



GEOMEL OÜ

12.01.2010

Töö nr 2010-DP1

Võru maakond Antsla Linn

ÖÖBIKU TN 4 KINNISTU
14401:007:0051

DETAILPLANEERING

Köide I

SELETUSKIRI JA JOONISED

Koostaja: GEOMEL OÜ

Tellija: Kristen Lalin

/Krislyn Kuut/.....

/Kristen Lalin/.....

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	5
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	7
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 4 kinnistut.

1.2. Planeerimisalased alusmaterjalid ja lähteandmed

- 1.2.1. Antsla Vallavalitsuse 29.12.2009 korraldus nr 393.
- 1.2.2. Ööbiku tn 4 kinnistu detailplaneeringu lähteseisukoht (korralduse nr 393 lisa).
- 1.2.3. Ööbiku tn 4 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 Kristen Lalini poolt Antsla Vallavalitsusele 18.12.2009 esitatud detailplaneeringu koostamise algatamise taotlus, Antsla Vallavalitsuse 29.12.2009 korraldus nr 393 „Detailplaneeringu algatamine ja finantseerimine“ ja Antsla Vallavalitsuse 29.12.2009 korralduse nr 393 alusel väljastatud lähteseisukoht (korralduse lisa).

Detailplaneeringu eesmärgiks on Ööbiku tn 4 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 3682 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 3628 m² suurune hoonestamata kinnistu. Planeeritav ala on tasase reljeefiga ja väga madal (kõrgused on vahemikus 78,54 – 79,45 m). Ala, kuhu planeeritakse hoonestust, kõrgused on vahemikus 78,54 – 79,00 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 0.48 m. Planeeritav ala on piiratud põhjaküljelt Õöbiku tn 2 elamumaa ja veel väljaehitamata Õöbiku tänava transpordimaa kinnistutega, lõunaküljelt Jaani tn 21 ja Lõuna tn 26 elamumaa kinnistutega, idaküljelt Lõuna tn 24a elamumaa kinnistuga ning lääneküljelt Jaani tn 19 elamumaa kinnistuga. Lisaks võivad planeeringuala planeerimisprotsessi olla kaasatud ka põhja- ja läänenurgast piirnev Jaani tn 17 elamumaa kinnistu ning teisel pool Õöbiku tänavat asetsev Õöbiku tn 1 elamumaa kinnistu.

3.2. Praegune maaeraldus

Planeeritaval maa-alal paikneb Õöbiku tn 4 kinnistu, mille pindala on 3628 m², katastritunnus 14401:007:0051, maakasutuse sihtotstarve 100% elamumaa. Praegune maaomanik planeeringualal on Antsla Vallavalitsus, kes on Kristen Lalinile väljastanud hoonestusõiguse hilisema ostuvõimalusega.

Tabel 1. Katastrisse kantud piirinaabrite andmed:

Nimetus	Kinnistus reg. osa nr	Katastri tunnus	Pindala m ²	Maakasutuse sihtotstarve
Õöbiku tn 2	2820341	14401:007:0049	2348	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 21	2389441	14401:007:0027	4277	Elamumaa 100%
Lõuna tn 26	641841/6418	14401:007:0160	2220	Elamumaa 100%
Lõuna tn 24a	2832441	14401:007:0052	2372	Elamumaa 100%
Õöbiku tänav	2883841	14401:007:0076	1500	Transpordimaa 100%
Õöbiku 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 17, Jaani tn 19, Jaani tn 21 ja Lõuna tn 26 elamumaa kinnistutel 1-2 korruselised viilkatusega madalad (<9m) üksikelamud ja neid teenindavad abihooned ning rajatised. Õöbiku tn 1, Õöbiku tn 2 ja Lõuna tn 24a elamumaa kinnistud on hoonestamata.

3.4. Olemasolevad teed ja tänavad

Planeeringualale ei ole väljaehitatud juurdepääsuteed kuid see on planeeritud rajada Õöbiku 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. Planeeritava maa-ala läänepoolses osas kulgeb ida-lääne suunal puuderida.

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. Planeeringuga on lubatud osaliselt teekaitsevööndisse rajada planeeritavale kinnistule planeeritav tiik.

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 omanikuga 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 nii kinnistu piiriga, olemasolevate hoone asukohaga, hoonetevaheliste kujudega kui olemasolevate kitsenduste piirangutega. Hoonestusala vähim kaugus on 4 m kinnistu piirist, mis kokkuleppel piirinaabritega tagab minimaalselt 8 meetrise vahemaa kõrvalkinnistute hoonestuse vahel. Hoonestusala väheim 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 tulenevalt tellija soovist ainult kinnistut poolitava kraavi suhtes ida poole. Hoonestuse kauguse kinnistu Ööbiku tänava poolsest piirist määrab ära Teeseadusest tulenev teekaitsevöönd (§13, §36), mis on 10 m teemaa piirist. Hoonestuse kaugus lõunapoolsest piirist tuleneb Lõuna tn 26 asuvast olemasolevast hoonest, millele tuleb tagada vähemalt 8m laiune kuja. Hoonestuse kaugus idapoolsest piirist on ca 4,7 m tulenevalt olemasoleva kraavi asukohast, mis peab hoonestusala olema 5 m kaugusel. Hoonestuse kaugus läänepoolsest piirist on varieeruv sõltuvalt olemasolevast kraavist ja planeeritavast tiigist – mõlemast epab olema 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 ehitusala pindala kinnistul. Kinnistu ehitusõigus kajastub Joonisel 3 „Põhijoonis“ ja Tabelis 3.

Hoonete suurim lubatud arv kinnistul on 3. Kinnistu maksimaalne ehitusala pindala on 400 m², mis on kinnistu üldisest suurusest tulenevalt küll sama suur kui hoonestusala, 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 ehitusala pindala	400 m ²
Hoonete suurim lubatud suhteline- / absoluutkõrgus	9m/88,00m

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 kujud ja tuleohutusabinõud

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

Hoonetusala kaugus kinnistu piirist on planeeringus arvestatud minimaalselt 4m, et tagada piirinaabriga kokkuleppeliselt vähemalt 8m kuja. Tulenevalt kinnistu piiril asetsevatest kraavidest ja nende veekaitsevööndist on hoonetusala 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 projekteerimismõõdega 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 ehitistest peab olema vähemalt 4 m, prügikonteineri kaugus põlevmaterjalist või süttiva pinnakihi ehitistest 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 planeeritavale alale keskkonda sobiv terviklik lahendus, mis peab sobituma üksikelahutuse 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 madalhalbastus on ette nähtud lahendada edaspidise projekteerimise käigus. Planeeringus on näidatud haljasala soovituslikud asukohad (Joonis 3 „Põhijoonis“). Ööbiku tänavaga piirnevale kinnistu osale on soovitatav rajada kaitsehalbastus.

Planeeritava kinnistu haljastamisel on oluline osa planeeritaval tiigil, mis täidab kinnistul kuivendusefunktsiooni ja loob soodsa keskkonna vee-elustiku kujunemiseks.

Kinnistu heakorrastamisel tuleb lähtuda tänapäevastest hügieeninõuetest ja hooldusvõtetest.

Kinnistu osa kuhu on planeeritud hoonestus ümbritseda piirdega, mis peab olema hoone arhitektuursetele näitajatele sobivat tüüpi – soovitavalt puitlippaed.

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 soovitav hoonestuala pinnast tõsta, et tagada parem äravool kraavidesse. Olemasolevaid kraave tuleb hooldada, et nende efektiivsust tõsta, ja kraavide kaldad kindlustada.

Planeeritavale kinnistule on planeeritud ca 152 m² tiik (vt Joonis 3 „Põhijoonis“), mille kallas tuleb kindlustada ja mille kaldast kuni 5m ulatuses ei tohi rajada hooneid. Tiik jääb osaliselt Ööbiku tänava tänava kaitsevööndisse. Tänav kaitsevööndis on keelatud Teeseadus §36 nimetatud tegevused ilma tee oamniku nõusolekuta. Käesoleva detailplaneeringuga annab tänava omanik (Antsla Vallavalitsus) nõusoleku rajada kinnistu tiigi osaliselt Ööbiku tänava kaitsevööndisse. Planeeritav tiik täidab kinnistul osaliselt ka kuivendufunktsiooni. Tiigi sügavus määratakse edasise projekteerimise käigus. Tiigist kuni Ööbiku tänava ääres asuva kraavini on planeeritud truup, et tagada äravool tiigist.

Kuna Ööbiku tänava piirkond on võrreldas ümberkaudse reljeefiga madalam on soovitav 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 –rajaatise

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 tehnilistele tingimustele 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. Vee- ja kanalisatsioonitrassi 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 isevoolult, siis tuleb paigaldada tänavale (soovitavalt Ööbiku 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 tiiki.

4.8.4. Elektrivarustus

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt OÜ Jaotusvõrgu Kagu-Eesti regiooni poolt 05.03.2010 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 173763.

Elektrienergia (0,4kV madalpingekaablid) on ette nähtud maksimaalse tarbimise 3x16A toitealajaama Linda baasil (toitefiider Antsla II, jaotusalajaam Leivatehase) planeeritud kavandatavasse Ööbiku 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 keskjooant. 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 kaev- 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, uus tiik ja olemasolevate kuivenduskraavide hooldamine, 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 (Lõuna tn 26) 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 kavandatavad hooned koos kinnistute heakorra ning kinnistutele kavandatavate 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 ehitustele 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“.