

TERAV KERA OÜ

Sarapuu 2, Tartu 50705
tel. 555 481 55
reg. nr. 11319822
e-post: teravkera@gmail.com
a/a: EE702200221034629731

Töö nr: DP-08-23

VÖRU MAAKONNAS, ANTSLA VALLAS, ANTSLA LINNAS

PÕLLU TN 2A MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING

Detailplaneeringu koostamise korraldaja

Antsla Vallavalitsus

Planeeringu koostamisest huvitatud isik

Skandar OÜ

Projekti juht, maastikuarhitekt

Jane Asper

Maastikuarhitekt-planeerija

Merit Naruskberg

Tartu 2023

SISUKORD

SELETUSKIRI.....	3
1. Ülesande koostamise alus.....	3
2. Detailplaneeringu koostaja	3
3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta	3
4. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja uuringud.....	4
5. Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	4
5.1. Planeeringuala maakasutus.....	4
5.2. Juurdepääsud ja teed	4
5.3. Haljastus ja maastik.....	4
5.4. Tehnovõrgud.....	5
5.5. Kitsendused.....	5
6. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	5
7. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused	6
8. Planeeringu lahendus.....	7
8.1. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine	7
8.2. Krundi ehitusõigus.....	7
8.3. Arhitektuurinõuded ehitistele	8
8.4. Krundi hoonestusala piiritlemine.....	8
8.5. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	9
8.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	10
8.7. Ehitistevahelised kujad.....	11
8.8. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	11
8.9. Keskkonnatingimuste seadmine	13
8.10. Planeeringulahendusega kaasnevad mõjud	14
8.11. Servituutide vajaduse määramine	15
8.12. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine.....	15
8.13. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	16
8.14. Planeeringu rakendamise võimalused	16
9. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte	18
JOONISED	
1. Situatsiooniskeem.....	19
2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	20
3. Olemasolev olukord.....	21
4. Põhijoonis.....	22
5. Tehnovõrkude joonis.....	23
6. Illustratiivsed vaated.....	24

SELETUSKIRI

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Antsla Vallavalitsuse 22. märts 2023.a. korraldus nr 2-3/80 Antsla linnas Põllu tn 2a maaüksuse detailplaneeringu koostamise algatamise, keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamise ja lähteseisukohtade esitamise kohta.

Planeeringu koostamise korraldajaks on Antsla Vallavalitsus. Planeeringu koostamisest huvitatud isikuks on Skandar OÜ.

2. Detailplaneeringu koostaja

Algatamise taotluse esitaja valikul koostab detailplaneeringut Terav Kera OÜ, projekti juht, maastikuarhitekt Jane Asper (dipl. BD 002361) ja maastikuarhitekt-planeerija Merit Naruskberg (dipl. MD 002126).

3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta

Detailplaneeringu eesmärgiks on kaaluda võimalusi muuta Põllu tn 2a krundi kasutamise sihtotstarvet elamumaast ärimaaks ja anda ehitusõigus krundile kuni kahe ärihoone ehitamiseks. Lisaks antakse lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsuteedele, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele.

Planeeringuala suurus on ca 3200 m². Osaliselt on planeeringualasse kaasatud ka Põllu täna (Põllu tänav T1, kü tunnus 14401:003:0033) juurdepääsu kavandamise eesmärgil.

Planeeritaval alal kehtib Antsla valla üldplaneering. Antsla valla üldplaneeringus on detailplaneeringu maa-ala määratletud keskuse maana, kuhu on lubatud ehitada kaubandus-, teenindus- ja toitlustushoonet. Uues koostatavas üldplaneeringus on detailplaneeringu maa-ala märgitud segahoonestuse maa-alana, mis linnasüdames tähendab multifunktsionaalse segahoonestusalana arendamist, kus on olemas võimalused kaubanduse, teeninduse, vaba aja veetmise ning avalike teenuste arendamiseks. Detailplaneeringu algatamise eesmärgid on kooskõlas kehtiva ja koostatava Antsla valla üldplaneeringuga.

Andmed planeeritava maaüksuse kohta:

- nimi- **Põllu tn 2a** (katastriüksus nr 14301:001:0550);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% elamumaa;
- pindala- 2803 m².

Planeeringuala hõlmab lähialana ka **Põllu tn T1** maaüksust (katastriüksus nr 14301:003:0033, 100% transpordimaa, pindala 8843 m²).

4. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja uuringud

- Antsla Vallavolikogu 25.09.2012. a otsusega nr 13 "Antsla valla üldplaneeringu kehtestamine" kehtestatud Antsla valla üldplaneering;
- Antsla Vallavolikogu 25.09.2018. a otsusega nr 67 "Antsla valla üldplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine" algatatud Antsla valla üldplaneering;
- Võru maakonnaplaneering 2030+;
- Põllu tn 4 maa-ala ja lähiümbruse detailplaneering (koostatud 2022.a);
- Desmantes OÜ poolt 30.03.2023.a. koostatud geodeetiline alusplaan, töö number P2a-3-2023;
- Moodul Projekt OÜ poolt juuni 2023 a. koostatud "Raudtee ja Jaani tn nurgas oleva valgala vee vastuvõtmise analüüs", töö nr 2227.

5. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala asub Antsla vallas Antsla linnas ning hõlmab Põllu tn 2a maaüksust ja osaliselt ka Põllu tn T1 maaüksust.

Planeeringuala asukoht on näidatud joonisel 1 *Situatsiooniskeem*.

5.1. Planeeringuala maakasutus

Põllu tn 2a maaüksuse maakasutuse sihtotstarve on elamumaa 100%. Maaüksusel puudub hoonestus. Põllu tn T1 maaüksuse maakasutuse sihtotstarve on transpordimaa 100%.

5.2 Juurdepääsud ja teed

Põllu tn 2a maaüksusele on juurdepääs Põllu tänavalt. Põllu tänav on 7,2 kuni 7,4 m laiune kahe-suunalise liiklusega asfaltkattega tänav. Ühel pool sõiduteed on 1,6 m laiune betoonkivi sillutisega kõnnitee ja teisel pool sõiduteed on kuivenduskraav. Mõlemal pool sõiduteed on haljasribad, kus kasvab lehtpuudeallee.

5.3 Haljastus ja maastik

Planeeringuala põhjaservas kasvab lehtpuude rivi. Ala põhja- ja lääneosas kasvab võsa. Planeeringuala põhja- ja läänepiiril kulgeb kuivenduskraav, mille kaldal kasvavad üksikud leht- ja okaspuud. Ülejäänud ala on heinamaa.

Planeeringuala reljeef langeb kirdest edela suunas, maapinna absoluutkõrgused jäävad detailplaneeringualal vahemikku 83.16 meetrit (põhjaserv) ja 82.28 meetrit (ala edelanurgas). Planeeringuala põhja- ja läänepiiril kulgev kuivenduskraav on ümbritsevast maapinnast madalam (kraavi põhi 81.49 meetrit).

Planeeringuala asub Maa-ameti põhjavee kaitstuse kaardi alusel kaitstud põhjaveega alal. Esialgse Eesti radooniriski levilate kaardi alusel paikneb planeeringuala normaalse radooniriskiga alal.

5.4 Tehnovõrgud

Läbi planeeringuala põhjaosa kulgeb olemasolev sidekaabel. Põllu tn 2a maaüksusel puuduvad liitumised tehnovõrkudega.

5.5 Kitsendused

Põllu tn 2a maaüksusele ulatub raudtee kaitsevöönd, mis on 30 m äärmise rööpme teljest, ning Põllu tänav kaitsevöönd, mis on 10 m äärmise sõiduraja välimisest servast.

Planeeringualale ulatub sidekaabli kaitsevöönd, mille ulatus mõlemal pool sideehitist on 1 m.

Olemasoleva olukorra graafiline kujutis ja andmed planeeringuala naaberkinnistute kohta on ära toodud joonisel 2 *Olemasolev olukord*.

6. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Antsla vald on Võru maakonna lääneosas asuv omavalitsus. Suuremateks keskusteks on Antsla linn, Kobela alevik ja Vana-Antsla alevik. Planeeringuala paikneb Antsla valla keskosas Antsla linnas.

Planeeringuala asub Antsla linna keskses, Põllu tänava ja raudtee vahelisel alal. Lähim bussipeatus (Keskus-Kuuseparkla) asub planeeringualast kirdesuunas, ca 160 meetri kaugusel. Põllu tänavast põhja jääb Antsla linnapark, mis on oluline linnaruumi osa erinevate ürituste korraldamisel ning kohalike elanike puhke-, spordi- ja mängualana. Kaugemal põhjasuunas asuvad ärimaa ja ühiskondlike ehitiste maa krundid. Planeeringualast idasuunas asuvad tootmismaa sihtotstarbega maaüksused. Lõunasuunas asub raudtee ning sellest kaugemal elamumaa krundid. Läänesuunas asuvad samuti valdavalt elamumaa krundid.

Maaüksuste suurused kontaktvööndis on varieeruvad. Elamumaa sihtotstarbega maaüksused jäävad vahemikku 201 kuni 5546 m². Üldkasutatavad maad jäävad vahemikku 382 kuni 3128 m² ja ühiskondlike ehitiste maa krunt on suurusega 2458 m². Ärimaa krundid jäävad vahemikku 252 kuni 8394 m² ning tootmismaa krundid jäävad vahemikku 214 kuni 6952 m².

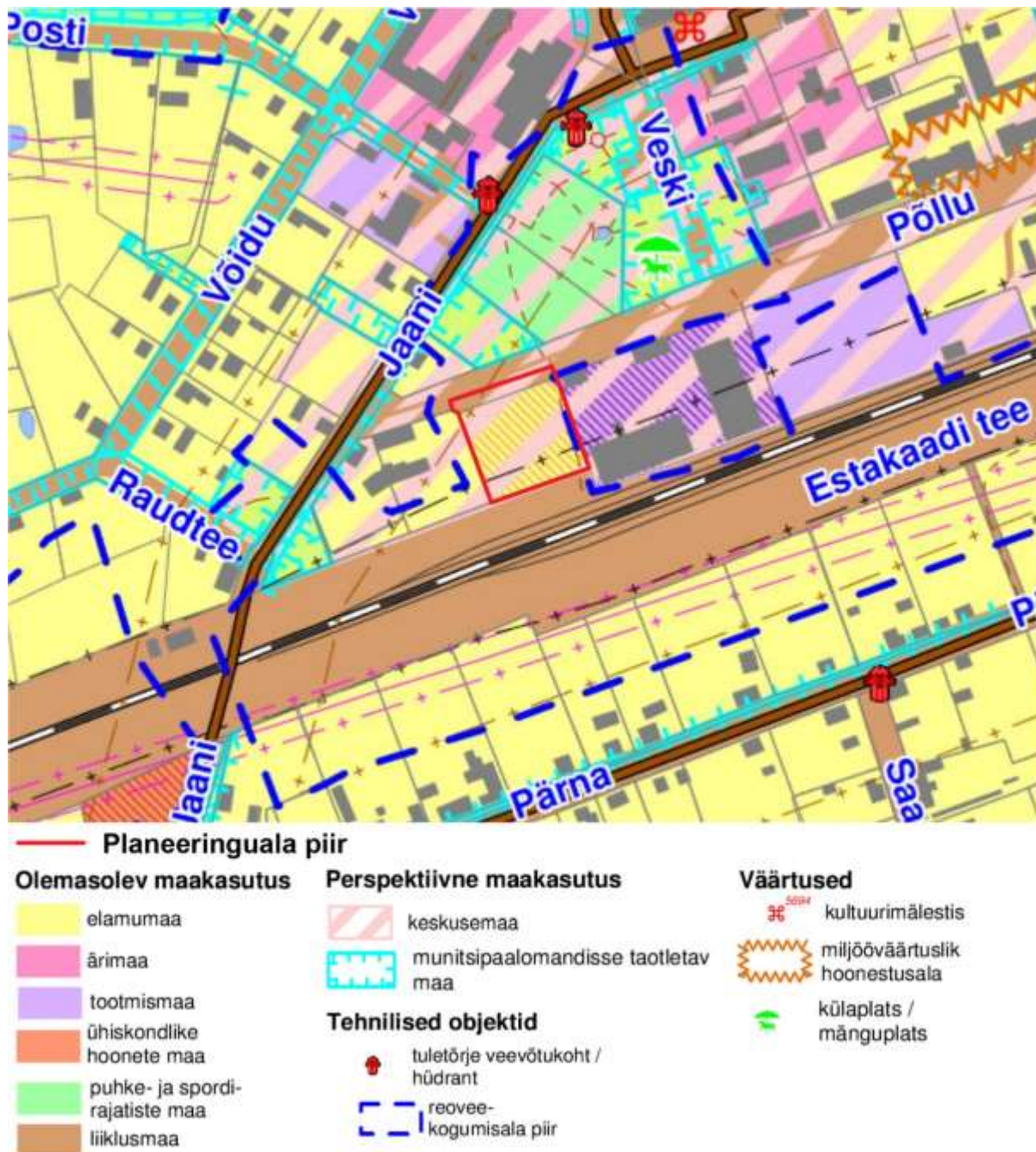
Planeeringualast idasuunas kehtib Põllu tn 4 maa-ala ja lähiümbruse detailplaneering, kus käesolevaks hetkeks on ehitus lõpetatud ja asub Grossi Toidukaubad.

Kontaktvööndis asuv hoonestus on ehitatud erinevatel ajaperioodidel. Piirkonnas asuvad ärihooned on ühe- kuni kolmekorruselised lame-, viil- või kelpkatusega hooned. Hoonete välisviimistluses on kasutatud põhiliselt krohvi, esineb ka teraspaneelidega kaetud fassaadi. Katusekattematerjalideks on valdavalt plekk ja bituumenrullmaterjal.

7. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud Antsla valla üldplaneeringuga, mille kohaselt on maa-ala määratletud perspektiivse keskusemaana, kuhu on lubatud ehitada kaubandus-, teenindus- ja toitlustushoonet.

Skeem 1. Väljavõte kehtivast Antsla valla üldplaneeringust.



Uues koostatavas üldplaneeringus on detailplaneeringu maa-ala märgitud segahoonestuse maa-alana, mis linnasüdames tähendab multifunktsionaalse segahoonestusala arendamist, kus on olemas võimalused kaubanduse, teeninduse, vaba aja veetmise ning avalike teenuste arendamiseks.

Linna arendamisel jälgitakse olemasolevat asustusstruktuuri ja eelistatakse asustuse tihendamist. Asustuse arengu suunamise üldine huvi on, et arendamine soodustaks mitmekesise ja kvaliteetse elukeskkonna säilimist, kuid ei tooks kaasa asjatuid kulusid uue tehnilise ja sotsiaalse taristu rajamisel ja ekspluatatsioonil. Selle saavutamiseks on tarvis suurendada olemasoleva kompaktse asustusega piirkondade ruumilist ja funktsionaalset sidusust, tõsta kompaktsust ja leida rakendus kasutusest kruntidele.

Planeeringuala on sobiv ärihoone rajamiseks, kuna asub Antsla linna keskses. Planeeringu realiseerimisel võetakse kasutusele seni tühjalt seisnud kinnistu. Ala kordategemine ja arendamine loob eeldused lähipiirkonna uuteks arenguteks ja piirkonna aktiivsuse hoogustumiseks. Detailplaneeringu realiseerimisel luuakse elukohalähedasi töökohti ja tuuakse teenused elamupiirkonna lähedale, mis annab võimaluse tarbida teenuseid kohapeal. Samuti muudavad uusehitised piirkonda ilmekamaks.

Detailplaneeringu realiseerimisel jälgitakse üldplaneeringus välja toodud nõudeid. Liikluskorralduse seisukohast asub planeeringuala hästi ligipääsetavas kohas, kuna planeeringualale on juurdepääs Põllu tänavalt, mis viib 25194 Antsla-Haabsaare teele.

Kavandatav hoonestus on proportsionaalses mahus piirkonna hoonestusega. Hoonete arhitektuursete tingimuste määramisel on silmas peetud piirkonna hoonestus- ja ehitustavasid.

8. Planeeringu lahendus

8.1. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga olemasoleva katastriüksuse jagamist (sh piiride muutmist) ei kavandata.

8.2. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega on määratud: 1) krundi kasutamise sihtotstarve; 2) hoonete suurim lubatud arv krundil; 3) hoonete suurim lubatud ehitisealune pind; 4) hoonete lubatud maksimaalne kõrgus. Planeeritud krundi ehitusõigus on esitatud joonisel 4 *Põhijoonis*.

Ehitiste kasutamise otstarbe määramise aluseks on võetud „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ majandus- ja taristuministri 02.06.2015. määrus nr 51.

Põllu tn 2a krundi ehitiste lubatud kasutamise otstarbed on:

- 12131 *Restoran*
- 12132 *Kohvik, baar või söökla*
- 12139 *Muu toitlustushoone*
- 12201 *Büroohoone*
- 12311 *Kaubandushoone*
- 12314 *Kiosk*
- 12319 *Muu kaubandushoone*
- 12331 *Ilu- ja isikuteenuste hoone*

- 12332 Sõidukite teeninduse hoone
- 12339 Muu teenindushoone.

8.3. Arhitektuurinõuded ehitistele

Hoonete projekteerimisel Põllu tn 2a krundile arvestada joonisel nr 4 *Põhijoonis* toodud arhitektuursete tingimustega.

Uute hoonete lõplik asukoht, mahuline liigendatus ja välisviimistlus määratakse konkreetse hoone arhitektuur-ehitusliku projektiga.

Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele:

- Kavandatavate hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline, keskkonna arhitektuurset kvaliteeti parandav.
- Välisviimistlusmaterjalid peavad olema kvaliteetsed, ajas vastupidavad ning esinduslikud.
- Fassaadi lahendamisel on soovitatav kasutada erinevate materjalide liigendamist.

Hoonete projekteerimisel Põllu tn 2a krundile arvestada tabelis 1 toodud arhitektuursete tingimustega.

Tabel 1. Hoonestuse arhitektuursed nõuded

Hoone lubatud korruselisus	Vt tabel joonisel 4 <i>Põhijoonis</i> .
Lubatud katusekalde vahemik	Vt tabel joonisel 4 <i>Põhijoonis</i> .
Katuseharja kulgemise suund	Risti või paralleelne tänavaga piirneva krundi piiriga.
Katuse tüüp	Viil- või kelpkatuse, lamekatuse.
Katusekatte lubatud materjalid	Katusekivi, -plekk, tsementkiudplaat, lamekatustel ka rullmaterjalid jm kvaliteetne ja nõuetele vastav materjal.
Põhilised välisviimistlusmaterjalid	Puit, kivi, krohv (ka kombineeritult), metall, klaas, betoon jm kvaliteetne ja nõuetele vastav materjal.
±0,00 sidumine	Lahendatakse projekteerimise käigus.

Krundi piirile piirde ehitamine ei ole kohustuslik v.a. raudtee poolne krundi külge. Põllu tn 4 detailplaneeringuga on varemplaneeritud idapoolsele krundi piirile piirdeaed. Käesoleva planeeringuga on piirdeaed ette nähtud Põllu tn 2a krundi lõuna piirile ja edelapiiri ossa raudtee kaitsevööndi ulatuses. Piirdeaed on planeeritud jalakäijate ohutuse tagamiseks, et takistada otsest liikumist lõuna poolt planeeringualale ja planeeringualalt raudteele. Piirdeaia rajatised ja elemendid ei tohi ulatuda raudteemaale ning raudtee ehitusgabriiti. Piirdena on soovitatav kasutada kuni 2 m kõrgust võrkpaneelaeda. Piirdeaia lahendus täpsustatakse hoone projekteerimise käigus. Joonisel 4 *Põhijoonis* on näidatud piirdeaia võimalik paiknemine.

Maapinna olulist tõstmist ette ei nähta. Vajadusel on lubatud reljeefi korrigeerida nt juurdepääsuteedel ja hoonete ümbruses, et oleks tagatud sademevee äravool. Planeeritud krundi vertikaalplaneerimine täpsustatakse edasise projekteerimise käigus. Vertikaalplaneerimine peab arvestama naaberkruntide maapinna kõrgustega, vertikaalplaneerimisel ei ole soovitatav tekitada järske üleminekuid. Kruntide maapinna kõrguste muutmine ei tohi halvendada naaberkruntide olukorda.

Heakorra tagamisel tuleb lähtuda Antsla valla heakorra ja kaevetööde eeskirjast.

8.4. Krundi hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. **Väljapoole hoonestusala on ehitusõiguses toodud hoonete püstitamise keelatud.** Väljapoole hoonestusala võivad ulatuda sissepääsu trepid ja konsoolsed varikatused kuni 1,5 m ulatuses. Hoonestusala piires on lubatud ka teede, parklate ja haljasalade kavandamine.

Planeeritud hoonestusala on seotud krundi piiridega. Joonisel nr 4 *Põhijoonis* näidatud hoonestusala on krundil suurem, kui tegelik lubatud suurim ehitisealune pind. Suurem hoonestusala lubab vabamalt valida hoonete kuju ja paiknemist, arvestades hoonetevahelise vähima lubatud kaugusega. Hoonete vahelised vähimad lubatud kaugused on esitatud pkt. 8.7. Planeeringu joonisel nr 4 on toodud planeeritava hoone ja rajatise soovituslikud asukohad hoonestusalas.

8.5. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Põllu tn 2a krundile on juurdepääs planeeritud Põllu tänavalt. Joonisel 4 *Põhijoonis* on näidatud planeeritud juurdepääsutee krundi põhjaküljelt. Lisaks on planeeritud juurdepääs kaubaautodele krundi loodenurgast, juurdepääs on piiratud tõkkepuuga. Juurdepääsuteede täpsed asukohad lahendatakse projekteerimise käigus. Planeeritavate väljasõitude juurde tuleb paigaldada märk 222 «Peatu ja anna teed». Sissepääsud kinnistule tuleb lahendada üle kraavide truupidega. Truupide parameetrid täpsustatakse edasise projekteerimise käigus.

Jalakäijate juurdepääs planeeringualale on võimalik krundi põhjaküljelt planeeritud juurdepääsu kõrvale kavandatud kõnniteelt. Jalakäijate liikumine lõuna poolt üle raudtee rööbaste ei ole lubatud, selle vältimiseks on krundi lõunapiirile planeeritud piirdeaed (vt lisaks *seletuskiri pkt 8.3* ja joonis 4 *Põhijoonis*). Jalakäijate liikumine peab toimuma ainult ametlike raudtee ülekäigukohtade kaudu (Jaani tänaval ja Raudteejaama ringil).

Joonisel 4 *Põhijoonis* on näidatud Põllu tn 2a illustreeriv võimalik parkimis- ja kõnnitee lahendus. Põllu tn 2a krundile on planeeritud 14 parkimiskohta. Täpne lahendus antakse edasise projekteerimise käigus, parkimine tuleb lahendada vastavalt hoonete mahule ja kasutusotstarbele EVS 843:2016 „Linnatänavad“ parkimismäärustele.

Parkimine tuleb lahendada krundisiseselt (sh invaparkimine). **Põllu tn 2a äripinna kavandamisel tuleb tagada nõuetekohane parkimine krundisiseselt vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetele.** Parkimiskohtade arv ja täpne paigutus täpsustatakse edasise projekteerimise käigus vastavalt konkreetse hoone otstarbele/vetele ja hoone suletud brutopindalale. **Suuremad parkimisalad liigendada kõrghaljastusega** (soovitavalt kasutades haljasribal samaaegselt põõsarinnet ja kõrghaljastust). Soovitav on kasutada suuremate parkimisalade puhul lisaks haljastusega tsoneerimisele erinevate teekatendite kombineerimist.

Tabel 2. Parkimisnormatiivid vastavalt EVS 843:2016

<i>Ehitise otstarve/liik</i>	<i>Parkimisnormatiiv</i>
<i>Asutused</i>	<i>1/60</i>
<i>Supermarket, kauplused</i>	<i>1/50</i>
<i>Restoran, kohvik</i>	<i>1/120</i>

Märkused:

- *Projektis leitakse äripindade parkimiskohtade arv korrutades parkimisnormatiivi suletud brutopinnaga.*
- *Parkimiskohtade täpne arv määratakse hoonete projekteerimise faasis, kui on selge hoone täpne otstarvete osakaal.*
- ***Ehitise kasutamise otstarbeid saab rakendada mahus, mis võimaldab tagada normikohase parkimise.***

Lumi ladustada krundisiseselt, lumevallitamiseks kasutatakse krundisisesest haljasala.

8.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Likvideerimisele kuuluv haljastus on näidatud joonisel 4 *Põhijoonis*. Detailplaneeringuga on määratud nõuded haljastuse ja heakorrastuse edasiseks projekteerimiseks. Planeeritava kõrghaljastuse asukoht joonisel 4 *Põhijoonis* on illustratiivne ja täpsustub projekti staadiumis. Detailplaneeringuga näidatud olemasoleva ja kavandatava täiskasvanud haljastuse osakaal moodustab krundi pindalast 15,4%, kogu haljastatav osa 24,3%. Raudtee kaitsevööndis kehtivad piirangud vastavalt Ehitusseadustiku §70 ja §73, millest lähtuvalt ei tohi 10 m ulatuses äärmise rööpme teljestikust kõrghaljastust planeerida. Kõrghaljastuse planeerimisel on eelnevaga arvestatud.

Olemasoleva haljastuse likvideerimisel ja uue rajamisel tuleb arvestada järgnevaga:

- Krunt peab olema heakorrastatud.
- **Säilitada haljastuses võimalikult palju hoone, juurdepääsuteede ja parkimisalades alt välja jäävat olemasolevat, tervet ja elujõulist kõrghaljastust.**

- Kuna vajalik on ehitistele, juurdepääsuteedele ja parkla alale jäävate puude likvideerimine, siis on planeeringuga kavandatud asendusistutused. Vastavalt Antsla valla üldplaneeringule on keskuse maale seatud tingimus, mille alusel **krundi kõrghaljastuse osakaal peab olema vähemalt 10% krundi pinnast** (täiskasvanud puude võra pindala järgi). Istutava puuistiku min lubatud kõrgus on 2,5 m, tüve min läbimõõt 3 cm.
- Tagatud peab olema nähtavus krundilt väljasõidul.
- Kõrghaljastuse likvideerimisel ja rajamisel tuleb arvestada tehnovõrkude tegeliku paigutusega. Haljastamisel ei tohi tehnovõrgu peale ja selle kaitsevööndisse istutada kõrghaljastust.

8.7. Ehitistevahelised kujud

Ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Siseministri 30. märts 2017.a. määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Detailplaneeringualal lubatud hoonetevaheline tuleohutuskuja peab olema vähemalt 8 m. Kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Ehitiste täpne tulepüsisusklass määratakse projekteerimise käigus.

8.8. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel 5 *Tehnovõrkude planeering*.

Planeeringuga esitatakse tehnovõrkude põhimõtteline lahendus, mida täpsustatakse projekteerimise käigus. Tehnovõrguliinid tuleb projekteerida maa-alustena. **Lokaalsed veevarustuse- ja reoveekanalisisatsioonisüsteemide lahendused on keelatud.**

8.8.1. Veevarustus ja tuletõrjevesi

Veevarustuse lahendus on koostatud vastavalt AS Võru Vesi poolt 04.07.2023 väljastatud liitumistingimustele nr 5-18/23/64. Põllu tn 2a krundi veevarustuse tagamiseks on planeeritud ühendus Põllu tänav T1 maaüksusel asuvast ühisveetorustikust. Täpne veevarustuse lahendus antakse edasise projekteerimise käigus. Planeeritud veevarustuse liitumispunkt on kinnistu piiri juurde teemaale paigaldatud maakraan DN32. Kinnistuisene veevarustuse ühendustorustik projekteerida PE PN10 De 63 veetorust. Torustik paigaldada 1,8 meetri sügavusele maapinnast.

Vastavalt siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord § 6 lõige 3 peab veevõtukoht paiknema ehitise sissepääsust ja tuleohutuspaigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 meetri kaugusel. Sama määruse § 6 lõige 1 alusel peab päästetehnika ohutuse tagamiseks veevõtukoht paiknema ehitisest vähemalt 30 meetri

kaugusel. Kuna lähimad hüdrandid jäävad planeeritud hoonest kaugemale kui 200 m, siis on tänavale planeeritud uus tuletõrjehüdrant (vt joonis 5 *Tehnovõrkude joonis*). Tuletõrjeautodele ja –päästemeeskonnale on tagatud piisav juurdepääs hoonele tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Tuletõrjeeve tagamisel ja hüdrantide välja ehitamisel tuleb arvestada EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ esitatud nõuetega.

8.8.2. Kanalisatsioon ja sademevesi

Kanalisatsiooni lahendus on koostatud vastavalt AS Võru Vesi poolt 04.07.2023 väljastatud liitumistingimustele nr 5-18/23/64. Põllu tn 2a krundi reovesi on planeeritud juhtida Põllu tänav T1 maaüksusel asuvasse ühiskanalisatsioonitorustikku. Täpne kanalisatsioonilahendus antakse edasise projekteerimise käigus.

Isevoolne kanalisatsioon projekteerida ja ehitada PVC SN8 De 160 reovee kanalisatsioonitorudest, ühendus on planeeritud teha tänavatorustikul paiknevasse kaevu nr K-1. Kinnistu piirist kuni 1 m väljapoole tänava alale paigaldada kanalisatsiooni vaatlustoru De 200/160 või vaatluskaev De 400/315. Torustik ehitada minimaalselt 1,2 meetri sügavusele maapinnast. Kohtadesse, kus torustik muudab suunda, langu või muutub torustiku läbimõõt või materjal, paigaldada plastist voolurenniga kanalisatsioonikaevud min De 400/315.

Sademe- ja dreanaživee juhtimine ühiskanalisatsiooni, naaberkinnistutele ja raudtee maale on keelatud.

Põllu tänava ääres asub olemasolev kraavistus. Sademeveekanalisatsioon piirkonnas puudub, mistõttu tuleb eelistada paikset immutamist.

Sademevee ärajuhtimine kõvakattega pindadelt on ette nähtud pinnasesse immutamise meetodil. Vertikaalplaneerimine, sademevee ärajuhtimiseks vajalikud kalded ja sademevee täpne immutamise lahendus antakse hoone ehitusprojektiga. Krundi maapinna kõrguste muutmine ei tohi halvendada naaberkruntide olukorda.

Alternatiivina võib kaaluda sadevee juhtimist Põllu tänava äärsesse kraavi. Moodul Projekt OÜ poolt on juuni 2023 a. koostatud “Raudtee ja Jaani tn nurgas oleva valgala vee vastuvõtmise analüüs”, töö nr 2227. Põllu tänava kraav algab Raudteejaam ring 1 kinnistult ning kogub sademeveed kinnistutelt ja jookseb läbi olemasoleva valgala, mis asub Raudtee ja Jaani tänavate nurgas. Kraavi kalle on valgala suunas. Grossi toidukaupluse ehitustööde käigus olemasolev kraav puhastati ja korrastati. Valgala pindala on $S \approx 623 \text{ m}^2$, keskmine sügavus 0,5 m ja $V = 311 \text{ m}^3$. Arvesse võetakse 20 min, sademevee hulga bilanssi järgi peab kraavi min kogumismaht olema 270 m^3 . Seega on vastavalt valgala vee vastuvõtmise analüüsile kraavi vastuvõtuvõime suurem kui kruntidelt kogunev sademeveehulk.

8.8.3. Elektrivarustus ja välisvalgustus

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 454464.

Põllu tn 2a krundi elektrivarustuse ühendus on planeeritud AJ9602:(Antsla) fiidril F5 asetseva liitumiskilbi LK213352 juurest. Liitumiskilp LK213352 asub Põllu tn 4 ja Põllu tn 4b kinnistute piiril. Objekti elektrivarustuseks on planeeritud kinnistu piirile 0,4 kV liitumiskilp, mis peab olema alati vabalt teenindatav. Elektritoide liitumiskilbist objektini on ette nähtud maakaabliga. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi projekteerib ja ehitab tarbija oma vajadustele vastava liini. Kaablite kaitsetsooniks on 1,0 m kaablist mõlemale poole.

Krundisisene välisvalgustus lahendatakse edasise projekteerimise käigus.

8.8.4. Soojavarustus

Põllu tn 2a krundile on määratud lokaalne soojavarustus.

Võimalikud kütteallikad soojuspump- (sh maakütte tüüpi soojuspump) või tahkeküte ja päikesepaneelid (lubatud ainult hoone seina ja katuse tasapinnal, maapinnale paigaldatavate päikesepaneelide kasutamine on keelatud). Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvad kütteliigid nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi.

8.8.5. Sidevarustus

Sidevarustus on lahendatud vastavalt Telia Eesti AS poolt 13.11.2023 väljastatud tingimustele nr 38392100. Sidevarustuse tagamiseks on planeeritud sidekaabel alates Telia sidevõrgu lõpp-punktist (sidekaevust ANT-10) kuni planeeritud hoone sisevõrgu ühenduskohani.

Alates sidekaevust ANT-10 kuni hoone sideruumini paigaldada vähemalt 6-kiuline SM FOC kaabel. Kaabel keevitada sidekaevus ANT-10 paiknevasse splitterisse ning otsastada hoones. Sisevõrk projekteerida sõltuvalt vajadusest kas optiliste kaablite või vähemalt CAT6 vaskaablitel alates sideruumist. Kaablid otsastada.

8.9. Keskkonningimuste seadmine

Detailplaneeringuga ei kavandata "Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus" §6 lg 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi ega muud olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamist, sh vee, pinnase, õhu saastamist. Planeeringu koostamisel lähtutakse säästva arengu printsiipidest ja järgitakse kõrgetasemelise keskkonnakaitse põhimõtteid. Planeeritavate tegevuste realiseerimisel ei ole ette näha olulist keskkonnamõju, samuti ei seata ohtu inimeste tervist, kultuuripärandit või vara.

Olmejäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse, kus eri liiki olmejäätmed kogutakse eraldi konteineritesse. Lahtised jäätmekonteinerid ei ole lubatud. Prügikonteinerite arv ning paiknemine täpsustatakse hoone projekteerimise faasis. Jäätmete

käitlemine korraldatakse vastavalt Antsla valla jäätmehoolduseeskirjale. Prügikonteineri(te) paiknemine lahendatakse täpsemalt edasise projekteerimise käigus.

Planeeringualale ulatub raudtee kaitsevöönd. Planeeritav hoone ja iseteeninduslik autopesula jäävad raudtee kaitsevööndist väljaspoole. Ehitustööde käigus tuleb tagada masinate ning muude mehhanismide raudteemaale ja raudtee ehitusgabriiti mittesattumine. Raudtee kaitsevööndis tehtavate tööde käigus ei tohi rikkuda majandus- ja taristuministri 09.11.2020 määruses nr 71 „Raudtee tehnokasutuseeskiri“ viidatud raudtee ehitusgabriidi nõudeid. Ehitusgabriit on rööbastee teljega risti oleval tasandil kujutatud piirjoon, millest sissepoole ei tohi ulatuda ükski ehitise või seadme osa. Raudtee kaitsevööndis on keelatud ohustada liiklust ja takistada nähtavust raudteel.

Hoone projekteerimisel (vundamendid, seinad, aknad jms) arvestada raudteeveeremist tulenevate mõjudega, sh võimaliku vibratsiooni ning müraga. Arendajal ja projekteerijal tuleb hinnata olemasolevat olukorda ning vajadusel leevendavaid meetmeid rakendada. AS Eesti Raudtee ei võta endale kohustusi keskkonnaparameetrite (müra, vibratsioon) leevendamiseks. Kõik leevendusmeetmetega seotud kulud tuleb kanda arendajal või planeeritud kruntide igakordsetel omanikel.

Tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel arvestada, et tehnoseadmete müra ei ületaks keskkonnaministri 16.12.2016 a. määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ Lisa 1 normtasemeid, rakendades vastavaid müravastaseid meetmeid (sh EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“). Projekteerimisel tuleb vältida võimalikke mürahäiringuid ja tagada, et paigaldatavate tehnoseadmete müra levik oleks tõkestatud. Ventilatsiooni väljaviigud ei tohi olla suunatud olemasolevate elamute suunas.

Ehitustööde teostamisel tuleb jälgida, et töid teostataks päevasel ajal ja välditakse tööde teostamist olemasolevate elamute läheduses öhtusel ajal (alates kella 18.00 öhtul kuni 8.00 hommikul) – nii saab tagada ehitusaegse müra ja vibratsiooni mõju avaldumise võimalikult vähestele elanikele. Mürarikkamate tööde teostamise korral on soovitatav naaberala elanikke mürarikkast tööperioodist kirja teel teavitada. Müra vähendamise abinõuks on ka töökorras tööriistad ja nõuetele vastavad ehitusmasinad.

8.10. Planeeringulahendusega kaasnevad mõjud

Majanduslikud mõjud

Detailplaneeringu realiseerumise positiivne majanduslik mõju avaldub ärikrundile uute töökohtade loomise ja piirkonna heakorrastamise näol. Piirkond muutub atraktiivsemaks ning seeläbi tõuseb keskmine kinnisvara väärtus. Ala kordategemine ja arendamine loob eeldused lähipiirkonna uuteks arenguteks ja piirkonna aktiivsuse hoogustumiseks. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

Kultuurilised mõjud

Planeeringualal ja selle vahetus läheduses puuduvad muinsuskaitsealused mälestised või nende kaitsevööndid, mistõttu ei ole planeeringulahenduse realiseerimisel otsest negatiivset kultuurilist mõju. Planeeringulahendus on kooskõlas piirkonnas välja kujunenud asustusstruktuuriga. Detailplaneeringuga on määratud antud piirkonda sobivad arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks. Negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

Sotsiaalsed mõjud

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju on piirkonda uute töökohtade lisandumine. Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale avaldub eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele, suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme näol. Kuid tegemist on ajutise loomuga tegevusega, seetõttu võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

Looduskeskkonnale avalduvad mõjud

Ala ei kuulu väärtusliku maastiku koosseisu, rohevõrgustikku ega ühegi muu tundlikkust iseloomustava kriteeriumi alla. Natura 2000 linnu- ega loodusalasid planeeringukavaga alal ega selle vahetus läheduses ei paikne. Lähipiirkonnas puuduvad ka muud kaitstavad loodusobjektid.

Planeeritavate tegevuste realiseerimisel ei ole ette näha olulist keskkonnamõju, samuti ei seata ohtu inimeste tervist, kultuuripärandit või vara. Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevad mõjud ei ole ulatuslikud, kuna lähipiirkonnas on juba kujunenud hoonestatud ja inimtegevuse poolt mõjutatud keskkond. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et negatiivne mõju looduskeskkonnale puudub.

8.11. Servituutide vajaduse määramine

Servituutide määramise vajadus puudub.

8.12. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Planeeringut koostades on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine);

Lisaks antud nõuetele tuleb edasisel projekteerimisel ning ekspluatatsioonil tagada:

- hea nähtavus ja jälgitavus (võimalusel nt ka videovalve);
- teealade korrashoid;
- võõrastele piiratud juurdepääs eraalale;
- kinnistustiseste juurdepääsuteede ja parkimisalade valgustatus;

- vastupidavate ja kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, piirded).

8.13. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb hüvitada koheselt planeeritud kruntide igakordsete omanike poolt.

8.14. Planeeringu rakendamise võimalused

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

- Planeeritud krundi ehitusõigused realiseeritakse krundi valdaja poolt. Krundi igakordne omanik kohustub ehitise välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel koos kinnistusisese haljastuse, juurdepääsuteede ja krundisisese parkimisalaga. Vastavad tegevused toimuvad igakordse krundiomaniku kulul.
- Planeeringu koostamise algatamisega ei kaasne vallale kohustust avalikult kasutatava tee ja üldkasutatava haljastuse taastamiseks, vee- ja kanalisatsiooni trasside väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks.
- Detailplaneeringu lahenduse realiseerimise korral arvestada, et ehitusprojektide koostamiseks tuleb taotleda täiendavalt AS-ilt Eesti Raudtee tehnilised tingimused. Vastavalt Ehitusseadustiku §73-le tuleb raudtee kaitsevööndis ehitamiseks taotleda luba nii raudteevaldajatelt kui ka Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ametiilt (TTJA). Loa taotlemiseks TTJA-lt tuleb vähemalt 30 päeva enne tööde algust saata aadressile info@ttja.ee raudteevaldaja kirjalik nõusolek, projekti seletuskiri ning asendiplaan.
- Ühendused tehnovõrkudega rajab krundi omanik kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega vastavalt hoone tegelikule paigutusele hoonestusalas.
- Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Ehitusseadustikule, Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele, standarditele ja heale projekteerimistavale.
- Enne hoonete kasutuselevõttu taotleb kinnistu igakordne omanik või hoonestusõiguse omanik vajalikud kasutusload või esitab kasutusteatised vastavalt Ehitusseadustikule.
- Planeeringualale kavandatud keskkonna välja ehitamine peab toimuma võimalikult terviklikuna ning kooskõlas detailplaneeringus sätestatuga.

Planeering viiakse ellu järgmises järjestuses:

- hoone, rajatiste ja tehnovõrkude projekteerimine ja vastavate ehituslubade ja –teatiste väljastamine hoonetele;
- hoone, rajatiste, tehnovõrkude ja haljastuse väljaehitamine ja vastavate kasutuslubade ja –teatiste väljastamine rajatistele.

9. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte

Planeeringu on kooskõlastanud:

Planeeringu on läbi vaadanud ja heaks kiitnud: