

Acemusic OÜ

Muru 12 Valga 68203

Reg.Nr. 11476869

tel: 5073545

Tellija: Peter Reinmaa
Töö nr. DPL 09.05.001

ANTSLA LINNAS
POSTI 30 KINNISTU
JA SELLE LÄHIÜMBRUSE



DETAILPLANEERING

Seletuskiri ja joonised

Projektijuht:

Anželika Hoolma

Valga 2009

SISUKORD

SELETUSKIRI	1
1. SISSEJUHATUS	1
TÖÖ EESMÄRK	1
2. PLANEERITAVA ALA TÄIENDAVALD MATERJALID	1
3. OLEMASOLEV OLUKORD	1
3.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	1
4. DETAILPLANEERINGU LAHENDUS	2
4.1. Krundipiir	2
4.2. Krundi ehitusõigus	2
4.2.1. Krundi lubatud sihtotstarbed	2
4.2.2. Lubatud ehitiste arv krundil	3
4.2.3. Planeeringuga kavandatud maapinna absoluutkõrguste vahemik krundil	3
4.2.4. Krundi täisehitus	3
4.2.5. Ehitise lubatud korruselisus	3
4.2.6. Ehitiste vahelised kujad	3
4.2.7. Arhitektuurinõuded ehitusele	3
4.2.8. Liikluskorraldus	3
4.2.9. Keskkonnakaitse abinõud	3
4.2.10. Ehituskeelualad, servituudid	4
4.2.11. Tehniline lahendus	4
4.2.12. Tuleohutus	5

8.06.2009

<http://xgis.maaamet.ee/ky/vorm>



Maakond	Võrumaa
Omavalitsus	Antsla
Asustusüksus	Antsla
Lähiaadress	Posti tn 30
Tunnus	14401:001:0015
Registreerimise aeg	27.mai 2005. a.
Muudatuse registreerimise aeg	
Sihtotstarve 1	Elamumaa 100%
Sihtotstarve 2	-
Sihtotstarve 3	-
Pindala	5024 m²
s.h. ehitiste alune maa	101 m²
Haritav maa	
Looduslik rohumaa	
Metsamaa	
Õuema	5024 m²
Muu maa	
s.h. veealune maa	
Registriora	2399341/
Kinnistuspiirkond / jaoskond	Tartu Maakohtu Võru kinnistusjaoskond
Möödistamise aeg	
Möödistaja	Omavalitsus
Möödistamisviis	kaardi ja plaani alusel
Hinnatsoon	H0144002 100%
Viljakustsoon	V0143015 100%
Püsiliik	http://xgis.maaamet.ee/ky/FindKYByT.asp?txtCU=14401:001:0015

SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS TÖÖ EESMÄRK

Antsla linnas Posti 30 (katastri tunnus: 14401:001:0015) ja selle lähiümbruse ala detailplaneering on algatatud Antsla Vallavalitsuse korraldusega nr.339 14.novembril 2008.a. ning on koostatud eesmärgiga jagada olemasolev kinnistu ning määrata sihtotstarbed koos ehitusõigusega. Detailplaneeringu tellija taotleb ca 5024 m² suurusele alale büroohoone ning laopindade ja parklate projekteerimist ning ehitamist. Maakasutuse uuteks sihtotstarveteks on 100% elamumaa ja 100 % ärimaa.

2. PLANEERITAVA ALA TÄIENDAVID MATERJALID

2.1. Antsla Vallavolikogu poolt kinnitatud Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks. (Algatusdokumendi lisana)

2.2. Peter Reinmaa detailplaneeringu algatamise taotlus Antsla Vallavalitsusele.

3. OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeritav ala asub Antsla linnas Posti tänaval katastrinumbriga 14401:001:0015. Ala külgneb kinnistuga Posti 32, Raudtee tn. 22a Posti ning Raudtee tänavatega. Maaalal asub praegu kapitaalremonti vajav telliskividest hoone, mis kuulub renoveerimisele detailplaneeringuga kavandatu elluviimisel. Kruunt ei ole arvestatava kaldega ning paikneb suhteliselt tasasel maal. Kõrghaljastus krundil puudub. Likvideerimisele kuulub krundil paiknev vana alajaam ning madalpingekaabel.

3.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringualast idas kulgeb Posti tänav, põhjas paikneb Raudtee tänav ning läänes paikneb tootmismaa katastritunnusega 14401:001:0090.

Juurdepääs (transport, tehnovõrgud) planeeringualale on võimalik kahelt poolt, millest mõlemad saavad alguse Raudtee tänavalt. Ligipääs on krundile samuti tagatud Raudtee tänavalt ning Posti 30 ja Raudtee 22a vaheliselt alalt.

Detailplaneeringu kontaktvööndi seoseid oluliselt ei muuda. Erinevalt endisest olukorrast on kavandatud ligipääs planeeritava ala parklasse Olemasolevalt kruusateelõigult, mis jääb moodustatavate kruntide vahele algusega Raudtee tänavalt. Planeeringuga on kaetud kinnistu 14401:001:0015 pindalaga 5024 m², mille sihtotstarbeks käesoleval hetkel on elamumaa EE 100%.

Kinnistul puuduvad kaitsealused objektid ning kõrghaljastus.

Kinnistu vahetus naabruses paikneb reovee pumpla kaitsekujaga 10 m, millel majandustegevus ja ehitamine ei ole lubatud.

4. DETAILPLANEERINGU LAHENDUS

4.1. Krundipiir

Naaberkruntide ja kvartali sisese tänava-ala piire ei muudeta . Kinnistu Posti 30 jagatakse kaheks iseseisvaks maaüksuseks , millistel moodustuvad ka uued piirid. Ehitusõiguse joonisel on moodustatavad kinnistud tähistatud positsiooninumbriga 1 ja 2 ning antud ka plaanimaterjali kohaselt ligikaudsed pindalad, millisteks on 1- 2856,9 m² ja 2-2166,5 m². Krundipiirid on vajalik täpsustada looduses mõõdistamisel ning koostada vastav dokumentatsioon.

4.2. Krundi ehitusõigus

Planeeritav ala on üheotsatarbeline (elamumaa 100%).

Peale kinnistu jagamist moodustub kaks kinnistut 1- sihtotstarbega ärimaa 100% ning 2-sihtotstarbega elamumaa 100%. Edaspidi ei käsitleta planeeringus positsiooninumbri 2 tähistatud maaüksust.

Territoorium jaotub otseseks lubatud ehitusalaks , ehituskeelualaks ning liiklusalaks (sõiduautode parkimine, vajadusel kauba juurdevedu).

Põhipäas hoonesse on soovitatav rajada Raudtee tänavapoolsesse fassaadiossa. Sõiduautode parkimine tuleb lahendada krundi põhjaküljel paikneval maaalal . Osaliselt on lubatud parklana kasutada ka Raudtee 22a poolset kinnistuserva, kuid peab olema tagatud alaline juurdepääs kinnistule lõunas hooldustööde tegemiseks.

Hoonete ehitusaluseks pinnaks on planeeritud ca 900 m² uuest tekkivast kinnistu pinnast. Kavandatud on olemasoleva hoone renoveerimine büroohooneks(ca 95 m²), selle vahetusse naabrusesse soovib krundiomanik püstitada viilhalli laopindade tarvis (ca 550 m²) ning lisaks varjualune plats ehitustehnika hoidmiseks (ca 244 m²) Võimalik on hoonekompleksis projekteerida sisehoov vastavalt arhitekti nägemusele, kuid peab silmas pidama, et ehitis vastaks tulekaitse nõuetele. Soovitatav on kasutada kaasaegseid ehitusmaterjale nagu klaas, kivi, metall. Vältida tuleks imiteerivaid materjale ning materjale, mis ei vasta vajalikele tulepüsivusklassi nõuetele. Siselahendustele nõudeid ei esitata. Hooned on planeeritud tulepüsivusklassiga TP-1 vastavalt EPN 10.2 "Tööstus ja laohooned. Eesti projekteerimisnormid"

Soovitatav on kasutada büroohoone ees konteinerhaljastust, mille hooldamine on lihtne ning aegasäästev. Puude ja põõsaste istutamine on lubatud vastavalt kinnistuomaniku soovile ning oma ala spetsialisti soovitudele. Eraldi projekti koostamine haljastuse rajamiseks ei ole kohustuslik.

4.2.1. Krundi lubatud sihtotstarbed

Ä- ärimaa 100 %

4.2.2. Lubatud ehitiste arv krundil

- kolm ehitist .

Büroohoone osa on kavandatud ehitada kahekorruselisena. Laohoone- viilhall on kavandatud ehitada 1 korruselisena. Lisaks on planeeritud ehitada ühest küljest avatud varjualune ehitustehnika hoidmiseks ning lisaparklaks.

4.2.3. Planeeringuga kavandatav maapinna absoluutkõrguste vahemik krundil

- lahendada projektiga. Hoone lubatud maksimaalne kõrgus on 9 m.

4.2.4. Krundi täisehitus: - kuni 40 %.

4.2.5. Ehitise lubatud korruselisus:

- kuni kaks korrust bürooheel.

4.2.6. Ehitiste vahelised kujad:

- vastavalt normatiivdokumentidele;
- hoonestuse projekteerimisel arvestada naabrusõigusi.
Ehitusprojekt kooskõlastada Päästeametis.

4.2.7. Arhitektuurinõuded ehitusele:

- ehitusjooned - määrata projektiga, kuid mitte ületada planeeringuga lubatud.
- katusekalded – vaba, vastavalt projekteeriva arhitekti nägemusele, kuid mitte üle 35.
- välisviimistlusmaterjalid - vaba, kasutada kaasaegsele arhitektuurile sobivaid materjale (klaas, metall, kivi);järgida tuleohutusnõudeid.
- krundipiirded - vajadusel
- haljastus – paikkonnale sobiv ning kinnistuvaldajale meelepärane.

4.2.8. Liikluskorraldus:

Juurdepääs kinnistule toimub Raudtee tänavalt . Krundisisene sõiduauto parkla (EPN17 kohaselt) paigutada krundi põhja- ja lõunaossa. Lisaks võimalik parklana kasutada hoonesist planeeritud tänavariba. Kokku on planeeritud parklakohti ca 16 autole.

4.2.9. Keskkonnakaitse abinõud:

Krundil kavandatud tegevus (büroo, laomajandus) ei põhjusta keskkonnaseisundi halvenemist. Kõik olmejäätmed kogutakse prügikonteineritesse ja veetakse vastava prügikäitlusettevõtte poolt prügimäele. Kartong - jms. pressitakse kohapeal kokku ja suunatakse prügikäitlusettevõtte vahendusel sekundaarse toorainena kasutusse. Olmehoone ärajuhtimiseks sõlmitakse leping teenusepakkujaga.

4.2.10. Ehituskeelualad, servituudid

Ehituskeelualad kujunevad ehitusjoone ja hoonetevaheliste tuletõrjekujadega. Tuletõrjekujaks planeeritava hoone ja vahetus naabruses olevate hoonetega on kavandatud 4 m, kui täidetakse tuleohutuse eeskirjadega määratud nõue hoone tulepüsivusega TP-2 ehitamisel. Servituudid seatakse krundi piiridesse jäävatele magistraaltrassidele vajadusel.

4.2.11. Tehniline lahendus

Küte-	Kombineeritud kütte süsteem, keskküte, soojuskandjaks vesi. Tualettruumides põrandaküte, mujal seinaradiaatorid. Küttesüsteemid peavad vastama Eesti standard EVS 812-3:2007 osa 3: küttesüsteemid nõuetele.
Ventilatsioon-	Kogu hoones loomulik ventilatsioon v.v dušširuumid. Kööginurkades pliidi kohal õhukogu ja ning kohtväljatõmme. Ventilatsioon teostatakse ventilatsioonilõõride ning uste ja akende kaudu. Ventilatsiooni ehitamisel arvestada tuleohutusnõuetega.
Vesivarustus-	Vesi saadakse vastavalt detailplaneeringule rajatavast tsentraalsest veetrassist ühendusega krundi piiril asuva liitumispunktis (maakraan) maa-aluse trassi kaudu sisestus tehnilisse ruumi. Sisestus rajatakse vastavalt vajadusele. Sõlmitakse liitumisleping teenusepakkujaga.
Kanalisatsioon-	Reoveed juhitakse väljaehitatavasse tänavavõrgu kanalisatsioonikaevu (liitumispunkt). Sõlmitakse reovee käitlejaga käitlemisleping. Sisestus rajatakse vastavalt tehnilisele projektile. Ehitatavad torustikud paigaldatakse põrandate alla ning vajalikes kohtades ehitatakse püstakud. Sadevete ärajuhtimiseks projekteerida sadeveesüsteemid.
Elekter-	saadakse kohalikust madalpinge võrgust vastavalt sõlmitavale liitumislepingule ning Eesti Energia AS jaotusvõrgu tehnilistele tingimustele välja ehitatavale sisestusele, läbi liitumispunktis paikneva elektriarvesti, ühendus teostatakse tarbija pool pealülitilt. Sisestus maa-aluse kaabliga.

4.2.12. Tuleohutus

Vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele 27.10.2004 nr.315 määratlusele kuulub hoone TP-2 klassi. Planeeritavad hooned on V ja VI kasutusviisiga.

Tulekahju ja selle ohu vältimiseks peab ehitises olema vastavalt ehitise tuleohtlikkusele tuleohutuspaigaldis.

Ehitis peab tule ja suitsu levimise takistamiseks, evakuatsiooni tagamiseks, päästetööde kergendamiseks ning varakahjude piiramiseks olema jaotatud tuletõkkeseptsioonideks.

Ehitise või selle osa kasutamisetstarbest lähtuvalt kuuluvad omaette tuletõkkeseptsiooni:

1) elektrijaotla ruumid;

4) laoruumid, kui ruumisise põlemiskoormus on rohkem kui 600 MJ/m² kohta, välja arvatud laoruumid, mille pindala on alla 10 m²;

6) garaažid;

12) automaatsete tulekustutussüsteemide keskused ja tulekustutusvahendite tugipunktid.

(5) VI kasutusviisiga ehitises moodustatakse omaette tuletõkkeseptsioonid, kui:

1) ehitise alaliste kasutajate arv on üle 25 inimese;

2) ehitises asuvate muu kasutamisetstarbega ruumide pindala ületab 50 m², sõltumata alaliste kasutajate arvust.

Ehitise konstruktsioon peab tulekahju korral säilitama ettenähtud aja jooksul oma kandevõime nii, et ehitises viibivad inimesed jõuaksid mõistliku aja jooksul ohutusse kohta ning päästemeeskonnal oleks võimalik inimesi ja vara päästa ning tuld kustutada.

Tuletõkkeseptsioonide moodustamisel keldriruumides on tuletõkkekonstruktsiooni tuletundlikkuse nõudeks vähemalt A2-s1,d0.

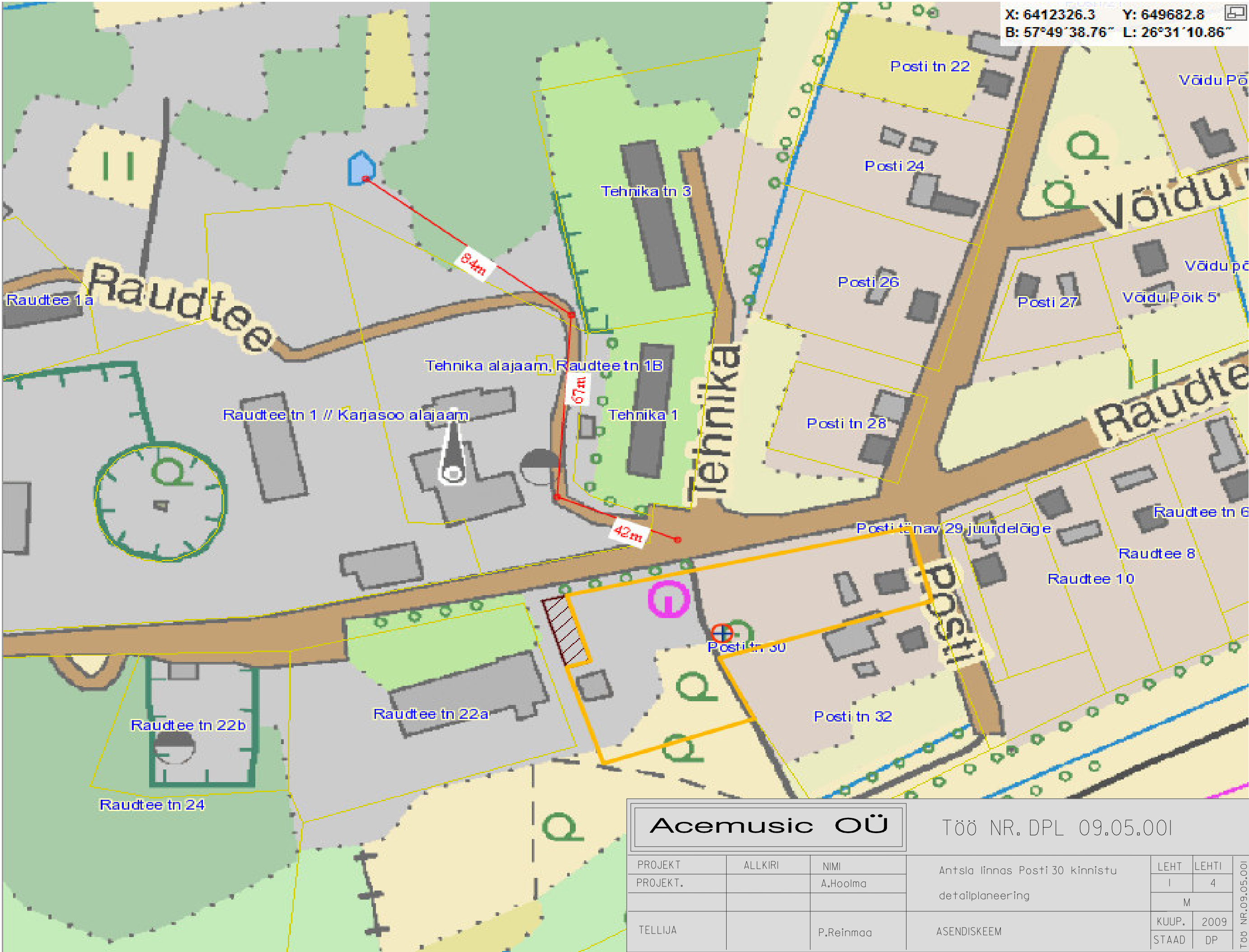
Vastavalt normidele moodustuvad hoones tuletõkkeseptsioonid. (trepikojad, tehniline ruum, bürooruumid, laopinnad) Tuletõkke septsioonide vahelised piirid min. klass EI-30 avatäited klass EI-30. Pääs katusele tagada põõningult katuseeluugi kaudu. Küttesüsteemid peavad vastama Eesti standard EVS 812-3:2007 osa 3: küttesüsteemid nõuetele.

Esmase tule tõrjevesi tagatakse vastavalt kehtivale detailplaneeringule. Torustike läbiviikudele tuletõkkeseptsioone eraldavatest piiretest paigaldatakse nõuetele vastavad sulgurid. Tehnilisse ruumi paigaldatakse 6,0 kg käsikustuti. Bürooruumidesse paigaldatakse suitsuandurid. Tekkiva kinnistu nurgale paigaldada tule tõrjehüdrant. Vajaliku survevee puudumisel ehitada tule tõrjevee hoidla minimaalse mahuga 30 m³.

Tule tõrjevee saamiseks on võimalik kasutada Raudtee tn. paiknevat tiiki (ca 200 m) .

Koostas : Anželika Hoolma

JOONISED

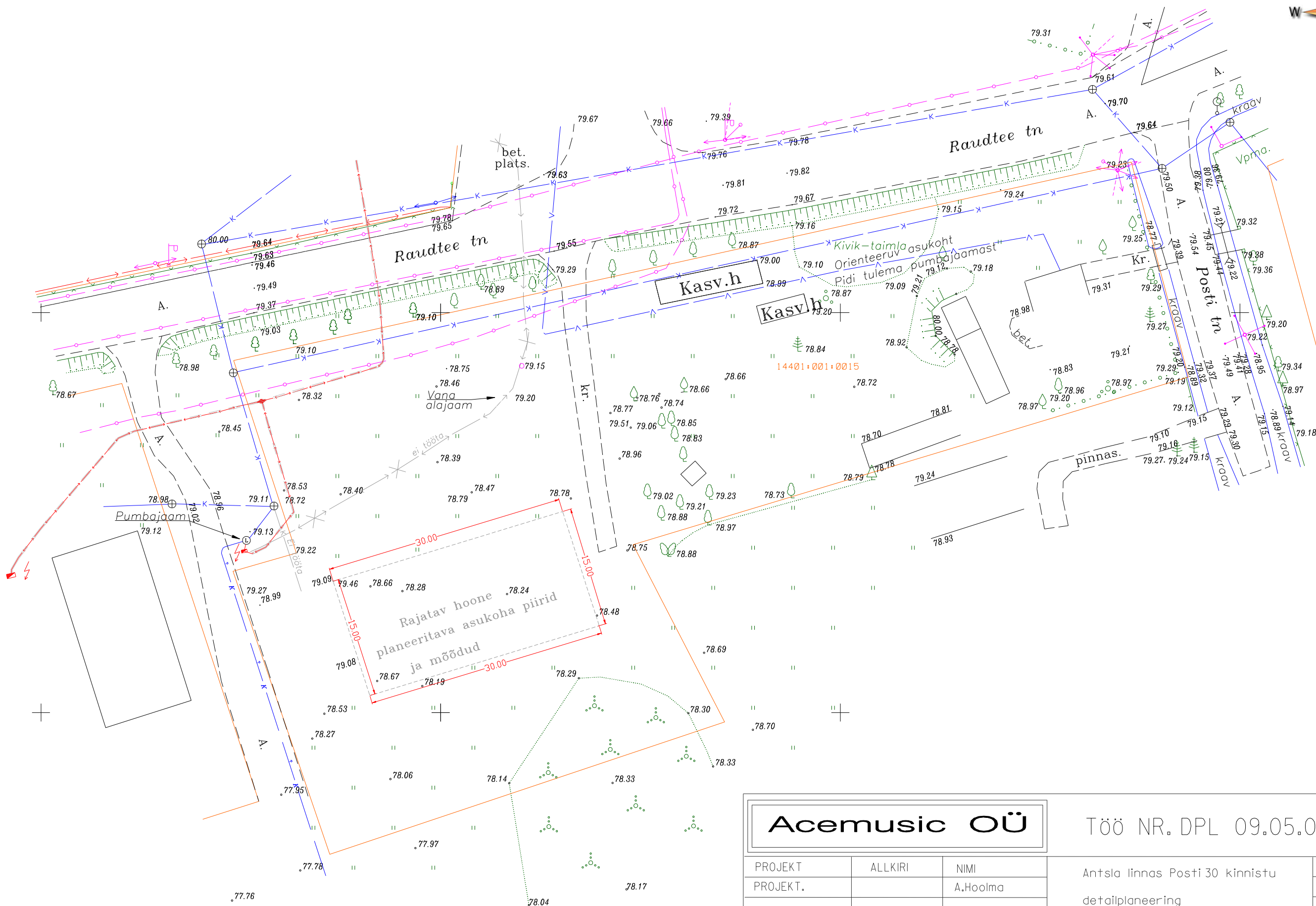
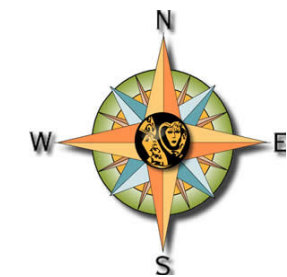


Acemusic OÜ

Töö NR. DPL 09.05.001

PROJEKT	ALLKIRI	NIMI	Antsla linnas Posti 30 kinnistu detailplaneering	LEHT	LEHTI	Töö NR.09.05.001
PROJEKT.		A.Hoolma		I	4	
				M		
TELLIJA		P.Reinmaa	ASENDISKEEM	KUUP.	2009	
				STAAD	DP	

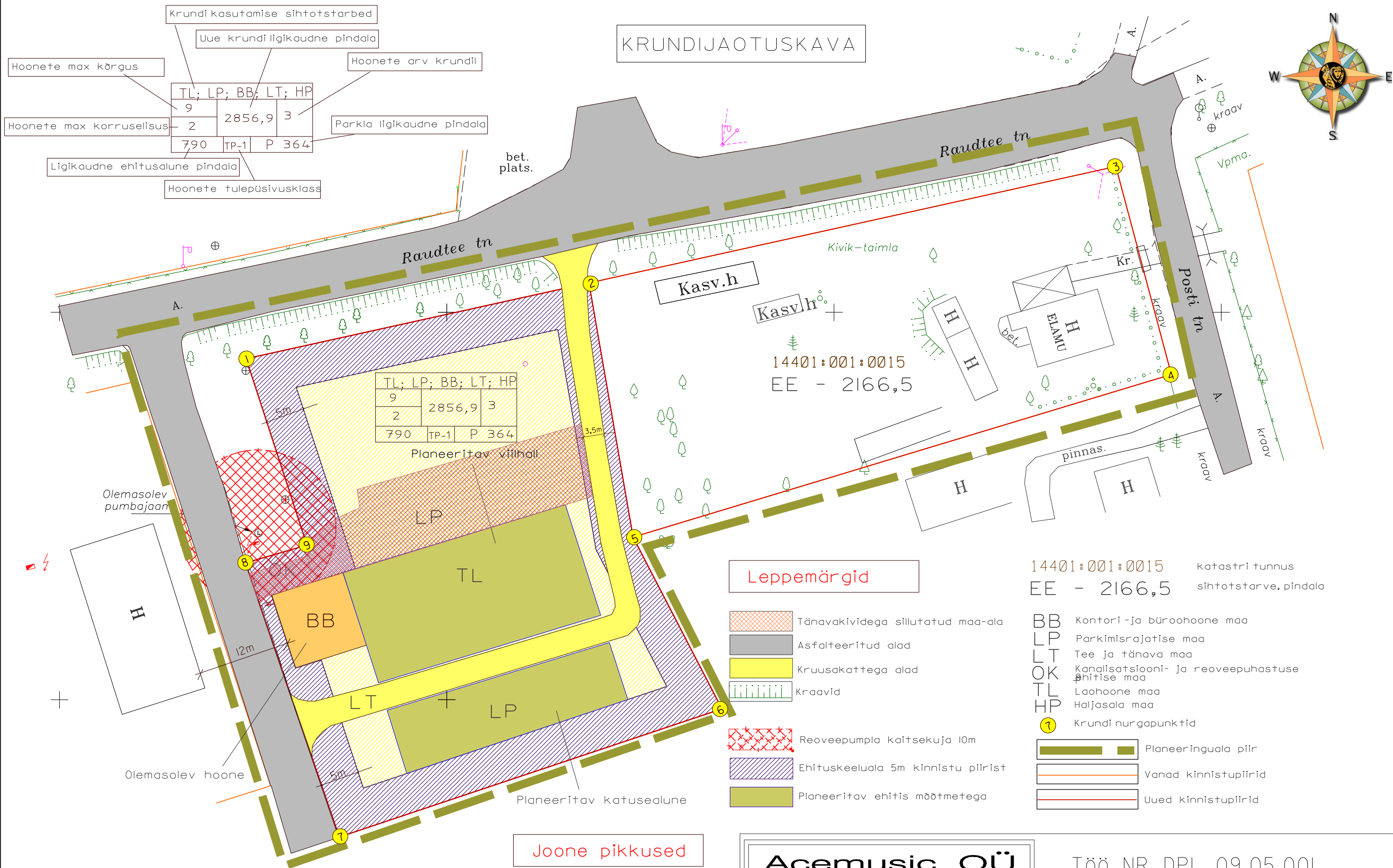
6412200.00



Acemusic OÜ

Töö NR. DPL 09.05.001

PROJEKT	ALLKIRI	NIMI	Antsla linnas Posti 30 kinnistu detailplaneering	LEHT	LEHTI	Töö NR. 09.05.001
PROJEKT.		A.Hoolma		2	4	
				M 1:500		
TELLIJA		P.Reinmaa	SITUATSIOONISKEEM	KUUP.	2009	
				STAAD	DP	



Krundi kasutamise sihtotstarbed	TL; LP; BB; LT; HP
Uue krundi ligikaudne pindala	9 2856,9 3
Hoonete arv krundil	790 TP-1 P 364
Hoonete max kõrgus	2
Hoonete max korruselisus	2856,9 3
Ligikaudne ehitusalune pindala	790
Hoonete tulepüsivusklass	TP-1 P 364
Parkla ligikaudne pindala	

Leppemärgid

- Tänavakividega sillutatud maa-ala
- Asfalteeritud alad
- Kruusakatttega alad
- Kraavid
- Reoveepumpla kaitsekuja 10m
- Ehituskeeluala 5m kinnistu piirist
- Planeeritav ehitis mõõdetetega

14401:001:0015 katastri tunnus
EE - 2166,5 sihtotstarve, pindala

- BB Kontori- ja büroohoone maa
- LP Parkimisrajatise maa
- LT Tee ja tänava maa
- OK Kanalisatsiooni- ja reoveepuhastuse ehitise maa
- TL Laohoone maa
- HP Haljasala maa
- 1 Krundi nurgapunktid
- Planeeringuala piir
- Vanad kinnistupiirid
- Uued kinnistupiirid

Joone pikkused

1-2	45,4 m	6-7	52,3 m
2-3	70,4 m	7-8	37,6 m
3-4	28,0 m	8-9	8,5 m
4-5	72,8 m	9-1	25,6 m
5-6	25,0 m	2-5	33,0 m

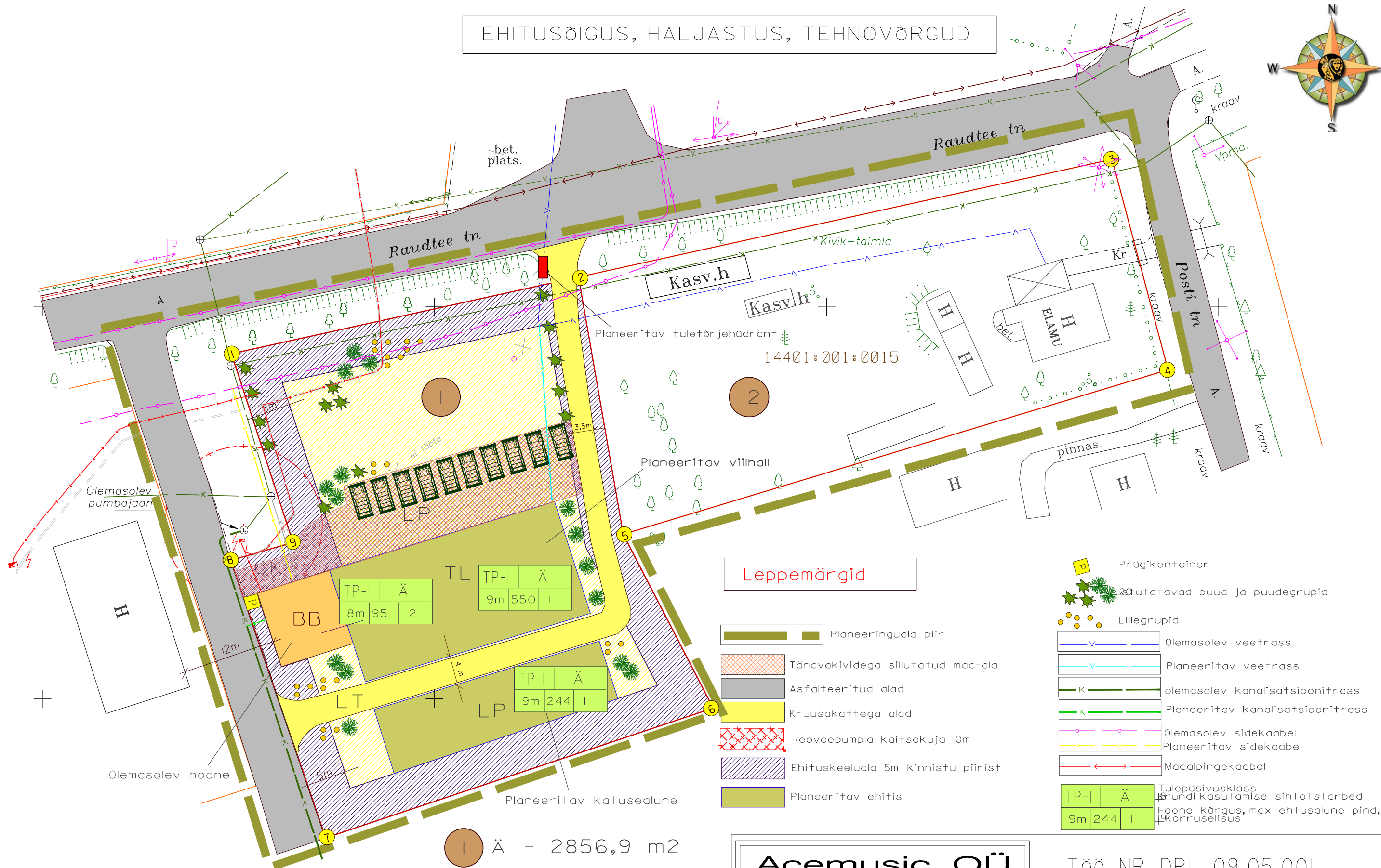
Märkused
Krundi piirid täpsustatakse vajadusel looduses mõõdistamisega.

Acemusic OÜ

PROJEKT	ALLKIRI	NIMI	Antsla linnas Posti 30 kinnistu detailplaneering	LEHT	LEHTI	Töö NR.09.05.001
PROJEKT.		A.Hoolma		3	4	
				M 1:500		
TELLIJA		P.Reinmaa	KUUP.	2009		
			STAAD	DP		

Töö NR. DPL 09.05.001

EHITUSÕIGUS, HALJASTUS, TEHNOVÕRGUD



Märkused

Reaalselt määratakse liitumispunktid vastavalt kokkulepetele teenuse pakujatega.

Krundi piirid täpsustatakse vajadusel looduses määramisega.

Acemusic OÜ

Töö NR. DPL 09.05.001

PROJEKT	ALLKIRI	NIMI	Antsla linnas Posti 30 kinnistu	LEHT	LEHTI
PROJEKT.		A.Hoolma	Detailplaneering	4	4
				M 1:500	
TELLIJA		P.Reinmaa	EHITUSÕIGUS, HALJASTUS, TEHNOVÕRGUD	KUUP.	2009
				STAAD	DP

Töö NR. 09.05.001

LISAD



KESKKONNAAMET

Põlva-Valga-Võru regioon

Keskkonnaamet

Narva mnt 7A, 15172 Tallinn, registrikood 70008658

Tel 627 2193, faks 627 2182, info@keskkonnaamet.ee

www.keskkonnaamet.ee

Anželika Hoolma

Acemusic OÜ

Muru 12

68203 Valga

Teie 16.07.2009

Meie 17.08.2009 nr PVV 6-6/21529-2

Posti tn 30 kinnistu ja selle lähiümbruse detailplaneeringu kooskõlastamine

Lugupeetud Anželika Hoolma

Keskkonnaameti Põlva-Valga-Võru regioon, läbi vaadanud Teie taotluse (reg. 17.07.2009 nr. PVV 6-6/21529) Antsla vallas Antsla alevikus **Posti 30** kinnistu (katastritunnus 14401:001:0015) detailplaneeringu kooskõlastamiseks, tutvunud lisatud dokumentatsiooniga ja lähtudes planeerimisseaduse § 17 lg 3 p 3, kooskõlastab nimetatud planeeringu alljärgneval tingimusel:

1. lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 35 lõikest 1 tuleb keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise/ algatamata jätmise üle otsustada strateegilise planeerimisdokumendi koostamise algatamisel. Kui Antsla Vallavalitsuse 14.11.2008 korraldus nr. 339 ei kajasta vastavat temaatikat, siis tuleb vastav otsus kohalikul omavalitsusel teha ja lisada planeeringu kausta.

Keskkonnaamet on seisukohal, et keskkonnamõju strateegilise hindamise protsessi algatamine ülalnimetatud planeeringule pole kohustuslik lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33-st ning Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005. a määrusest nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu”.

Ei planeerita objekte, milledega seonduvat mõju poleks võimalik reguleerida/käsitleda planeerimisprotsessi käigus (lähtudes planeerimisseadus § 9 lg 2 p 8).

Lähtudes EELIS (Eesti Looduse Infosüsteem – Keskkonnaregister) andmebaasile seisuga 13.08.2009 nimetatud maaüksustel kaitstavaid loodusobjekte ei asu.

Lugupidamisega

/Allkirjastatud digitaalselt/

Ena Poltimäe

juhataja kt

Maikel Daniel 766 6153

Põlvamaa

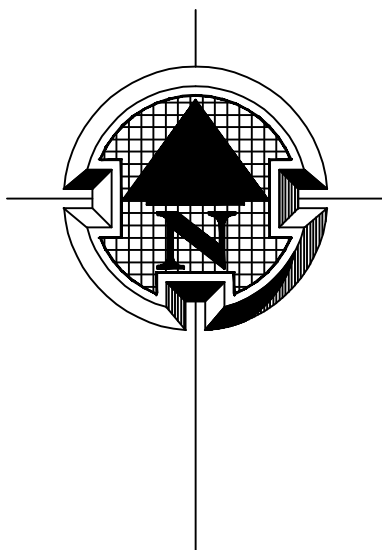
Kalevi 1a, 64503 Räpina
Tel 799 8198, faks 799 8191
polva@keskkonnaamet.ee

Valgamaa

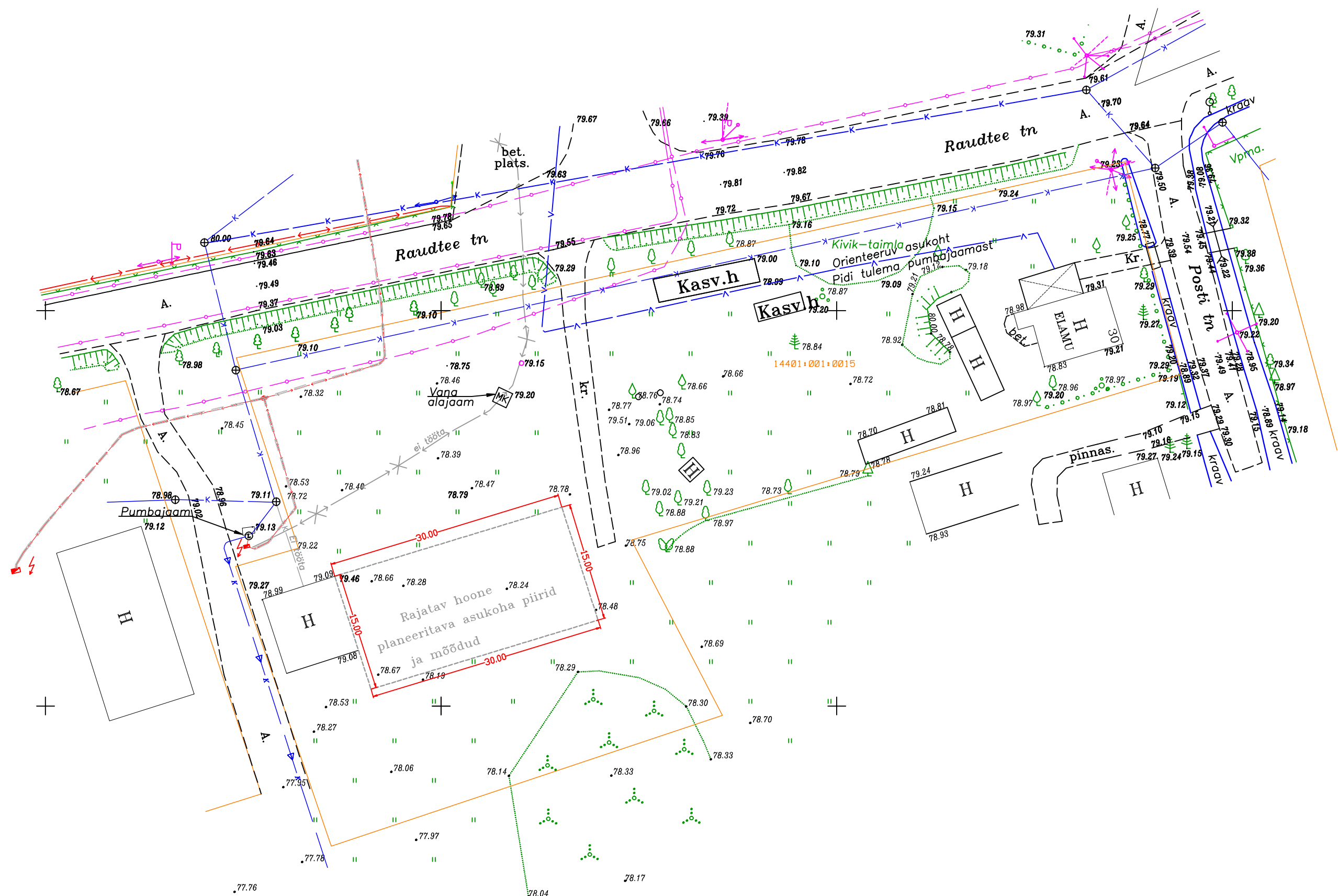
Kesk 12, 68203 Valga
Tel 766 6129, faks 766 6128
valga@keskkonnaamet.ee

Võrumaa

Karja 17a, 65608 Võru
Tel 786 8360, faks 786 8361
voru@keskkonnaamet.ee



649450.00
6412200.00



Koordinaadid: L-EST97
Kõrgused: Balli 1977.a.

 Ropkamäe 10 Tartu 51013 telefon: 7303636 faks: 7303635 e-mail: info@wew.ee	Posti tn.30		Töö nr: GEO-032-09
			Kuupäev: 27.03.2009
	Nimi	allkiri	Joonis: 1
	Juhataja	Jaan Väin	Mõõtkava: 1:500
	Projekti juht	Janno Väin	
Välitöö	Valdur Metsallik	Võru maakond, Antsla linn, Posti tn.	Geodeetiline, kartograafiline töö: 103 MA 31.12.2009 Majandusarengu registri registreering ehitusgeodeetiline uuringut: EG10213694-0001
Kameraal	Urmas Kõrgvee		
		Tellija: Vahur Lepik	