ha.

Tabel 1. Planeeringualal asuvate katastriüksuste andmed

Aadress	Katastritunnus	Pindala	Maakasutuse sihtotstarve	Omanik
Männiku tn 36a	91901:014:0074	9 893 m ²	Üldkasutatav maa 100%	Eesti Vabariik (valitseja RMK)
Männiku tn 45	91901:014:0049	7 104 m ²	Ühiskondlike ehitiste maa 100%	Võru linn
Männiku tn 45a	91901:014:1210	8 039 m ²	Üldkasutatav maa 100%	SA Võru Spordikeskus
Männiku tn 45b	91901:014:2160	186 m ²	Tootmismaa 100%	OÜ Motelso
Männiku tn 47b	91901:001:0218	726 m ²	Üldkasutatav maa 100%	Võru linn
Männiku tänav T2	91901:014:0081	25 339 m ² (planeeringu- alas ca 0,4 ha)	Transpordimaa 100%	Võru linn
Kubija järv	91901:014:0073	226 513 m ² (planeeringu- alas ca 1,2 ha), kehtestatavas alas ca 0,2 ha	Veekogude maa 65% Üldkasutatav maa 35%	Eesti Vabariik (valitseja RMK)

Planeeringualasse haaratud kinnistud, v.a Männiku tn 45b, on avalikus kasutuses. Männiku tn 36a kinnistul asub Kubija järve supelrand ning Männiku tn 45 ja 45a kinnistutel tervisespordikeskuse hooned ning spordirajatised. Eraomandis olev Männiku tn 45b kinnistu on planeeringualasse hõlmatud ala kompaktsuse huvides ja piirkonnale terviklahenduse andmiseks. Nimetatud kinnistul on puurkaev-pumbamaja (ehr kood 220500855).

Juurdepääs planeeringualale on Männiku tänavalt (jääb osaliselt planeeritavate kinnistute vahelisel alal planeeringualasse) ja Lauluvaljaku tänavalt.

Lähimad bussipeatused (kahel suunal) jäävad Männiku tn äärde planeeringualast ca 60 m kaugusele, mis tagavad hea juurdepääsu puhke- ja spordialale ka ühistranspordiga.

Planeeringualal asuvad või sellele ulatuvad järgmised kitsendused:

- Männiku tn 45b kinnistul asuva puurkaevu (PRK0008337) sanitaarkaitseala 10 m¹;
- Geodeetilise märgi kaitsevööndid ²: kohalik võrk nr 8915 ja nr 0419 (3 m märgi keskmest);
- Kubija järve kalda piiranguvöönd ³ 100 m;
- Kubija järve kalda ehituskeeluvöönd ⁴ 50 m;
- Kubija järve veekaitsevöönd ⁵ 10 m;

¹ <https://veka.keskkonnainfo.ee/veka.aspx?pkArvestus=43726109>

² Keskkonnaministri 28.06.2013 määrus nr 50 Geodeetiliste tööde tegemise ja geodeetilise märgi tähistamise kord, geodeetilise märgi kaitsevööndi ulatus ning kaitsevööndis tegutsemiseks loa taotlemise kord § 17

³ Looduskaitseaduse § 37 lg 2

⁴ Looduskaitseaduse § 38 lg 3 ja 4

⁵ Veeseaduse § 118 lg 2 p 2

- Kubija järve kallastada ⁶ 4 m;
- Tehnovõrkudest tulenevad kitsendused kaitsevööndite ulatuses.

Planeeringuala asub osaliselt Kubija järve hoiualal, mille kaitse-eesmärk on EÜ nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ I lisas nimetatud elupaigatüübi –looduslikult rohketoiteliste järvede (3150) ja II lisas nimetatud liigi –tiigilendlase (*Myotis dasycneme*) elupaiga kaitse. Kubija järv kuulub Kubija järve loodusalana Natura 2000 võrgustikku. Kubija järve lähiümbruses on registreeritud II kaitsekategooriasse kuuluvate käsitiivaliste pargi-nahkhiire (*Pipistrellus nathusii*), veelendlase (*Myotis daubentonii*), põhja-nahkhiire (*Eptesicus nilssonii*) ja hoiuala kaitse-eesmärgi tiigilendlase (*Myotis dasycneme*) leiukohad ning toitumisala.

Maa-ameti pärandkultuuri kaardirakenduse andmetel asuvad planeeringu mõjualas pärandkultuuriobjektid, mis on toodud tabelis 2.

Tabel 2. Planeeringuala mõjualasse jäävad pärandkultuuri objektid

Objekti nimi	Reg.number	Asukoht	Info
Beicki suvemaja	918:KOK:001	Männiku tn 39	-
Kubja alajaam	918:ALJ:001	Männiku tn 43	-
Kotkakodu	918:KAL:002	Männiku tn 49a	Hoone hävis tulekahjus 1956. a talvel. Maja oli 3-korruselise, selles oli 34 eluruumi ja 2 saali. Maastikul on säilinud märgid.
Kuju alus	918:OKU:009	Männiku tn 49a	Alusel asusid Lenini ja Stalini monumendid. Kuju võeti maha ilmselt peale Kotkakodu põlemist.

Kubja asum on peamiselt elamis- ja puhkefunktsiooniga (Kubija hotell-loodusspaa, Kubija puhkemajad, Kubija järv) piirkond (eriti Kubija järve kallas). Puhkekoht on armastatud ja oluline nii kohalike elanike kui külastajate jaoks, mistõttu tuleb säilitada nii järve ääres kui Kubja metsades maksimaalselt avaliku kasutamise võimalused ning neid keskkonda säästvalt edasi arendada.

Planeeringualas oleva spordikeskuse kõrvalt saab alguse ca 3,5 km pikkune Võru-Kubija terviserada. Rada on seotud planeeringualast kirdepoole jääva Kose teega (tugimaantee nr 66 Võru - Verijärve), rajale pääseb ka kagu- ja lõunasuunda jäävalt elamualalt (metsarajad). Planeeringuala ja selle mõjupiirkond on seega oluline (tervise)spordikeskus.

Kubija järvel on avalik supelrand ja järve kaldal on palju elamuid ning puhkealasid. Seetõttu on järv ja järveäärne ala oluliseks puhkealaks nii kohalikele kui ka kaugemalt tulnuile. Kubija järvel käib üsna palju harrastuskalastajaid.

Olemasoleva puhke- ja spordikeskuse, sh ranna-ala arendamine võimaldab pakkuda paremaid sportimis- ja puhkamisvõimalusi tõstes veelgi piirkonna atraktiivsust.

Planeeringuala paiknemist koos mõjualaga vaata jooniselt nr 1. Olemasolev olukord on kajastatud joonisel nr 2.

⁶ Keskkonnaseadustiku üldosa seadus § 38 lg 2

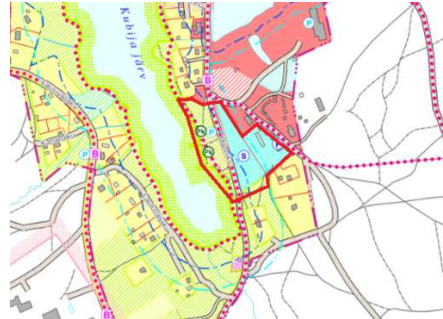
3. VASTAVUS STRATEEGILISTELE (PLANEERIMIS)DOKUMENTIDELE

Detailplaneeringu alal planeeritava tegevusega seotud asjakohane strateegiline planeerimisdokument on *Võru linna üldplaneering* (2009).

Võru linna üldplaneeringu kohaselt, vt skeemid 1a ja 1b, asub planeeritav ala valdavalt üldkasutatava hoone maal (Männiku tn 45 ja 45a), Männiku tn-st Kubija järve poole jääval alal on reserveeritud supelranna ning haljasala- ja parkmetsa maa (Männiku tn 36a).



Skeem 1a



Skeem 1b

Skeemid 1a ja 1b: väljavõtted *Võru linna üldplaneeringu* maakasutusplaanist. Skeemidel on planeeringuala tähistatud punase joonega: 1a kogu planeeringuala, 1b kehtestatava ala ulatus.

Üldplaneeringu kohaselt ei jää planeeringuala miljööväärtuslikule ja väärtusliku maastiku ning rohevõrgustiku alale.

Detailplaneeringuga kavandatakse olemasoleva spordikeskuse arendamist, mida üldplaneeringus mõistetakse üldkasutatava hoone maana.

Üldplaneeringus määratud üldkasutatava hoone maa arendamispõhimõtted ja -tingimused näevad ette, et üldkasutatava hoone maana säilivad kõik olemasolevad antud juhtfunktsiooniga maad; uute üldkasutatavate hoonete rajamisel tuleb parkimine eelistatavalt lahendada parkimismaja rajamise kaudu ja üldkasutatavate hoonete arendamisel tuleb arhitektuurselt jälgida linna miljöösse sobivust.

Üldplaneeringus määratud tingimused detailplaneeringu koostamiseks on järgmised (välja toodud asjakohased):

- Ala juhtfunktsiooniks peab olema üldkasutatavate hoonete maa;
- Parkimisvajadus tuleb määrata detailplaneeringu koostamise käigus täpsustatud vajadusele, vältida ulatuslike parkimisplatside teket kruntidel, kasutades selle asemel kas haljastusega liigendatud parkimist või hoonealust parklat;
- Alade arendamisel tuleb pöörata suuremat tähelepanu (kõrg)haljastusele, kergliikluse ligipääsetavusele ja liiklusohutusele.

Detailplaneeringu koostamise eesmärki arvestades on see üldplaneeringu põhimõtetega kooskõlas.

Planeeritud lahenduse koostamisel on arvestatud ja järgitakse strateegilises planeerimisdokumendis toodud põhimõtteid, mida on täpsustatud piirkonna iseloomulikkust silmas pidades. Planeeritud lahendus on toodud peatükis 4.

4. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK

4.1. PLANEERINGUALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE

Detailplaneeringu lahendusega planeeringualale jäävate kinnistute piire ei muudeta. Soovi korral on lubatud liita kinnistud Männiku tn 45a ja Männiku tn 47b üheks planeeritud krundiks suurusega 8 765 m² (8 039 m² + 726 m²), kuna planeeritud tegevus on nimetatud kinnistute ülene.

4.2. KRUNDI HOONESTUSALA

Hoonestusala (krundi osa, kuhu võib rajada ehitusõigusega lubatud hooned) on määratud ainult kinnistul Männiku tn 45. Hoonestusala piiritlemisel on lähtutud olemasolevast hoonestusest ja neile juurdeehituse rajamise võimalusest. Hoonestusala on antud suurem kui hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, et projekteerimisel oleks võimalik soovi korral valida hoonete kuju ja juurdeehituse asukohta.

Hoonestusala sidumine krundipiiridega on näidatud joonisel nr 3.

4.3. KRUNDI EHITUSÕIGUS

Ehitusõigus on toodud joonisel nr 3 tabelis.

Hoonestus on lubatud ainult Männiku tn 45 kinnistul. Olemasolevat Männiku tn 45 kinnistul olevat hoonestust võib remontida, parendada või rekonstrueerida. Lammutamisel uushoonestuse rajamiseks tuleb jääda hoonestusala piiresse ja lähtuda määratud ehitusõigusest.

Ehitusõigusega lubatud hoonestus tuleb püstitada hoonestusala piirides.

Teistel planeeringualale jäävatel kinnistutel on lubatud erinevad rajatised: Männiku tn 36a kinnistul säilib olemasolev ranna-ala koos rajatistega, ~~täiendavalt on planeeritud vee- ja lumelaua vedamise süsteem (süsteemi koosseisu kuuluvad järve erinevatel kallastel paiknevad mootorimast ja staatiline mast)~~ ning määratud ala järvesette ladustamiseks; Männiku tn 45a ja Männiku tn 47b kinnistutele on kavandatud erinevad spordi- ja vabaaja veetmise rajatised nagu suusa- ja rollerirada, kelgumägi ning spordiväljakud. Nende teenindamiseks on planeeritud parkla.

Männiku tn 45b kinnistul säilib olemasolev puurkaev-pumpla.

4.4. JUURDEPÄÄSUTEEDE ASUKOHAD JA LIIKLUS- NING PARKIMISKORRALDUS

Planeeringualal säilib olemasolev liikluskorraldus ja valdavalt senised juurdepääsude asukohad.

Männiku tn 45 kinnistul on ette nähtud ala sisese liikumise ja parkimisvõimaluste korrastamine, mille raames täpsustatakse ka avalikult tänavalt mahasõitude asukohad. Planeeringus on kajastatud varem projekteeritud lahendus⁷.

Parkla rajamine suusa- ja rolleriraja ning supelranna teenindamiseks on kavandatud kinnistul Männiku tn 45a osaliselt olemasoleva kõvakattega ala piires ning valdavalt uue parkimisala rajamisega. Parkla asukoht ja juurdepääsud on planeeringus kajastatud varem planeeritud lahenduse kohaselt⁸. Arvestades üldplaneeringus sätestatud nõuet vältida ulatuslike parkimisplatside teket kruntidel, on planeeringus ette nähtud parkimisalade haljastusega liigendamine. Juurdepääsud (nii sisse- kui väljasõidud) on lubatud parem- ja vasakpoolse manöövrina.

Parkida on võimalik ka Männiku tn ääres (olemasolev sõidutee laiendus supelranna poolisel alal).

Männiku tn 36a kinnistul säilib olemasolev juurdepääs supelranna alale.

Männiku tänavalt olemasoleva mahasõidu asukohalt on planeeritud uus sõidutee tagamaks juurdepääs Männiku tn 49a ja Männiku tn 47 kinnistutele.

Liikumisteede ja juurdepääsude kavandamisel tuleb tagada võimalused liikumis-, nägemis- ja kuulmispuudega inimestele. Planeeritud ja olemasolevad krundisisised teed tuleb siduda avalike teede ning aladega, sh krundisisese parkla ja hoone/supelranna vahel, et oleks tagatud kogu alal kergliikluse turvaline ja sidus liikumine. Projekteerimisel kaaluda ülekäigukoha rajamist Männiku tn 45a parkla ja supelranna vahelisel alal (pakkuda lahendus koos parkimisalaga või anda põhjendus ärajätmiseks).

Avaliku kasutusega teelt hooneni peab olema tagatud operatiivsõidukite ja teenindusautode ligipääs. Selleks võib ette näha ka vajaliku laiusega kõnniteed, mille katendi konstruktsioon peab võimaldama nimetatud tehnika juurdepääsu.

Joonisel nr 3 on näidatud juurdepääsude ja sõiduteede põhimõttelised asukohad ning parkimislahendus. Planeeritud sõiduteid, juurdepääsu asukohta ja parkimiskorraldust on projekteerimise käigus lubatud täpsustada.

4.5. EHITISTE ARHITEKTUURILISED JA KUJUNDUSLIKUD NING EHITUSLIKUD TINGIMUSED

Hoonestus on kavandatud Männiku tn 45 kinnistul. Olemasolevat hoonestust võib remontida, parendada või rekonstrueerida. Lammutamisel uushoonestuse rajamiseks tuleb jääda hoonestusala piiresse ja lähtuda määratud ehitusõigusest.

Männiku tn 45 kinnistu hoonestuse olulisemad arhitektuurinõuded:

- Korruselisus: kuni kaks;
- Katusetüüp: viilkatus;
- Katusekalded: 10-45 kraadi;
- Katusekattematerjalid: plekk, kivi, asbestivaba eterniit;
- Välisviimistlusmaterjalid: puit, kivi, krohv (ka kombineeritult);
- Avatäited: vaba;
- +/- 0.00 sidumine: ei määrata. Arvestada hoone funktsiooni ja olemasoleva maapinna kõrgusega.

⁷ Kubja Spordibaasi hoonete rekonstrueerimine (OÜ ROK-Projekt, eskiisprojekt, töö nr 2016/06)

⁸ Kubja suusabaasi staadioni, rolleriraja pikenduse ja kahe parkla renoveerimisprojekt (OÜ Maastikuarhitektuuri Büroo, 2018)

Arvestades ptk-s 4.10 tooduga, on projekteerimisel lubatud/soovitav ette näha päikeseenergia kasutamise võimalusi sulandades päikesepaneelid arhitektuursesse terviklahendusse (nt paigutada paneelid hoone katuse külge nii, et need ei mõjuks silmatorkavate võõrelementidena).

~~Vee- ja lumelaua süsteemi mastide (mootori- ja staatiline mast) maksimaalne kõrgus on 11 m. Mastid paigaldatakse mõlemale järve kaldale kas otse maapinnale või rajatakse jalaplaadi alla 1 m² suurune 500 mm paksune killustikust alus. Mastid ankurdatakse minimaalselt 9-12 t raskuste ankruplokkiga (ankruploki raskus sõltub mastist (kas mootori või staatiline) ja kalda nõlvast). Mastide jalad peavad paiknema samal horisontaalsel tasapinnal, jalgade aluspind peab omama võrdselt kandevõimet ega tohi ebaühtlaselt vajuda.~~

~~Masti ja ankrude vaheline ala peab olema piirdeaiaga piiratud (vähemalt 2 m kõrgune) ja vastavalt tähistatud. Tegu on ohutsooniga (ohuala veotrossi katkemise ja masti kukkumise korral). Ohutsoonis on kõrvalistel isikutel viibimine keelatud. Mastid peavad olema varustatud ohutrossidega, mis maandavad masti tahapoole kukkumise riski. Ilma ohutrossi ja piirdeaiata pole lubatud seadet kasutada.~~

~~Kalda äärde järve peale rajatakse ujuv stardiplatvorm. Järve keskele rajatakse obstaakel, mis kinnitatakse kettidega betoonist ankurdusplokkidega järve põhja. Suplusala ja veelauasõitjate sõiduala vahele tuleb rajada eralduseks poiliin.~~

~~Vee- ja lumelaua süsteem tuleb rajada vähemalt 50 m väljapoole supelranna akvatooriumit⁹. Süsteemi masti ja betoonraskusi ümbritsevad aiad tuleb rajada nii, et kallasrajal liikumine oleks tagatud või kallasraja sulgemisel võimaldama möödapääsu¹⁰ (projektiis näidata ümber suunamine).~~

4.6. HALJASTUS JA HEAKORD

Planeeringualal kasvab valdavalt männienamusega puistu. Kõrghaljastusest vaba ala jääb Männiku tn 45a kinnistule.

Joonisel nr 3 ei kajastata likvideeritavaid puid üksikpuudena, st vastavate ala arendusprojektide alusel on lubatud hoonestuse, teede (sh rolleri- ja suusarajad) ja parkimisala ning spordi- või vabaaja veetmiseks kavandatud rajatiste kujundamisele ette jäävate puude ning põõsaste likvideerimine. Ehitiste kavandamisel tuleb võimalusel olemasolev kõrghaljastus säilitada (eelkõige rolleri- ja suusaraja kavandamisel).

Võimalusel ja sobivusel näha ette mitmerindelise uushaljastust. Projekteerimisel näha ette parklate haljastusega liigendatus (puud, põõsad).

Planeeringualale jäävatele kinnistutele pole üldjuhul piirete rajamine ette nähtud. Piire on lubatud rajada Männiku tn 45 ja Männiku tn 47a ühisele piirile ning vajadusel spordiväljakute ümber. Piirded tuleb kavandada läbi nähtavad, piirde kõrgus on vaba (vastavalt eesmärgile).

Planeeritud kelgumäel nõlva suunale on turvalisuses tagamiseks ette nähtud kontranõlv Männiku tn poolisel küljel.

⁹ Keskkonnaministri 28.06.2019 määruse nr 25 *Veesõidukite hoidmise ja kasutamise nõuded* § 5 lg 1 kohaselt ei või järvel veesõidukiga sõita supelranna akvatooriumi tähistavatele poidale lähemale kui 50 meetrit. *Meresõiduohutuse seaduse* § 2 punkt 6 defineerib veesuusaroboti erikonstruktsiooniga veesõidukiks.

¹⁰ *Keskkonnaseadustiku üldosa seadus* § 39

Järve äärde Männiku tn 36a kinnistule näha ette prügikastid külastajatele ja Männiku tn 45 kinnistule spordikeskuse juurde näha ette suletavad prügikonteinerid või süvamahutid. Konteinerid võib paigutada ka jäätmemajja või varjualuse alla. Konteinerid peavad hoonestusest jääma vähemalt 2 m kaugusele ja olema kõval alusel. Jäätmemaja peab hoonestusest jääma vähemalt 8 m kaugusele. Konteineritele/süvamahutitele sobiv asukoht määrata projekteerimise käigus.

Haljastus- ja kujunduslahendus tuleb anda ehitusprojekti mahus.

4.7. TEHNOVÕRKUDE JA RAJATISTE ASUKOHAD

Männiku tn 45 kinnistul on vajalike tehnovõrkude ühendused olemas (vesi, kanalisatsioon, elekter (63A) ja side). Elektriliitumine on olemas ka kinnistul Männiku tn 36a (63A).

Elektriühenduse lahenduse koostamisel on aluseks Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 342649 ja hilisem koostöö (ELV eskiis).

Lahendus näeb ette perspektiivse uue komplektalajaama rajamise Männiku tänav T2 alale kinnistute Männiku tn 47a ja 49a poolsesse nurka. Nimetatud asukohas on tagatud alajaama teenindamiseks ööpäevaringne vaba juurdepääs.

Uue alajaama toide on planeeritud sisselõikena KASARMU:SOO 10 kV maakaabelliinilt. Uuest planeeritud alajaamast on ette nähtud olemasolevalt alajaama Turist:(Võru) 0,4 kV maakaabelliinide, Männiku tn 47 jaotuskilbi ja Männiku tn 45 jaotuskilbi võtmine uue alajaama toitele.

Säilivad olemasolevad kinnistute Männiku tn 36a, Männiku tn 45 ja Männiku tn 47 liitumiskilbid. Projektis näha vajadusel ette kilpide nihutamine, kui need jäävad rajatavatele teedele ette.

Uus liitumine on planeeritud kinnistule Männiku tn 45a ja täiendav liitumine Männiku tn 36a kinnistul (pumplate ning ~~vee~~- ja lumelauasüsteemi-tarbeks).

Projekteerimisel arvestada, et kilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad; elektrikaablite kavandamine piki sõiduteed ei ole lubatud, samuti ei ole lubatud teiste kommunikatsioonide ette nägemine elektrikaablite kaitsetsoonidesse.

Kunstlume tootmiseks on planeeritud pumplad ja veetorustik.

Planeeringualal ja lähipiirkonnas puudub sademeveekanalisatsioon ning seda ei ole ka lähiajal kavandatud. Planeeringuala sademeveekäitlus tuleb lahendada lokaalselt. Sademeveest vabanemiseks tuleb kasutada kas looduslähedasi lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujundamise kaudu (kõvakattega aladelt kokku kogutud ja puhastatud vesi suunata rohealadele, kujundatud vihmaaeda, viibetiiki, imbkraavi vm) ja/või juhtida alalt kogutud ning puhastatud sademevesi Kubija järve.

Rolleri- ja suusaradade ning spordiväljakute ehitamisel võib rajada drenaaži.

Parklate sademevee puhastamiseks tuleb projektis ette näha sobivas asukohas ette liiva- ja õlipüüdur.

Sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveekanalisatsioonitorustikku ning planeeringuala naabermaaüksustele on keelatud.

Tuletõrjevee varustuseks on vajalik rajada täiendav hüdrant Männiku tn-le Männiku tn 41 kinnistuga (selle põhjaosas) piirneval alal.

Tehnovõrkude lahendus on kajastatud joonisel nr 3. Planeeritud lahendus on põhimõtteline, mida on lubatud täpsustada projekteerimise käigus.

4.8. TULEOHUTUS

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud Siseministri 30.03.2017. a määrusega nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele* ning Eesti Standarditega: EVS 812-6:2012+A1:2013 *Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus* (kehtib koos Eesti Standardiga EVS 812-6:2012/A2:2017).

Planeeringualale jääv hoonestus (olemasolev) asub kinnistul Männiku tn 45 (spordikeskus majutus-, pesu- ja spordiruumide ning garderoobidega; abihoone). Eelnimetatud määruse lisa 1 alusel jääb spordihoone IV ja majutushooned II kasutusviisi alla. Ehitusõiguse, arhitektuursete tingimuste ja eeldatava kasutajate arvu alusel on minimaalseks hoonestuse tuleohutusklassiks TP-3. Konkreetse hoone tuleohutusklass määrata projekteerimise käigus (kui on teada täpsed näitajad) tulenevalt hoone tuletõkkesektsoonide piirpindalast, tuleohuklassist, kasutajate arvust ja teistest näitajatest vastavalt kehtivatele nõuetele.

Vastavalt tuleohutusnõuetele peab vältima tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Selle täitmiseks peab hoonetevaheline kuja olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, tuleb piirata tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tule levikut. Hoonetevahelist kuja mõõdetakse üldjuhul välisseinast. Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduvald põlevmaterjalist osi, mõõdetakse kuja selle osa välisservast.

Planeeritud hoonestusala on antud hoonetele terviklikult, kuid olemasolevad hooned on ette nähtud rekonstrueerida olemasolevas asukohas ning uushoone olemasoleva keldri asukohas. Nii olemasolevad hooned kui planeeritud hoone jäävad üksteisest normikohasele kaugusele.

Standardi kohane vajalik suurim normvooluhulk IV kasutusviisi korral on 20 l/s 3 tunni jooksul ja II kasutusviisi korral 10 l/s 3 tunni jooksul.

Planeeringualale jäävate objektide väline tuletõrje veevarustus on võimalik tagada olemasolevate hüdrantidega, mis asuvad Männiku tn-l (Männiku tn 43c põhjapoolse piiri ja Männiku tn 39 läänepoolse piiri juures ning Männiku tn 51 ja 53 kinnistute esisel alal) ning planeeritud hüdrandist Männiku tn 45 kinnistuga piirneval Männiku tn-l.

Päästeautode juurdepääs planeeringuala erinevatele aladele on tagatud avalikus kasutuses olevalt Männiku tn-lt (selle erinevatelt osadelt).

Projekteerimisel ja realiseerimisel tuleb arvestada kehtivate normide ja nõuetega, sh ehitisesisese tuletõrjeveevärgi lahendamisel.

4.9. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD TINGIMUSED

Kuritegevuse riskide vähendamist reguleerib standard EVS 809-1:2002.

Projekteerimisel tuleb ette näha rolleri- ja suusaradade, spordiväljakute, kelgumäe, parklate ning hoonete ümbruse valgustatus. Hoonetel kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud). Kasutamise ajal hoida oma territoorium alati korras ja teostada kiired parandustööd.

~~Kuritegevuse ja õnnetusjuhtumite vältimiseks on vee- ja lumelaua ohutsoon ette nähtud piirata piirdeaiaga. Täiendavalt on soovitatav ranna alale, eelkõige vee- ja lumelaua ohutsooni piirkonda paigaldada videovalve.~~

4.10. KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE

Võru Linnavalitsuse poolt on koostatud keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangud ¹¹, sh natura eelhindamine, milles jõuti järeldusele, et keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine pole vajalik. Eelhindangu kohaselt on negatiivsed mõjud valdavalt ehitusaegsed ja kaovad peale ehituse lõppemist. Kavandatava tegevusega ei ületata eeldavalt õigusaktides kehtestatud lubatud piirväärtusi ning ei ületata üldiselt looduse taluvusvõimet. Võttes kasutusele vastavaid vajalikke meetmeid ehitustöödel, on võimalik leevendada negatiivseid mõjusid naaberkinnistutele ja minimeerida õnnetuste ilmnemise võimalust. Vastavalt planeeringuga kavandatule on positiivne mõju piirkonna ühiskondlikule ja sotsiaalsele keskkonnale.

Tulenevalt planeeritavate tegevuste iseloomust ja väiksest mastaapsusest ei ole tegevuste mõjuala ulatuslik ning hinnanguliselt hõlmab see planeeritavat ala ning vähesel määral lähiümbrust. Kavandatavate tegevustega ei kaasne ebasoodsat mõju kaitstavatele liikidele ja elupaikadele, mis võiks pikaajaliselt ja pöördumatult põhjustada elupaigatüüpide killustatust, liikide hävinemist, liikide häiringut, elupaigavahetust jmt.

Planeeringuga kavandatavate tegevuste elluviimine ei mõjuta Natura 2000 ala kaitse-eesmärke ja ala terviklikkust. Kavandatava tegevuse kohta teadaoleva informatsiooni kohaselt ei ole tõenäoline ebasoodne mõju tekkimine Kubija järve loodusala ega selle kaitse-eesmärkidele.

Planeeringuala asub kaitstud ja suhteliselt kaitstud põhjaveega alal. Veekeskkonnale olulist mõju kavandatav tegevus ei põhjusta, sest arvestatakse olemasolevaid kehtivaid piiranguid - Kubija järve kalda piiranguvöönd (100 m), ehituskeeluvöönd (50 m), veekaitsevöönd (10 m), kallasrada (4 m) – ja seal kehtivaid õigusakte.

~~Kavandatav vee- ja lumelaua vedamise süsteemi rajamisel tõenäoliselt kasvab Kubija järve avaliku supelranna külastatavus ja järve kasutamine. Kubija supelranda külastab suvehooajal, 2017-2019 aasta andmete põhjal, keskmiselt 15 inimest päevas ja ca 500 külastajat hooajal. Kui prognoosida kavandatud tegevuse realiseerumise järgselt Kubija järvele vee- ja lumelaua vedamise süsteemi kasutajateks suvehooajal ca 500 inimest, on supelranna kasutajaid ikkagi 20 korda vähem lubatud Kubija järve virgestustaluvusest (40 000 külastust aastas).~~

~~Planeeritud vee- ja lumelaua vedamise süsteemi seadmed töötavad elektri jõul ning on vaiksed ja keskkonnasõbralikud. Mootorimast on ette nähtud paigaldada supelranna lähialale, staatiline järve vastaskaldal Lauluväljaku tänava läheduses. Sõitjate~~

¹¹ Võru Linnavalitsuse 27.03.2019 korralduse nr 155 Männiku tn 36a, 45 ja 45a kinnistute ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise lisa 2; Võru Linnavalitsuse 28.01.2020 korralduse nr 60 Võru Linnavalitsuse 27.03.2010 korralduse nr 155 „Männiku tn 36a, 45 ja 45a kinnistute ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“ muutmine lisa 2

~~pealeminekuks on kavandatud mootorimasti lähedusse stardiplatvorm. Maste ühendavad veotrossid, millel paiknev kandur veab sõitjat ja kanduri edasi-tagasi suunalist liikumist kontrollitakse juhtpuldist.~~

Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 *Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid* lisas 1 toodud müra I kategooria – virgestusrajatiste maa-alad ehk vaiksed alad on päevane tööstusmüra piirväärtus 55 dB, II kategooria – haridusasutuste, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandeasutuste ning elamu maa-alad, rohealad on päevane müra piirväärtus 60 dB. ~~Snow & Wakeboard Solutions OÜ tellimusel teostatud uuringu (2012) andmetel on nende toodetud vee- ja lumelaua vedamise süsteemi keskmine müratase 47,3 dB, mis jääb alla päevase tööstusmüra normtaseme nii I kui ka II müra kategoorias.~~

Seni puutumata järve kaldaaladel tuleb hoiduda sealse pinnase väljakaevamisest, et järvel säiliks ka looduslikus seisundis kaldajoon. Vee- ja kaldataimestiku niitmine on lubatav. ~~Järve seisundit ei ohusta vaiadega järvepõhja kinnituva obstaaki ja pontoonidele toetuva veelaua stardiplatvormi rajamine.~~ Kaldavööndi puittaimestiku eemaldamisel tuleb lähtuda *Järvede tervendamise käsiraamatust*¹², mille järgi kaldapuistute piiramine ja nende koosluste kujundamine tuleb eelkõige kõne alla varem avatud maastike keskel asuvate ja praeguseks võsastunud järvede kaldaalade piirkonnas. Sellest lähtuvalt võib kaldaala korrastamise ja vaate avamise eesmärgil lubada veekaitsevööndis mittemetsamaal raiuda põõsaid ja nooremaid puid. Põlispuud tuleb jätta kasvama. Metsaga kaetud kaldaalalt vette langenud puude eemaldamine on lubatud, kuid tegevus ei tohi kahjustada järve kaldaid. Erandina võib veekaitsevööndis lubada reaalses vettelangemise ohus oleva (kopra näritud, osaliselt murdunud vms) puu raiet.

Kavandatava tegevusega planeeritaval ala olulist jäätmeteket ei kavanda. Peamiselt on tegemist olmejäätmetega ja see tuleb lahendada vastavalt *jäätmeseadusele* ja Võru Linnavalikogu kehtestatud *jäätmehoolduseeskirjale*. Hoonestuse juurde on planeeritud suletavad kogumiskonteinerid või süvamahutid ja järve äärde prügikastid.

Ehitustegevused tuleb käsitletaval maa-alal korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele. Ehitustegevuse ajal on võimalik mõningane vibratsioon ja tolm ning tavalisest suuremas koguses jäätmete teke. Ehitustegevuse ajal peab arvestama, et lahendatud oleks jalakäijate ning sõidukite turvaline liikumine, ehitustegevus ei tohi öisel ajal häirida piirkonna elanikke. Kuna mõjualas on müratundlikud alad (elamud, puhkekeskus), tuleb ehitusprojektis näha ette ehitusmüra vähendavad meetmed.

Planeeringuala asub osaliselt Natura 2000 võrgustikku arvatud Kubija järve loodusalas, mille kaitseks on moodustatud Kubija järve hoiuala (keskkonnaregistri kood KLO2000070). Hoiualal reguleerib tegevust Vabariigi Valitsuse 08.09.2005 määrus nr 235 *Hoiualade kaitse alla võtmine Võru maakonnas*. Hoiuala kaitse-eesmärk on EÜ nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ I lisas nimetatud elupaigatüübi –looduslikult rohketoiteliste järvede (3150) ja II lisas nimetatud liigi–tiigilendlase (*Myotis dasycneme*) elupaiga kaitse. *Looduskaitseaduse* § 32 lg 2 kohasel on hoiualal keelatud nende elupaikade ja kasvukohtade hävitamine ning kahjustamine, mille kaitseks hoiuala moodustati, ning kaitstavate liikide oluline häirimine, samuti tegevus, mis seab ohtu elupaikade, kasvukohtade ja kaitstavate liikide soodsa seisundi.

¹² Eesti Maaülikooli põllumajandus- ja keskkonnainstituudi limnoloogiakeskus (2011), osa 11

Järve piirkonnas on registreeritud II kategooria kaitsealuste liikide põhja-nahkhiire (*Eptesicus nilssonii*), pargi-nahkhiire (*Pipistrellus nathusii*), veelendlase (*Myotis daubentonii*) ja tiigilendlase (*Myotis dasycneme*) leiukohad. Looduskaitseaduse § 48 lg 2 järgi ei ole nende liikide kaitseks moodustatud püsielupaika ning looduskaitseaduse § 48 lg 4 kohaselt rakendub piiritlemata II ja III kategooria kaitsealuste liikide elupaikades isendi kaitse. Looduskaitseaduse § 55 lg 6 kohaselt on kaitsealuse loomaliigi isendi püüdmine ja tahtlik häirimine paljunemise, poegade kasvatamise, talvitumise ja rände ajal keelatud.

2015 on koostatud *Kubija järve hoiuala kaitsekorralduskava 2014-2023*. Nimetatud dokumendi lisas 4 *Väljavõtte kaitsekorralduskava koostamise eeltööst* (Ott, 2013) ptk 3 *Järvede funktsioneerimise eripärad, seisundi kokkuvõtte* on toodud, et Kubija ökoloogiline seisund on kesine.

Supelrannas on perioodiliselt teostatud korrastustöid ning seejuures on eemaldatud kaldaservast pinnast ja järve põhjast setet. Lähtuvalt suurest avalikust huvist, on korrastustööde vajadus jätkuv (hoida suplusakvatoorium puhtana), mistõttu näeb planeeringulahendus Männiku tn 36a kinnistu põhjaosas, Kubija järve ääres ette järvesette ladestusala. Arvestades kaitsekorralduskava ja selle lisas toodud informatsiooni ning kehtivaid õigusakte, tuleb järve puhastamise tööde kavandamisel ja teostamisel arvestada järgnevaga:

- Veekogust mineraalpinnase eemaldamise vajaduse tekkimise korral tuleb taotleda veeluba ¹³. Veekogu põhjast pinnase (mineraalpinnas) eemaldamisel alates 500 m³ tuleb läbi viia ka keskkonnamõjude hindamine ¹⁴. Kui pinnase maht jääb alla 500 m³, tuleb minimaalselt koostada Natura eelhinnang ja esitada see koos tegevusloaga Keskkonnaametile tutvumiseks;
- Sette eemaldamisel tuleb isoleerida antud ala ujuva ekraaniga ja meetodina kasutada sette väljapumpamist;
- Sete tuleb ladestada vallidega piiratud setitusale. Sealjuures tuleb tagada sette piisavalt pikk viibeaeg setitusale, et kindlustada tagasivoolava vee vajalik kvaliteet;
- Tööde tegemisel tuleb kasutada töökorras tehnikat, vältida pinnase- ja veereostust, avarii korral peatada kohe tööd ning asuda kahju likvideerima;
- Töid tuleb teostada kaldajoont muutmata, järve süvendamata ja laiendamata;
- Kõik taimed ja orgaanika, mis tööd käigus eemaldatakse, tuleb veekogu kaldajoonest kaugemale viia, et vältida toitainete kandumist vette;
- Töid tuleb teostada augustis-septembris, mil taimede eemaldamine veekogust on kõige suurema efektiga ning setete eemaldamisel on veekeskkonnale ja elustikule kõige väiksem negatiivne mõju;
- Tööde käigus tuleb jälgida, et hoiuala kaitse-eesmärgiks seatud väärtused, eeskätt järveline elupaigatüüp, ei saaks kahjustada ja säiliks.

Planeeringulahendus näeb ette kunstlume tootmiseks pumplate ja veetrassi ning uute elektrimaakaabelliinide rajamise. Pumplad, veetrass ja elektrimaakaabelliinid on osaliselt kavandatud Kubija järve veekaitse- ja ehituskeeluvööndisse. Võimalikuks võib osutada ka sademevee- ja drenaažitorustiku rajamine ehituskeeluvööndis. Looduskaitseaduse § 38 lg 5 p 1 ja p 8 kohaselt ei laiene ehituskeeluvöönd kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud pinnavee veehaarde ehitisele ning tehnovõrgule- ja rajatisele; § 38 lg 4 p 8 kohaselt ei laiene ehituskeeluvöönd maakaabelliinile.

Sademeveest vabanemiseks tuleb kasutada looduslähedasi lahendusi (vt ptk 4.7), mida ei käsitleta sademevee suublasse juhtimisena, kuid lubatud on ka puhastatud sademevee

¹³ Veeseaduse § 187 p 8

¹⁴ Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnamõjuhindamissüsteemi seaduse § 6 lg 1 p 17

juhtimine Kubija järve. Kubija järve juhtimisel ei tohi sademeveelase põhjustada suplusvee kvaliteedinõuetele mittevastavust¹⁵ ning suublasse juhitud sademevesi peab vastama Keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61.

Järve elustikule ja seisundile kaasneva mõju minimeerimiseks tuleb projekteerimisel arvestada, et Kubija järve vee kasutamise maht ei ületaks 3% järve veehulgast ning veevõtutoru ots tuleb rajada kahe meetri sügavusele.

~~Looduskaitseaduse § 38 lg 4 p 3 kohaselt ei laiene ehituskeeld supelranna teenindamiseks vajalikule rajatisele. Detailplaneeringu käigus ehitusõiguse seadmisel vee- ja lumelaua süsteemi mastide paigaldamiseks Kubija supelranda ja järve vastaskaldale tuginetakse looduskaitseaduse § 42 lg 4, mille kohaselt määrab supelranda teenindavate rajatiste iseloomu ja paigutuse kohalik omavalitsus detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringuga või projekteerimistingimustega. Looduskaitseaduse § 42 lg 1 kohaselt on supelrand selleks üldplaneeringuga määratud ala veekogu ääres, mille põhiülesanne on inimestele puhkuse võimaldamine. Võru linna üldplaneering näeb vee- ja lumelaua süsteem rajamise alal ette supelranna. Vee- ja lumelaua sõit üle veekogu on otseselt seotud aktiivse puhkusega rannas, kuna seda ongi võimalik läbi viia ainult veekogu ääres rannas. Lisaks suvisele puhkusele on võimalik sedalaadi aktiivset tervisesporti harrastada ka talvel lumega.~~

Looduskaitseaduse § 37 lg 3 kohaselt on kalda piiranguvööndis mh keelatud mootorsõidukiga sõitmine väljaspool selleks määratud teid. Sõidukitega, sh rolleriga liiklemiseks piiranguvööndis on kavandatud kõvakattega teed ja väljaspool teid pole mootorsõidukiga liiklemist ette nähtud.

Planeeringualale jäävate hoonete siseruumides tuleb tagada radoonihutu keskkond. Eesti Geoloogiakeskuse Eesti esialgse radooniriski levilate kaardi kohaselt jääb planeeringuala normaalse radooniriskiga alale. Lokaalselt võib esineda kõrge ja madala radoonisisaldusega pinnaseid. Olemasolevates hoonetes tuleb teostada radooni mõõtmised. Vajadusel tuleb rakendada ehituslikke meetmeid vastavalt EVS 840:2017 *Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes toodule*.

Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2010/31/EL hoonete energiatõhususe kohta (Euroopa Parlament, 19.05.2010), ütleb, et pärast 31.12.2020 peavad kõik uusehitised olema liginullenergiahooned. Energiatõhususe nõuded on toodud *ehitusseadustikus* ja ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määramises nr 63 *Hoone energiatõhususe miinimumnõuded*¹. Uute hoonete projekteerimisel tuleb tähelepanu pöörata energia säästmisele ja võimalusel lokaalsele tootmisele. Projekteerimisel näha ette võimalusi energiatarbe vähendamiseks, samuti on soovitatav kavandada alternatiivsete energiaallikate kasutamist.

Taastuvenergia allikana päikesepaneelide kasutamisel on muuhulgas võimalik kasutada ehitisintegreeritud paneele, mille saab paigaldada katusele, fassaadile või päikesevarjuna akende kohale. Mistahes tüüpi päikesepaneelide kasutamisel peavad olema tagatud järgmised nõuded ja tingimused:

- Päikesepaneelid ei tekita kõrvalolevatele hoonetele valgusreostust;
- Päikesepaneelid ei kahjusta naaberhooneid, linnaruumis liiklejaid ja looduskeskkonda;
- Päikesepaneelid ei häiri liiklust ja tänaval liiklejaid.

¹⁵ Veeseaduse § 129 lg 6

4.11. SERVITUUDI SEADMISE VAJADUS

Servituudi seadmise vajadus on kunstlume tootmiseks kavandatud veetrassi ja pumplate rajamiseks kinnistutel Männiku tn 36a, Männiku tn 45a ja Männiku tn 45. Võimalikuks võib osutuda ka servituudi seadmised uute elektri kaablite (perspektiivsed) rajamiseks. Nimetatud vajadusel tuleb kokkulepped teha projekteerimise staadiumis.

Tehnovõrkudele kehtivad isiklikud kasutusõigused võrguvaldajate kasuks vastavalt kehtivatele õigusaktidele.

Elektri maakaabelliinidele ning vee-, sademevee ja võimalikele drenaažitorustikele tuleb seada isiklik kasutusõigus kaitsevööndi ulatuses.

Maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 m kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid. Jaotusseadmete ümber ulatub kaitsevöönd 2 m kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest.

Vee- sademevee- ja drenaažitorustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on 2 m.

4.12. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et püstitatavad ehitised ei kahjustaks naaberkinnistute objekte ja kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus.

Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab kinnistu igakordne omanik, kelle poolt kahju põhjustanud tegevus lähtus.

4.13. PLANEERINGU ELLUVIIMINE

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitusprojekti koostamisel. Ehitusõigus realiseeritakse vastava kinnistu omaniku poolt tema tahte kohaselt. Edaspidi koostatavad (ehitus)projektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele, heale projekteerimistavale ja *ehitusseadustikule*.

Planeeringulahenduse võib ellu viia etappide kaupa. Eraldi arendusetappideks on:

- Kunstlume tootmiseks vajalike pumplate ja veetrassi rajamine;
- Männiku tn 45 hoonestuse ehitamine/rekonstrueerimine, sh on lubatud ehitada hooneid eraldi;
- Roller- ja suusaradade, spordiväljakute ja kelgumäe rajamine, sh on nimetatud rajatised lubatud rajada ka eraldi. Ükskõik millise eelnimetatud rajatise ehitamisel tuleb kavandada ja rajada ka planeeritud Männiku tn äärne parkla;
- ~~Vee- ja lumelaua süsteemi rajamine.~~

Planeering ei sea piiranguid etappide koos väljaehitamisele. Planeeringulahenduse rajamisel etappidena peab iga vastav etapp tagama juurdepääsu ja ohutu jalakäijate liikumise ning etappide vahepealsel perioodil peab olema hoone/territooriumi ümbrus heakorrastatud.

Veekogust mineraalpinnase eemaldamise vajaduse tekkimise korral tuleb taotleda veeluba¹⁶. Veekogu põhjast pinnase (mineraalpinnas) eemaldamisel alates 500 m³ tuleb läbi viia ka keskkonnamõjude hindamine¹⁷. Kui pinnase maht jääb alla 500 m³, tuleb minimaalselt koostada Natura eelhindang ja esitada see koos tegevusloaga Keskkonnaametile tutvumiseks.

Kubija järve 5-100 m³ tahke aine paigutamiseks on vajalik veekeskkonnariskiga tegevuse registreering¹⁸ ning üle 100 m³ tahke aine paigutamiseks tuleb taotleda vee erikasutuseks keskkonnaluba¹⁹.

¹⁶ Veeseaduse § 187 p 8

¹⁷ Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lg 1 p 17

¹⁸ Veeseaduse § 196 lg 2 p 5

¹⁹ Veeseaduse § 187 p 10

B – KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSKÕLASTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED

- Elektrilevi OÜ, Yulia Dun. Kooskõlastatud digitaalselt 23.03.2020, kooskõlastus nr 5155190336. Kooskõlastatud tingimused: tööjoonised kooskõlastada täiendavalt; tehnilised tingimused 342649. Kooskõlastus asub digitaalsete materjalide hulgas ja kooskõlastuskirja väljavõtte lisade kaustas.
- Võru Vesi AS, arendusjuht Marko Tolga. Kooskõlastatud digitaalselt 27.03.2020 kirjaga nr 2-15/20/29, kooskõlastus nr 29-2020. *Kõikide detailplaneeringus planeeritud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni muudatuste elluviimise korraldab planeeringu tellija või huvitatud isik. Muudatusteks tuleb tellida AS-ilt Võru Vesi tehnilised tingimused ja enne ehitustöid esitada kooskõlastamiseks ehitusprojekt* Kooskõlastus asub digitaalsete materjalide hulgas ja kooskõlastuskirja väljavõtte lisade kaustas.
- Päästeameti Lõuna päästkeskuse ohutusjärelvalve büroo nõunik Margo Lempu. Kooskõlastatud (nr K-ML/29) digitaalselt 01.04.2020 seletuskiri ja põhijoonis. Kooskõlastus asub digitaalsete materjalide hulgas ja digiallkirja kinnitusleht lisade kaustas.
- Keskkonnaameti Lõuna regiooni juhataja Ena Poltimäe. Kooskõlastatud 15.04.2020 kirjaga nr 6-2/20/5052-2. Kooskõlastatud tingimused, *et esitatud DP on kooskõlas veeseaduses, looduskaitseaduses ja keskkonnaseadustiku üldosa seaduses ning nende alamaktides toodud nõuete ningpiirangutega.* Kooskõlastuskirjas tähelepanu juhitud asjaolusid arvestades on planeeringu seletuskirja täpsustatud 20.04.2020. Kooskõlastus asub digitaalsete materjalide hulgas ja kooskõlastuskirja väljavõtte lisade kaustas.

C – JOONISED

- | | |
|--|-------------|
| 1. Situatsiooniskeem | M 1 : 5 000 |
| 2. Olemasolev olukord | M 1 : 500 |
| 3. Põhijoonis tehnovõrkude lahendusega | M 1 : 500 |