

**RÄPINA LINN VÕRU TN 14
KATASTRIÜKSUSE DETAILPLANEERING**

ASJAST HUVITATUD ISIK:

osaühing Hobbiton
registrikood 10192743
Võru mnt 14 Räpina linn
Põlva maakond

PROJEKTI KOOSTAJA:

Fie Peep Moorast
Nurmiku tee 16-14
Tallinn

PROJEKTI JUHT:

Peep Moorast
Volitatud maastikuarhitekt, tase 7
58 373 248
p.moorast@gmail.com

SISUKORD

SISUKORD	2
1. SELETUSKIRJA TEKSTIOSA	4
1.1. Sissejuhatus (Detailplaneeringu koostamise alused, lähtedokumendid ja teostatud uuringud ning info)	4
1.1.1. Planeeringu koostamise alus	4
1.1.2. Planeeringu lähtedokumendid	4
1.1.2. Olemasolevad geodeetilised alusplaanid ja geoloogilised uuringud ning muud alusuuringud.	4
1.1.3. Planeeringu eesmärk, keskkonnamõju strateegiline hindamine ja andmed olemasolevate kruntide kohta.	4
1.1.4. Kirjavahetus.....	5
1.1.5. Asjast huvitatud isiku andmed	5
1.1.6. Planeeringu koostaja andmed	5
1.2. Planeeritava maa-ala asukoha kirjeldus.	6
1.3. Lähiala analüüs.....	7
1.3.1. Planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus	7
1.3.2. Võrdlus üldplaneeringuga	8
1.3.3. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	9
1.4. Olemasolev olukord	9
1.4.1. Keskkonnaseisund ja haljastus ning kitsendused	9
1.4.2. Tehnovarustus	10
1.5. Planeeringuga kavandatav	11
1.5.1. Krundi planeeringu koostamise eesmärk.....	11
1.5.2. Võrdlus üldplaneeringuga	11
1.5.3. Krundi ehitusõigus ja hoonete suurim absoluutkõrgus	11
1.5.4. Naaberkruntide normatiivsed valgustustingimused	11
1.5.5. Ehitiste üldised asukoha ja arhitektuurinõuded	11
1.5.5.1. Hoonete stiililised, mahulised ja asukohanõuded	13
1.5.5.2. Arhitektuursed tingimused.....	13
1.5.6. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks/realiseerimiseks	14
1.5.7. Tuleohutusnõuded	14
1.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted	15
1.7. Keskkonnakaitse.....	15
1.7.1. Jäätmekäitlus	15
1.7.2. Heitvesi ja sademevesi	16
1.7.3. Keskkonnariskid	16
1.7.4. Radoon.....	16
1.7.5. Müra	16
1.7.7. Insolatsioon	16
1.8. Liikluskorraldus.....	17
1.9. Tehnovõrgud	18
1.9.1. Kanalisatsiooni taristu	18
1.8.2. Sadevee taristu.....	18
1.8.3. Veevarustus	18

1.8.4. Tuletõrje veevarustus	18
1.8.5. Elektrivarustus ja välisvalgustus	19
1.8.6. Soojavarustus.....	19
1.8.7. Sidevarustus.....	19
1.8.8. Tehnilise taristu väljaehitamise mahud	20
1.8.10. Nõuded ehitusprojektile ja selle tehnovõrkude osale	21
1.9. Kitsendused ja servituudid ning servituudi vajadused	21
1.10. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	22
1.11. Planeeringu rakendamine. Hoonestamise järjekord ja seos teede, haljastuse, välisvalgustuse ja sadevee kanalisatsiooni väljaehitamisega.	22
2.PLANEERINGU JOONISED	24
2.1 Asukoha skeem M 1:8000	25
2.2 Lähiala seosed M 1:4000.....	26
2.3 Olemasolev olukord M 1:500.....	27
2.4 Põhijoonis M 1:500	28
3. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ FIKSEERIMISE KOONDTABEL.....	29
3.1 Telia Eesti AS kooskõlastus	31
3.2 Elektrilevi OÜ kooskõlastus	33

1. SELETUSKIRJA TEKSTIOSA

1.1. Sissejuhatus (Detailplaneeringu koostamise alused, lähtedokumendid ja teostatud uuringud ning info)

1.1.1. Planeeringu koostamise alus

Räpina Vallavalitsuse korraldus 25.05.2022 nr 2-3/367

1.1.2. Planeeringu lähtedokumendid

- Räpina valla üldplaneering;
- Räpina vallavolikogu 15.05.2002 otsusega nr 41 kehtestatud Võru mnt 14 katastriüksusega piirneva maa-ala detailplaneering (koostaja AS Kobras töö nr L6/030);
- Planeerimisseadus;
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;

1.1.2. Olemasolevad geodeetilised alusplaanid ja geoloogilised uuringud ning muud alusuuringud.

Planeeritava ala mõõdistus on koostatud A&O MAAMõõDUBüROO OÜ „Räpina linnas Võru mnt 14 maa-ala plaan” Tegevuslitsents: 179 MA ; 36 MA-k 29.08.2022,

Kõik uuringud on esitatud lisadena.

1.1.3. Planeeringu eesmärk, keskkonnamõju strateegiline hindamine ja andmed olemasolevate kruntide kohta.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on suurendada ehitusõigust Võru mnt 14 kinnistul vastavalt üldplaneeringule 60%-ni (25523,4 m²). Koostatava detailplaneeringuga kavandatakse alale ehitada neli uut laohoonet ja kaks tootmishoonet, seega soovitakse planeeringuga määrata täiendav ehitusõigus ja hoonestusala, ehitiste toimimiseks vajalike ehitiste võimalik asukoht, ehitiste ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused, haljastuse põhimõtted. Uusi juurdesõite ei planeerita ja servituute juurdepääsudele seata, juurdepääs on olemas avalikult kasutatavalt teelt.

Detailplaneeringuga ei kavandata keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi ega muud olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamist, sh vee, pinnase, õhu, saastamist. Võru mnt 14 kinnistul jätkatakse samalaadse tootmistegevusega. Tegevuseks on käsitsi palkmajade tootmine. Tootmine on keskkonnasäästlik: tekib minimaalselt jääke, tootmine ei vaja võimsaid masinaid, seega tegevus keskkonnale olulist mõju ei avalda.

Tootmisalal uusi tegevusi ei kavandata.

Vastavalt KeHJS § 6 lõikele 2³ võib KeHJS lõigetes 2 ja 2¹ sätestatud eelhinnangu jätta andmata, kui kavandatud tegevus jääb väljapoole lõike 2¹ reguleerimisala ja lõike 4 alusel kehtestatud määruse reguleerimisala

Andmed planeeritavate maaüksuste kohta:

Võru tn 14 (kü tunnus 70801:001:1089);
maakasutuse sihtotstarve- 100% tootmismaa;
pindala- 42557 m²;

1.1.4. Kirjavahetus

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikutega on toodud menetlusedokumentide ja planeeringu köites - planeeringu lisad all.

1.1.5. Asjast huvitatud isiku andmed

osaühing Hobbiton
registrikood 10192743
Võru mnt 14 Räpina linn
Põlva maakond

1.1.6. Planeeringu koostaja andmed

Fie Peep Moorast

Peep Moorast, Volitatud maastikuarhitekt, tase 7.

Nurmiku tee 16-14 Tallinn

Tel. 58 373 248

p.moorast@gmail.com

1.2. Planeeritava maa-ala asukoha kirjeldus.

Planeeritava ala suurus on ca 4,25 ha. Planeering hõlmab Võru mnt 14 kinnistut. Kinnistu on hoonestatud ja kasutuses tootmismaana. Ehtisregistri andmetel asuvad kinnistul järgmised hooned (seisuga 21.10.2022):

Planeeringualal asuvad ehtisregistris registreeritud ehitised ja rajatised:

- puitmaterjali ladu nr 6 (EHR kood 120638785);
- katlamaja (EHR kood 120276865);
- puidutööstushoone (EHR kood 121357947);
- administratiiv-tootmishoone (EHR kood 110025802);
- viilhall (EHR kood 120156247);
- palgiladu nr 1 (EHR kood 120260650);
- puurkaev (EHR kood 220247375);
- laoplatz (EHR kood 220272608);
- reoveepuhasti (EHR kood 220272841).

Ala läbivad elektrikaablid ja sidekaablid. Kinnistu lääneosas asub elektrikaabel

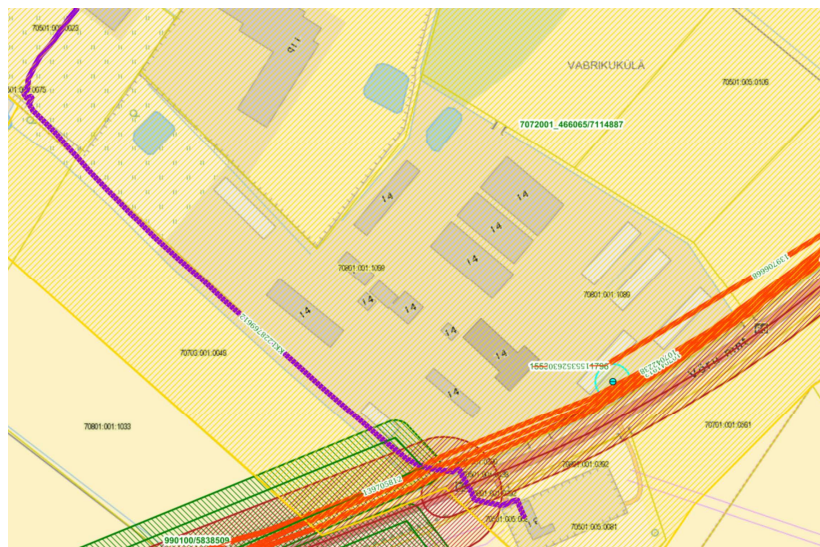


Foto 1 Väljavõte Maa-ameti kitsenduste kaardilt

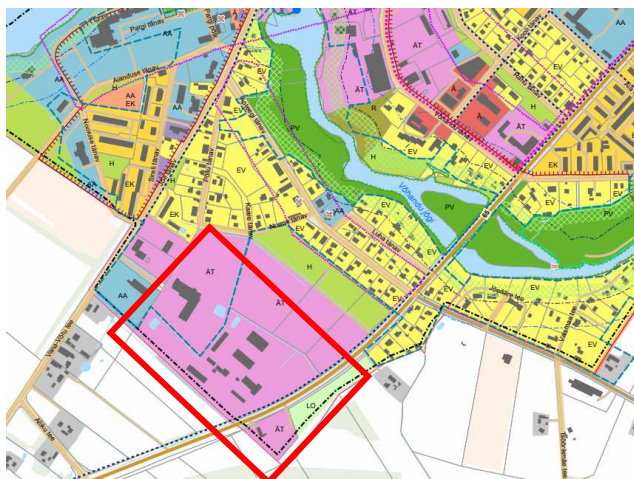
1.3. Lähiala analüüs

1.3.1. Planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on suurendada ehitusõigust Võru mnt 14 kinnistul vastavalt üldplaneeringule 60%-ni (25523,4 m²). Koostatava detailplaneeringuga kavandatakse alale ehitada neli uut laohoonet ja kaks tootmishoonet, seega soovitakse planeeringuga määrata täiendav ehitusõigus ja hoonestusala, ehitiste toimimiseks vajalike ehitiste võimalik asukoht, ehitiste ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused, haljastuse põhimõtted. Uusi juurdesõite ei planeerita ja servituute juurdepääsudele ei seata, juurdepääs on olemas avalikult kasutatavalt teelt.

1.3.2. Võrdlus üldplaneeringuga

Kehtivas üldplaneeringus on ala tähistatud äri ja tootmismaana. Planeeringus ei muudeta olemasolevat tootmismaa maakasutust.



valla üldplaneeringu väljavõte.

Detailplaneeringus kavandatu vastab üldplaneeringule ja selle põhimõtetele.

1.3.3. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Juurdepääs planeeritavale alale on Võru maanteelt, mis on asfalteeritud ja mahasõit on välja ehitatud.

Alal on kehtestatud planeering (Räpina vallavolikogu 15.05.2002 otsusega nr 41 kehtestatud Võru mnt 14 katastriüksusega piirneva maa-ala detailplaneering (koostaja AS Kobras töö nr L6/030)), millega kavandatakse nii tootmishooneid ning nende teenindamiseks parkimisalasid ja juurdepääse. Tootmishoonestus on ühtlase ilmega ja rajatud viimase 20 aasta jooksul arvestades vajadusi ning tootmise laienemist.

Võru mnt 14 hoonestuse tihendamine ja korrastamine tagab sujuva linnaehitusliku ülemineku olemasoleva hoonestuse ja kavandatava hoonestuse osas juba kasutuses oleval tootmismaal. Lisaks suurendab intensiivistuv kasutus ka ala paremat tootmispotentsiaali rakendamist ning lisab linnale täiendavaid töökohti.

1.4. Olemasolev olukord

Kinnistu on hoonestatud erinevate tootmishoonetega ja neid teenindava tehnotaristu ning teedega.

1.4.1. Keskkonnaseisund ja haljastus ning kitsendused

Planeeritava ala keskkonnaseisund on heas korras. Reostusohhtlikke objekte alal ei ole. Kahjulikke mõjusid naaberaladelt planeeritavale alale ei ulatu.

Maa-ameti kitsenduste kaardi alusel ulatub kinnistule Räpina männiallee kaitsevöönd. Allee tihedam osa algab rohkem maantee Võru poolsemast osas. Kinnistu lõunanurgas kasvab üksik vanem mänd. Teisi looduskaitse aluseid kitsendusi ja Natura 2000 alasid kinnistul ei ole.

Kinnistul on mitmed veekaitselised piirangud:

- puurkaevu PRK0020032 veehaarde sanitaarkaitseala;

Kinnistule ulatub Võru maantee kaitsevöönd ulatusega 10m Räpina linnas ja 30m linna välisel osal.

Alal on side ja elektri kaablite kaitsevööndid.

Nimetatud kitsendused on kantud planeeringu joonistele.

1.4.2. Tehnovarustus

Kinnistul asuvad side, elektri, kohalikud vee- ja kanalisatsioonitaristu osad. Kinnistut läbivad lähiala teenindavad side- ja elektrikaablid. Planeeringus on küsitakse trassivaldajate tehnilised tingimused. Tehnilised tingimused on esitatud eraldi seletuskirja lõpus. Uusi ühendusi ei kavandata.

1.5. Planeeringuga kavandata

1.5.1. Krundi planeeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on suurendada ehitusõigust Võru mnt 14 kinnistul vastavalt üldplaneeringule 60%-ni (25523,4 m²). Koostatava detailplaneeringuga kavandatakse alale ehitada neli uut laohoonet ja kaks tootmishoonet, seega soovitakse planeeringuga määrata täiendav ehitusõigus ja hoonestusala, ehitiste toimimiseks vajalike ehitiste võimalik asukoht, ehitiste ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused, haljastuse põhimõtted. Uusi juurdesõite ei planeerita ja servituute juurdepääsudele seata, juurdepääs on olemas avalikult kasutatavalt teelt.

1.5.2. Võrdlus üldplaneeringuga

Valla üldplaneeringu kohaselt on planeeritava ala puhul tegemist tootmisalaga, kus on ehitusloakohustusliku hoone püstitamisel detailplaneeringu koostamise kohustus. Üldplaneeringuga on määratud kinnistu juhtotstarbeks tootmishoonete maa-ala. Detailplaneeringu algatamine ei ole vastuolus Räpina valla üldplaneeringuga.

1.5.3. Krundi ehitusõigus ja hoonete suurim absoluutkõrgus

Tabel 1 Krundi ehitusõigus:

Krundi kasutamise tingimuse tabel											
Pos nr.	Krundi aadress	Krundi planeeritud suurus (m²)	Suurim lubatud ehitisealune pind (m²)/ % kinnistust	Suurim lubatud korruselisus maa peal, maa all; abihoonel // kõrgus (ABS) m	Hoonete arv krundil	Maa sihtotstarve ja osakaalu % (ÜP liikide alusel)	Maa kasutamise sihtotstarve ja osakaalu protsent (katastriüksuse liikide alusel)	Suletud bruto-pind m2	Tulepüsi-vus	Parkimis-kohtade arv (normatiivne ja kavandatud)	
1	Võru mnt 14	42557	25534/ 60%	3, -1 ; 3 // 14 (56)	1 põhihoone + 35 abihoonet	T 100%	T100%	35000	TP1-TP3	-	58

1.5.4. Naaberkruntide normatiivsed valgustustingimused

Ehitiste paigutamisel on arvestatud naaberkinnistute normatiivsete valgustustingimustega ning kruntide kasutamise sihtotstarvetega. Normatiivne insolatsioon on tagatud planeeritud hoonele kui ka olemasolevale naaberhoonestusele.

1.5.5. Ehitiste üldised asukoha ja arhitektuurinõuded

Krundi hoonestusala on määratletud planeeringu joonisel. Hoonestusala paigutamisel on arvestatud naaberhoonestuse võimaliku paigutusega. Põhijoonisel on välja toodud võimalik hoonestuse paiknemine hoonestusala sees. **See on esialgne ja täpsustatakse lõplikult ehitusprojektiga.**

Tulepüsi-vusklass täpsustatakse ehitusprojektiga. Tulemüüri vajadus täpsustatakse projektidega nt kui abihoone on peahoone kajas või hoone erinevad osad on lähemal vms. Hoonete sisene tuleohutus lahendatakse projekteerimise käigus vastavalt kehtivatele tuleohutusnormidele.

Uushoonestus peab antud alal ilmestama piirkonda nii väliskujunduse kui ka paigutuse osas. Hoonestus peab olema arhitektuurselt meeldivalt vaadeldav igast küljest.

Abihooned on planeeringus eelkõige nt lao- ja tootmishooned või muu kasutusega hoonestus.

Ka alla 20m² ehitusaluse pinnaga hooned tuleb paigutada ka krundi sees ehitusalasse.

1.5.5.1. Hoonete stiililised, mahulised ja asukohanõuded

Stiililiselt ei tohi ehitada kontrastseid hooneid arvestades asumis väljakujunenud hoonestusega. Uushoonestuse arhitektuur peab olema väärikas, sest ala asub asula peamise sissesõidu ääres. Uushoonestus peab antud alal ilmestama piirkonda nii väliskujunduse kui ka paigutuse osas. Hoonestus peab olema arhitektuurselt meeldivalt vaadeldav igast küljest.

Uushoonestuse võimalik asukoht on joonistel välja toodud, kuid asupika saab täpsustada hoone ehitusprojektiga.

1.5.5.2. Arhitektuursed tingimused

Hoonestuse arhitektuursetest nõuetest on planeeringuga piiritletud hoonete korruselisus, minimaalne tulepüsivusklass, piirete kõrgus ja tüübid. Tingimused on välja toodud välja järgnevalt:

1. Hoonestusviis - lahtine
2. Katuseharja suund - täpsustatakse projekteerimisel.
3. Katuse kalle - täpsustatakse projekteerimisel.
4. Välisviimistluse nõuded:

katus: Materjalidest on lubatud rullmaterjal või muu bituumen kate, plekkmaterjal, kivimaterjal. Lõplikult täpsustatakse see ehitusprojektis.

fassaad: Kasutada traditsioonilisi materjale nagu puit, kivi, krohv, klaas, metall/plekk (võimalusel kombineeritult), betoon (soovitavalt kombineeritult) või muu nõuetele vastav ja kvaliteetne materjal. Lõplikult täpsustatakse see ehitusprojektis.

5. Piirdeaedade kujundustingimused: kõrgus kuni 2m, piirded peavad olema läbipaistvad, kuid võivad olla koos tiheda hekiga;

6. Hoone soovitatav ± 0.00 - määratakse projektiga. Piiridest 1m kaugusel ei ole lubatud olemasolevat maapinda muuta. Planeeringuala vertikaalplaneerimise lahendust ja maapinna kõrguseid tuleb täpsustada projekteerimise faasis.

7. Muud arhitektuuri- või tehnilised nõuded:

Stiililiselt ei tohi ehitada kontrastseid hooneid.

Uushoonestuse arhitektuur peab olema väärikas, sest ala asub asula olulise sissepääsu juures.

Hoonestus peab olema arhitektuurselt meeldivalt vaadeldav igast küljest.

8. Haljastatava ala osa: min. 20% krundi pindalast.

1.5.6. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks/realiseerimiseks

Ehitusprojektide koostamisel ning detailplaneeringu elluviimisel lähtuda detailplaneeringu seletuskirjas ja põhijoonisel esitatud tingimustest ja nõuetest.

1.5.7. Tuleohutusnõuded

Nõuded ja meetmed on määratud Siseministri määruse nr 17, vastu võetud 30.03.2017 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ alusel ja arvestatud on teiste kehtivate tuleohutus normatiivdokumentidega.

Planeeritava hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP3, kuid see täpsustatakse ehitusprojektiga tulenevalt hoone kasutusest ja teistest tingimustest. Detailplaneeringus on arvestatud normatiivsete hoonetevaheliste tuleohutuskujadega 8m ja need on tagatud. Ehitusprojektides näidata normidest tulenevalt tulemüürid hoonete vahel, kui selleks on vajadus. Vajalik tulekustutusvesi on kättesaadav olemasolevatest tuletõrje tiikidest. Linna poolsemale tiigile ehitada ka välja aastaringse tulekustutusvee kättesaamise võimalus. Planeeringus on esitatud põhjapoolse tuletõrjevee tiigi laiendamise võimalus. Tuletõrje veevarustus on eraldi toodud tehnoorkude all tuletõrjeveevarustuse punktis.

1.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Vastavalt kehtivale üldplaneeringule on alal krundi minimaalne haljastuse protsent määratud 20% krundi pindalast. Käesolevaga vastab lahendus kehtivale üldplaneeringule. Haljastuse liigiline koosseis ja täpsustatud paiknemine krundil määratakse ehitusprojektiga. Võru maantee poolsed puud projekteerida harilikud männid, et tagada Räpina männiallee pikenemine asula suunas. Kaaluda teistes suundades kitsa haljasala projekteerimist, kus võimalusel lisaks puudele võib istutamisel kasutada ka põõsaid. Heaks asukohaks võib kasutada tuletõrje veevõtutiikide läänepoolseid osasid.

Kavandada töötajatele rohenurk, et tagada meeldiv töökeskkond ja üldmulje.

Huumusmuld käidelda säästlikult. Ehitusprojektis määrata istutusmaterjali asukoht, põhimõtted, liigid ja nõuded k.a. minimaalne suurus.

Vertikaalplaneerimisega tuleb maapinda tõsta. Piiridest 1m kaugusel ei ole lubatud olemasolevat maapinda muuta. Planeeringuala vertikaalplaneerimise lahendust ja maapinna kõrguseid tuleb täpsustada projekteerimise faasis. Naaberaladele ei tohi tekitada vertikaalplaneerimisega kahjusid nt. vete ärajuhtimine või nende nn auku jätmine. Planeeringus on tagatud sadevee kogumine enda krundil, sest piiridel olevad kraavid säilitatakse.

Planeeringu põhijoonisel on esitatud kõrghaljastuse ja põõsaalade põhimõtteline paiknemine. See täpsustatakse krundi hoonestuse projektiga ehitusloa taotlemisel. Kasutada kõrgekasvulisi, pikaealisi ja linnakeskkonnale vastupidavaid liike, mis moodustaksid tervikliku lahenduse ja oleksid ka naaberhoonestuse suunas puhveralaks. Põõsastest eelistada suure kasvuga liike. Haljastuse rajamise põhimõtted on tagada piirkonnas terviklik ja ühtne haljastuslik struktuur, mis toetab piirkonna välisilmet.

1.7. Keskkonnakaitse

Planeeringuala keskkonnakaitselised piirangud on esitatud olemasoleva olukorra joonisel. Alale ulatud Räpina männiallee kaitsevöönd ja kinnistu lõunanurgas kasvavad harilik mänd, mis säilitatakse. Veekaitselised piiranguvööndid on esitatud põhijoonisel. Kinnistul on puurkaev 20032 sanitaarkaitsevööndiga 10m.

Planeeringuga nähakse ette kinnistu minimaalne haljastusprotsent 20% krundi pindalast. Detailplaneeringu koostamisel ei ole algatatud keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) koostamist, kuna planeeritava tegevusega ei kaasne olulist keskkonnamõju.

1.7.1. Jäätmekäitlus

Jäätmekäitluse korraldamise aluseks on valla jäätmehoolduseeskiri. Jäätmekäitlusega ei tohi kaasneda tervise- ega keskkonnanormatiive ületavat mõju. Planeeringualal toimub jäätmete valikkogumine, et vältida ohtlike ja

inertsete jäätmete segunemist. Jäätmemaja/kogumiskonteinerite lõplik asukoht täpsustatakse ehitusprojektiga. Võimalik prügi kogumiskoha asukoht on tähistatud põhijoonisel. Selle asukohta võib eelprojektiga täpsustada.

1.7.2. Heitvesi ja sademevesi

Heitvesi puhastatakse kohalikus puhastis. Sadevesi immutatakse kinnistul ja seda piiravates kraavides ja tuletõrjeveevõtu tiikides. Sademevesi kogutakse lahkvoolselt ja immutatakse kinnistul. Parklates lahendada liiva- ja mudaõlipüüniste asukohad vastavalt kehtivatele normidele ja seadustele.

1.7.3. Keskkonnariskid

Planeeringuga kavandatud tegevused ei tekita keskkonnale olulist keskkonnamõju. Arvestades planeeringuala asukohta ei suurenda planeeritud ehitus keskkonnariske ümbritsevale keskkonnale.

1.7.4. Radoon

Planeeritav ala ei jää Eesti Radooniohtlikku piirkonda. Täiendavaid radooni uuringuid ei ole vaja teostada.

Siiski jälgida üldiseid ehitus tavasid ja head ehituskvaliteeti, maapinnale rajatud betoonplaadi ja vundamendi liitekohtade, pragude ja läbiviikude tihendamine jne.

1.7.5. Müra

Planeeritav ala ei jää otse mürarikaste objektide või tööstushoonete lähedusse. **Alal kavandatavad tegevused ei tohi olla müraallikad naaberhoonestusele.** Arvestada müranormidega hoone erinevate tehnoosade projekteerimisel nt ventilatsiooniseadmed, õhksoojuspumbad jne.

1.7.7. Insolatsioon

Planeeritav hoonestus saab kätte normikohase insolatsiooni ja ei too kaasa naaberhoonestuse insolatsiooni vähenemist, sest paikneb nende suhtes ilmakaarte poolest soodsas asukohas ja piisaval kaugusel. Hoone projekteerimisel jälgida Eesti standardit EVS 894:2008 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“.

1.8. Liikluskorraldus

Planeeritav alal on juurdepääs avalikule teele Võru maantee. Juurdepääsu ei muudeta.

Ala teed ja platsid projekteerida ilma äärekivideta. Projekteerimisel eelistada vett läbilaskvaid pinnakatteid.

Parkimine on lahendatud omal krundil ja planeeringuga ei ole kavandatud parkimist avalikel teedel. Hoonete parkimine lahendatakse lõplikult hoone eelprojektiga ehitusloa taotlemisel (nt. asukoht, katendid jne.). Sõltuvalt krundi kujust ja paiknemisest on juurdepääs parkimisaladega ühendatud nii, et on võimalik ka kinnistusesene tagasipööramine veoautoliiklusele. **Lõplik parkimisala kuju, kas hoonestuse ees või taga või kõrval lahendatakse ehitusprojektiga.** Kinnistusesed teed ei ole avalikult kasutatavad.

Tabel 3 Parkimiskohtade kontrollarvutus (alus EVS 843 Linnatänavad)

hoone kasutus- siht-otstarve	Norm 1 koht / m ² suletud brutopind	Arvutuslik parkimisnormatiiv	Planeeringus ettenähtud parkimis- kohtade arv krundil
Tööstusettevõtte ja ladu	1/300	116	58
KOKKU		116	58

Planeeringuga on ettenähtud 58 parkimiskohta. Arvestades, et enamuse alal asuvaid hooned on puidulaod siis ei ole kavandatud ülisuurt parkimisnormatiivi vaid arvestatud reaalse vajadusega. Lõpliku kohtade arv sõltub ehitusprojektist, kui hoonete kasutussihtotstarbed on projektiga täpsustatud.

Hoonete ehitusprojektis näha ette kinnistule jalgrattaparklad vastavalt parkimisnormatiivist, mis tuleneb hoone lõplikust suurusest ja vajadusest.

1.9. Tehnovõrgud

Planeeritaval alal on kaetud piirkonda teenindavate tehnovõrkude ja rajatistega. Planeeringus taotletud tehnilised tingimused on esitatud eraldi seletuskirja lõpus. Kõikide tehnovõrkude projekteerimiseks võetakse uued tehnilised tingimused ja aktualiseeritakse geoalust. Tehnovõrkude edasisel projekteerimisel lähtuda sobilikest ja võimalikest tehnoloogilisest lahendustest.

1.9.1. Kanalisatsiooni taristu

Planeeringuga on alal kavandatud lahkvoolne kanalisatsioon.

Kanalisatsioon kogutakse kokku lokaalset ja puhastatakse ning immutatakse.

Kokku on kanalisatsiooni teke alal:

$$20 \cdot 180 \text{ l/d} = 3600 \text{ l/d} = 3,6 \text{ m}^3/\text{d}$$

Tehnovõrkude lahendus on esitatud tehnovõrkude koondplaanil.

Kanalisatsioonivarustuse lahendus täpsustatakse ehitusprojektiga.

1.8.2. Sadevee taristu

Planeeringuga kavandatud platsidelt ja teedelt kogutakse sadevesi kinnistu piiridel asuvatesse kraavidesse ja tuletõrjeeve tiikidesse või immutatakse kinnistul. Parklate ja platside puhul projekteerida nõuetekohased muda, õli ja liivapüüdurid.

Katustel kogutav puhas sadevesi immutada kinnistul kogu ulatuses.

Tehnovõrkude lahendus on esitatud tehnovõrkude koondplaanil.

Sadevee taristu lahendus täpsustatakse ehitusprojektiga.

1.8.3. Veevarustus

Planeeringuga on alale kavandatud lokaalne olemasoleva puurkaevu baasil veevarustus.

Kokku on joogivee nõudlus alal:

$$20 \cdot 180 \text{ l/d} = 3600 \text{ l/d} = 3,6 \text{ m}^3/\text{d}$$

Tehnovõrkude lahendus on esitatud tehnovõrkude koondplaanil.

Joogiveevarustuse lahendus täpsustatakse ehitusprojektiga.

1.8.4. Tuletõrje veevarustus

Tuletõrje välisveevarustus lahendatakse lähiala olemasolevate tuletõrje tiikide ja puurkaevu baasil. Aastaringse kättesaadavusega tuletõrje veevõtukoht on

planeeringuga kavandatud ka linnapoolsema tiigile. Planeeringus on esitatud põhjapoolsema tiigi laiendamise võimalus.

1.8.5. Elektrivarustus ja välisvalgustus

Planeeritava ala elektrivarustuse planeerimise aluseks on Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused 437670. Uusi liitumisi ei kavandata.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele.

Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

Elektriautode laadimistaristut reguleerib Ehitusseadustiku §651 lg 4, mis seab tingimused edasisele projekteerimisele. Autode laadimine täpsustatakse projekteerimisega krundil eraldi.

1.8.6. Soojavarustus

Kruntide soojavarustus lahendatakse lokaalküttega.

Täiendavalt võib kasutada keskkonnale ohutuid lisakütteallikaid või süsteeme nagu maaküte, õhk-õhk või õhk-vesi või päikesel põhinevad küttelehendused, mis ühilduvad üldiste hoonestuse energiasäästu normide ja tavadega. Maakütte projekteerimisel arvestada haljasalade vajadusega.

Tehnovõrkude lahendus on esitatud tehnovõrkude koondplaanil.

Soojavarustuse taristu lahendus täpsustatakse ehitusprojektiga.

1.8.7. Sidevarustus

Sidevarustuse planeerimise aluseks on Telia Eesti AS tehnilised tingimused 37628984. Uusi liitumisi ei kavandata.

Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia järelevalvega. Info järelevalve kohta telefoninumbril 6524000 Telia Eesti AS ei võta väljastatud tehniliste tingimustega sideehitiste väljaehitamise ega omandamise kohustust.

1.8.8. Tehnilise taristu väljaehitamise mahud

Tabel 5

Tehnovõrkude rajamise vajaduse koondtabel väljaspool kinnistut (kõik mahud täpsustatakse ehitusprojektiga)

Trassid	Planeeringuga kavandatud (pikkus meetrites ca)
Side torustik	0
Elektrikaabel	0
Veetorustik	Täpsustatakse projektiga
Kanaliseerimise torustik	Täpsustatakse projektiga
Sadevee kanalisatsiooni torustik	0
Soojatorustik	Täpsustatakse projektiga

Ehitustööde teostamisel peab arvestama kehtivate normatiividega olemasolevatele trassidele. Kõik tehnilised tingimused on koostatud kogu planeeritava ala kohta.
Projekteerimiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused.

1.8.10. Nõuded ehitusprojektile ja selle tehnovõrkude osale

- Edasise projekteerimise staadiumis taotleda täiendavad tehnilised tingimused kõikidelt trassivaldajatelt, ehitusprojektid koostööstada täiendavalt.
- Servituudi vajadused on määratud vastavalt kehtivale seadusandlusele ja need määratakse lõplikult ehitusprojekti alusel.

1.9. Kitsendused ja servituudid ning servituudi vajadused

Kõik servituudid ja nende vajadus kuulub täpsustamisele peale kitsendusi põhjustavate rajatiste projekteerimist ja ehitamist.

PLANEERINGUS TEKIV SERVITUUDI VAJADUS:

- .sidetorustik koridor laiusega kuni 1m torustikust mõlemale poole selle igakordse omaniku kasuks.
- .kõrgepingekaabel koridor laiusega kuni 1m torustikust mõlemale poole selle igakordse omaniku kasuks.

1.10. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste aluseks on Eesti standard EVS 809-1:2002. Käesolevas piirkonnas peab arvestama järgmiste tingimustega hoonete projekteerimisel ja paigutamisel:

Planeeringu koostamisel on arvestatud:

piirkonna hea nähtavus ning elav keskkond;
atraktiivne maastikukujundus ja arhitektuur;
omanikutunde tekitamine eraala selge eristamise ja piiramisega;
selgelt eristatav juurdepääs, valduste ja planeeritava ala sissepääsude arvu piiramine;
planeeritava ala jälgitavus, korrashoid ja prügi kiire eemaldamine;

Edasisel projekteerimisel peab arvestama:

lukustatud sisenemisruumid, tugevad ukse- ja aknaraamid, uksed, aknad, lukud, klaasid;
atraktiivne maastikukujundus ja arhitektuur, piirkonna hea valgustatus ning elav keskkond;

1.11. Planeeringu rakendamine. Hoonestamise järjekord ja seos teede, haljastuse, välisvalgustuse ja sadevee kanalisatsiooni väljaehitamisega.

Planeeringu elluviimisel ei tohi kolmandatele osapooltele tekitada kahjusid. Tuleb tagada, et rajatavad hooned ja k.a. kõik lähiala rajatised ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus) ehitamise ega kasutamise käigus. Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahjusid kolmandatele osapooltele, kohustub kahjusid hüvitama krundi igakordne omanik.

Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine määratakse vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele. Võimalikud kahjud hüvitab arendaja. Planeeringu elluviimisega kohalikule omavalitsusele mingeid kulusi ei kaasne.

Planeeringu rakendamiseks sõlmib planeeringu korraldaja planeeringu koostamisest huvitatud isikuga realiseerimise lepingu. Planeeringu elluviimine toimub vastavalt lepingule.

Tehnovõrkude väljaehitamine krundil toimub krundiomaniku ja tehnovõrgu valdaja omavahelisel kokkuleppel. Detailplaneeringus kavandatud tehnilise infrastruktuuri väljaehitamine toimub detailplaneeringu realiseerimisest huvitatud isiku/isikute finantseerimisel. Arendaja tagab kõikide tehnovõrkude liitumised hoonestatavate kruntide piirideni. Liitumispunkte võib projekteerimisel krundiomaniku ja tehnovõrgu valdaja omavahelisel kokkuleppel täpsustada

Planeeringujärgsed servituudid seatakse vastavalt asjast huvitatud isikute vahelise kokkuleppega. Kõik servituudid kuuluvad enne sõlmimist täpsustamisele. Planeeringus on esitatud servituudivajadused, kui pole teisti märgitud.

Kogu ala taristu (tehnovõrgud ja teed) võib projekteerida ja ehitusload taotleda osade kaupa. Taristut on võimalik välja ehitada ja kasutuslube taotleda osade kaupa (osakasutusload).

2.PLANEERINGU JOONISED

2.1 Asukoha skeem M 1:8000

2.2 Lähiala seosed M 1:4000

2.3 Olemasolev olukord M 1:500

2.4 Põhijoonis M 1:500

3. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ FIKSEERIMISE KOONDTABEL

Tabel 5

Jrk. Nr	Kooskõlastatav organisatsioon/ planeeritud krundi omanik/ planeeritud maa-ala piirinaaber	Kooskõlastuse nr ja kuupäev	Kooskõlastuse täielik ära kiri	Kooskõlastuse originaali asukoht	Projekteeri-ja märkused kooskõlastaja tingimuste täitmise kohta
1	Telia Eesti AS	38533571 27.12.2023	Planeeritaval alal paiknevad Telia Eesti AS (edaspidi Telia) sideehitised. Telia sideehitiste kaitsevööndis tegevuste Planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada Sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EhS §70 Ja §78 nõuetele. Tööde teostamisel sideehitise Kaitsevööndis lähtuda EhS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015) „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis Tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest: https://www.telia.ee/partnerile/ehitajalemaaomanikule/ juhendid Antud kooskõlastus ei ole tegutsemisluba Telia sideehitise kaitsevööndis tegutsemiseks. Sideehitise kaitsevööndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist. Tegutsemisluba taotleda hiljemalt 5 tööpäeva enne planeeritud tegevuste algust ja soovitud väljakutse aega Telia Ehitajate portaalis: https://www.telia.ee/ehitajate-portaal	Eraldi lehel/ digitaalselt	-
2	Elektrilevi OÜ	5205669245 28.12.2023	KOOSKÕLASTATUD TINGIMUSTEL * Tööjoonised kooskõlastada	Eraldi lehel/ digitaalselt	-

			täiendavalt. * Tööjooniste staadiumiks taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud koormustega		
3					
4					
5					
6					

PROJEKTI JUHT: PEEP MOORAST-----
(.....)

3.1 Telia Eesti AS kooskõlastus



PROJEKTI KOOSKÕLASTUS NR 38533571

Kliendinumber	552035
Isikukood/Registrikood	37605175718
Nimi	Moorast
Kontaktisik	Peep Moorast telefon 58373248
e-post	p.moorast@gmail.com
Aadress	NURMIKU TEE 16/2-14, TALLINN 12013, HARJU MAAKOND
Objekti asukoht ja projekti nimi	Räpina linn, Räpina vald, Põlva maakond : Räpina linn Võru tn 14 katastriüksuse detailplaneering
Projekti/töö nimetus	Räpina linn Võru tn 14 katastriüksuse detailplaneering

Kooskõlastamisele esitatud dokumendid	1. Projektjoonis	v6RU TN 14 DP PJ. 122022.pdf
	2. Projekti seletuskiri	v6RU TN 14 DP SELETUSKIRI 122022.pdf

Telia Eesti AS (edaspidi "Telia") seisukohad esitatud dokumentide kooskõlastamisel:

Tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitise kaitsevõõndis tegutsemise Eeskirjast:	jah
Töid võib teostada ainult Telia volitatud esindaja kirjaliku tööloa alusel:	jah
Info tööloa saamiseks telefoninumbri:	5175614
Maa-alal paikneb Teliale kuuluv sideehitis:	Side maakaabel, Kaitsetoru
Projekt kooskõlastatakse märkustega:	Planeeritaval alal paiknevad Telia Eesti AS (edaspidi Telia) sideehitised. Telia sideehitiste kaitsevõõndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt Ehs §70 ja §78 nõuetele. Tööde teostamisel sideehitise kaitsevõõndis lähtuda Ehs ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015) „Ehitise kaitsevõõndi ulatus, kaitsevõõndis tegutsemise kord ja kaitsevõõndi tähistusele esitatavad nõuded“, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest: https://www.telia.ee/partnerile/ehitajale-maaomanikule/juhendid Antud kooskõlastus ei ole tegutsemisluba Telia sideehitise kaitsevõõndis tegutsemiseks. Sideehitise kaitsevõõndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib



ohustada sideehitist. Tegutsemisluba taotleda hiljemalt 5 tööpäeva enne planeeritud tegevuste algust ja soovitud väljakutse aega Telia Ehitajate portaalis: <https://www.telia.ee/ehitajate-portaal>

Kooskõlastus kehtib kuni 26.12.2024

Kooskõlastuse võttis vastu:
Peep Moorast

Kooskõlastuse andis:
Telia Eesti AS volitatud esindaja
Kalle Kõiv
e-post: Kalle.Koiv@boftel.com
telefon: +372 505 3139

3.2 Elektrilevi OÜ kooskõlastus



PROJEKTI KOOSKÕLASTUS

Kooskõlastuse nr 5205669245

Kooskõlastuse kuupäev 28.12.2023

KOOSKÕLASTUSE TELLIJA

Isikukood 37605175718

Isiku nimi PEEP MOORAST

Kontakisik PEEP MOORAST

Objekti aadress Võru mnt 14, Räpina linn, Räpina vald (DP)

Töö number 12-22

Töö sisu Detailplaneeringu tehnovõrgud

Etapp Detailplaneering

KOOSKÕLASTATUD TINGIMUSTEL

* Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

* Tööjooniste staadiumiks taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud koormustega.

KOOSKÕLASTUSE VÄLJASTAS

Maie Erik

Elektrilevi OÜ volitatud esindaja

ELEKTRILEVI OÜ
Veskiposti 2, 10138 Tallinn
Eraklientide teenindus: 777 1545
Äriklientide teenindus: 777 1747
Rikketelefon 1343

Reg.kood 11050857
info@elektrilevi.ee
ariklient@elektrilevi.ee
www.elektrilevi.ee