



GEOMEL OÜ

12.03.2010

Töö nr 2010-DP2

Võru maakond Antsla Linn

ÖÖBIKU TN 2 KINNISTU

14401:007:0049

DETAILPLANEERING

Köide I

SELETUSKIRI JA JOONISED

Koostaja: GEOMEL OÜ

Tellija: Risto Tõniste

/Krislyn Kuut/.....

/Risto Tõniste/.....

Vastutab: /Risto Kikkas/

Köide I – DETAILPLANEERINGU SELETUSKIRI JA JOONISED
Köide II – DETAILPLANEERINGU LISAMATERJALID

SISUKORD

1. DETAILPLANEERINGU LÄHTEANDMED	3
1.1. Planeeringuala asukoht	3
1.2. Planeerimisalased alusmaterjalid ja lähteandmed	3
2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK	3
3. OLEMASOLEV OLUKORD JA PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOS	4
3.1. Maa-ala kirjeldus	4
3.2. Praegune maaeraldus	4
3.3. Olemasoleva hoonestuse iseloomustus	4
3.4. Olemasolevad teed ja tänavad	4
3.5. Olemasolev haljastus	4
3.6. Olemasolevad tehnovõrgud	5
3.7. Olemasolevad kitsendused	5
4. PLANEERINGULINE LAHENDUS	5
4.1. Hoonestusala ja ehitusõigus	5
4.3. Tänavate ja teedevõrk, liikluskorralduse põhimõtted ja parkimiskorraldus	6
4.4. Ehitiste vahelised kujud ja tuleohutusabinõud	6
4.5. Arhitektuurinõuded ehitistele	7
4.6. Haljastus ja heakord	7
4.7. Vertikaalplaneering	8
4.8. Tehnovõrgud ja –rajatised	8
4.9. Servituutide vajadus, muinsuskaitse eritingimused ning muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ja nende ulatus	10
4.10. Kuritegevuse riske vähendavad meetmed	11
4.11. Keskkonnatingimused ja tervisekaitse	11
5. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED JA PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA	12
6. KOOSKÕLASTUSED	12
Tabel 5. Kooskõlastuste koondtabel	13

JOONISED

Joonis 1 „Asukohaskeem“ (M 1:5000)	14
Joonis 2 „Olemasolev olukord“ (M 1:500)	15
Joonis 3 „Põhijoonis“ (M 1:500)	16
Joonis 4 „Tehnovõrgud“ (M 1:500)	17

SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU LÄHTEANDMED

1.1. Planeeringuala asukoht

Planeeritav maa-ala paikneb Võrumaal Antsla linnas ja hõlmab Ööbiku tn 2 kinnistut.

1.2. Planeerimisalased alusmaterjalid ja lähteandmed

- 1.2.1. Antsla Vallavalitsuse 28.01.2010 korraldus nr 35.
- 1.2.2. Ööbiku tn 2 kinnistu detailplaneeringu lähteseisukoht (korralduse nr 35 lisa).
- 1.2.3. Ööbiku tn 2 kinnistu maa-ala geodeetiline alusplaan (OÜ „WeW“ töö 11.12.2008).
- 1.2.4. Antsla valla ehitusmäärus (Antsla Vallavolikogu 18.12.2003 määrus nr 25).
- 1.2.5. Võru maakonna teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“.
- 1.2.6. Antsla valla ja linna üldplaneering.
- 1.2.8. Antsla valla ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arengukava.
- 1.2.9. Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded (RT I 2004, 75, 525).
- 1.2.10. Kuritegevuse ennetamine linnaplaneerimine ja arhitektuur (EVS 809-1:2002).
- 1.2.11. Teeseadus (RT I, 1999, 26, 377).
- 1.2.12. Tuleohutuse üldnõuded (RTL 2000, 99, 1559).
- 1.2.13. Planeerimisseadus (RT I 2002, 99, 579).
- 1.2.14. Keskkonnaministeerium „Soovitused detailplaneeringu koostamiseks“ 2003.
- 1.2.15. Keskkonnaministeerium „Planeeringute leppemärgid“ 2002.

2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Risto Töniste poolt Antsla Vallavalitsusele 13.01.2010 esitatud detailplaneeringu koostamise algatamise taotlus, Antsla Vallavalitsuse 28.01.2010 korraldus nr 35 „Detailplaneeringu algatamine ja finantseerimine“ ja Antsla Vallavalitsuse 28.01.2010 korralduse nr 35 alusel väljastatud lähteseisukoht (korralduse lisa).

Detailplaneeringu eesmärgiks on Ööbiku tn 2 kinnistu planeeritava maa-ala ehitusõiguse määramine ja kinnistu hoonestusala määramine.

Planeeringu lahendusega on näidatud kinnistu hoonestusala, määratletud maksimaalne hoonete arv kinnistul, määratletud suurim lubatud ehitusalune pindala ja maksimaalne lubatud hoonete suhteline kõrgus.

Planeeritava ala pindala on ca 2348 m² ning selle asukoht on näidatud joonisel 1 „Asukohaskeem“. Detailplaneeringu koostamisel on alusplaanina kasutatud OÜ „WeW“ 11.12.2008 teostatud geodeetilist tööd.

3. OLEMASOLEV OLUKORD JA PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSSED

3.1. Maa-ala kirjeldus

Planeeritav ala asub Antsla linnas kuhu Antsla linna ja valla üldplaneeringuga on ette nähtud elumajade piirkond. Planeeritav ala on 2348 m² suurune hoonestamata kinnistu. Planeeritav ala on tasase reljeefiga ja väga madal (kõrgused on vahemikus 78,58-79,72 m). Planeeritaval alal asuvad kinnistu kuivendamise eesmärgil mitmed kraavid, mis on kinnistu omandis. Olemasolevad kraavid on hooldamata ning ei täida efektiivselt kuivendamis funktsiooni. Kraavide keskmine sügavus on ca 0,4 m. Planeeritav ala on piiratud põhjaküljelt Jaani tn 15 elamumaa ja idaküljelt väljaehitamata Ööbiku tänava transpordimaa kinnistutega, lõunaküljelt Ööbiku tn 4 elamumaa kinnistuga ning lääneküljelt Jaani tn 17 elamumaa kinnistuga. Lisaks võivad planeeringuala planeerimisprotsessi olla kaasatud ka lõuna- ja lääne poolses nurgas piirnev Jaani tn 19 elamumaa kinnistu ning teisel pool Ööbiku tänavat asetsev Ööbiku tn 1 elamumaa kinnistu.

3.2. Praegune maaeraldus

Planeeritaval maa-alal paikneb Ööbiku tn 2 kinnistu, mille pindala on 2348 m², katastritunnus 14401:007:0049, maakasutuse sihtotstarve 100% elamumaa. Praegune maaomanik planeeringualal on Antsla Vallavalitsus, kes on Risto Tõnistele väljastanud hoonestusõiguse hilisema ostuvõimalusega.

Tabel 1. Katastrisse kantud piirinaabrite andmed:

Nimetus	Kinnistus reg. osa nr	Katastri tunnus	Pindala m ²	Maakasutuse sihtotstarve
Ööbiku tn 4	2818441	14401:007:0051	3628	Elamumaa 100%
Jaani tn 17	811141/8111	14401:007:0300	1417	Elamumaa 100%
Jaani tn 19	747141/7471	14401:007:0270	1650	Elamumaa 100%
Jaani tn 15	1202541/12025	14401:007:0340	4099	Elamumaa 100%
Ööbiku tänav	2883841	14401:007:0076	1500	Transpordimaa 100%
Ööbiku tn 1	2820441	14401:007:0048	1863	Elamumaa 100%

3.3. Olemasoleva hoonestuse iseloomustus

Planeeritaval kinnistul hooned puuduvad. Planeeritavat kinnistut ümbritsevatest kinnistutest asuvad Jaani tn 15, Jaani tn 17 ja Jaani tn 19 elamumaa kinnistutel 1-2 korruselised viilkatusega madalad (<9m) üksikelmud ja neid teenindavad abihooned ning rajatised. Ööbiku tn 1 ja Ööbiku tn 4 elamumaa kinnistud on hoonestamata.

3.4. Olemasolevad teed ja tänavad

Planeeringualale ei ole väljaehitatud juurdepääsuteed kuid see on planeeritud rajada Ööbiku tn väljaehitamisel nimetatud tänavalt.

3.5. Olemasolev haljastus

Planeeritav maa-ala on kaetud loodusliku rohumaa ning võsaga. Pinnas on madal ning seega tihti vettinud ning osaliselt soine.

3.6. Olemasolevad tehnovõrgud

Planeeritaval maa-alal puuduvad tehnovõrgud (vee- ja kanalisatsioonitrassid, elektriühendus, kaugkütte soojatrassid). Planeeringualaga piirnevate hoonestatud kinnistute vesi saadakse kinnistu piirides asuvatest salvkaevudest, reovesi kogutakse kogumismahutitesse, mida tühjendatakse vajadusel, soojavarustus on lahendatud lokaalküttega, sadevesi juhitakse kinnistute omandis olevatesse kuivenduskraavidesse, mis suubuvad Lõuna tn 26 ja Lõuna tn 24a kinnistute vahelisel piiril asuvasse äravoolukraavi, mis suubub planeeringualast ca 200m kaugusel asuvasse Leese oja, mis on maaparandussüsteemi eesvool. Hoonestatud naaberkinnistute elekter saadakse alla 1kV elektriõhuliini kaudu Pärna-Saare ja Inni alajaama baasil.

3.7. Olemasolevad kitsendused

3.7.1. Ööbiku tänava kaitsevööndi kitsendus.

Tänav on linnas, alevis või alevikus paiknev tee, mis on ehitatud või kohandatud sõidukite või jalakäijate liiklemiseks ning mille kaitseks, teehoiu korraldamiseks, liiklusohutuse tagamiseks ning teelt lähtuvate keskkonnakahjulike ja inimesele ohtlike mõjude vähendamiseks rajatakse tee äärde kaitsevöönd. Tänav kaitsevööndi laius on teemaa piirist kuni 10 meetrit, mille ulatuses on keelatud seaduses nimetatud tegevused (Teeseadus §13, §36). Tänav teekaitsevööndi kitsendus jääb planeeringu kohaselt kehtima.

3.7.2. Kuivenduskraavide veekaitsevööndi kitsendus.

Kuna kinnistul asuvad kraavid ei kuulu Maaparandusbüroo maaparandussüsteemi valgasse, ei ole neile seatud ka seadusest tulenevaid kitsendusi, kuid soovitatavalt on kraavidele seatud veekaitsevööndi servituud Veeseaduse §29 (3) kohaselt 1m kraavi äärest. Samuti ei ole kokkuleppeliselt Antsla valla ja naaberkinnistute omanikga soovitatav rajada ehitisi mitte lähemale kui 5m kraavi äärest. Kraavide veekaitsevööndis on keelatud Veeseaduse §29 (4) nimetatud tegevused.

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed ja olemasolev olukord on esitatud ka Joonisel 1 „Asukohaskeem“ ja Joonisel 2 „Olemasolev olukord“.

4. PLANEERINGULINE LAHENDUS

4.1. Hoonestusala ja ehitusõigus

Kinnistu hoonestusala piiritlemine:

Põhijoonisel näidatud hoonestusala on seotud kinnistu piiriga ja olemasolevate kitsenduste piirangutega. Hoonestusala vähim kaugus on 4 m kinnistu piirist, mis kokkuleppel piirinaabritega tagab minimaalselt 8 meetrise vahemaa kõrvalkinnistute hoonestuse vahel. Hoonestusala vähim kaugus olemasolevast kraavist on 5 m, mis tagab parema kaitse veekaitsevööndile. Hoonestusala on näidatud suuremana kui lubatud suurim ehitusalune pindala, mis projekteerimise käigus lubab vabamalt valida hoonete asukohta ja kuju. Kuigi antud planeeringuga ei määrata kohustuslikku ehitusjoont tuleb hoonestamisel lähtuda põhimõttest, et rajatavatele hoonetele oleks hea ligipääs ning kuritegevuse ennetamiseks tuleb tagada hoonete vaheline hea nähtavus teekoridoridena.

Kinnistu hoonestus on planeeritud kinnistu äärtes olevate ja planeeritava tiigi vahelisele keskele alale. Hoonestuse kauguse kinnistu Ööbiku tänava poolsest piirist määrab ära Teeseadusest tulenev teekaitsevöönd (§13, §36), mis on 10 m teemaa piirist. Hoonestuse kaugus lääne- ja lõunapoolsest

piirist on ca 8 m tulenevalt olemasoleva kraavi asukohast, mis peab hoonestusalast olema 5 m kaugusel. Hoonestuse kaugus põhjapoolsest piirist on varieeruv sõltuvalt krundipiirist ja planeeritavast tiigist – krundi piirist on tagatud 4 m kuja ja tiigist on tagatud hoonestuseni 5 m vahemaa.

Kinnistu hoonestusala on näidatud Joonisel 3 „Põhijoonis“.

Ehitusõigus:

Kinnistu ehitusõigusega määratakse kinnistu kasutamise sihtotstarve, lubatud hoonete arv kinnistul ning suurim lubatud ehitusalune pindala kinnistul. Kinnistu ehitusõigus kajastub Joonisel 3 „Põhijoonis“ ja Tabelis 3.

Hoonete suurim lubatud arv kinnistul on 3. Kinnistu maksimaalne ehitusalune pindala on 704 m², mis on elamukrundi hea tava planeerimisest lähtuvalt arvutatud kinnistu kogupindalast 30%. Hoonestusala pindalaga võrreldes on maksimaalne ehitusalune pindala suhteliselt suur, kuid hoonete projekteerimisel tuleb siiski arvestada minimaalse 8m laiuse kujaga hoonete vahel. Maksimaalne lubatud hoone suhteline kõrgus on 9 m.

Tabel 3. Detailplaneeringuga määratud ehitusõigused:

Ööbiku tn 4

Kinnistu kasutamise sihtotstarve	Elamumaa 100%
Hoonete suurim lubatud arv	3
Hoonete lubatud maksimaalne korruselisus	2
Hoonete lubatud minimaalne tulepüsivusklass	TP3
Hoonete lubatud katusekalle	30°-45°
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	704 m ²
Hoonete suurim lubatud suhteline- / absoluutkõrgus	9m/88,72 m

4.3. Tänavate ja teedevõrk, liikluskorralduse põhimõtted ja parkimiskorraldus

Juurdepääs kinnistule toimub Ööbiku tänavalt. Juurdepääsutee asukoht on näidatud detailplaneeringu Joonisel 3 „Põhijoonis“. Juurdepääsutee laius määrata edasise projekteerimise käigus, kuid see peab olema vähemalt 3,5m et tagada tuletõrje sõidukite juurdepääs kinnistule. Kinnistusesed juurdepääsud hoonetele tuleb lahendada edasise projekteerimise käigus.

Parkimine tuleb lahendada edaspidise projekteerimise käigus vastavalt parkimisnormatiivile EVS 843:2003. Soovitavalt 2-3 kohta. Parkla asukoht on võimalik rajada hoonestusalas vabale maale. Ülejäänud hoonestusala võib kasutada haljasalana.

4.4. Ehitiste vahelised kujad ja tuleohutusabinõud

Ehitiste vahelised kujad on planeeritud vastavalt Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 määrusele nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“.

Hoonestusala kaugus kinnistu piirist on planeeringus arvestatud minimaalselt 4m, et tagada piirinaabriga kokkuleppeliselt vähemalt 8m kuja. Tulenevalt kinnistu piiril asetsevatest kraavidest ja nende veekaitsevööndist on hoonestusala ja kinnistu piiri vaheline kuja rohkem kui 4m. Kinnistu siseselt tuleb hoonete vahelised kaugused projekteerida minimaalselt vähemalt 8m.

Planeeritavad hooned projekteerida tulepüsivusklassiga minimaalselt TP3 (tuldkartev). Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada projekteerimisnormidega vastavalt Eesti standardile EVS 812-6:2005 „Ehitise tuleohutus“ ja tuleohutusnõuetega vastavalt Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 määrusele nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“.

Planeerimisel on arvestatud, et juurdepääsuteed hooneteni peavad olema vähemalt 3,5 m ja väravad piiretes vähemalt 4 m laiused. Päästemasinatel peab olema tagatud ümberkeeramise või ringsõidu võimalus, päästemeeskonnale pääs hoonete katustele. Parkimiskohtade kaugus ehitisest peab olema vähemalt 4 m, prügikonteineri kaugus põlevmaterjalist või süttiva pinnakihi ehitisest või mistahes tulepüsivusega hoone välisseinas olevast ukse ja aknaavast vähemalt 2 m.

4.5. Arhitektuurinõuded ehitistele

Ehitis peab olema projekteeritud nii, et sellele oleks tagatud vaba juurdepääs ning et oleks juurdepääs ka teiste vahetus naabruses asuvate ehitiste remondiks, hoolduseks ja tulekahjude ning muude avariide ja õnnetuste likvideerimiseks. Hooned peavad olema kaasaegsed, vääriskad ja elamurajooni piirkonda sobivad.

Täiendavaid arhitektuurilisi nõudeid planeeringuga ette ei nähta. Nõutud tulepüsivusklass, korruselisus ja katusekalle on märgitud ära detailplaneeringu seletuskirja punktis nr 4.1 Tabel 3.

4.6. Haljastus ja heakord

Kuigi planeeringuala ei paikne Võru maakonna teemaplaneeringus „Asutust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ väljatoodud olulistel aladel on siiski oluline luua planeeritava alale keskkonda sobiv terviklik lahendus, mis peab sobituma üksikelamute rajooniga ja Antsla linna miljööga.

Planeeringualal on haljastus suures mahus. Planeeringuga kõrghaljastust ette ei nähta, kuid seda võib ja on soovitatav rajada planeeringuala haljasalale mõõdukas mahus, et tuua linnakeskkonda loomulikku looduskeskkonda. Kinnistu madalhaljastus on ette nähtud lahendada edaspidise projekteerimise käigus. Planeeringus on näidatud haljasala soovituslikud asukohad (Joonis 3 „Põhijoonis“). Õõbiku tänavaga piirnevale kinnistu osale on soovitatav rajada kaitsehaljastus ning arendaja soovil rajatakse haljastus ka krundi piiride äärde välja arvatud Jaani tn 15 elamumaaga piirnevale alale.

Planeeritava kinnistu haljastamisel on oluline osa planeeritaval tiigil, mis on ühtlasigi ka Jaani tn 15 olemasoleva tiigi laiendus ning mis täidab kinnistul kuivendusfunktsiooni ja loob soodsa keskkonna vee-elustiku kujunemiseks.

Kinnistu heakorramisel tuleb lähtuda tänapäevastest hügieeninõuetest ja hooldusvõtetest. Kinnistu on planeeritud ümbritseda piirdega, mis peab olema hoone arhitektuursetele näitajatele sobivat tüüpi – soovitatavalt puitlippaed. Piiret ei seata Jaani tn 5 poolsele kinnistupiirile.

Haljastuse põhimõtted kajastuvad detailplaneeringu põhijoonisel (Joonis 3 „Põhijoonis“)

4.7. Vertikaalplaneering

Vertikaalplaneeringus jälgida planeeritaval maa-alal olemasoleva maapinna reljeefi. Tagada sajuvee suunamine hoonetest eemale kust see imbub pinnasesse. Joonistel on kõrgusmärgid esitatud Balti süsteemis. Kruntide sisse- ja väljapääsud ning krundisisene parkla katta kombineeritult murukivi- ja betoonkivi kattega. Liigvesi juhtida kruntidelt kuivenduskraavi. Tänavale, Ööbiku tänav, rajada teetruubid, millede täpsem asukoht antakse ehitusprojektiga.

Kuna planeeritav ala on madal ja olemasolevate kuivenduskraavide efektiivsus väike, on soovitatav hoonestuala pinnast tõsta, et tagada parem äravool kraavidesse. Olemasolevaid kraave tuleb hooldada, et nende efektiivsust tõsta, ja kraavide kaldad kindlustada. Osa olemasolevatest kraavidest tuleb ümber tõsta, et tagada kinnistu otstarbekam pinnase kasutus. Ümbertõstetud kraavid on näidatud detailplaneeringu joonistel (joonis 2 „Põhijoonis“ ja joonis 3 „Tehnovõrgud“).

Planeeritavale kinnistule on planeeritud ca 152 m² laiendus Jaani tn 15 olemasolevale tiigile (vt Joonis 3 „Põhijoonis“), mille kallas tuleb kindlustada ja mille kaldast kuni 5m ulatuses ei tohi rajada hooneid. Planeeritav tiik täidab kinnistul osaliselt ka kuivendusfunktsiooni. Tiigi sügavus määratakse edasise projekteerimise käigus. Tiigi laiendusest kuni Ööbiku tänava äärde planeeritud kraavini on planeeritud truup, et tagada äravool tiigist.

Kuna Ööbiku tänava piirkond on võrreldas ümberkaudse reljeefiga madalam on soovitatav Antsla Vallavalitsusel teha kraavide uuring Ööbiku tänava piirkonnas, et tagada parem äravool Lõuna tn 26 ja Lõuna tn 24a kinnistute vahelisest äravoolu kraavist Leese oja. Vajadusel ja võimalusel äravoolukraavi kuni Leese oja suubumiseni süvendada.

4.8. Tehnovõrgud ja –rajatised

4.8.1. Üldosa

Praegune varustus tehnovõrkudega on kajastatud peatükis 3.6 (Olemasolevad tehnovõrgud). Detailplaneeringu tehnovõrkude joonis (Joonis 4 „Tehnovõrgud“) on aluseks planeeringualal edaspidi koostatavatele ehituslikele projektidele.

Kõikide planeeritavate tehnovõrkude puhul on näidatud põhimõttelised trassikoridorid, millele kehtivad vajalikud kaitsevööndid.

4.8.2. Veevarustus ja heitvee kanalisatsioon

Veevarustus on lahendatud Antsla Vallavalitsuse poolt 11.03.2010 väljastatud tehniliste tingimuste nr 9-14/263 alusel, mis on väljastatud terve Ööbiku tänava vee- ja kanalisatsioonitorustiku planeerimiseks.

Ühisveevarustusega ja -kanalisatsiooniga liitumine on planeeritud Pärna tänaval 2009. aastal Ühtekuuluvusfondi projekti raames valmivate ühisveevärgi- ja kanalisatsioonitorustikuga. Sademe-, pinna- ja drenaaživee juhtimine ühiskanalisatsiooni on keelatud.

Vee- ja kanalisatsioonitrasside liitumispunktid on planeeritud kinnistu piirist kuni ühe meetri kaugusele tänavaalale (Antsla Vallavalitsuse munitsipaalomandisse jäävale maa-alale). Kanalisatsioonitrassi liitumispunkti tuleb paigaldada eraldi kanalisatsiooni vaatlustoru (min De

200/160) või voolurenniga kanalisatsioonikaev (De 400/315). Kanalisatsioonitrassi pöördekohtadesse ja liitumispunktidest on ette nähtud kanalisatsioonikaevud. Veetrassi liitumispunkti tuleb paigaldada eraldi maakraanid või maasiiber (min DN 25).

Kinnistu vee- ja kanalisatsioonitorustik tuleb lahendada projekteerimise käigus vastavalt väljastatud tehnilistele tingimustele ja arvestades torustiku kaitsevööndeis ja hoonete asukohti.

Kui reovett ei ole võimalik ära juhtida isevoolelt, siis tuleb paigaldada tänavale (soovitatavalt Õõbiku tn 1 poolsele kurvikohale) PE korpusega kanalisatsioonipumpla (min De 1500). Pumpla tuleb projekteerida vastavalt vee-ettevõtja või Antsla Vallavalitsuse nõuetele. Survekanalisatsioonitorustik projekteerida PE survetorustikust (min De 63). Paigaldada minimaalselt 1,6 m sügavusele. Tähistada märketrossi ja hoiatuslindiga. Survetorustiku ja isevoole torustiku vahele paigaldada voolurahustuskaev (min De 560/500).

Kinnistule tuleb paigaldada veemõõtesõlm vastavalt vee-ettevõtja või Antsla Vallavalitsuse nõuetele.

Rajatud tänavatorustikud kuni liitumispunktideni tuleb vastava akti alusel koos ehitus- ja teostusdokumentatsiooniga anda üle vee-ettevõtjale või Antsla Vallavalitsusele.

Kinnistu liitumiseks ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniga peab liituja esitama vee-ettevõtjale või Antsla Vallavalitsusele liitumistaotluse.

Joonisel 4 „Detailplaneeringu tehnovõrgud“ on näidatud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni trasside ja nende liitumispunktide põhimõttelised asukohad, mille täpsed asukohad täpsustuvad projekteerimise staadiumis.

4.8.3. Sajuvee kanalisatsioon

Antud piirkonnas sajuvee kanalisatsioon puudub. Sademevesi juhitakse kallakuga hoonetest ja parkimisalalt eemale kus see imbub pinnasesse. Vältida liigvee valgumine naaberkrundile. Liigvesi juhtida kruntidelt olemasolevatesse kuivenduskraavidesse ja planeeritavasse tiigi laiendusse.

4.8.4. Elektrivarustus

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt OÜ Jaotusvõrgu Kagu-Eesti regiooni poolt 05.03.2010 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 173764.

Elektrienergia (0,4kV madalpingekaablid) on ette nähtud maksimaalse tarbimise 3x16A toitealajaama Linda baasil (toitefiider Antsla II, jaotusalajaam Leivatehase) planeeritud kavandatavasse Õõbiku tänava teekoridori maakaablis. Maakaabli projekteerimisel peab arvestama nõuetega, mis tagavad vahemaad teistest kommunikatsioonidest. Madalpingekaabli kaitsevöönd on 1m kummalegi poole kaablit.

Liitumiskilbid on kavandatud kinnistu piirile.

Elektrienergia saamiseks tuleb krundi omanikul esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Pingestamine on lubatav pärast elektripaigaldise kasutuselevõtu teatise esitamist elektrivõrgu ettevõttele.

Kinnistu välisvalgustus lahendada projekteerimise staadiumis.

4.8.5. Side

Planeeringuga on ettenähtud olemasolevast Pärna tänava teekoridori sidetrassi koridorist mööda Ööbiku tänava teekoridori sidetrass. Enne sidevarustuse projekteerimist taotleda tehnilised tingimused vastava teenuse osutajalt või soovitava sidevõrgu valdajalt.

Vastavalt määrusele "Liinirajatise märgistamise nõuded ja kaitsevööndis tegutsemise eeskiri" on side liinirajatise kaitsevöönd kaks meetrit mõlemal pool selle keskjoont. Liinirajatise kaitsevööndis on keelatud tõkestada sellele juurdepääsu ja rikkuda konstruktsiooni. Ehitus- ja kaevetööd on lubatud ainult liiniomaniku loal.

4.8.6. Küte

Hoonete soojavarustus lahendatakse lokaalkütte baasil, võimaldamaks taaskasutada tootmisjäätmeid. Hoonete kütmine võib toimuda ka elektriga või kasutades muid alternatiivseid energiaallikaid (näiteks maaküte, soojuspumbad, päikeseenergia).

4.8.7. Tuletõrje veevõtukoht

Planeeringualal saadakse vesi väliseks tulekustuseks ühisveevärgi torustikule projekteeritavast tuletõrjehüdrandist, mille soovituslik asukoht on Ööbiku tn 2 ja 4 tänava poolses nurgas tänava kurvis. Hüdrandi asukoht täpsustatakse Ööbiku tänava projekteerimisel vastavalt tänaval asuvate kinnistute vajadusele. Vastavalt kinnistule planeeritavate hoonete tüübile ja kubatuurile peab hüdrandi tootlikkus olema vähemalt 25 l/s. Tuletõrjehüdrandi projekteerimisel tuleb arvestada standardi EVS 812-6:2005 „Ehitise tuleohutus“ Osa 6: Tuletõrje veevarustus nõuetega. Lähimad olemasolevad tuletõrjehüdrandid asuvad Pärna ja Jaani tn ristmikul ning Pärna ja Saare tn ristmikul.

Planeeringualale ette nähtud tuletõrjehüdrandi soovituslik asukoht on näidatud Joonisel 4 „Detailplaneeringu tehnovõrgud“.

4.9. Servituutide vajadus, muinsuskaitse eritingimused ning muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ja nende ulatus

Muinsuskaitse eritingimuste seadmine planeeritavale maa-ala ei ole vajalik.

Kõikidele tehnorajatistele on planeeringuga määratud seadusest tulenevad kaitsevööndid. Tehnorajatiste kaitsevööndis tuleb kaeve- ja ehitustööd kooskõlastada vastava tehnovõrgu valdajaga. Tehnovõrkude kaitsevööndid on:

- sidekaablil 2 m kummalegi poole;
- 0,4 kV maakaablil 1 m kummalegi poole;
- veetrassil 3 m kummalegi poole;
- kanalisatsioonitrassil 3 m kummalegi poole.

Ehitise projekteerimisel tuleb arvestada side, vee- ja kanalisatsioonitrasside ning elektrikaablikaabli liiniservituutidega.

Planeeringulahendusega on määratud:

- tänava kaitsevöönd Ööbiku tänava kaitseks 10 m teemaa piirist;
- kaldakindlustustuse vajadus kinnistul asuvatele kraavidele ja tiigile;
- veekaitsevöönd kinnistul asuvatele kraavidele ja tiigile 1m nende piirist;
- ehitise rajamise keeld kinnistul asetsevatest kraavidest ja tiigist kuni 5m nende piirist.

4.10. Kuritegevuse riske vähendavad meetmed

Kuritegevuse riskide vähendamiseks on planeeringu koostamisega kohaldatud järgmisi meetmeid:

- juurdepääsud ja liikumisteed on konkreetselt määratletud;
- kinnistu osa, kuhu on planeeritud hoonestus, on ette nähtud piirata aiaga ja sissepääs kinnistule tõkestada väravaga;
- paigaldada kinnistule välisvalgustus;

Lisaks eeltoodule on hoonete projekteerimisel ning hilisemal ehitamisel vajalik arvestada, et:

- oleks tagatud planeeritavate hoonete hea nähtavus ning jälgitavus;
- hoonete materjalid oleksid kvaliteetsed ja vastupidavad;
- tähelepanu pöörata hoonete uste, akende ja lukkude kvaliteedile.

4.11. Keskkonnatingimused ja tervisekaitse

Planeeringuga ei nähta ette objekte ega tegevusi, mis tooks kaasa keskkonnamõju hindamise vajaduse.

Planeeringualale ei ole lubatud ladustada Jäätmeseaduses nimetatud ohtlikke jäätmeid. Planeeringualal tekkivad jäätmed tuleb koguda selleks ettenähtud kinnisesse raskesti süttivasse kogumiskonteinerisse. Jäätmekonteiner paigutatakse kinnistu sissepääsu juurde, et oleks tagatud jäätmekäitlejate vaba juurdepääs konteinerile. Jäätmete vedu ja edasine käitlemine peab olema korraldatud selleks tegevuseks luba omava ettevõtte poolt. Kinnistu valdajal tuleb sõlmida jäätmeveoleping. Jäätmete käitlemisel tuleb lähtuda Jäätmeseaduse nõuetest.

Planeeringualale on ette nähtud olulises mahus haljasala, olemasoleva tiigi laiendus ja olemasolevate kuivenduskraavide hooldamine ja pinnase kasutuse eesmärgil osaline ümbertõstmine, mis loob alale soodsad tingimused looduskeskkonna hoidmiseks ja arenguks.

Kaitsevööndid on nimetatud seletuskirja peatükis 4.9 ja kantud planeerinujoonistele. Planeeringualale rajatavad hooned ei kujuta endast ohtu keskkonnale. Rajatavate hoonete joogivesi saadakse veetrassidest ja reoveed suunatakse kanalisatsioonitrassidesse, mis arendatakse välja Antsla Vallavalitsuse poolt. Ajutise lahendusena, kuni uute tehnosüsteemide väljaehitamiseni, tuuakse kinnistule joogivesi täiendavalt selleks ettenähtud anumatega või tehakse kokkulepe naaberkinnistuga (Jaani tn 15) salvkaevu kasutamiseks ja reoveed kogutakse vastavatesse kogumismahutistesse, mida tühjendatakse vajadusel ja mille asukoht määratakse edasise projekteerimise käigus.

5. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED JA PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

Kõik detailplaneeringust tulenevad kohustused täidab kinnistu arendaja. Planeeringu rakendamisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus. Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama krundi igakordne omanik.

Kinnistu arendaja kohustub ehitusprojekti alusel taotlema ehitusloa ning on kohustatud välja ehitama kinnistule kavandatud hooned koos kinnistute heakorra ning kinnistutele kavandavate rajatistega.

Elektriliitumised ehitatakse välja tehnilisi tingimusi arvestades liitumislepingute alusel. Tehnovõrgud ehitatakse välja liitumislepingute alusel kokkuleppel võrgu valdajaga.

Ühisveevärgi ja kanalisatsioonitorustikud Pärna tänaval valmivad Ühtekuuluvusfondi projekti raames. Käesoleva detailplaneeringu kehtestamisel arvestab Antsla Vallavalitsus Ööbiku tänava väljaehitamisel kinnistute liitumise jaoks vajaliku torustiku väljaehitamisega.

Kinnistule juurdepääsutee väljaehitamine on ette nähtud Ööbiku tänava väljaehitamisega Antsla Vallavalitsuse poolt.

Arendaja peab tagama kinnistu planeeringujärgse nõuetekohase sademevee ärajuhtimise, et see ei valguks naaberkinnistutele.

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks edaspidi planeeringualale teostavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

Käesoleva detailplaneeringu seletuskiri ja joonised on tervik ja tuleb käsitleda koos.

6. KOOSKÕLASTUSED

Detailplaneering tuleb kooskõlastada Keskkonnaametiga, Antsla Vallavalitsusega, Päästeteenistusega, AS Eesti Energiaga. AS Võru veega ja Võru maavanemaga. Planeeringu koostamisprotsessi tuleb kaasata naaberkinnistute omanikud ja teised asjast huvitatud isikud. Kooskõlastuste nimekiri, kuupäev ja viseeringu asukoht on toodud tabelis 5 „Kooskõlastuste koondtabel“.