



Kobras OÜ

Registrikood 10171636

kobras@kobras.ee

TÖÖ NR 2022-300

Juuni 2023

Huvitatud isik: Antsla Vallavalitsus

MARATINURGA (KOBELA II) MAA-ALA JA LÄHIÜMBRUSE DETAILPLANEERING

SELETUSKIRI JA JOONISED

Juhataja:

Erki Kõnd

Projektijuht:

Priit Paalo

Volitatud maastikuarhitekt, tase 7

Maastikuarhitekt-planeerija:

Margus Lillak

Teele Nigola

Volitatud maastikuarhitekt, tase 7

Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7

Kontrollija:

Kadri Kattai

Objekti asukoht: Võru maakond, Antsla vald, Taberlaane küla, Maratinurga ja osaliselt Vana-Antsla – Lüllemäe tee 25102

X= 6413510, Y= 648600

ÜLDINFO

TÖÖ NIMETUS:	Maratinurga (Kobela II) maa-ala ja lähiümbruse detailplaneering
OBJEKTI ASUKOHT:	Võru maakond, Antsla vald, Maratinurga (kü 14201:001:0137) ja 25102 Vana-Antsla – Lüllemäe (25102) kõrvalmaantee (kü 14301:002:1291)
TÖÖ EESMÄRK:	Planeeringuga määratakse Maratinurga (Kobela II) tööstuspargi arendamiseks ja funktsioneerimiseks vajalikud ehitustingimused ja ehitusõigus ning vajaliku taristu ja keskkonnanõuete tagamine. Planeeringuala suurus on ca 11,3 ha.
TÖÖ LIIK:	Detailplaneering
HUVITATUD ISIK:	Antsla vallavalitsus
Kontaktisik:	Ester Hommik – maa- ja planeeringute spetsialist Tel 554 0530 ester@antsla.ee
KOHALIK OMAVALITSUS: (otsustaja)	Antsla Vallavalitsus F.R.Kreutzwaldi tn 1, 66403 Antsla linn
TÖÖ TÄITJA:	Kobras OÜ Registrikood 10171636 Riia 35, 50410 Tartu Tel 730 0310 http://www.kobras.ee
Projektijuhid:	Priit Paalo – maastikuarhitekt-planeerija Tel 7300 312 priit@kobras.ee Teele Nigola – maastikuarhitekt-planeerija teele@kobras.ee
Planeeringu koostaja:	Margus Lillak – maastikuarhitekt-planeerija
Konsultant:	Urmas Uri - hüdrokeoloog, keskkonnaekspert (KMH0046)
Kontrollijad:	Kadri Kattai – maastikuarhitekt-planeerija Ene Kõnd – tehniline kontrollija

Kobras OÜ litsentsid / tegevusload:

1. Keskkonnamõju hindamise tegevuslitsentsid:
KMH0046 Urmas Uri; KMH0159 Noeela Kulm.
2. Keskkonnamõju strateegilise hindamise juhteksperdid:
Urmas Uri; Teele Nigola.
3. Hüdrogeoloogiliste tööde tegevusluba nr 379:
Hüdrogeoloogilised uuringud; Hüdrogeoloogiline kaardistamine.
4. Maakorraldustööde tegevuslitsents nr 635 MA-k.
5. MTR-i majandustegevusteated:
 - Ehitusuuringud EG10171636-0001;
 - Ehitusprojekti ekspertiis EK10171636-0002;
 - Omanikujärelevalve EO10171636-0001;
 - Projekteerimine EP10171636-0001;
 - Muinsuskaitse E 377/2008.
6. Maaparandusalal Tegutsevate Ettevõtjate Registri (MATER) registreeringud:
 - Maaparandussüsteemi omanikujärelevalve MO0010-00;
 - Maaparandussüsteemi projekteerimine MP0010-00;
 - Maaparanduse uurimistöö MU0010-00;
 - Maaparanduse ekspertiis MK0010-00.
7. Muinsuskaitseameti pädevustunnistus PT 606/2012:
Mälestise liigid: ehitismälestis, ajaloomälestis, maailmapärandi objektil asuv ehitis.
Tööde liik: konserveerimise ja restaureerimise projektide koostamine, konserveerimis- ja restaureerimistööde tegevuskavade koostamine maastikuarhitektuuri valdkonnas, muinsuskaitseline järelevalve, planeeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamine, uuringud ja uuringu tegevuskavade koostamine.
8. Veeuuringut teostava proovivõtja atesteerimistunnistus (reoveesetest, pinnaveest, põhjaveest, heit- ja reoveest proovivõtmine) Noeela Kulm - Nr 2074/22, Tanel Mäger – Nr 2075/22.
9. Kutsetunnistused:
 - Diplomeeritud mäeinsener, tase 7, kutsetunnistus nr 176863 – Tanel Mäger;
 - Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 167534 – Erki Kõnd;
 - Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 131647 – Oleg Sosnovski;
 - Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 180897 – Martin Võru;
 - Diplomeeritud hüdrotehnikainsener, tase 7, kutsetunnistus nr 167600 – Ervin R. Piirsalu;
 - Diplomeeritud veevarustuse- ja kanalisatsiooniinsener, tase 7, kutsetunnistus nr E000482 – Ervin R. Piirsalu;
 - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 142815 – Teele Nigola;
 - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 152113 – Kadri Kattai;
 - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 155387 – Priit Paalo;
 - Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7, kutsetunnistus 109264 – Teele Nigola;
 - Geodeet, tase 7, kutsetunnistus nr 131951 – Ivo Maasik;
 - Geodeet, tase 7, kutsetunnistus nr 131953 – Marek Maaring;
 - Maakorraldaja, tase 6, kutsetunnistus nr 141508 – Ivo Maasik;
 - Markšneider, tase 6, kutsetunnistus nr 135966 – Ivo Maasik.

SISUKORD

SISUKORD	4
1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK	6
1.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD VAREM KOOSTATUD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID.....	6
1.2. OLEMASOLEVAD ALUSPLAANID JA MUU INFO ALA KOHTA.....	6
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	7
2.1. ÜLDINE INFO.....	7
2.2. FUNKTSIONAALSETE SEOSTE ANALÜÜS.....	9
2.2.1. KAVANDATAVA HOONESTUSE MAHULINE ANALÜÜS.....	9
2.2.2. PLANEERINGUALA JUURDEPÄÄSETAVUS.....	13
3. PLANEERIMISETTEPANEK	14
3.1. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDE MOODUSTAMINE JA KRUNDI EHTUSÕIGUS.....	14
3.2. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE.....	14
3.3. ARHITEKTUURINÕUDED EHTISTELE.....	14
3.4. TÄNAVA MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS.....	15
3.5. HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED.....	16
3.6. TULEOHUTUSNÕUDED JA TULETÕRJE VEEVARUSTUS.....	16
3.7. TEHNOVÕRKUDE JA –RAJATISTE ASUKOHAD.....	17
3.7.1. VEEVARUSTUS.....	17
3.7.2. REOVEEKANALISATSIOON.....	17
3.7.3. SADEMEVEEKANALISATSIOON.....	18
3.7.4. ELEKTRIVARUSTUS, SH VÄLISVALGUSTUS.....	18
3.7.5. SIDEKOMMUNIKATSIOONI VÕRK.....	18
3.8. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS.....	18
3.9. VERTIKAALPLANEERIMINE.....	19
3.10. SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE.....	19
3.11. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED.....	19
3.12. PLANEERINGU RAKENDAMISEGA KAASNEVAD MUUD MÕJUD.....	19

3.12.1. MAJANDUSMÕJUD	19
3.12.2. KULTUURILISED MÕJUD	19
3.12.3. SOTSIAALSED MÕJUD	19
3.12.4. MÕJU LOODUSKESKKONNALE	19
3.13. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA	19
3.14. PLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED	20
4. JOONISED (DIGITAALSELT ON JOONISED ESITATUD ERALDI FAILIDENA)	21
JOONIS 1. ASENDIPLAAN	21
JOONIS 2. OLEMASOLEV OLUKORD	22
JOONIS 3. FUNKTSIONAALSETE SEOSTE JOONIS	23
JOONIS 4. PÕHIJONIS	24
JOONIS 5. TEHNOVÕRKUDE JOONIS	25

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Antsla Vallavalitsuse 15.06.2022 korraldus nr 2-3/208 „Detailplaneeringu algatamine“, millega algatatakse Maratinurga (Kobela II) maa-ala ja lähiümbruse detailplaneering.

Detailplaneeringu eesmärgiks on planeeringualale Maratinurga (Kobela II) tööstuspargi arendamiseks ja funktsioneerimiseks vajalike ehitustingimuste ja ehitusõiguse määramine ning vajaliku taristu ja keskkonnanõuete tagamine.

Detailplaneeringule pole algatatud keskkonnamõju strateegilist hindamist (KSH).

1.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD VAREM KOOSTATUD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID

- Antsla Vallavalitsuse 15.06.2022 korraldus nr 2-3/208 „Detailplaneeringu algatamine“;
- Antsla Vallavolikogu 25.09.2012 määrusega nr 13 kehtestatud „Antsla valla üldplaneering“;
- Koostatav Antsla valla üldplaneering.

1.2. OLEMASOLEVAD ALUSPLAANID JA MUU INFO ALA KOHTA

Detailplaneeringu alusplaaniks on Kobras OÜ poolt oktoobris 2022 mõõdistatud digitaalne geodeetiline alusplaan “Maratinurga KÜ geoloogiline mõõdistus” mõõtkavas 1:500 (töö nr 2022-286). Mõõdistuse koordinaadid on L-Est 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis.

Täiendav info pärineb Maa-ameti geoportaalist, varem koostatud dokumentidest ning kohapealsetest vaatlustest.

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

2.1. ÜLDINE INFO

Detailplaneeringuala asub Võru maakonnas, Antsla vallas, Taberlaane külas, Vana-Antsla – Lüllemäe (25102) kõrvalmaantee ja Laatre – Antsla (23129) kõrvalmaantee ristumiskohast kirdes. Planeeringuala asukoht on toodud skeemil 1 ja täpsemalt joonisel 1. Planeeringuala pindala on ca 11,3 ha.



Skeem 1. Planeeringuala asukoht. Asukoht on tähistatud punasega (aluskaarts: Maa-ameti geoportaali hübriidkaart).

Planeeringualasse jäävad järgmised maaüksused:

- Maratinurga (katastriüksuse tunnus 14201:001:0137, tootmismaa 100%, 11,14 ha);
- Vana-Antsla – Lüllemäe (25102) kõrvalmaantee (katastriüksuse tunnus 14301:002:1291, transpordimaa 100%, 7 199 m²).

Planeeritava kinnistu piirinaabriteks on järgmised maaüksused:

Põhjas:

- Kääriku (katastriüksuse tunnus 14301:002:1180, maatulundusmaa 100%, 7,1 ha).

Idas:

- Ruusametsa (katastriüksuse tunnus 14201:001:0001, maatulundusmaa 100%, 6,14 ha);
- Tamme (katastriüksuse tunnus 14301:002:0800, tootmismaa 100%, 2 383 m²).

Lõunas:

- Salu (katastriüksuse tunnus 14301:001:0201, elamumaa 100%, 2 201 m²);
- Antsla-Kobela kergliiklustee L11 (katastriüksuse tunnus 14301:001:0168, transpordimaa 100%, 3 059 m²).

Läänes:

- Söödi (katastriüksuse tunnus 14201:001:0634, maatulundusmaa 100%, 11 980 m²);
- Jaanimäe tee (katastriüksuse tunnus 14201:001:0398, transpordimaa 100%, 201 m²);
- Söödi (katastriüksuse tunnus 14301:003:0241, maatulundusmaa 100%, 16 787 m²).

Planeeringuala asub hajaasustuse piirkonnas.



Foto 1. Vaade planeeringuala kõrgeimast punktist lõuna (Laatre – Antsla (23129) kõrvalmaantee ja Antsla – Kobela kergliiklustee) suunas (autor: Margus Lillak).



Foto 2. Vaade planeeringuala kõrgeimast punktist põhja (Lambahanna oja) suunas (autor: Margus Lillak)..

Planeeringuala kõrgeim tipp (79 m) on ala lõunaosas, moodustades väikese kõrgendiku, mis varjab vaadet planeeringuala põhjaosale Antsla – Kobela kergliiklusteelt. Künkalt langeb reljeef laugelt lõuna ja põhja suunal (foto 1 ja foto 2). Planeeringuala maapind on kõige madalam põhjaosas (70,5 m) Lambahanna oja lähimas piirkonnas (foto 2). Planeeringuala kaguosas on kunagiste põllumajandusehitiste (Linda kolhoos) ja inimtegevusest tulenevalt reljeef ebaühtlasem (hoonetealused kohad tasased, mujal mõned kaevatud augud).



Fotod 3 ja 4. Puistu planeeringuala kaguosas 2022. aasta novembris (autor: Margus Lillak).

Enamus planeeringualast on kõrghalajastuseta heinamaa. Planeeringuala kaguosas on umbes 9000 m² kaetud kõrghalajastusega, mis koosneb valdavalt väheväärtuslikust lehtpuust. Domineerivad erinevad pajuliigid, must

lepp, arukask ja harilik toomingas.

Planeeringualal ei asu ühtegi ehtisregistrisse kantud hoonet. Planeeringuala kagunurgas asub üks 14 m² pindalaga kuur, mis tõenäoliselt teenindab Tamme maaüksust.

Planeeringualast umbes 80 meetrit kagus paikneb Hamery OÜ tekstiilitööstus.

Planeeringualast läänes ja lõunas asuvad maanteed (Vana-Antsla – Lüllemäe (25102) kõrvalmaantee ja Laatre – Antsla (23129) kõrvalmaantee). Mõlemal teel on avalikult kasutatava tee kaitsevöönd 30 meetrit mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast.

Planeeringuala läbib lääneosas neli kirde-edelasuunalist 1-20 kV elektri keskpingeliini (õhuliin): Koke, Urvaste, Antsla I ja Antsla II. Antsla I liini üks haru paikneb üle planeeringuala lõunaosa. Keskpinge õhuliini kaitsevöönd on 10 meetrit mõlemale poole liini projektsioonist maapinnal.

Planeeringuala läbib loodeservast elektri madalpinge maakaabel, mille kaitsevöönd on 1 meeter mõlemale poole liini projektsioonist maapinnal.

Planeeringualale ulatub osaliselt Lambahanna oja ehituskeeluvööndi serv, mille ulatus on 50 meetrit põhikaardile märgitud veekogu servast, ja Lambahanna oja kalda piiranguvöönd, mille ulatus on 100 meetrit põhikaardile märgitud veekogu servast. Vastavalt looduskaitseadusele ulatub jõe kaldal metsamaal ehituskeeluvöönd kalda piiranguvööndi piirini. Planeeringualal ei ulatu metsakõlvik kaugemale olemasolevast ehituskeeluvööndist, mistõttu täiendavaid piiranguid sellega ei kaasne.

Vastavalt Antsla valla üldplaneeringule, paikneb planeeringuala arheoloogiatundlikul alal.

Projektala kaguosas paikneb tamponeeritud puurkaev (PRK0010746).

Planeeringuala olemasolevat olukorda on kajastatud olemasoleva olukorra joonisel (joonis 2).

2.2. FUNKSIONAALSETE SEOSTE ANALÜÜS

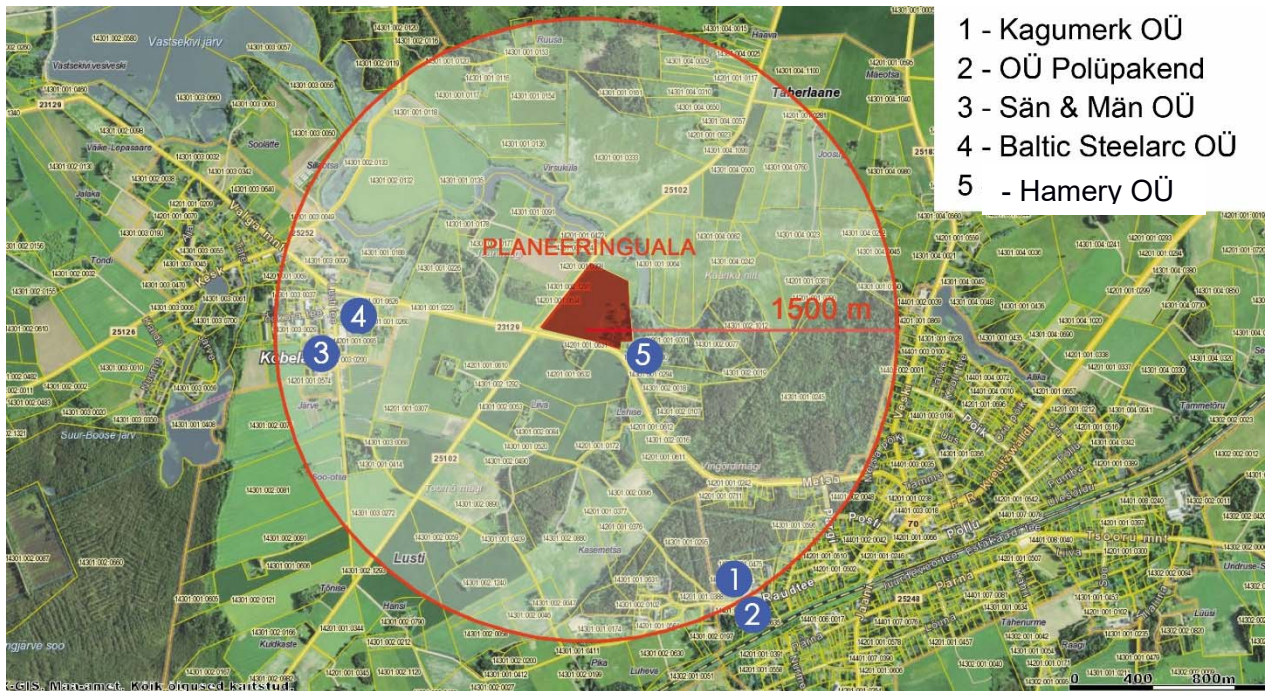
Tööstuspargi rajamine on vastavuses Antsla valla üldplaneeringuga, mille järgi on planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks määratud tootmise maa-ala (väljavõtte üldplaneeringust on toodud joonisel 3).

2.2.1. Kavandatava hoonestuse mahuline analüüs

Planeeringuala asub hajaasustusalas, mille ehitustingimused on Antsla valla üldplaneeringu kohaselt järgnevad:

- võimalusel arvestada hoonete paigutamises, stiilis, materjalikasutuses, katuse tüübis jmt piirkonna hoonestuslaadi;
- haljastuses lähtuda piirkondlikust tavast. Kõrghaljastuse olemasolul see säilitada või asendada;
- Tootmisala on lubatud piirata läbipaistva või poolläbipaistva piirdega.

Piirkonna tööstusaladele iseloomuliku hoonete paigutamise, stiili, materjalikasutuse ja muude arhitektuurinõuete määratlemiseks on analüüs tehtud viie aktiivses kasutuses oleva tööstus- või tootmisala kohta. Analüüsitud objektid jäävad kuni ca 1,5 km kaugusele planeeringualast (skeem 2) ja analüüsi tulemused on toodud tabelis 1.



Skeem 2. Analüüsitud tööstus- või tootmisalad planeeringuala läheduses (aluskaart: Maa-ameti geoportaali hübriidkaart).

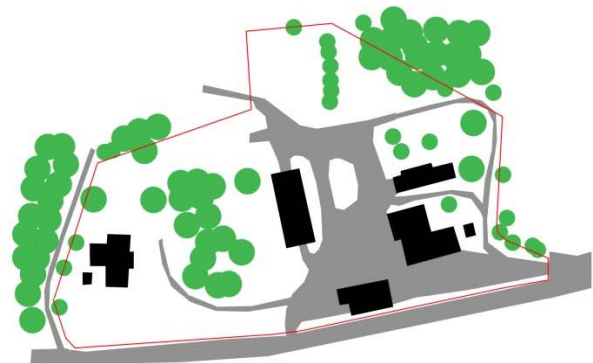


Foto 3. Vaade Raudtee tn 33 kagust. Skeem 3. Raudtee tn 33 ja Raudtee tn 35 tootmisala ruumiline jaotus (autor: Margus Lillak).

Kagumerk OÜ Raudtee tn 33 (kü: 14401:001:0230), Raudtee tn 35 (kü: 14401:001:0040) – ala suurus on 22 929 m², millest 9% on ehitusalune pind (ca 2 048 m²). Kõrgeima hoone kõrgus on ca 8 m. Lähimad hooned paiknevad tänavast 2,5 m kaugusel. Ala keskaika tekib hoonetest ümbritsetud tsentraalne plats. Saekatri hoone paikneb teistest eemal. Tagatud on mitu võimalust ringliikluseks. Elamumaadest on ala eraldatud hekiga. Mujal on haljastus pigem isetekkeline. Hoonete viimistlusmaterjaliks on tellis, plekk või laudis. Katuseks on madal viilkatus (22-26°) ja garaazidel lamekatatus, mis on kaetud eterniit- ja bituumenkattega.



Foto 4. Vaade Raudtee tn 36 põhjast. **Skeem 4.** Raudtee tn 36 tootmisala ruumiline jaotus (autor: Margus Lillak).

OÜ Polüpakend Raudtee tn 36 (kü: 14401:001:0090) ja Raudtee tn 28 (kü: 14401:001:0036) – ala suurus on 8373 m², millest 14,6% on ehitusalune pind (ca 1 225 m²). Alal on üks suurem hoone (kõrgus ca 8 m), mis paikneb 21 m kaugusel paralleelselt tänavaga ning üks väiksem hoone. Juurdepääs hoonele on tagatud põhjaküljelt ja mitmest kohast, ent ringliikluse võimalus puudub. Tänav ääres on puuderida, ülejäänud haljastus on isetekkeline. Hoone viimistlusmaterjal on tellis ja plekk. Katuseks on plekk-kattega madal viilkatus (22-26°).

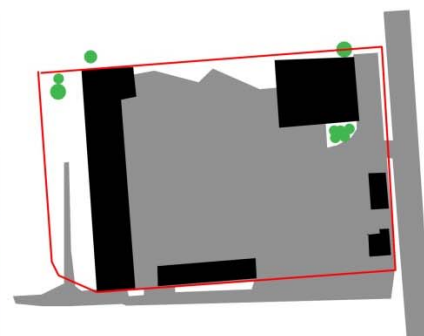


Foto 5. Vaade Lusti tee 8 maaüksusele idast. **Skeem 5.** Lusti tee 8 ja Lusti tee 8a tootmisala ruumiline jaotus (autor: Margus Lillak).

Sän & Män OÜ, Sänna Põllumees OÜ ja Jaxel OÜ Lusti tee 8 (kü: 14301:001:0172) ja Lusti tee 8a (kü: 14301:001:0173) – ala suurus on 10 854 m², millest 18,1% on ehitusalune pind (1 968 m²). Alal on üks kõrgem hoone (kõrgus 8 m) ja neli madalamat abihoonet, mis paiknevad ala piiridel. Seega moodustub krundi keskele suurem plats, mis võimaldab sadulveokitel mugavamalt manööverdada. Kõrgema hoone ees on ilupõõsaste grupp ja krundi äärealadel paar üksikut puud. Lähimad hooned paiknevad tänavast 2,5 m kaugusel. Hoonete viimistlusmaterjalidena on kasutatud tellist, plekki, betooni või laudist. Valdavaks katusetüübiks on plekk-kattega madal viilkatus (22-26°), abihoonetel lamekatus.

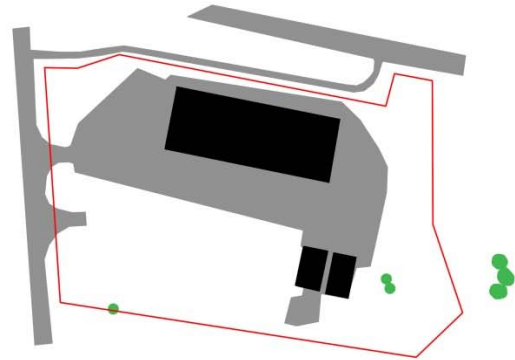


Foto 6. Vaade Lusti tee 1 ja Lusti tee 3 maaüksusele edelast. **Skeem 6.** Lusti tee 1 ja Lusti tee 3 tootmisala ruumiline jaotus (autor: Margus Lillak).

Baltic Steelarc OÜ Lusti tee 1 (kü: 14201:001:0623) ja Lusti tee 3 (kü: 14301:001:0255) – tootmisala suurus on 23 181 m², millest 13,4% on ehitusalune pind (3 097 m²). Alal on üks kõrgem hoone (kõrgus 10,5 m) ja kaks mahult väiksemat kaarhalli. Peahoone paikneb paralleelselt Laatre – Antsla (23129) kõrvalmaanteega (lähimad hooned paiknevad 31 m kaugusel teest) ja alale on üks juurdepääs. Ümber peahoone on plats, mis võimaldab ringliiklust. Haljastus on minimaalne – paar üksikut puud, mis tõenäoliselt pole istutatud. Hoone viimistlusmaterjaliks on plekk, klaas ja krohv. Lamekatus on kaetud kas bituumenmaterjaliga või PVC katusematerjaliga.

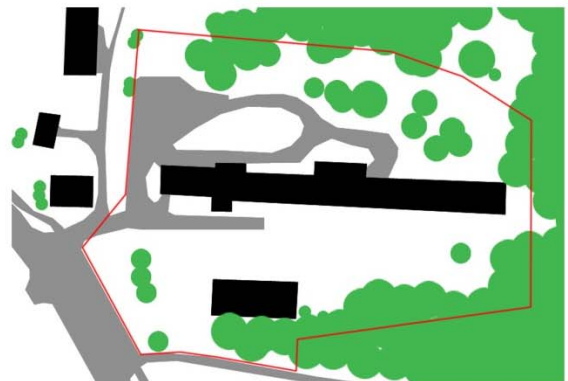


Foto 7. Vaade Marati maaüksusele läänest. **Skeem 7.** Hamery OÜ tootmisala ruumiline jaotus (autor: Margus Lillak).

Hamery OÜ Marati maaüksus (kü: 14301:001:0230) – tootmisala suurus on 14 790 m², millest 12% on ehitusalune pind (1 800 m²). Alal on kaks hoonet: tootmiskorpuse hoone (5 korrust) ja valmiskaubaladu (1 korrus). Tootmiskorpuse hoone paikneb Laatre – Antsla (23129) kõrvalmaanteest 40 m kaugusel ja valmiskaubaladu 33 m kaugusel. Ühtset hoonestusjoont ei teki. Alale on üks juurdepääs. Tootmiskorpuse hoone moodustab tööstusala tsentri, ümber mille on toetavad teed. Kõrghaljastus on isetekkeline. Hoonete viimistlusmaterjaliks on tellis ja tsementkrohv. Mõlema hoone katuseks on madal viilkatus (22-26°), mis on kaetud eterniit- ja bituumenkattega.

Tabel 1. Kokkuvõtte piirkonnale iseloomulikust tööstusala hoonestuslaadist.

Tööstusala suurus:	8 373 – 22 929 m ² .
Tootmis- ja tööstushoonete välisviimistluses kasutatavad materjalid:	Valdavalt plekk, tellis (vanematel hoonetel) või laudis (vanemate kuuride ja ladude välisviimistluses).

Katuse tüüp:	Valdavalt on levinud madala viiluga viilkatus (22 – 26°) ja lamekatus. Peamisteks katusekatte materjalideks on plekk, eterniit ja bituumen.
Haljastus:	Haljastuses on iseloomulikuks puuderead tänavate ääres ning ala eraldamine elamumaadest hekiga.
Hoonete ehitusjoon:	Väljakujunenud ühtset ehitusjoont ei ole. Lähimad hooned on teest 2,5-31 meetri kaugusel.
Hoonete ehitusalune pind kokku:	1 225 – 3 069 m ² .
Kõrgeima hoone kõrgus:	10 meetrit maapinnast.
Hoonestuse tüüp:	Levinud on kahte tüüpi hoonestust: a) hooned ümbritsevad tsentraalset platsi; b) plats on ümber tsentraalse hoone. Esimene variandi puhul on hooned väiksemad kui teise puhul.

2.2.2. Planeeringuala juurdepääsetavus

Lõunas piirneb planeeringuala Laatre – Antsla teega 23129. Tee on püsikattega (asfaltbetoon) kahesuunaline tee. Läänest piirneb planeeringuala Vana-Antsla – Lüllemäe (25102) kõrvalmaanteega. Tee on püsikattega (asfaltbetoon) kahesuunaline tee. Mõlemal juhul on tegu asulavälise teega, kus kiirust pole piiratud. Praegu on võimalik pääseda planeeringualale läänest Vana-Antsla – Lüllemäe (25102) kõrvalmaanteelt, kus pole teeservas sügavaid kraave ega pea ületamakergliiklusteed ja on võimalik masinatega teelt maha sõita.

Vana-Antsla – Lüllemäe (25102) kõrvalmaanteel, planeeringuala põhjaservast 80 m põhja suunas asub raudbetoonist Kääriku sild, mille nimikoormus on N-10/NG-60 ehk silda võivad kasutada kõik teeliikluse lubatud raskeveokid.

Paralleelselt Laatre – Antsla (23129) kõrvalmaanteega kulgeb Antsla – Kobela kergliiklustee, mis võimaldab kergliiklejatel mugavalt planeeringualale pääseda.

Lähim bussipeatus (Marat) asub planeeringualast 100 meetrit idas Laatre – Antsla (23129) kõrvalmaanteel. Bussipeatusest saab planeeringualale mööda olemasolevat kergliiklusteed.

Umbes 1 km planeeringualast lõunas paikneb murukattega Antsla lennuväli, mida kasutatakse peamiselt harrastuspilootide poolt. Lennuväli ei too endaga kaasa täiendavaid piiranguid ega võimalusi.

Planeeringuala on hästi juurdepääsetav nii autotranspordi kui ka ühistranspordiga. Täiendavate ühenduste rajamine pole vajalik.

3. PLANEERIMISETTEPANEK

3.1. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDE MOODUSTAMINE JA KRUNDI EHITUSÕIGUS

Planeeringuala jaotub 10ks krundiks, millest 8 on tootismaa krundid ja 2 on tee ja tänavamaa krundi. Vastavalt piirkonnale iseloomuliku tööstusalade hoonestuslaadi analüüsile (tabel 1), peavad krundid olema vähemalt 1 ha suurused ja võimaldama liitmist veel suuremateks kruntideks (kuni 2 ha). Planeeringuga kavandatud tootismaa kruntide pindalad jäävad vahemikku 10 173 ja 13 617 m² vahele. Suurema krundi moodustamiseks on võimalik liita omavahel POS 1 ja POS 2, POS 3 ja POS 4, POS 5 ja POS 6 ning POS 7 ja POS 8 omavahel. Kruntide liitmisel liitub ka ehitusõigus (vt tabel 2).

Tabel 2. Võimalike liidetud kruntide suurused ja ehitusõigused.

Võimalikud liidetud kruntide kombinatsioonid	Liitunud krundi suurus	Liitunud hoonestusala suurus
POS 1 ja POS 2	24 616 m ²	19 546 m ²
POS 3 ja POS 4	24 853 m ²	20 720 m ²
POS 5 ja POS 6	24 451 m ²	16 628 m ²
POS 7 ja POS 8	21 453 m ²	15 910 m ²

Tootismaa krunte võib kasutada sihtotstarvete erinevates kombinatsioonides, arvestades, et ärimaa otstarve võib olla kuni 25%. Planeeritud kruntide võimalikud sihtotstarbed on toodud põhijoonisel olevas ehitusõiguse tabelis.

Planeeringu põhijoonisel on toodud planeeritud kruntide piirid, pindalad ja hoonestusalad, kuhu võib ehitusõigusega lubatud hooneid püstitada (joonis 4). Ehitusõigused on toodud välja ehitusõiguse tabelis (joonis 4).

3.2. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE

Planeeritud hoonestusala on määratud 4 m kaugusele krundi piirist, mis tagab vastavalt siseministri 30.03.2017. a määrusele nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded" minimaalse ehitistevahelise kuja 8 m, et oleks takistatud tule levik ühelt hoonelt teisele. Kui ehitistevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Hoonestusala on planeeringus kujutatud ulatuslikumana kui seda on suurim lubatud ehitisealune pind, et võimaldada projekteerimisel paindlikult valida hoonete lõplikku asukohta. Kruntide liitmisel liituvad ka hoonestusalad.

Hoonete kavandamine väljaspoole hoonestusala ei ole lubatud.

Planeeritud hoonestusala on esitatud põhijoonisel (joonis 4).

3.3. ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE

Planeeringuala hoonestus tuleb projekteerida esinduslikuna, kõrge arhitektuurikvaliteediga.

Arhitektuurinõuded ehitistele on toodud tabelis 2.

Tabel 3. Arhitektuurinõuded ehitistele

Hoonete välisviimistluse materjalid	Lubatud on: betoon, puitlaudis, telliskivi, krohvitud pind, klaas, metall, plekk või nende kombinatsioonid. Keelatud on lubatud materjale imiteerivad lahendused nagu plastikust fassaadi
--	--

	kate jms. Lubatud katusekattematerjalid on: bituumen-, rull- või plekkmaterjal.
Hoonete ehitusjoon	Kohustuslikku ehitusjoont ei määrata.
Hoone suurim lubatud kõrgus	Hoone suurim kõrgus on 10 m. Vajadusel täpsustatakse hoone kõrgust projekteerimisel. Hoone +/-0 lahendatakse projekteerimisel.
Hoonete katusekalle	Hoone katusekalle määratakse ehitusprojektiga.
Piirded	Piirded peavad olema läbipaistvad, poolläbipaistvad, lahendatud hekina või nende kombineerimisega. Piirded lahendatakse edasise projekteerimise käigus ning need peavad olema planeeritud hoonetega stiili poolest kokku sobima.

3.4. TÄNAVA MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS

Planeeringualal on autotransport planeeritud ringliikust võimaldavalt (POS 9). Planeerimisel on tänava ja pöörete projektkiiruseks arvestatud 25-35 km/h ning pöörderaadiuste määramisel kuni 18 m pika autorongiga (LS).

Ristmike nähtavuskolmnurkade planeerimisel on juhitud Transpordiameti juhendist „Ristmike vahekauguse ja nähtavusala määramisest“. Planeeritud tänav liitub kahes kohas Vana-Antsla – Lüllemäe (25102) kõrvalmaanteega 25102, mis 90 km/h projektkiirusega kõrvalmaantee. Selle järgi on peatee peatumisnähtavuseks (PN1) arvestatud 150 m ja liituv tee peatumisnähtavuseks (PN2) arvestatud vähemalt 25 meetrit. Selles ulatuses pole planeeritud teel liiklejate nähtavust piiravaid takistusi.

Mootorsõidukite juurdepääsud planeeringualale on planeeritud POS 9 krundile kavandatud teelt. Nii sisenemine kui ka väljumine on lubatud parem- ja vasakpöördega. Planeeritud autotranspordi juurdepääsud krundile on esitatud põhijoonisel. Riigiteega liitumise korral tuleb taotleda Transpordiameti käest nõuded projekti koostamiseks.

Kergliiklejate juurdepääs planeeringualale on planeeritud Antsla – Kobela kergliiklusteel L11 katastriüksuselt kahest kohast, võimaldamaks lihtsat juurdepääsu nii Antsla kui ka Kobela suunas liikujatele. Kobela suunast on planeeritud kergliiklustee paralleelselt Vana-Antsla – Lüllemäe (25102) kõrvalmaanteega kulgevale POS 10 krundile. Marati bussipeatuse suunast on ühendustee planeeringualaga kavandatud kruntide POS 6 ja POS 7 vahelt, mis võimaldab ka vaegliiklejatel lihtsamini planeeringualale pääseda.

Planeeringuala täpne liikluslahendus antakse projekteerimisel. Projekteerimisel tuleb tagada kõikide liiklejate ohutus. Planeeritud sõidutee ja kergliiklustee funktsioneerimiseks vajaliku valgustuse täpne lahendus antakse projekteerimisel.

Detailplaneeringuala asub parkimisnormatiivi määratluse kohaselt IV keskuse klassi piirkonnas. Autode ja jalgrataste parkimiskohtade arvutus vastavalt standardile EVS 843:2016 "Linnatänavad" on välja toodud tabelis 3. Parkimisarvutuseks on kasutatud planeeritud hoonete võimalikku arvestuslikku suurimat brutopinda. Parkimine lahendatakse kinnistusesiselt. Seadusest tulenevatest nõuetest tulenevalt tuleb vajadusel parklatesse rajada õli- ja liivapüüdurid.

Tabel 4. Parkimiskohtade vajadus planeeringualal

Planeeritud krunt	Parkimisnormatiiv	Parkimisarvutus: arvestuslik brutopind / normatiiv	Normatiivikohane parkimiskohtade vajadus
Tootmismaa krunt (autod)	Keskuse klass IV väike keskus (tööstusettevõtte ja ladu) 1/250	4000/250=16	16
Tootmismaa krunt (jalgrattad)	Keskuse klass IV väike keskus (tööstusettevõtte ja ladu) 1/200	4000/200=20	20
Planeeringuala kokku (autod)			8x16=128
Planeeringuala kokku (jalgrattad)			8x20=160

3.5. HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED

Planeeringualal kasvab praegu mitmeid puid, mistõttu tuleb planeeringu realiseerimiseks olemasolevaid puid-põõsaid likvideerida. Krundisiseselt tuleb tagada 5% krundi pindalast kõrghaljastusele, mis on planeeritud krundi piiridele. Planeeritud teede servadesse on ette nähtud puuderead, mis vähendaks tuisu mõju talvel, pakuks suvel päikese eest varju ning eraldaks planeeringuala läbiva tee liikluse tootmismaa kruntidest. Uued istikud peavad olema vähemalt 3-4 meetri kõrgused ja linnatänavaga sobivad.

Viljakas mullapind tuleb kaevetööde käigus eraldi eemaldada ja kasutada seal, kus tarvis haljastustööd teha.

Teede serva on jäetud ruumi, et talvel oleks võimalik lükata lumi teeäärsele haljasribale.

Jäätmekäitlus tuleb korraldada Antsla valla jäätmehoolduseeskirja kohaselt. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele.

3.6. TULEOHUTUSNÕUDED JA TULETÕRJE VEEVARUSTUS

Tuletõrje veevarustus peab vastama siseministri 18.02.2021 a määrusele nr 10 "Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord". Lähtuda tuleb EVS 812-6:2012+A1+A2 – Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus. Tagada tuleb erinevatel kruntidel asuvate hoonete vaheline tuleohutuskuja 8 m või kompenseerida tuleohutuskuja puudujääk tehniliste ja konstruktsiooniliste lahendustega.

Täpne hoonete tuleohutusklass määratakse edasisel projekteerimisel.

Hoone kustutamiseks vajalik veevooluhulk veevõtukohas peab olema 30 l/s vähemalt 3 h jooksul. Tuletõrje veevarustus on planeeritud krundil POS 9 paiknevast kuivhüdrantist, mis saab vee tiigist (joonis 4). Tiigi miinimum vee kogus on 1600 m³. Täiendavalt on planeeritud kaks hüdrant POS 9 läänepoolsetesse otstesse (joonis 5), mille arvestuslik vooluhulk on 10 l/s. Sõltuvalt rajatava hoone lõplikust suurusest ja funktsioonist tulenevalt, tuleb puudujääva normijärgse kustutusvee saamiseks rajada veealune

tuletõrjeveemahuti koos kuivhüdrandiga. Veemahuti täpne maht ja asukoht määratakse projekteerimise käigus.

Võimalike päästetööde tegemiseks tuleb tagada redelautole juurdepääs tootmis- ja laohoonete kõikidele külgedele, et oleks tagatud tõhus kustutus- ja päästetööde läbiviimine.

3.7. TEHNOVÕRKUDE JA –RAJATISTE ASUKOHAD

Käesoleva detailplaneeringuga on esitatud tehnovõrkude põhimõttelised lahendused, mida tuleb täpsustada vastavate projektidega. Tehnovõrgud lahendatakse vastavalt tehnovõrguvaldajate tingimustele ja täpsustatakse planeeringu koostamise käigus.

Riigiteega ristuvad tehnovõrgud kavandatakse kinnisel meetodil ja kogu teemaa ulatuses kaitsetorus. Enne tehnovõrkude projekti koostamist tuleb taotleda Maanteeametilt nõuded tehnovõrgu rajamiseks tee piirides.

Planeeritud tehnovõrkude paiknemine on toodud funktsionaalsete seoste joonisel (joonis 2) ja tehnovõrkude joonisel (joonis 5).

3.7.1. Veevarustus

Veevarustus on kavandatud vastavalt AS Võru Vesi 16.03.2023 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 5-18/23/27.

Planeeringuala veevarustus on ette nähtud 23129 Laatre-Antsla tee L2, polüetüleenist (PE) De 63 torustikust (joonis 2). Planeeringuala ühisveevärgi tänava torustik ja kinnistu veevarustuse ühendtorustik tuleb projekteerida ja ehitada PE PN10 veetorust. Torustik tuleb paigaldada 1,8 m sügavusele maapinnast.

Kinnistute ühendused teiste veevärgi veetorustikega (salvkaevust, puurkaevust, teise vee-ettevõtja veevärgist jne) on keelatud.

3.7.2. Reoveekanaliseerimine

Reoveekanaliseerimine on kavandatud vastavalt AS Võru Vesi 16.03.2023 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 5-18/23/27.

Planeeringuala reoveekanaliseerimistorustiku ühenduspunktiks on kaev nr K-2 (joonis 2). Isevoolse kanalisatsiooni tänavatorustik ja kinnistu kanalisatsiooni ühendustorustik tuleb projekteerida ja ehitada PVC SN8 De 160 reovee kanalisatsioonitorudest minimaalselt 1,2 m sügavusele. Kohtades, kus torustik muudab suunda, langu või muutub torustiku läbimõõtu või materjali, paigaldada plastist voolurenniga kanalisatsioonikaevud minimaalselt De 400/315.

Kinnistute kanalisatsioonil peavad olema allpool ühiskanalisatsiooni paisutustaset paiknevatel reovee neeludel kaitseseadmed uputuste vältimiseks. Kinnistute kanalisatsioonitorustikel peab olema nõuetekohane tuulutus. Kui isevoolelt ei ole võimalik kinnistult reovett ära juhtida, siis paigaldada plastkorpusega reoveepumpla, mis peab olema varustatud tagasilöögiklapiga. Survetorustik tuleb ehitada PE PN6 minimaalselt De 63 survetorustikust. Enne isevoolest kanalisatsiooni-torustikku paigaldada voolurahustuskaev minimaalselt De 800.

Kinnistu kanalisatsioonil, mis on ühendatud ühiskanalisatsiooniga ei tohi olla vahel reoveesette kogumismahuteid. Sademe- ja dreneaživee juhtimine ühiskanalisatsiooni on keelatud.

3.7.3. Sademeveekanalisisatsioon

Sademeveekanalisisatsioon on kavandatud vastavalt AS Võru Vesi 16.03.2023 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 5-18/23/27.

Sademevesi juhitakse planeeritud tuletõrjeveevõtu tiiki. Tiigi ülevoolu liigvesi juhitakse olemasoleva kraavi kaudu läbi Ruusametsa katastriüksuse (144201:001:0001) Lambahanna oja. Sademe- ja drenaaživee juhtimine ühiskanalisatsiooni on keelatud.

3.7.4. Elektrivarustus, sh välisvalgustus

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ 21.03.2023 koostatud tehnilistele tingimustele nr 442789.

Krundile POS 9 on planeeritud kaks komplektalajaama, mis saavad oma toite 10 kV maakaabelliiniga LINDA 100/10 piirkonna alajaamast (kü: 14201:001:0309) (joonis 2). Planeeritud alajaamadest uutele kruntidele on planeeritud eraldi fiidrite ringtoiteliinidena 0,4 kV maakaabelliinid.

Läbi planeeringuala kulgevad keskpinge õhuliinid on planeeritud maakaablitesse kruntidel POS 5-7 ja POS 10. Tänavavalgustus lahendatakse edasisel projekteerimisel.

3.7.5. Sidekommunikatsiooni võrk

Telekommunikatsiooni ühendus on lahendatud vastavalt Telia Eesti AS 20.03.2023 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 37753077 ja Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse (ELASA) 26.04.2023 väljastatud tehnilistele tingimustele nr TT2249VR.

Planeeringuala sideühendus on planeeritud 23129 Laatre-Antsla teel paiknevast ELASA sidekaevust 002K27 (kaablimuhv 002M15) (joonis 5). Sidetrass ELASA sidekaevuni tuleb rajada 14/10 multitoru ja minimaalselt 6mm läbimõdulise kaabliga. Rohkem kui ühe sideühenduse rajamiseks tuleb paigaldada kliendikaev või kapp koos muhviga, kus saab teha hargnemine.

Planeeritavate tööstuspargi kinnistute hoonete sideruumidest kuni sideteenuste tarbimise kohtadeni projekteerida ja välja ehitada sidevõrk kas FOC kaablitel või vähemalt CAT5 standardile vastavatel vaskaablitel.

3.8. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS

Vastavalt Antsla valla üldplaneeringule tuleb kohalikul omavalitsusel küsida arheoloogiatundlikul alal Muinsuskaitseameti arvamust arheoloogilise uuringu läbiviimise vajaduse kohta juhul, kui ehitise alla jääva kaevatava ala pindala on suurem kui 500 m².

Planeeringust tulenevalt kasvab liikluskoormus ümbritsevatele teedele. Vastavalt standardile EVS 843:2016 "Linnatänavad" on parkimisnormatiiv sõiduautodele 16 kohta krundile, seega 128 autot kogu planeeringuala kohta. Sõiduautodest põhjustatud liikluskoormuse kasv toimub peamiselt hommikul ja õhtusel tipptunnil. Lisaks sellele on oodata autorongide ja veoautode liikluse kasvu alal ja ümbritsevadel maanteedel. Kuna täpsemad tegevused tootmismaa kruntidel pole teada, pole võimalik määrata täpsemat mahtude muutust. Planeeringuala asub juba praegu kahe aktiivse kasutusega maantee ääres, millest tulenevalt võib väita, et liiklusest tulenevat müratase oluliselt ei suurene. Tagada tuleb müranormidest kinnipidamine. Vajadusel tuleb näha ette leevendavate meetmete rakendamine (näiteks müratõkkeseinad, sõidukiiruse piiramine jne).

Atmosfääriõhu kaitse seaduse § 79 lg 6 kohaselt peab õhusaasteloa kohustusega paikse heiteallika käitaja

enne vastava heiteallika ehitusloa taotlemist omama õhusaasteluba. Vastavalt keskkonnaministri 16.12.2016. a. määrusele nr 71 peab planeeringuala ja Tamme maaüksuse (KÜ: 14301:002:0800) piiril olema tagatud tööstusmüra piirväärtuseks 60 dB päeval (07:00-23:00) ja 45 dB öösel (23:00-07:00). Olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringud (müra, vibratsioon, õhusaaste) planeeringualale mõju ei avalda.

Kasutusele tuleb võtta kõikvõimalikud ennetavad meetmed, mis välistaksid pinnase, pinna- ja põhjavee reostumise ohu.

3.9. VERTIKAALPLANEERIMINE

Sademevett ei tohi juhtida hoonete suunas ega naaberkinnistule. Krundi servadesse tuleb vältida järskude astangute teket. Vertikaalplaneerimise käigus tuleb tootmismaa kruntide kalded siduda sujuvalt teemaaga.

3.10. SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE

Planeeringuga määratakse vajadus seada planeeringualal avalikes huvides vajalike tehnovõrkude talumiseks isiklikud kasutusõigused tehnovõrkude valdajate kasuks tehnovõrkude kaitsevööndite ulatuses.

3.11. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD NÕUDED JA TINGIMUSED

Turvalise keskkonna loomiseks on soovitatav ala pimedal ajal valgustada ja tootmisalad taraga piirata. Lisaks sellele on soovitatav kasutada alal videovalvet ja alarmsüsteeme ning turvalisi ja kvaliteetseid lukustatavaid uksi ja aknaid.

3.12. PLANEERINGU RAKENDAMISEGA KAASNEVAD MUUD MÕJUD

3.12.1. Majandusmõjud

Planeeringuga luuakse kaheksa uut tootmisala, mis võimaldab uutel ettevõtetel tuua oma tootmine Antsla valda või olemasolevatel ettevõtetel laieneda. Mõju majandusele on positiivne.

3.12.2. Kultuurilised mõjud

Planeeringualal ja selle lähiümbruses puuduvad kinnismälestised. Planeeringul puudub mõju kultuurikeskkonnale. Planeeringuala paikneb arheoloogiatundlikul alal, millest tulenevalt võivad mõjud tekkida kaevetööde käigus tehtud avastuste korral.

3.12.3. Sotsiaalsed mõjud

Uute tootmisettevõtete rajamisega luuakse Antsla vallas uusi töökohti. Tänu heale juurdepääsetavusele on võimalik planeeringualal töötada ka haavatavamatel elanikkonna gruppidel. Mõju sotsiaalkeskonnale on positiivne.

3.12.4. Mõju looduskeskkonnale

Ehitustegevusega teostatakse kaeveid ja raieid. Selle käigus suur osa planeeringuala kaguservas olevast puistust likvideeritakse. Kõrghaljastus taastatakse ehituse järgselt. Suur osa planeeringualasest pinnast jääb planeeringu realiseerimise korral kõvakattega teede ja platside alla, mis vähendab olemasolevat liigirikkkust. Ehituse mõju looduskeskkonnale on negatiivne, kuid lühiajaline ja väikese mõjuga.

3.13. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAMINE

Juhul, kui detailplaneeringu elluviimisega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, hüvitatakse kahjud

vastavalt kehtivatele õigusaktidele.

3.14. PLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste ja leevendusmeetmete väljaehitamiseks.

Planeeringuga seotud teed tuleb rajada ning nähtavus piiravad takistused kõrvaldada enne planeeringualale mistahes hoone ehitamise alustamise teatise esitamist. Kergliiklusteed tuleb rajada pärast esimese ehitusõiguse järgse hoone ehitamist.

Planeeringu elluviimine eeldab detailplaneeringukohaste tehnorajatiste, sealhulgas sademeveekanaliseerimise väljaehitamist ja vastavate kulude kandmist. Planeeritud rajatiste projekteerimise ja väljaehitamise planeeringus ettenähtud ulatuses ning sellega seotud kulude kandmise tagab krundi igakordne omanik.