

Detailplaneeringu koostamist rahastatakse Eesti-Läti-Vene piiriülese koostööprojekti "Fostering Socio-economic Development and Encouraging Business in Border Areas", lühinimetusega: "Foster SME", raames

Tellijaja

**Võru Maavalitsus**

Jüri tn 12,

65620 Võru

Tel 786 8301, [www.voru.maavalitsus.ee](http://www.voru.maavalitsus.ee)

Planeerija

**Ramboll Eesti AS**

Laki 34, 12915 Tallinn

Tel 698 8362, [www.ramboll.ee](http://www.ramboll.ee)

**Juuni 2014**

**Töö nr 2013\_0197**

# KOBELA TÖÖSTUSALA DETAILPLANEERING KÕIDE 1





Detailplaneeringu koostamist rahastatakse Eesti-Läti-Vene piiriülese koostööprojekti "Fostering Socio-economic Development and Encouraging Business in Border Areas", lühinimetusega: "Foster SME", raames.

Koostamise **2014/06/26**

kuupäev

Vastuvõetud: Antsla Vallavalitsuse 13.augusti 2014 korraldus nr 188

Kehtestatud:

Töö nr 2013\_0197

Ramboll Eesti AS  
Laki 34  
12915 Tallinn  
T +372 664 5808  
F +372 664 5818  
[www.ramboll.ee](http://www.ramboll.ee)



## KÖIDE 1

### I PLANEERING

<b>1.</b>	<b>PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK JA ALUSED .....</b>	<b>6</b>
1.1.	Sissejuhatus .....	6
1.2.	Planeeringu koostamise eesmärk.....	6
1.3.	Planeeringu koostamise alused .....	6
<b>2.</b>	<b>OLEMASOLEV OLUKORD .....</b>	<b>8</b>
2.1.	Planeeritava ala kontaktvöönd .....	8
2.2.	Planeeritav ala .....	8
2.2.1.	Maa-ala üldiseloomustus .....	9
2.2.2.	Hooned ja rajatised .....	10
2.2.3.	Maakasutus .....	10
2.2.4.	Teed .....	10
2.2.5.	Haljastus ja heakord .....	10
2.2.6.	Planeeritavate alade reljeef .....	10
2.2.7.	Pinnas ja põhjavesi.....	10
2.2.8.	Kehtivad kitsendused.....	10
2.2.9.	Looduskaitsetised piirangud .....	11
<b>3.</b>	<b>PLANEERIMISETTEPANEK.....</b>	<b>12</b>
3.1.	Planeeritaval alal kruntide moodustamine.....	12
3.2.	Ehitusgeoloogilised tingimused.....	14
3.3.	Arhitektuursed nõuded hoonete projektidele .....	14
3.4.	Teed ja parkimine .....	14
3.5.	Välisvalgustus.....	15
3.6.	Elektrivarustus.....	15
3.7.	Sidevarustus.....	16
3.8.	Tuletõrje veevarustus .....	16
3.9.	Veevarustus ja kanalisatsioon .....	16
3.10.	Sademevee ärajuhtimine.....	17
3.11.	Soojavarustus.....	17
3.12.	Tuleohutus .....	17
3.13.	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused .....	17
3.14.	Keskkond .....	17
3.15.	Haljastus ja heakord .....	17
3.16.	Jäätmekäitlus .....	18
3.17.	Võimalused detailplaneeringu elluviimiseks.....	18

**JOONISED**

4_1	Situatsiooniskeem	Skeem
4_2	Tugijoonis	M 1:1 000
4_3	Kontaktala plaan	M 1:2 000
4_4	Põhijoonis	M 1:500
4_5	Tehnovõrkude koondplaan	M 1:1 000
4_6	Krundijaotuse skeem	Skeem
4_7	Ehitusetappide skeem	Skeem
4_8	Planeeringulahenduse illustratsioon	Skeem

**KÖIDE 2**

- II MENETLUSDOKUMENDID**
- III TEHNILISED TINGIMUSED**
- IV KOOSKÖLASTUSED**

## PLANEERINGU KOOSTAMISEL OSALESID

Detailplaneering koostati koostöös Antsla Vallavalitsuse, Võru Maavalitsuse ning Ramboll Eesti AS esindajatega:

### Antsla Vallavalitsus:

Kurmet Mürsepp	volikogu esimees
Ester Hommik	maakorraldaja

### Võru Maavalitsus:

Britt Vahter	Arengu-ja planeeringuosakonna juhataja
Mihkel Värton	Arengu- ja planeeringuosakonna juhataja asetäitja

### Ramboll Eesti AS:

Kertu Arumetsa	projektijuht
Eneli Niinepuu	planeerija
Evelin Anto	insener
Ivo Vallas	insener
Henri Klemmer	insener
Triin Lepland	tehnik

# 1. PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK JA ALUSED

## 1.1. Sissejuhatus

Detailplaneeringu koostamist rahastatakse Eesti-Läti-Vene piiriülese koostööprojekti "Fostering Socio-economic Development and Encouraging Business in Border Areas", lühinimetusega "Foster SME", raames.

Projekti eesmärk on edendada majanduslikku ja sotsiaalset integratsiooni Läti, Vene ja Eesti piirialadel läbi tiheda koostöö kohalikul ja regionaalsel tasemel Vidzeme regiooni, Pihkva oblasti ja Võru maakonna vahel, toetamaks kohaliku ettevõtluse arengut.

## 1.2. Planeeringu koostamise eesmärk

Antsla Vallavalitsuse 7. oktoober 2013 korraldusega nr 215 „Detailplaneeringu algatamine ja finantseerimine“ algatati Kobela tööstusala detailplaneering. Detailplaneeringu eesmärgiks on planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine, sihtotstarbe muutmine, krundi ehitusõiguse määramine, kruntide hoonestusalade piiritlemine ning planeerimisprotsessi läbiviimine vastavalt planeerimisseadusele.

Detailplaneeringu koostamise rahastatakse projektist "Fostering Socio-economic Development and Encouraging Business in Border Areas" nr ELRII-233.

## 1.3. Planeeringu koostamise alused

Detailplaneeringu algatamise ja koostamise alus:

- Antsla Vallavalitsuse 07.oktoobri 2013 korraldus nr 215 „Detailplaneeringu algatamine ja finantseerimine“
- Antsla Vallavalitsuse 10.detsembri 2013 korralduse nr 275 „Antsla Vallavalitsuse 07.oktoobri 2013 korraldus nr 215 „Detailplaneeringu algatamine ja finantseerimine“ muutmine

Varem koostatud arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid:

- Võru maakonna teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ (kehtestatud Võru Maavanema korraldusega 02.detsember 2005 nr 1.1-1/196);
- Võru maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Võrumaa kergliiklusteed ja loodusrajad“ (kehtestatud Võru Maavanema korraldusega 14.märts 2014 nr 1-1/2014/139);
- Antsla valla üldplaneering (vastu võetud Antsla Vallavolikogu 25.septembri 2012 määrusega nr 13, jõustunud 01.oktoober 2012);
- Antsla valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2013-2025 (vastu võetud Antsla Vallavolikogu 30.septembri 2013 määrusega nr 14);
- Antsla valla ehitusmäärus (vastu võetud Antsla Vallavolikogu 18.detsembri 2003 määrusega nr 25);
- Antsla-Kobela kõnni-, jalg- ja kergliiklustee projekt (KLT projekt OÜ töö nr TE-01-2013, koostamisel olev).

- Võrumaa ettevõtlusalade Misso, Väimela, Võrusoo, Kobela, Vastseliina ja Rõuge väljaarendamise teostatavus- tasuvusanalüüs ning turundusplaan (Cumulus Consulting OÜ ja Civitta International OÜ, 12. 2013).

Planeeringu koostamisel läbiviidud uuringud:

- Topo-geodeetilised uurimistööd, Geomel OÜ, töö nr 06/14 (30.12.2013).
- Kobela tööstusala. Antsla vald, Võrumaa. Detailplaneeringute ja infrastruktuuri tehniliste projektide koostamine kuuete Võrumaa tööstusalale. Ehitusgeoloogilise uuringu aruanne (OÜ Rakendusgeoloogia 04.2014)

Planeeringu koostamisel läbiviidud uuringute aruanded säilitatakse Võru Maavalitsuses.

## 2. OLEMASOLEV OLUKORD

### 2.1. Planeeritava ala kontaktvöönd

Detailplaneeringu ala asub Võru maakonnas, Antsla vallas, Kobela alevikus.

Planeeritav ala asub kahel riigi reservmaa maatükil (piiriettepanekud AT0803140195 ja AT1209120018) ja osaliselt Lusti tee T1 kinnistul (kat nr 14301:003:0065), mille sihtotstarve on 100 % transpordimaa ning ühel reformimata maa maatükil.

Antsla valla üldplaneeringus on planeeritav ala (va. transpordimaa juhtotstarbega Lusti tee) tootmismaa juhtotstarbega munitsipaalomandisse taotletav maa.

Planeeritav ala piirneb põhjast Valga maanteega (tee nr 23129, Laatre – Antsla tee) ja on ümbritsetud valdavalt eraomandisse kuuluvate kinnistutega.

Loodest piirneb planeeringuala nelja kinnistuga:

- Teeääre katastriüksuse number 14301:003:0130, sihtotstarve 100% elumumaa;
- Mari katastriüksuse number nr 14301:003:0400, sihtotstarve 100% tootmismaa;
- Pesuplatsi katastriüksuse number 14301:003:0038, sihtotstarve 100% tootmismaa;
- Arvi katastriüksuse number 14301:003:0024, sihtotstarve 100% tootmismaa.

Planeeringuala lääne piiril on, osaliselt planeeringu ala läbiv, Lusti tee T1 kinnistu (kat nr 14301:003:0065), sihtotstarve on 100% transpordimaa.

Planeeringualast lõunasse jäävad Naftabaasi (kat nr 14301:003:0200) maaüksus, mille sihtotstarbeks on 100% ärimaa ja Maadi (kat nr 14301:003:0069) maaüksus, mille sihtotstarbeks on 100% maatulundusmaa.

Ida suunalt piirneb planeeringuala Mäeotsa (kat nr 14301:003:0070) ja Uuemäe (kat nr 14301:003:0271) kinnistutega, mõlema kinnistu sihtotstarbeks on 100% maatulundusmaa ning Linda alajaama kinnistuga (kat nr 14301:003:0600), mille sihtotstarbeks on 100% tootmismaa.

Mäeotsa kinnistu (kat nr 14301:003:0070) saab oma ligipääsu Valga maanteelt läbi planeeritava ala idaosa.

Planeeritavat ala läbiv Lusti tee jagab kavandatava tootmisala kaheks tükiks, mõlemale tükile on juurdepääs nii Valga maanteelt kui Lusti teelt.

Lähimad elamud asuvad planeeritava ala vahetus läheduses Teeääre (kat nr 14301:003:0130) ja Mäeotsa (kat nr 14301:003:0070) kinnistutel.

### 2.2. Planeeritav ala

Detailplaneeringuga planeeritav ala asub Võru maakonnas, Antsla vallas, Kobela alevikus ja paikneb tervenisti kahel riigi reservmaa maatükil ja osaliselt ühel transpordimaa sihtotstarbega kinnistul ja reformimata maal. Planeeritava ala kogupind on 6,7 ha.

Alale on juurdepääs Valga maanteelt ja Lusti teelt.



### 2.2.1. Maa-ala üldiseloostus

Ala on valdavalt lage ja seni kasutusel olnud põllumaana. Ala põhjaosas asuvad tiik ja kraav, millesse suubuvad teisel pool Valga maanteed asuvad kraavid ja mille veed juhatakse Lusti tee alt läbi Boose järvedesse.

#### **Fotod planeeritavast alast**



Vaade planeeritava ala ida poolsele alale Lusti teelt

Planeeritaval alal asuv tiik ja kased



Vaade planeeritava ala loode poolsele alale

Planeeritava ala loode poolse ala läheduses asuvad tootmishooned

### 2.2.2. Hooned ja rajatised

Planeeritaval alal asub hoone vaid ala idaosas, kus paikneb vana, kasutusest väljas olev, alajaam. Planeeritavale alale on koostamisel projekt Antsla - Kobela kõnni-, jalg- ja kergliiklustee (KLT projekt OÜ töö nr TE-01-2013).

### 2.2.3. Maakasutus

Ala suurusega 6,7 ha asub kahel riigi reservmaa maatükil, ühel reformimata maa-alal ja ühel kinnistul:

- riigi reservmaa piiriettepanek AT0803140195, pindala planeeritaval alal 5,1 ha;
- riigi reservmaa piiriettepanek AT1209120018, pindala planeeritaval alal 0,6 ha;
- Lusti tee (kat nr 14301:003:0065), pindala 0,55 ha, sh planeeritaval alal 0,3 ha;
- reformimata maa pindala planeeritaval alal 0,7 ha.

### 2.2.4. Teed

Planeeringualale juurdepääsutee Lusti tee (tee nr 1430010) on väga halvas seisukorras mustkattega. Planeeringualaga piirnev Valga mnt (Laatre – Antsla, tee nr 23129) on asfaltkattega. Planeeritava ala kirdeosas asuv Mäeotsa tee on pinnaskattega.

### 2.2.5. Haljastus ja heakord

Planeeritav ala on valdavalt lage põllumaa. Lusti teest läände jääval maatükil on heinamaa üksikute puudega.

### 2.2.6. Planeeritavate alade reljeef

Ala on üsna tasane, absoluutkõrgused jäävad 70,0 m ja 74,0 m vahele. Kõige madalam on ala loodenurk ja kõige kõrgem kagunurk ja idas alast välja ulatavas osas. Reljeefi kalle on loodekagusuunaline ja tõus on ühtlane.

### 2.2.7. Pinnas ja põhjavesi

Detailplaneeringuala paikneb Valga nõos, mis on oma olemuselt tasandikuline maastikurajoon, mida ääristavad kolmest küljest kõrgustikud (Otepää, Karula ning Sakala).

Detailplaneeringu ala lasub Devoni liivakividel ning peamiseks pinnakattekiivimiks on moreen.

Põhjavee kaitstuse poolest asub detailplaneeringu ala kaitstud põhjaveega alal.

### 2.2.8. Kehtivad kitsendused

Planeeringualal asuvad Elektrilevi OÜ-le kuuluvad:

- Linda-Määrastu, Linda-Inni ja Linda-Matsi 10kV õhuliinid, kaitsevöönd 2 m mõlemale poole liini telge;
- Linda-Mahla, Linda-Lüllemäe ja Linda-Kanala 10kV maakaabelliinid, kaitsevöönd 1 m mõlemale poole kaabelliini telge;
- Linda I alajaama F10,4 kV õhuliin, kaitsevöönd 2 m mõlemale poole liini telge.

Planeeringualal asuvad Elektrilevi OÜ-le kuuluvad Tsirguliina-Linda ja Sõmerpalu-Linda 110kV õhuliinid, kaitsevöönd 25 m mõlemale poole liini telge.

Planeeringualale jäävad veel:

- olemasoleva kanalisatsioonitorustik kaitsevööndiga 2m kummalegi poole torustiku telge;
- olemasoleva soojatorustik kaitsevööndiga 2m kummalegi poole telge;
- olemasolev sidekanalisatsioon kaitsevööndiga 2m kummalegi poole telge.

Planeeritavale alale jääb Valga maantee teekaitsevöönd 50m äärmise sõiduraja teljest ja tee sanitaarkaitsevöönd 60m teekatte servast ning Lusti tee teekaitsevöönd 10m äärmise sõiduraja teljest.

### **2.2.9. Looduskaitseelised piirangud**

Looduskaitseelisi piiranguid planeeringualal ei ole.

### 3. PLANEERIMISETTEPANEK

Käesoleva detailplaneeringuga kavandatakse Kobela tootmisala mis asub Võru maakonnas, Antsla vallas, Kobela alevikus.

Planeeritav tegevus on kooskõlas kehtiva Antsla valla üldplaneeringuga.

Käesoleva planeeringuga planeeritavale alale on koostamisel projekt Antsla-Kobela kõnni-, jalg- ja kergliiklustee (KLT projekt OÜ töö nr TE-01-2013), selle projekti lahendust on planeeringu koostamisel arvestatud. Antsla-Kobela kõnni-, jalg- ja kergliiklustee kuulub Võru maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu „Võrumaa kergliiklusteed ja loodusrajad“ kohaselt esimese prioriteedi planeeritud kergliiklusteede hulka.

Planeeritav ala on hetkel hoonestamata põllu- ja heinamaa.

Alale on hea juurdepääs Valga maanteelt Lusti tee kaudu.

#### 3.1. Planeeritaval alal kruntide moodustamine

Planeeritav ala asub Antsla vallas, Kobela alevikus, maa sihtotstarbeks on valdavalt tootmismaa, Lusti tee osas ka transpordimaa.

Planeeringuga moodustatakse kaksteist krunti:

- neli liiklusmaa sihtotstarbega krunti;
- kuus tootmis- ja ärimaa segasihtotstarbega krunti;
- üks põllumajandusmaa sihtotstarbega krunt;
- üks vee tootmise ja jaotamise ehitise maa sihtotstarbega krunt tuletõrjevee mahutite tarbeks;
- üks elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa sihtotstarbega krunt planeeritava alajaama tarbeks.

Kruntide moodustamise täpsemad andmed on kantud tabelisse 1.

**Tabel 1 Kruntide moodustamine**

Pos nr	Krundi planeeritud sihtotstarve (vastavalt DP liigile)	Moodustatakse kinnistutest või maatükkidest
1	LT	Riigi reservmaa piiriettepanek AT1209120018 Reformimata maa
2	T80/Ä20	Riigi reservmaa piiriettepanek AT1209120018
3	LT	Riigi reservmaa piiriettepanek AT0803140195 Reformimata maa
4	LT	Riigi reservmaa piiriettepanek AT0803140195 Reformimata maa
5	MP	Reformimata maa
6	T95/Ä5	Riigi reservmaa piiriettepanek AT0803140195
7	OE	Riigi reservmaa piiriettepanek AT0803140195
8	T95/Ä5	Riigi reservmaa piiriettepanek AT0803140195
9	T95/Ä5	Riigi reservmaa piiriettepanek AT0803140195

Pos nr	Krundi planeeritud sihtotstarve (vastavalt DP liigile)	Moodustatakse kinnistutest või maatükkidest
10	T95/Ä5	Riigi reservmaa piiriettepanek AT0803140195
11	T95/Ä5	Riigi reservmaa piiriettepanek AT0803140195
12	OV	Riigi reservmaa piiriettepanek AT0803140195
13	LT	Riigi reservmaa piiriettepanek AT0803140195

Tootmis- ja ärimaa segasihtotstarbega kruntidel on lubatud (T/Ä):

- võimaliku kahjuliku välismõjuta tootmishoonete ehitamine;
- võimaliku kahjuliku mõjuta tootmisrajatiste ehitamine;
- hoidlate, laohoonete, laoplatside rajamine;
- rajatavaid tootmisi teenindavate büroohoonete ehitamine;
- põllumajandusliku tootmishoonete ehitamine.

Tootmis- ja ärimaa segasihtotstarbega krundid on kavandatud liitmisõigusega, kui soovitakse omandada mitu kõrvuti olevat krunti, siis saab need planeeringu kohaselt liita. Kruntide liitmisel on lubatud valida üks ligipääsutee.

#### Põllumajandusmaa (MP)

Põllumajandusmaa sihtotstarbega krundil:

- aiamaa rajamine põllumajandussaaduste tootmiseks va tootmise viisid , mille korral on vajalik maa läbi kündmine sügavamal kui 0,5 m;
- loomade karjatamine;
- heina kasvatamine.

Käesoleva planeeringuga on planeeritud üks põllumajandusmaa sihtotstarbega krunt (pos 5).

#### Tee- ja tänava maa (LT)

Tee- ja tänava maa-alal on lubatud rajada nõuetekohaseid sõidu-ja kergliiklusteid ning paigutada sinna tehnovõrke ja teehoiurajatisi ning rajada kuivenduskraave.

Käesoleva planeeringuga kavandatakse olemasoleva Lusti tee baasil nõuetekohase tee väljaehitamine tootmisala tarbeks. Kõik juurdepääsud on Lusti teelt. Ainult maatulundusmaa krundi tarbeks ei ole vaja uut teed rajada. Tee ja mahasõidu täpsem paiknemine on kantud planeeringu põhijoonisele. Lusti tee kinnistule on planeeritud laiendus (pos 13), et tehnovõrgud mahutada liiklusmaale.

Käesoleva planeeringuga on ka planeeritud kaks krunti (pos 1 ja 3) KLT Projekt OÜ poolt varemprojekteeritud kõnni-, jalg- ja kergliiklusteele)

#### Elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitiste maa (OE)

Käesoleva planeeringuga on planeeritakse üks elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitiste maa sihtotstarbega krunt alajaama tarbeks (pos 7).

#### Vee tootmise ja jaotamise ehitise maa (OV)

Käesoleva planeeringuga planeeritakse üks krunt tuletõrjervee mahutitele (pos 12).

### 3.2. Ehitusgeoloogilised tingimused

Uute hoonete, teede ja platside alt tuleb eemaldada mullakiht täies mahus ning asendada ühtlase mineraalse, kiht kihilt tihendatud pinnasega vajaliku kõrguseni. Olemasolevate teede mullet tuleks tõsta ja rajada drenkiht.

Ehitusgeoloogilised tingimused torustike rajamiseks on raskendatud eelkõige aastaringselt kõrge vabapinnalise põhjavee taseme tõttu. Juurdepääsuteede rajamiseks on tingimused rahuldavad.

Teede rajamisel mitte rikkuda väljakujunenud niiskusrežiimi ning tagada vabapinnalise põhjavee äravool.

Savipinnased, moreen ja savikas peenliiv on tundlikud struktuuri rikkumise ja leandumise suhtes, kui pinnased leonduks kaotaks nad mitmekordselt kandevõimes, selle vältimiseks ei tohiks vahetult märjal savipinnasel, ka vihmaga, sõtkuda ehitusmasinatega.

Veeküllastunud liivakihti ja savipinnastesse rajatud sügavamad kui 1,0 meetrised kaevikud tuleb kindlustada.

Torustikele on otstarbekas rajada liiva- peenkillustikpadi.

Piirkonnas sõltub pinnasevee tase otseselt sademetest, pinnasevee taseme kõikumise amplituud on  $\pm 0,5$  m.

Piirkonna külmumissügavus on keskmiselt 1,4 meetrit, maksimaalselt kuni 2,05 meetrit.<sup>1</sup>

### 3.3. Arhitektuursed nõuded hoonete projektidele

#### Tootmis- ja ärihooned

- Hoonestusviis – lahtine;
- Katusekalle – kõigil hoonetel 0 - 45°;
- Maksimaalne hoone kõrgus - 15 m;
- Maksimaalne korruselisis - 3 korrust;
- Maksimaalne täisehitusprotsent – 35%;
- Viimistlusmaterjalidele valimisel lähtuda tootmisala üldisest esteetilisest välimusest ja paikkonda sobivusest;
- Piirete kõrgus 1,8 m tänava pinnast;
- Hooned ehitada minimaalse tulepüsimusklassiga TP 3, tulepüsimusklassi täpsustada hoonete projekteerimise käigus.

### 3.4. Teed ja parkimine

Juurdepääs planeeritavatele aladele on Valga maanteelt (Laatre – Antsla maantee nr 23129) mööda Lusti teed (tee nr 1430010). Valga maantee äärde planeeringualale on projekteerimisel kergliiklustee

<sup>1</sup> Kobela tööstusala. Antsla vald, Võrumaa. Detailplaneeringute ja infrastruktuuri tehniliste projektide koostamine kuuete võrumaa tööstusalale. Ehitusgeoloogilise uuringu aruanne (OÜ Rakendusgeoloogia 04.2014)

(KLT projekt OÜ töö nr TE-01-2013). Käesolevaga planeeringuga on planeeritud juurdepääsud moodustatud kruntidele Lusti teelt ja Mäeotsa teelt. Mäeotsa teelt säilib ka ligipääs Mäeotsa kinnistule (kat nr 14301:003:0070).

Teede rajamiseks esitatavad nõuded:

- teede rekonstrueerimiseks ja rajamiseks tuleb koostada nõuetekohane tee-ehitusprojekt ja taotleda ehitusluba kohalikult omavalitsuselt;
- teede täpne konstruktsioon määrata teeprojektiga;
- teede projektiga tuleb kavandada kuivenduskraavide ja truupide rajamine üleliigse pinnavee äravooluks, määrates kraavide ja truupide arvu, asukohad ja mõõdud;
- kruntide liitmisel on soovitatav rajada üks mahasõit.

Parkimine lahendatakse krundisisesele, parkimiskohad võib kavandada hoonestusalale. Parkimiskohtade arv on toodud detailplaneeringu põhijoonisel tabelis „Kruntdite ehitusõigus ja kitsendused ning arhitektuursed nõuded“. Parkimiskohtade arvu täpsustada hoonete projektiga vastavalt parkimismateriale ja hoonete mahtudele ning kasutusele.

### 3.5. Välisvalgustus

Planeeringuga on kavandatud tänavavalgustus planeeritava tee äärde. Valgustuse kaablite ja valgustite asukohad on kantud „Tehnovõrkude koondplaanile“. Kruntdite sisene välisvalgustus lahendada hoonete projektiga, projekteerimisel lähtuda kehtivatest nõuetest, standarditest ja juhenditest.

### 3.6. Elektrivarustus

Vastavalt Elektrilevi OÜ Kagu-Eesti regiooni 01.04.14 väljastatud tehnilistele tingimustele (Tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 218296) on elektrivarustus planeeritud uue alajaama baasil. Detailplaneeringuga on ette nähtud krunt (pos 7) uuele alajaamale, mis on planeeritud koormuskeskmesse.

Planeeringuga on kavandatud uued elektri maakaablid uuest alajaamast kuni liitumispunktideni. Liitumiskilbid on planeeritud kruntide piirile. Liitumispunkti peajaotuskilpi projekteerib ja ehitab Tarbija oma vajadusele vastava liini.

Elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Pingestamine on lubatud pärast elektripaigaldise kasutuselevõtu teatise esitamist elektrivõrgu ettevõttele.

Vastavalt Elektrilevi OÜ Kagu-Eesti regiooni 01.04.14 väljastatud tehnilistele tingimustele (Tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 218296) tuleb väljastpoolt planeeritavat ala sisenevatele kaablitele Elektrilevi OÜ kasuks sõlmida kirjalik kokkulepe. Planeeringu käigus elektripaigaldiste ümberpaigutamiseks tuleb sõlmida projekteerimise ja ehitustööde teostamiseks lisateenuse leping.

Võrgu ümberehitamise projekteerimisel ja ehitamisel juhendada järgmistest asjaoludest:

- Elektripaigaldis peab vastama kõigile Elektrilevi OÜ kehtivatele nõuetele ja normidele;
- Ümberehitatud elektrivõrk kuulub Elektrilevi OÜ-le;
- Ehitiste, rajatiste, aedade jms ehitamisel arvestada maakaablite kaitsevööndi ulatusega vastavalt kehtivatele normidele;

- Projekt kooskõlastada Elektrilevi OÜ-ga vastavalt kehtivale korrale;
- Kinnisasja omanik peab taotlema ümberpaigaldatava võrgu kohta muudest ehitistest ehitus- ja kasutusloa, mis peab olema vormistatud Elektrilevi OÜ nimele;
- Kinnisasja omanik kannab kõik ümberpaigutamisega seotud kulud, maksud, koormatise ja kahjud.

Projekteerimise järgmises staadiumis nähakse ette juurdepääsuteed alajaamade kinnistutele.

Planeeritav alajaam, elektriliinid ja liitumiskilbid on kantud Tehnovõrkude koondplaanile. Samale joonisele on kantud ka kõik likvideeritavad objektid.

### 3.7. Sidevarustus

Sidevarustus nähakse ette vastavalt Elion Ettevõtte AS 11.03.2014 väljastatud telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr 22400133. Planeeringule on kantud kõik olemasolevad sidetrassid ja määratud sidekuja teiste kommunikatsioonide suhtes. Ühenduse saamiseks rentida ELA SA kaablist kiud alates sõlmest KOBJ01 kuni ELA SA kaevuni 002M21. Maandada optiline kaabel alates ELA SA kaevust 002M21 kuni tootmisala krundini. Tootmisalale paigaldada sidekaev. Iga krundi jaoks planeerida 4 kiuline kaabel. Tootmisalal ehitada paigaldatavast kaevust välja sidekanalisatsioon kuni kruntideni 50mm PVC toruga. Toru ots tähistada märkepalliga.

Kliendi sisevõrgus hoonesiseselt kasutada CAT5/CAT6 kaableid.

Projekteerimisel tuleb järgida tehnovõrkudele kehtestatud paigaldusnorme ja nõudeid. Juhul, kui on vajalik ümber paigutada Elioni siderajatise, teha ümberpaigutamise projekt vastavalt Elioni tehnilistele tingimustele ja ümberpaigutatud siderajatise tasuta Elionile üle anda asendusrajatisena.

Projektis näha ette kõik abinõud olemasolevate siderajatiste kaitseks. Liinirajatiste omandisuhete piiritlepunktiks jääb kinnistu piir. Väljaspool piiritlepunktiga olev liinirajatise osa antakse tasuta ja tähtsajalt Elioni hallata. Kooskõlastamiseks esitada projekt elektroonselt läbi Elioni e-teeninduse.

Sidevarustuse täpsemad lahendused on kantud Tehnovõrkude koondplaanile.

### 3.8. Tuletõrje veevarustus

Tuletõrjevee vajadus lahendatakse tuletõrjevee mahuti, tuletõrjeveetiigi ja kuivhüdrantide võrgu rajamisega. Käesoleva planeeringuga on kavandatud olemasolev tiik rekonstrueerida tuletõrjeveetiigiks mahuga 270m<sup>3</sup> ja planeeritud tuletõrjevee mahuti mahuga 270 m<sup>3</sup>.

Hüdrantide ja torustike täpsem paiknemine täpsemad lahendused on kantud Tehnovõrkude koondplaanile.

### 3.9. Veevarustus ja kanalisatsioon

Olmevee- ja kanalisatsiooni vajadus lahendatakse valla ühisveevärgiga liitumisega. Veemahukate tootmisettevõtete rajamise korral tuleb välja ehitada lokaalne lahendus. Planeeritud torustikud on võimalik tulevikus üle anda kohalikule vee-ettevõtjale.

Järgnevas projekteerimise etapis küsitakse tehnilised tingimused kohalikult vee-ettevõtjalt.

Täpsem trasside paiknemine ja lahendused on kantud Tehnovõrkude koondplaanile.



### 3.10. Sademevee ärajuhtimine

Sademevee ärajuhtimine on kavandatud vertikaalplaneerimisega, ning sademevee kraavide rajamisega. Kogutud ja puhastatud sademeveed võib juhtida planeeritud ja olemasolevatesse kraavidesse. Sademevee kraavide täpsemad asukohad on kantud Tehnovõrkude koondplaanile.

Kruntide sisene sademevee ärajuhtimine ja puhastamine lahendada hoonete projektiga. Hoonete projektis näidata vertikaalplaneerimine ja sademevee puhastite täpsed asukohad.

### 3.11. Soojavarustus

Soojavarustus lahendatakse lokaalselt hoonete projektidega.

### 3.12. Tuleohutus

Lähtudes Eesti Vabariigi Standardist (EVS 812-7:2008 Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus) tulenevalt peab hoonete vahele tule leviku takistamiseks jääma vähemalt 8 m kuja.

Hoonete minimaalseks tulepüsivusklassiks on määratud TP 3, tulepüsivusklassi täpsustada hoonete projekteerimise käigus vastavalt kehtivale seadustele, normidele ja standarditele.

### 3.13. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeritava ala turvalisuse tagamiseks vajalikud meetmed tootmisalal:

- tootmisala välispiir on lubatud tarastada. Tarastamine kavandada mööda tootmis- ja ärimaaks kavandatud kruntide piire. Tarade rajamiseks kasutada võrkpiiret, piirde kõrgus tee pinnast 1,5 m;
- hoonete, ümbruse ja parkimisaladel väljaehitatud valgustus;
- vastupidavate uste, akende ja lukkude kasutamine;
- planeeritava ala korrashoid;
- süttimatust materjalist prügikonteinerite kasutamine.

### 3.14. Keskkond

Käesoleva detailplaneeringuga keskkonnamõju strateegilist hindamist (edaspidi KSH) algatatud ei ole, sest detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne eeldatavasti olulist keskkonnamõju, ega vahetut või kaudset mõju inimese tervisele ja heaolule ning ümbritsevale keskkonnale (Antsla Vallavalitsuse 07.10.2013. a. korraldus nr 215).

### 3.15. Haljastus ja heakord

Selle planeeringuga kavandatud aiaga piiratud ja hoonestatud aladel on nähtud ette haljastuse rajamine. Kõrghaljastuse rajamise kohustusega alad on kantud planeeringu põhijoonisele, alad

võivad täpsustuda edasise projekteerimise käigus. Haljastada minimaalselt 15% krundi pindalast nii, et puude ja põõsaste võra alune maa oleks vähemalt 10% krundi pindalast.

Säilitada olemasolevat kõrghaljastust maksimaalses võimalikus mahus;

Haljastuse täpsem paiknemine ja istutatavate taimede liigid ning kogused määratakse krundisestest projektidega. Soovitatavalt kasutada piirkonnale omaseid liike. Puu ja põõsaliikide dekoratiivseid sorte võib kasutada vaid hoonete vahetus läheduses. Mitte valida dekoratiivseid liike ja sorte, mis võivad iseseisvalt looduses levima hakata.

Teeninduskeskuse teede äärde ja parklatesse on nähtud ette kavandada kõrghaljastus. Puude ja põõsaste liigid määrata tee või parkla ehitusprojektiga.

### 3.16. Jäätmekäitlus

Planeeritava ala jäätmekäitlus lahendada krundisiseselt. Hoonete projekteerimise käigus näidata prügikogumiskonteineritele mõeldud alad.

Jäätmete käitlemisel tuleb lähtuda Jäätmeseadusest ja Antsla valla jäätmehoolduseeskirjast. Vastavalt Jäätmeseadusele tuleb jäätmete kogumisel ja hoidmisel jäätmed nende tekkekohas paigutada liikide kaupa eraldi mahutitesse või selleks ettenähtud kohtadesse.

Ehitamisel tekkivate jäätmete käitlemiseks peab omama jäätmeluba või tuleb sõlmida prügiveo leping vastavat litsentsi omava firmaga.

Kasutatud õlide, määrdeainete jääkide tekkimisel on jäätmevaldaja, kes vanaõli ei taaskasuta ega kõrvalda, kohustatud selle üle andma jäätmeluba ja ohtlike jäätmete käitluslitsentsi omavale isikule (Keskkonnaministri 21.04.2004. a määrus nr 23 *Vanaõli käitlusnõuded*).

### 3.17. Võimalused detailplaneeringu elluviimiseks

Detailplaneeringu ellu viimiseks on kavandatud luua organisatsioon – SA Võrumaa Ettevõtlusalade Arendus (SAVEA). Sihtasutus omandab tootmisalade tarbeks arendatava ala, rahastab ja korraldab teede ja taristu rajamise ning hiljem kruntide müügi või rentimise. Valminud teed ja taristu ning tuletõrjeeve mahutite jaoks planeeritud krundid antakse üle Antsla valla bilanssi.

Planeeritava tootmisala rajamine on jaotatud kaheks ehitusetapiks. Ehitusetappide alad on kantud skeemile „Ehitusetappide skeem“.

Detailplaneeringu ala koormuskeskmesse planeeritud alajaama ja planeeritud maakaablid (koos liitumiskilpidega kinnistu piiril) rajab Elektrilevi OÜ. Elektrilevi OÜ rajab alajaama ja maakaablid, kui on rajatud planeeritud teede muldkehad. Uue alajaama rajamise kulud katab Elektrilevi OÜ. Kinnistu piirile rajatakse Elektrilevi OÜ poolt liitumiskilp, kui kinnistu omanik on sõlminud liitumislepingu ja tasunud liitumistasu. Vastavalt Elektrilevi OÜ tingimustele rajatakse uus liitumine maksimaalselt 355 päeva jooksul.

Planeeritud kruntidele rajatakse vee- ja kanalisatsiooni liitumispunktid krundi piirile SAVEA poolt (mitte kaugemale, kui 1m krundipiirist).

Tootmisala teed ja juurdepääsud kruntidele rajab SAVEA koostöös Antsla vallaga.

Tootmisala kruntide sisese hoonete projekteerimise ja rajamise korraldavad ja finantseerivad krundi uued omanikud, kes soovivad sinna tootmist rajada.