

## **Töö nr DP-09-18**

**Võru maakond  
Antsla vald  
Antsla linn**

# **ANTSLA TÜ MAA-ALA JA LÄHIÜMBRUSE DETAILPLANEERING**

### **I köide**

Huvitatud isik: **Antsla Tarbijate Ühistu**

Büroo juhataja: **Urmas Makrjakov**

Vastutav spetsialist: **Roman Smuškin**  
volitatud arhitekt 7

Planeerija: **Janne Vaine**

## DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS

### SELETUSKIRI

|  |    |
|--|----|
| 1. ÜLDANDMED.....  | 4  |
| 2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS.....  | 5  |
| 2.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus .....  | 5  |
| 2.2. Kehtivad piirangud .....  | 11 |
| 3. PLANEERINGUALA EHITUSLIKUD SEOSSED ÜMBRUSEGA .....  | 12 |
| 4. VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE .....   | 14 |
| 5. PLANEERINGU LAHENDUS .....  | 15 |
| 5.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine.....  | 15 |
| 5.2. Kruntide ehitusõiguse määramine.....  | 15 |
| 5.3. Krundi hoonestusala piiritlemine .....  | 17 |
| 5.4. Liikluskorralduse ja parkimise põhimõtete määramine .....   | 17 |
| 5.5. Tehnovõrkude ja -rajuste asukoha määramine.....   | 19 |
| 5.5.1. Veevarustus .....   | 19 |
| 5.5.2. Reoveekanaliseerimine .....   | 20 |
| 5.5.3. Tuletõrje veevarustus .....   | 21 |
| 5.5.4. Sademeveekanaliseerimine.....   | 22 |
| 5.5.5. Elektrivarustus ja välisvalgustus .....   | 22 |
| 5.5.6. Sidevarustus.....   | 24 |
| 5.5.7. Soojavarustus.....  | 24 |
| 5.6. Ehitistevahelised kujad.....  | 25 |
| 5.7. Ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine .....  | 25 |
| 5.8. Haljastuse ja heakorralduse põhimõtted.....   | 26 |
| 5.9. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks .....  | 27 |
| 5.10. Muinsuskaitse .....  | 28 |
| 5.11. Servituutide vajaduse määramine .....  | 28 |
| 5.12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....  | 29 |
| 5.13. Muude seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevate kinnisomandi kitsenduste<br>ulatuse määramine planeeritaval maa-alal..... | 30 |
| 5.14. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....  | 30 |
| 5.15. Planeeringu rakendamise tingimused .....   | 30 |
| 6. KOOSKÕLASTUSTE JA PLANEERINGUGA NÕUSOLEKUTE KOKKUVÕTE .....   | 31 |

## **GRAAFILINE OSA**

- |                        |          |
|------------------------|----------|
| 1. Situatsiooniskeem   | joonis 1 |
| 2. Olemasolev olukord  | joonis 2 |
| 3. Kontaktala plaan    | joonis 3 |
| 4. Põhijoonis          | joonis 4 |
| 5. Tehnovõrgud         | joonis 5 |
| 6. Illustreeriv joonis | joonis 6 |

## 1. ÜLDANDMED

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik on Antsla Tarbijate Ühistu.

Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Antsla Vallavalitsus.

### Eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kruntide piiride muutmine, tehnovõrkude planeerimine, liikluse ja parkimise korraldamine, heakorra lahendamine ja hoonestusala piiritlemine ning ehitustingimuste määramine kauplusehoone rajamiseks.

### Lähtedokumendid

- Antsla Vallavalitsuse 27.06.2018. a korraldus nr 2-3/273 „Detailplaneeringu algatamine“;
- Antsla Vallavalitsuse 27.06.2018. a Lisa korraldusele nr 2-3/273 „Antsla TÜ maa-ala ja lähiümbruse detailplaneering. Lähteseisukohad“;
- Antsla Vallavalitsuse 14.11.2018. a korraldus nr 2-3/524 „Antsla TÜ maa-ala ja lähiümbruse detailplaneeringu maa-ala muutmine“;
- Antsla Vallavalitsuse 14.11.2018. a Lisa korraldusele nr 2-3/524 „Antsla TÜ maa-ala ja lähiümbruse detailplaneering. Lähteseisukohad“.

### Alusplaan

Detailplaneeringu koostamisel on aluskaardina kasutatud Geodeesia OÜ (litsents nr 606 MA) poolt 20.07.2018. a koostatud geoalust täpsusastmega 1:500 (töö nr GE-1408).

### Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud alusmaterjalid

- Antsla valla üldplaneering (kehtestatud Antsla Vallavolikogu 25.09.2012 .a määrusega nr 13);
- Antsla valla arengukava 2019 – 2030 eelnõu (koostamisel);
- Antsla valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2016-2028;
- Antsla valla soojusmajanduse arengukava aastateks 2016-2026;
- Reaalprojekt OÜ töö nr P17036 „Antslat läbivate riigiteede rekonstrueerimise projekt“

## 2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

### 2.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeringuala asub Võru maakonnas, Antsla vallas, Antsla linnas F. R. Kreutzwaldi, Veski ja Põllu tänava vahelisel alal. Detailplaneeringu ala hõlmab seitset kinnistut, mille andmed on toodud alljärgnevas tabelis (Tabel 1).

**Tabel 1.** Planeeringualale ulatuvad kinnistud

| Katastriüksuse nimi     | Tunnus         | Sihtotstarve                                  |
|-------------------------|----------------|---|
| F. R. Kreutzwaldi tn 2a | 14101:003:0014 | ärimaa 100%                                   |
| F. R. Kreutzwaldi tn 4  | 14401:003:0030 | ärimaa 100%                                   |
| F. R. Kreutzwaldi tn 4a | 14401:003:0320 | ärimaa 100%                                   |
| F. R. Kreutzwaldi tn 4b | 14401:003:0330 | ärimaa 100%                                   |
| F. R. Kreutzwaldi tn 4c | 14401:003:0300 | ärimaa 100%                                   |
| Põllu tn 5              | 14201:001:0068 | sotsiaalmaa,<br>alaliik üldkasutatav maa 100% |
| Põllu tn 7              | 14401:003:0024 | ärimaa 100%                                   |

Planeeringuala suurus kokku on ligikaudu 0,9 ha.

Planeeritava maa-alal asuvad järgmised hooned ja rajatised:

| Krundi aadress          | Ehitise/rajatise nimetus | Peamine kasutamise otstarve <sup>1</sup>  |
|-------------------------|--------------------------|---|
| Põllu tn 5              | Avalik käimla            |   |
| Põllu tn 7              | Saunahoone               | 12331 – Ilu- ja isikuteenust osutava ettevõtte hoone, nagu näiteks juuksuritöökoda, solaarium ja saun |
| F. R. Kreutzwaldi tn 2a | Ametihoone-kuur          | 12201 – büroohoone  |
|                         | Maa-alune varjend        |   |
| F. R. Kreutzwaldi tn 4  | Kauplus                  | 12319 – Muu kaubandushoone või kauplus  |
| F. R. Kreutzwaldi tn 4a | Garaaž-ladu              | 12439 – Muu garaaž  |
| F. R. Kreutzwaldi tn 4b | Katlamaja                | 12745 – Katlamaja, boilerjaam   |
|                         | Korsten                  |   |
|                         | Garaaž-kelder            | 12419 – Muu transpordihoone, nagu näiteks tuletorn  |
| F. R. Kreutzwaldi tn 4c | Garaaž-töökoda           | 12439 – Muu garaaž  |

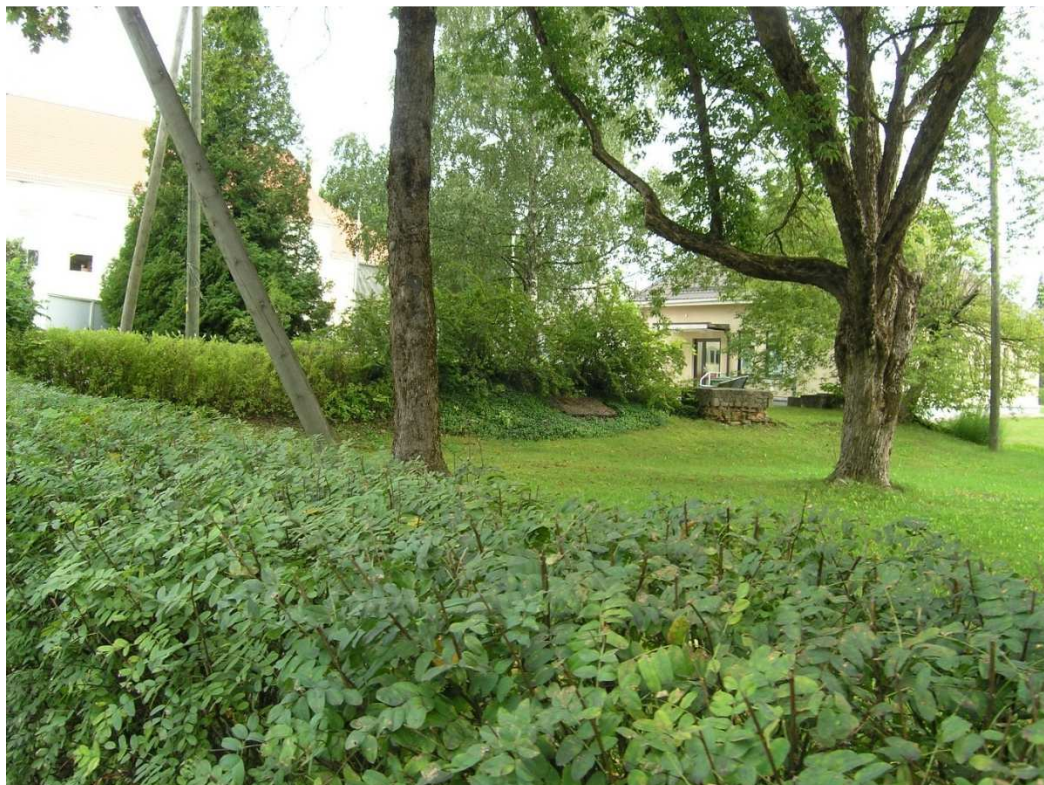
<sup>1</sup> Andmed vastavalt Ehitisregistris toodule



**Foto 1.** Olemasolev ametihoone-kuur F. R. Kreutzwaldi tn 2a krundil. Vaade läänest



**Foto 2.** Olemasolev avalik käimla Põllu tn 5 krundil. Vaade loodest



**Foto 3.** Vaade maa-alusele varjendile edelast



**Foto 4.** Olemasolev kauplus Tare. Vaade edelast



**Foto 5.** Olemasolev garaaž-kelder F. R. Kreutzwaldi tn 4b krundil. Vaade idast



**Foto 6.** Olemasolev garaaž-töökoda F. R. Kreutzwaldi tn 4c krundil. Vaade edelast



**Foto 7.** Olemasolev garaaž-ladu F. R. Kreutzwaldi tn 4a krundil. Vaade kagust



**Foto 8.** Olemasolev korsten, katlamaja-kuur. Vaade edelast



**Foto 9.** Olemasolev saunahoone Põllu tn 7 krundil. Vaade edelast

Planeeringualal paiknevad ehitised on suures osas amortiseerunud ja kasutusest väljas. Toimivate hoonetena kasutatakse Tare kauplust ja avalikku käimlat.

Rajatistest paiknevad planeeringualal Elektrilevi OÜ-le kuuluvad elektriliinid, Telia Eesti AS-i sideehitised ning vee-, kanalisatsiooni- ja kütetrassid. F. R. Kreutzwaldi tn 4a krundi lõunaküljele on rajatud estakaad kompostikastiga.

Planeeringuala on kolmest küljest ümbritsetud avalike tänavatega. Põhjaküljes asub F. R. Kreutzwaldi tänava kinnistu (kt 14401:007:0350), mis on ühtlasi asulasisene püsikattega tugimaantee (Antsla-Vaabina tee nr 70), mille 50 m laiune kaitsevöönd (vastavalt üldplaneeringule) ulatub planeeritavatele kruntidele. Planeeringuala läänepiiril asub Veski tänav (kohalik tänav nr 1433060, kt 14401:003:0042), mille läänepoolsele küljele on rajatud laiendus sõiduautode parkimiseks. Lõunaküljest piirab planeeritavaid maaüksusi kohalik tee nr 1433020 ehk Põllu tänav (Põllu tänav T1, kt 14401:003:0033).

Sõidukite juurdepääs planeeringualale toimub F. R. Kreutzwaldi tn 4 kinnistu kaudu, mahasõiduga F. R. Kreutzwaldi tänavalt. Jalakäijad läbivad planeeringuala edelanurka diagonaalselt avaliku käimla piirkonnas ja põhja-lõuna-suunaliselt läbi Põllu tn 5 ja F. R. Kreutzwaldi tn 2a kruntide. Ligipääs planeeringuala keskosale ja idapoolsetele kinnistutele on piiratud võrkaiaga F. R. Kreutzwaldi tn 4a, 4b ja 4c kruntide piiridel.

Kõrghaljastuse osakaal on suurim planeeringuala lääneküljel, kuid hajusalt paikneb üksikuid suuri lehtpuid ja põõsaid ka planeeringuala sees. Veski tänava ja osaliselt Põllu tn serva ning maa-aluse varjendi äärde on istutatud hekk.

Planeeringuala maapind on küllaltki tasase iseloomuga, absoluutkõrgused jäävad vahemikku 83,34 – 85,96. Maapind langeb lõuna suunas ning reljeefi kõrgeimad kohad on planeeringuala kirdenurk ja maa-aluse varjendi katus.

Planeeringuala põhjaosale ulatub F. R. Kreutzwaldi tänaval asuva Vabadussõja mälestussamba 50 m laiune kaitsevöönd. Mälestussamba vastas, teisel pool F. R. Kreutzwaldi tänavat asub postkontori hoone ja haljasala maa-aluse pommivarjendiga (kasutusest väljas).

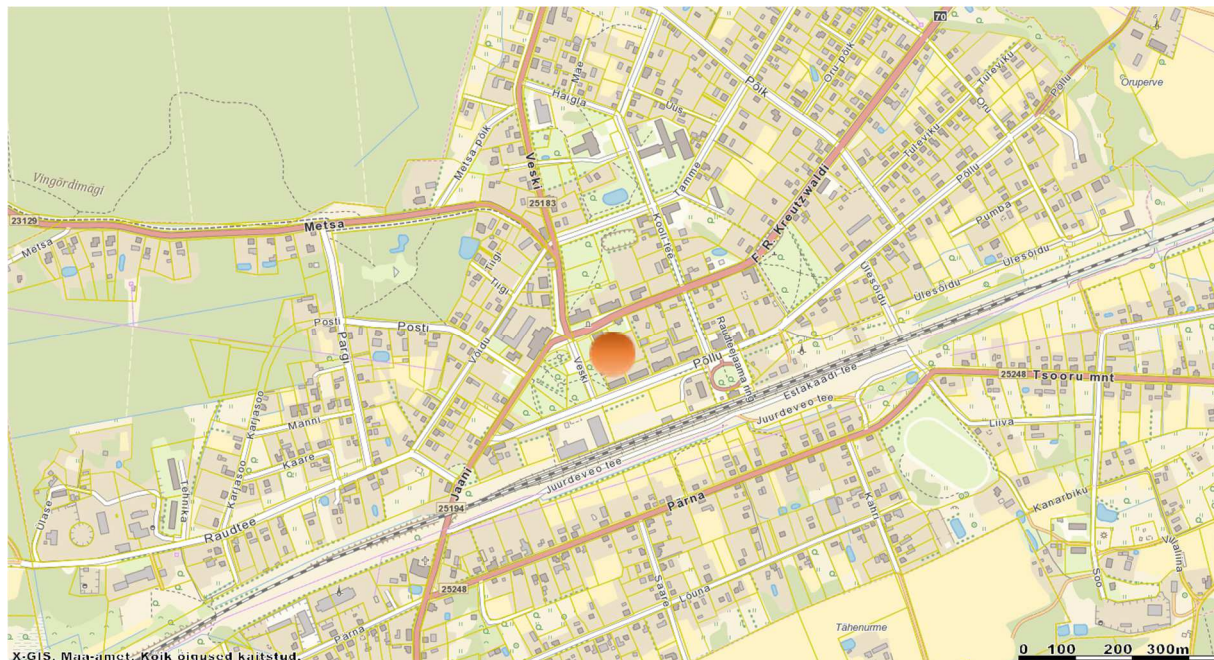
Olemasolev olukord on näidatud joonisel 2.

## 2.2. Kehtivad piirangud

- Elektri maakaabelliini kaitsevöönd on piki kaablit kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid;
- Elektri õhuliini kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool liini telge kuni 1 kV nimipingega (kaasa arvatud) liinide korral 2 meetrit;
- Sideehitise kaitsevööndi ulatus mõlemal pool sideehitist 1 meeter;
- Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste vabavoolsete torustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on alla 250 mm torustikul, mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele – 2 m;
- Antsla linna läbiva Antsla-Vaabina tugimaantee nr 70 kaitsevöönd mõlemal pool äärmise sõiduraja välimist serva on 50 m vastavalt kehtivale Antsla valla üldplaneeringule;
- Tänav (F. R. Kreutzwaldi, Veski ja Põllu tänavad) kaitsevööndi laius on äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 10 m;
- Vabadussõja mälestussammas (mälestise reg. nr 27133) kaitsevööndiga 50 m mälestise väliskontuurist arvates.

### 3. PLANEERINGUALA EHITUSLIKUD SEOSSED ÜMBRUSEGA

Antsla linn jääb maakonnakeskusest Võrust 33 km kaugusele. Planeeringuala asub Antsla linna keskses, linna põhitänavate sõlmpunktis ja olulises avalikus ruumis.



Väljavõte Maa-ameti kaardirakendusest 09.10.2018



Planeeritava ala asukoht Antsla linnas

Kehtiva Antsla valla üldplaneeringu järgi asub planeeringuala tiheasustusalal keskuse maa tsoonis, kus planeeritavate kruntide valdav maakasutuse juhtotstarve on ärimaa, Põllu tn 5 krundi asukohas on näidatud haljasmaa (munitsipaalomandis).

Planeeringualal paiknevad vanad ja lagunenud hooned ning rajatised, mis tänapäeval on antud keskkonda sobimatud. Ala paiknemine linna keskses loob sinna soodsad võimalused äritegevuseks, kuid piirkonna sihtotstarbeline potentsiaal on kasutamata. Planeeringuala arendamine esteetilise ja funktsionaalse linnaruumi tekkeks tõstab kesklinna väärtust ning muudab selle atraktiivsemaks.

Planeeringuala põhja-, lõuna- ja läänepiiril asuvad vastavalt F. R. Kreutzwaldi, Põllu ja Veski tänavad, mis on kõik kahe-suunalise liiklusega. F. R. Kreutzwaldi tänav on ühtlasi riigimaantee nr 70 (Antsla-Vaabina), mis on asula oluline ühendustee Võru ja Tartu linnaga. Planeeringuala loodenurka jääb liiklussõlm, kus kohtuvad F. R. Kreutzwaldi, Veski ja Jaani tänavad, mis kuuluvad kõik riigimaanteed nimistusse (Veski tänava osa planeeringualast loode suunas).

Planeeringuala kontaktvöönd on väga eriilmeline, kruntide struktuur, hoonestuse tüüp ning mahud on erinevad. Antsla valla üldplaneeringu järgi erinevad ka planeeringuala ümbritsevate kinnistute maakasutuse sihtotstarbed. Üle F. R. Kreutzwaldi tänava, põhja ja loode suunas, paiknevad valdavalt ärimaa kinnistud, vaid planeeringuala vastas, põhjas, asub ühiskondlike hoonete maal Antsla Vallavalitsuse hoone, mille sissekäigu juurde on püstitatud ajaloomälestis, Vabadussõja mälestussammas. Nimetatud ärimaadel paiknevad kaubandus-, teenindus- ja valitsusasutuse hooned paistavad ümbritseva lähipiirkonnaga võrreldes silma mahukamate kahe- kuni kolmekorruseliste ehitistega, mille puhul on kasutatud nii lame- kui kaldkatuse tüüpi ning välisviimistluses domineerib krohvitud fassaad.

Planeeringuala idaküljele jääb elamumaa piirkond, kus Põllu tänava poolse hoonestuse moodustavad kahe- ja kolmekorruselised kortermajad ning F. R. Kreutzwaldi tänava ääres paiknevad kahekorruselised üksikelmud, mille välisviimistluse materjalina on kasutatud niitlist, horisontaalset puitlaudist kui ka krohvi. Kahekorruselised punaseks krohvitud korrusmajad planeeringuala kontaktvööndis aadressidel Põllu tn 11 ja Põllu tn 13 on vastavalt kehtivale valla üldplaneeringule fikseeritud miljööväärtusliku hoonestusalana.

Veski tänavast läänes asub Antsla linnapark, mille visuaalne mõju ulatub osaliselt ka planeeringuala kõrghaljastatud lääneküljele. Park on oluline linnaruumi osa erinevate ürituste korraldamisel ning kohalike elanike puhke-, spordi- ja mängualana.

Planeeringualast lõunas asub tootmismaa krunt, mis piirneb lõunaküljel raudteega. Käesoleval ajal kasutatakse raudteed ainult kaubaveoks. Raudteejaam ise asub planeeringualast ligikaudu 200 m kaugusel kagus.

Planeeringuala ümbritsevatel tänavatel on olemas jalakäijate teed, mille seisukord on kohati vilets. F. R. Kreutzwaldi tänaval lõpeb kõvakattega jalgtee Tare kaupluse juures ning sealt ida suunas edasi liikudes on osaliselt vajalik kasutada lagunenenud asfaltkattega teeperve. Jalakäijate ülekäigurajad on liiklusmärkidega fikseeritud Tare kaupluse loodeküljel ja planeeringuala loodenurgas.

Planeeringualale lähim ühistranspordi peatus (Keskus) asub umbes 60 m kaugusel loodes Veski tänava ääres.

Detailplaneeringuga kavandatud maakasutuse, kruntide ehitusõiguse, liiklus- ja parkimislahenduse ning haljastusnõuete määramisel on lähtutud Antsla valla kehtivast üldplaneeringust ja naaberalade situatsioonist.

Vastavalt koostamisel olevale Antsla valla arengukava 2019-2030 eelnõule on üks linna eesmärke arendada Antsla keskusest kaasaegne avalik ruum, kus nähakse vajadust tervikliku linnaruumi kujundamiseks ja toimiva taristu loomiseks ning mille elluviimiseks on tarvidus lammutada linnapilti riivavad lagunevad ja kasutusest välja langenud hooned.

Detailplaneeringuga määratud hoonestustingimustega luuakse eeldused piirkonna intensiivsemaks kasutuselevõtuks ning seeläbi ka heakorrastamiseks. Samuti lisab planeering Antsla linnakeskusele atraktiivsust korrastatud avaliku ruumi loomise näol ja parandab seeläbi kohalike elanike elukvaliteeti. Ühtlasi soodustab võimalust uute töökohtade tekkimisele.

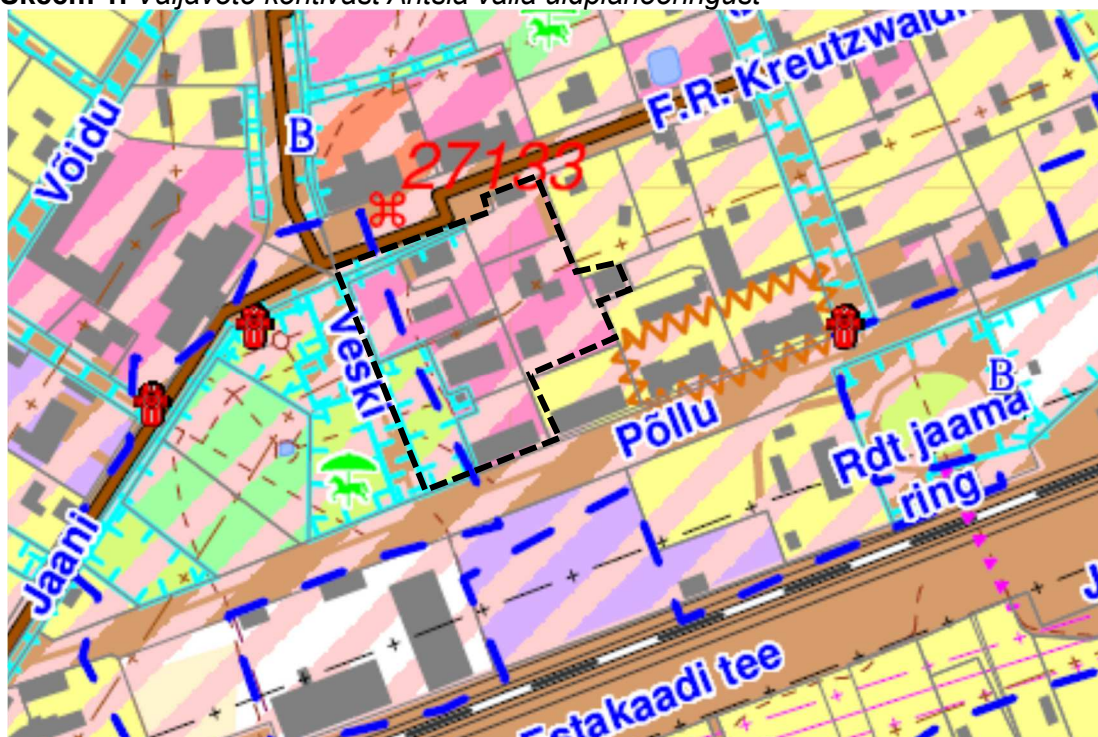
Lähipiirkonna funktsionaalsed ja ehituslikud seosed on ära toodud joonisel 3.

## 4. VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE

Vastavalt Antsla Vallavolikogu 25.09.2012. a määrusega nr 13 kehtestatud Antsla valla üldplaneeringule asub detailplaneeringu ala keskuse maa tsoonis (skeem 1). Keskuse maale võib ehitada kaubandus- ja toitlustushoonet (jaekaubandus- ja toitlustusasutuse, avaturu, autoteeninduse, diskoteegi, kasiino ning muu teenindushoone ning neid teenindavate ja samal krundil asuvate parklate ja/või parkimismajade, juurdepääsuteede, kõnniteede ja haljastatud alade maa).

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas kehtiva Antsla valla üldplaneeringuga ega sisalda üldplaneeringu muutmise ettepanekut. Uue kauplusehoone kavandamine ei too kaasa üldplaneeringu põhilahenduse muutmist.

**Skeem 1.** Väljavõte kehtivast Antsla valla üldplaneeringust



----- Planeeringuala piir

### Olemasolev maakasutus

|  |                               |
|--|-------------------------------|
|  | elamumaa                      |
|  | ärimaa                        |
|  | tootmismaa                    |
|  | ühiskondlike hoonete maa      |
|  | puhke- ja spordirajatiste maa |
|  | liiklusmaa                    |

### Perspektiivne maakasutus

|  |                                    |
|--|------------------------------------|
|  | keskusemaa                         |
|  | munitsipaalomandisse taotletav maa |
|  | külaplats / mänguplats             |

### Väärtused

|  |                               |
|--|-------------------------------|
|  | 5694 kultuurimälestis         |
|  | miljööväärtuslik hoonestusala |

### Tehnilised objektid

|  |                                 |
|--|---------------------------------|
|  | tuletõrje veevõtukoht / hüdrant |
|  | reovee-kogumisala piir          |

## 5. PLANEERINGU LAHENDUS

Planeeringu lahendusega on vajalik korrastada kruntide struktuur, määrata ehitusõigus ja lahendada juurdepääsud, parkimisvõimalused ning heakorra- ja haljastustingimused. Samuti määratakse likvideerimisele vanad kasutusest hooned ja rajatised planeeringuala sees. Olemasolev avalik käimla on perspektiivis planeeritud lahendada kavandatava kauplusehoone koosseisus.

Planeeringu lahendus on täpsemalt kirjeldatud edasistes peatükkides ja näidatud joonistel.

### 5.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringuala on jagatud viieks krundiks: POS 1, POS 2, POS 3, F. R. Kreutzwaldi tn 4 ja F. R. Kreutzwaldi tn 4b.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek maade vahetuseks munitsipaal- ja eraomandis (Antsla TÜ) olevate kinnistu osade vahel. Ettepaneku sisu on vahetada osa munitsipaalomandis olevast Põllu tn 5 krundist uue moodustatava maaüksuse vastu Veski ja F. R. Kreutzwaldi tänavate ristumiskohas (uus krunt moodustub olemasoleva F. R. Kreutzwaldi tn 2a krundi jagamisel), kuhu on planeeringuga kavandatud üldkasutatava maa krunt (POS 3) aadressi ettepanekuga F. R. Kreutzwaldi tn 2a. Vahetatavate maa-alade pindalad on võrdsed. Planeeringuga tekkiv uus POS 3 krunt vormistada munitsipaalomandisse linna esindusplatsi ja/või lipuväljaku rajamiseks.

Kauplusehoone ja sellele vajaliku parkimise ning kaubahoovi rajamiseks on kavandatud ärimaa krunt POS 1 (aadressi ettepanek F. R. Kreutzwaldi tn 4a), mis on loodud Põllu tn 5 (osaliselt), Põllu tn 7, F. R. Kreutzwaldi tn 4a, F. R. Kreutzwaldi tn 4b ja osaliselt olemasoleva F. R. Kreutzwaldi tn 2a kinnistute liitmise tulemusel.

POS 2 kinnistu moodustatakse olemasolevast Põllu tn 5 krundist, mille pindala on vähenenud vahetatava kinnistu (POS 3) pindala võrra.

Olemasolevatest katastriüksustest ei kuulu muutmisele F. R. Kreutzwaldi tn 4 ja F. R. Kreutzwaldi tn 4c kinnistud. Antud kruntide puhul säilib muutumatuna krundi suurus, piirid ja sihtotstarve. Detailplaneeringuga tehakse F. R. Kreutzwaldi tn 4c krundile aadressi muutmise ettepanek F. R. Kreutzwaldi tn 4b-ks.

Kavandatud kruntide pindalad, sihtotstarbed ja maakasutuse koondtabel on nähtavad põhijoonisel (vt joonis 4).

### 5.2. Kruntide ehitusõiguse määramine

Ehitusõigus on seatud hoonestatavale POS 1 kinnistule, samuti POS 2 ja POS 3 kruntidele.

Uushoonestuse kavandamisel POS 1 krundile on aluseks võetud hoonestatava kinnistu kuju, lähiala hooned, haljastus, teedevõrgustik ja juurdepääsude võimalused ning seeläbi hinnatud kavandatava kaupluse sobivust olemasolevasse keskkonda perspektiivitunnetusega.

Krundi ehitusõigusega on määratud:

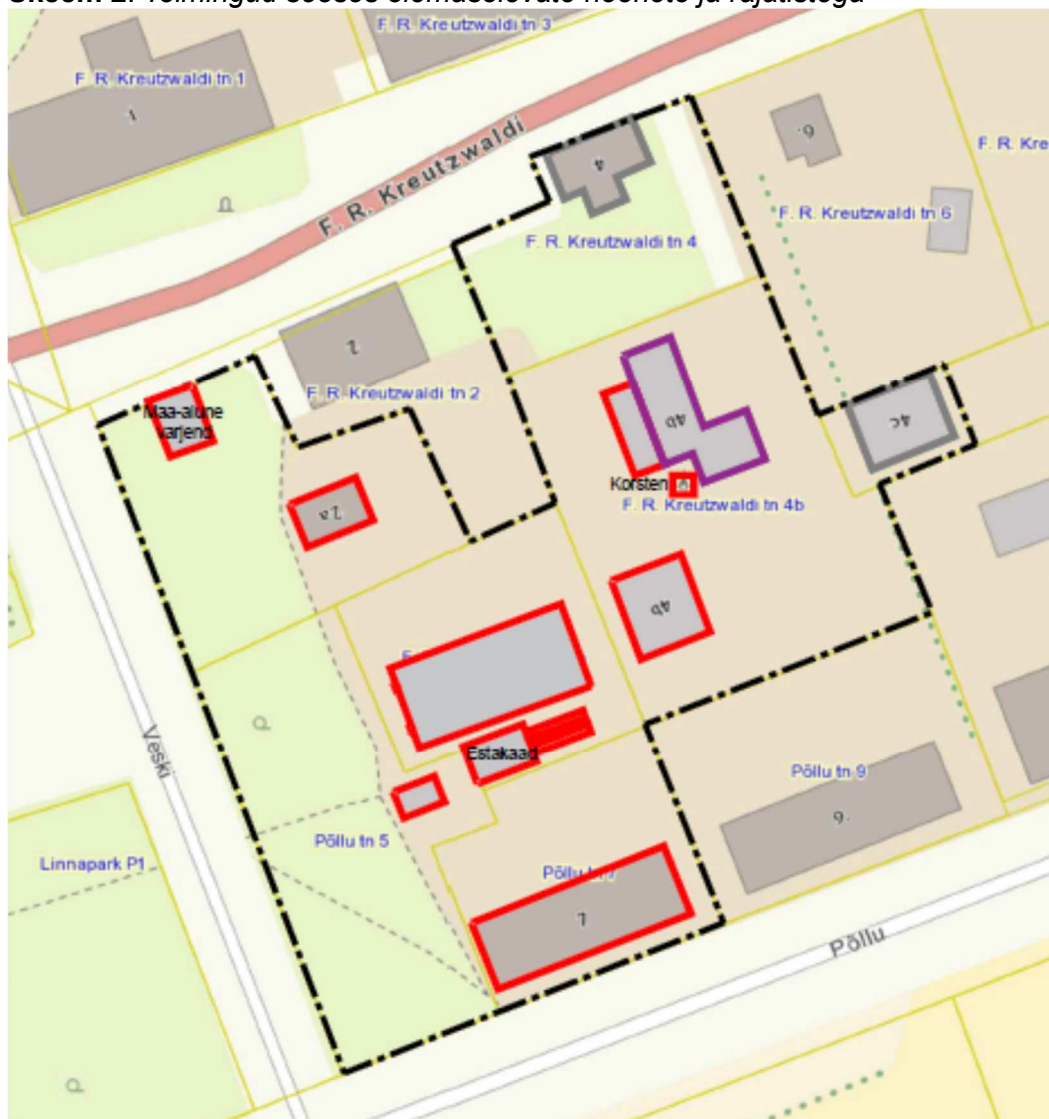
- 1) krundi pindala;
- 2) krundi ja katastriüksuse kasutamise sihtotstarve;

- 3) hoonete suurim lubatud arv;
- 4) hoonete suurim lubatud ehitisealune pind;
- 5) hoonete lubatud maksimaalne kõrgus.

Krundi ehitusõigus on toodud joonisel 4.

Alloleval skeemil (skeem 2) on näidatud planeeringu lahendusega kaasnevad muutused olemasolevate hoonete/rajatiste osas.

**Skeem 2. Toimingud seoses olemasolevate hoonete ja rajatistega**



**LEPPEMÄRGID**

- — — — — PLANEERINGUALA PIIR
- — — — — OLEMASOLEV KINNISTU PIIR
- SÄILUV HOONE
- LAMMUTATAV HOONE(OSA) / RAJATIS
- SÄILUV HOONE, MILLEL MUUTUB KASUTAMISE OTSTARVE

### 5.3. Krundi hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud krundi hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hoone. Väljapoole hoonestusala on hoone püstitamine keelatud. Kavandatud hoonestusala piiritlemine ja sidumine krundi piiridega on näidatud põhijoonisel (joonis 4).

### 5.4. Liikluskorralduse ja parkimise põhimõtete määramine

Planeeritavad katastriüksused külgnevad põhjapiiril riigiteega nr 70 Antsla-Vaabina, mille aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus vastavalt Maanteeameti 31.12.2017. a liiklussageduse statistikale on 868 a/ööp. Antud asulasisesel riigiteel kaitsevöönd ulatub planeeringualale. Riigiteel kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigiteel kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Maanteeameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3.

Planeeringualast loodes asub F. R. Kreutzwaldi (Antsla-Vaabina, nr 70), Veski (Antsla-Kanepi, nr 25183) ja Jaani (Antsla-Haabsaare, nr 25194) tänavate ristumine. Tegemist on linnasiseste maanteedega, millele on Maanteeameti tellimisel koostatud Antslat läbivate riigiteede rekonstrueerimise projekt<sup>2</sup>. Projekti koosseisus on lahendatud liiklussõlm ringristmikuna, näidatud konkreetne liikluslahendus linna olulistel tänavatel, jalakäijate ja jalgratturite liikumisteed ning sõidukite parkimisvõimalused. Planeeringu põhijoonisele on kantud antud projekti lahendus.

Planeeritud kaupluse külastajale on sõidukite juurdepääs kavandatud Veski tänavalt planeeringuala lääneküljel. Võrreldes põhja pool asuvate tänavatega, on Veski tänav suhteliselt rahuliku liiklusega tänav ja seetõttu mugav pöörete sooritamiseks. Samuti asub Veski tänava läänepoolsel küljel olemasolev parkimisala, mida on võimalik vajaduse korral kasutada. Planeeritud mahasõit POS 1 krundile paikneb olemasolevast Veski tänava parkimisalast lõuna pool, et viimase asukohas toimuvate ürituste korraldamise ajal säiliks võimalus Veski tänav osaliselt liiklusele sulgeda, kuid samas oleks tagatud juurdepääs kauplusele Põllu tänavalt juurdesõidu kaudu.

Teine juurdepääsuvõimalus planeeringualale on ette nähtud kirdenurgast, olemasolevalt mahasõidult F. R. Kreutzwaldi tänavalt ja kavandatud kauplust teenindava transpordi (nt kauba- ja prügivedu) liikumiseks ning töötajate sõidukitele. Ligipääsuks planeeritud POS 1 krundile ja olemasolevale F. R. Kreutzwaldi tn 4c (aadressi ettepanek F. R. Kreutzwaldi tn 4b) krundile on vajalik kasutada mainitud juurdepääsuteed ja läbida F. R. Kreutzwaldi tn 4 krunti. Tekkivas olukorras puudub servituudi seadmise vajadus, kuna kõik mainitud kinnistud kuuluvad ühele omanikule. Olemasoleva kaupluse Tare teenindamiseks vajalike autode juurdepääs toimub sama mahasõidu kaudu. Liikumine planeeritud kaubahoovi on ette nähtud ühesuunalise ringliiklusena ümber olemasoleva katlamaja hoone. Olemasoleva katlamaja lõunapoolsele küljele on kavandatud kauba- ja prügiautode manööverdusala.

Eelnevalt käsitletud ristumiskohas on tõenäosus, et riigiteele lisandub käesoleva olukorraga võrreldes täiendavat liikluskoormust, mistõttu võib ristumiskoha nähtavus ringristmiku suunal vahetult ristumiskoha ääres paikneva hoone tõttu probleemsemaks kujuneda. Tuginedes mainitud tõsiasjale seatakse detailplaneeringuga vajadus rakendada ristumiskohas (väljumisel riigiteele) liiklusmärk 222 „Peatu ja anna teed“, mille puhul on näidatud nähtavuskolmnurga mõõtmed 5 x 120 m (rahuldav lähtetase). Tehnovõrkude joonisel (joonis 5) kajastatud nähtavuskolmnurga puhul on näha, et rahuldaval lähtetasemel on nähtavus riigiteele piiratud kaubandushoone paiknemise ja tänava looklevuse tõttu. Olemasolevas ristumiskohas on

<sup>2</sup> Reaalprojekt OÜ. Antslat läbivate riigiteede rekonstrueerimise projekt. Töö nr P17036

normide<sup>3</sup> kohaselt projektkiirusel 50 km/h tagatud nähtavus erandlikul lähtetasemel (sel juhul nähtavuskolmnurga mõõdud 3 x 120 m).

Tänavate kõrgusarve planeeringuga ei muudeta ja täiendavaid ristumiskohti riigiteelt ei planeerita.

Planeeringuala piiravate Veski ja Põllu tänavate ääres on olemas kuni 2 meetri laiused asfalt- ja betoonkivikattega jalakäijate teed. Maantee projekti<sup>4</sup> alusel on F. R. Kreutzwaldi tänava äärde kavandatud betoonkivikattega kõnniala, mille kõrvale on ette nähtud sõiduautode parkimiskohad. Samuti on koostatud projekti järgi täiendatud Antsla linna läbivaid riigiteid kergliiklusteedega. Ringristmiku asukohas on näidatud kõigi liiklussõlme saabuvate teede juures ohutussaarega jalakäijate ülekäigurajad.

Jalakäijate juurdepääs POS 1 kinnistule on võimalik kõigilt planeeringuala ümbritsevatelt tänavatelt. Planeeringuala läänepoolsele küljele on kavandatud kinnistut läbiv kuni 3,5 m laiune kõnnitee, mis moodustab mugava ühenduse kõigi planeeringuala ümbritsevate tänavate ja linnapargi olemasolevate teedega. Ühtlasi tehakse detailplaneeringuga ettepanek määrata kavandatud POS 3 krunt jalakäijate alaks ning kujundada sellest linnale kaasaegne esindusplats. Planeeritud kõnnitee ja esindusplatsi kattematerjalina kasutada betoonkive. POS 1 krundi parkimisala läbib üks jalgtee, mille puhul on parkla teeületus vajalik rajada sõiduteest selgesti erinevalt tajutava katte või teekattemärgistusega ja alla lastud äärekividega.

Uue kauplusehoone normikohane parkimine on lahendatud krundisiselt Veski tänava poolisel küljel. Hoone võimalikust lubatud kasutamise otstarbest lähtuv normatiivne ja planeeritud parkimiskohtade arv on toodud tabelis 2 vastavalt Eesti Standardile (EVS 843:2016 „Linnatänavad“) ja paigutus näidatud joonisel 4. Sõiduautode täpne parkimiskohtade arv täpsustatakse hoone projekteerimise käigus vastavalt standardile. Planeeritud kaubahoovi loodepoolsele küljele on kavandatud kuus sõiduauto parkimiskohta töötajate autodele. Sõiduteede/-alade ja parkla teekattematerjalina kasutada asfaltkatet või betoonkive. Parkla projekteerimisel tagada võimalusel joonisel 4 näidatud olemasolevate puude säilitamine.

Kõnniteed, parklad, kaubahoov, esindusväljak, juurdepääsud ja invanõuded tuleb täpsustada vastava projektiga. 45-kohalisele parklale on vajalik paigaldada õli-liivapüüdur.

Riigitee servas on näidatud 10 m ulatuses külgnähtavusala lähtetasemel rahuldav<sup>5</sup>. Külgnähtavusala on teega külgnev ala, kus liiklusohutuse seisukohalt ei tohi olla nähtavust piiravaid takistusi. Külgnähtavusalas paiknevad olemasolevad hooned ja haljastus ning planeeringu lahendusega olemasolevas olukorras nähtavust ei halvendata, pigem parandatakse (nt POS 3 krundi avatud alana kavandamine). Sõiduteega külgneva vaba ruumi vähim laius 3,5 m on käesoleva detailplaneeringuga tagatud.

POS 1 krundile on kavandatud jalgrataste hoidmine õues. Õues paikneva jalgrattahoidja külge peab saama jalgratast kinnitada raamist. Jalgrattahoidja detailjoonis ja selle konkreetne paiknemine täpsustatakse projekteerimise käigus. Jalgrataste parkimiskohtade standardist lähtuv vajaduse arvutus on toodud tabelis 3.

<sup>3</sup> Vastavalt majandus- ja taristuministri 05.08.2015. a määruses nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maantee projekteerimismid“ toodud nõuetele

<sup>4</sup> Samas

<sup>5</sup> Samas

**Tabel 2. Hoone kasutamise otstarve ja parkimiskohtade arv**

| Krundi POS nr /<br>aadressi ettepanek | Kood  | Hoone lubatud<br>kasutamise<br>otstarve | Hoone<br>suletud<br>brutopind | Parkimisnormatiiv<br>(EVS 843:2016)<br>(1 pk/suletud<br>brutopinna m <sup>2</sup> kohta) | Normatiivne<br>(EVS) /<br>planeeritud<br>parkimiskohtade<br>arv |
|---------------------------------------|-------|---|-------------------------------|--|---|
| POS 1 /<br>F. R. Kreutzwaldi tn 4a    | 12311 | Kaubandushoone                          | 1991 m <sup>2</sup>           | 1/50   | 39,8 / 51   |

**Tabel 3. Jalgrataste parkimiskohtade vajadus krundil**

| Krundi POS nr /<br>aadressi ettepanek | Hoone liik                | Parkimiskohtade<br>vajadus<br>(1 pk/suletud<br>brutopinna m <sup>2</sup><br>kohta) | Hoone<br>suletud<br>brutopind | Normatiivne<br>parkimis-<br>kohtade arv | Planeeritud<br>vähim<br>parkimis-<br>kohtade arv |
|---------------------------------------|---------------------------|--|-------------------------------|---|--|
| POS 1 /<br>F. R. Kreutzwaldi tn 4a    | Supermarket,<br>kauplused | 1/150  | 1991 m <sup>2</sup>           | 13,2                                    | 13   |

Planeeringuala liiklusskeem on kujutatud joonisel 4.

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, on planeeringu koostamisel arvestatud olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust on planeeringu koostamisel hinnatud vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016. a määrusele nr 32 ning on kavandatud leevendavad meetmed häiringute, sealhulgas keskkonnaministri 16.12.2016. a määruses nr 71 lisas 1 toodud müra normtasemete tagamiseks. Tulevikus (piirkonna liikluskoormuse tõusul) võib esineda müra suurenemist valdavalt teekaitsevööndis ja selle vahetus läheduses. Kavandatud kauplusehoone jääb tee kaitsevööndi piirist vähemalt 14,5 m kaugusele ja olulises osas varjestab uut hoonet müra eest olemasolev postkontori hoone F. R. Kreutzwaldi tn 2 kinnistul. Ühtlasi leevendab planeeritud kauplus riigiteest lähtuva müra ulatust olemasolevale elamumaale Põllu tn 9 kinnistul.

Antsla-Vaabina tee nr 70 omanik (Maanteeamet) on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

Kõik planeeringuga kavandatud liikluslahendused jäävad planeeringuala sisse.

## 5.5. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha määramine

### 5.5.1. Veevarustus

#### Olemasolev olukord

Planeeringuala krundid on veega varustatud tänavatel asuva ühisveevärgi torustiku kaudu. Lähim ühisveevärgi torustik F. R. Kreutzwaldi tänaval on polüetüleenist (PE) De 90, Veski tänaval (PE) De 50 ja Põllu tänaval (PE) De 63.

#### Planeeritud lahendus

Planeeritud kaubandushoone veevarustus lahendatakse vastavalt AS Võru Vesi 27.11.2018. a liitumistingimustele nr 5-18/138.

Planeeringualal ja selle piiridel on näidatud kolm võimalikku liitumispunkti ühisveevärgiga liitumiseks, mille asukohtadesse on paigaldatud maakraanid DN 32 nr MK-1, MK-2 ja MK-3.

Planeeritava F. R. Kreutzwaldi tn 4a kinnistuses veevarustuse ühendustorustik projekteerida ja ehitada minimaalselt PE PN10 De 32 veetorust. Ühendusel liitumispunktiga kasutada elekterkevisliitmikku. Torustik paigaldada 1,8 meetri sügavusele maapinnast. Hoone vundamendist väljaviigul paigaldada torustik kaitsehülssi. Kuni veemöödusõlmeni kasutada torustikul ainult elekterkevisliitmikke. Enne veemöödusõlme torustiku hargnemised on keelatud. Ühendused teiste veevärgi torustikega (salvkaevust, puurkaevust, teise vee-ettevõtja veevärgist jne) on keelatud.

Vee-ettevõtja paigaldab veearvesti omal kulul, see kuulub AS-ile Võru Vesi.

Antud liitumistingimuste alusel tuleb tellida veetorustiku rajamiseks liitumisprojekt.

Vee-ettevõtjale esitada rajatud torustiku kohta tehtud nõuetele vastav teostusmöödistus.

### 5.5.2. Reoveekanaliseerimine

#### Olemasolev olukord

Planeeringuala krundid on kanalisatsiooniga varustatud tänavatel asuva ühiskanaliseerimistorustiku kaudu. Lähim ühiskanaliseerimistorustik F. R. Kreutzwaldi tänaval on polüvinüülkloriidist (PVC) De 160, Veski tänaval (PVC) De 160 ja Põllu tänaval (PVC) De 160.

#### Planeeritud lahendus

Planeeritud kaubandushoone reoveekanaliseerimisvarustus lahendatakse vastavalt AS Võru Vesi 27.11.2018. a liitumistingimustele nr 5-18/138.

Planeeringualal ja selle piiridel on näidatud kolm liitumispunkti ühiskanaliseerimisega liitumiseks, mille asukohtadesse on paigaldatud kanalisatsiooni vaatlustorud De 200/160 nr K-1, K-2 ja K-3.

Planeeritava F. R. Kreutzwaldi tn 4a kinnistuses iseoolne kanalisatsioon projekteerida ja ehitada PVC SN8 De 160 reovee kanalisatsioonitorudest. Torustik ehitada minimaalselt 1,2 meetri sügavusele maapinnast. Hoone vundamendist väljaviigul paigaldada torustik kaitsehülssi. Kohtadesse, kus torustik muudab suunda, langu või muutub torustiku läbimõõt või materjal, paigaldada plastist voolurenniga kanalisatsioonikaevud min De 400/315. Kõik kaevud peavad olema voolurenni, veekindla põhja, seinte ja umbluugiga. Kinnistu kanalisatsioonil peavad olema allpool ühiskanaliseerimise paisutustaset paiknevatel reovee neeludel kaitseesadmed uputuste vältimiseks. Kinnistu kanalisatsioonitorustikul peab olema nõuetekohane tuulutus. Kinnistu kanalisatsioonil, mis on ühendatud ühiskanaliseerimisega, ei tohi olla vahel reoveesette kogumismahuteid. Sademe-, pinna- ja drenaaživee juhtimine ühiskanaliseerimisele on keelatud.

Antud liitumistingimuste alusel tuleb tellida kanalisatsioonitorustiku rajamiseks liitumisprojekt.

Vee-ettevõtjale esitada rajatud torustiku kohta tehtud nõuetele vastav teostusmöödistus.

### 5.5.3. Tuletõrje veevarustus

#### Olemasolev olukord

Vastavalt Antsla valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavale aastateks 2016-2028 on Antsla linnas tuletõrje veevõtuks ühisveevarustuse torustikule paigutatud kokku 19 tuletõrjehüdranti. Planeeringualale lähim tuletõrje hüdrant nr 308 (ID:14060) asub planeeritavast alast loodes, ca 50 m kaugusel, krundil 25194 Antsla-Haabsaare tee L1 (kt 14401:002:0005). Hüdrandi asukoht on näidatud joonisel nr 3. Kavandatav kauplusehoone ulatub hüdrandi 100 m teenindusraadiusesse, kuid hüdrant ei ole kasutatav, kuna olemasolev veevarustussüsteem ei suuda käesoleval ajal tagada vajalikku veekogust ja survet veevõrgus.

#### Planeeritud lahendus

Tuletõrje veevarustuse tagamisel tuleb lähtuda Eesti Standardist EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“.

Kavandatud hoone lubatud minimaalne tulepüsivusklass on TP2.

Vastavalt Päästeameti 13.02.2019. a väljastatud seisukohale nr 7.2-7.2/655-2 on vajalik vooluhulk välikutuseks on 25 l/s. Arvestuslik tulekahju kestvus 3 tundi. Vastavalt eelnevatele andmetele on vajaliku kustutusvee hulk 270 m<sup>3</sup>.

Vastavalt Antsla valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavale aastateks 2016-2028 on ühisveevärgi arendamise teises etapis (aastatel 2021-2028) Antsla linna planeeritud rajada Kooli tee puurkaev-pumpla juurde ligikaudu 200 m<sup>3</sup> suurune veereservuaar ning II-astme pumpla. See võimaldab tagada tarbijatele paremat varustuskindlust ning ühtlasi võimaldab eesmärgi püües kasutada rajatud tuletõrjehüdrante. II-astme pumpla abil tagatakse piisav veesurve ja -kogus tuletõrjehüdrandi kasutamiseks.

Antsla linna ühtse tuletõrje veevarustuse süsteemi töökorda viimine on plaanitud valla 2019. aasta eelarvesse.

Juhul kui detailplaneeringu lahendust hakatakse realiseerima enne ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava II etapi elluviimist, on tuletõrje veevarustuseks on kavandatud tehnilik veevõtukohas maa-aluste tuletõrjemahutitega, mis on ühendatud veevõtukaevuga. Kõik hooned ja rajatised, mille puhul on nõutud väline kustutusvesi, ei tohi olla veevõtukaevust kaugemal kui 100 m.

Kinnised (suletud anumad) tuletõrjeveehoidlad peavad olema varustatud lisaks veevõtukaevule:

- õhutusarmatuuriga (soovitavalt DN 100), mis võimaldab veevõtukoha tühjendamist / täitmist tulekahju kustutamiseks ettenähtud veevooluhulgal;
- veevõtukoha täitmisarmatuuriga, mis koosneb:
  - 100 mm täitetorustikust;
  - 2 x 80 mm torust DN 80 üleminekuliitmikega, seejuures:
    - 80 mm torud peavad olema varustatud tagasilöögiklappidega;
    - täitmisarmatuur peab olema kasutatav igal aastaajal ja igasuguste ilmastikutingimuste korral;
    - täitmisarmatuur peab vastama survetaluvusele PN 10;
- hooldusluugiga.

Planeeringu tehnoorkude joonisel (joonis 5) on näidatud tuletõrjemahutid, mis on omavahel torudega (200 mm) ühendatud.

Tehisliku veevõtukoha tühjenemise korral peab selle täitmine olema tagatud 72 h jooksul. Mahutite täitmine on kavandatud olemasolevast veetorustikust Veski tänava servas. Veemahutite ja veevõtukaevu täpsed asukohad tuleb lahendada edasise projekteerimise käigus, kui on teada konkreetne planeeritud kauplusehoone asukoht. Veevõtukaevu kaugus sõidutee servast võib olla kuni 2.5 m ning hoonest või hoone osast vähemalt 30 m.

Eelpool toodud standardi nõuete täitmisel on uue kinniste mahutitega tuletõrje veevõtukoha projekteerimisel ja ehitamisel võimalik arvestuslikku tulekahju kestvust vähendada ühe tunnini (sel juhul on mahutite maht kokku 90 m³).

#### **5.5.4. Sademeveekanaliseerimine**

##### Olemasolev olukord

Sademeveekanaliseerimine Antsla linnas põhimõtteliselt puudub. Planeeringuala lõunaosale ulatub olemasolev sademevee ärajuhtimiseks kasutatav vana kanalisatsioonitorustik, mis vastavalt Antsla valla ühisveevärgi ja kanalisatsiooni arendamise kavale aastateks 2016-2028 on käesolevaks ajaks ligikaudu 30 aastat vana ja osaliselt amortiseerunud.

##### Planeeritud lahendus

Sademevee juhtimine reoveekanaliseerimistorustikku ja riigitee alusele maaüksusele on keelatud. Planeeringus lahendatakse sademevee ärajuhtimine olemasolevatesse kraavidesse suunamise ja pinnasesse imutamise meetoditel.

Planeeringuala lääneküljel paiknevatelt kõvakatttega pindadelt ja kavandatud hoone katusest tulenevad sademeveed on ette nähtud kalletega kokku koguda ning suunata planeeritud restkaevude ning sademeveekanaliseerimise torustiku kaudu olemasolevasse kraavi Põllu tänava lõunaservas, kust see kraavituse teel edasi suunatakse kuni maasse imbumiseni. Detailplaneeringu koostamise hetkel on sademevee suunamiseks ette nähtud kraavitus olemas. Rekonstrueerimist vajab trupp Jaani tänava asukohas (vt joonis 5 skeem 1).

Sademevee ärajuhtimine planeeringuala idapoolsele küljele jäävatelt kõvakatttega pindadelt on ette nähtud pinnasesse imutamise meetodil. Valingvihma aegse ülekoormuse vähendamiseks on ette nähtud puhvermahuti. Sademevee pinnasesse imutamiseks on planeeritud kasutada plastist kargplokkidest koosnevat imutussüsteemi. Antud kargplokkidest moodustatakse omavahel ühendades vajaliku suurusega maa-alune mahuti, mille suurus täpsustatakse projekteerimise käigus. Saju korral voolab vesi planeeritud sademeveetorustiku kaudu esmalt puhvermahutisse ja selt edasi imbmahutisse ning imbub lõpuks maasse.

45-kohalise parkla puhul on vajalik enne sademevee kraavi juhtimist paigaldada õli-liivapüüdur. Sademeveesüsteemi lahendus on kajastatud joonisel 5.

Imbsüsteem peab paiknema hoonest vähemalt 3 m kaugusel. Sademevee imutussügavus peab olema aasta ringi vähemalt 1,2 meetrit ülalpool põhjavee kõrgeimat taset.

Planeeringuala haljastatud aladele langev sademevesi imutatakse pinnasesse.

#### **5.5.5. Elektrivarustus ja välisvalgustus**

##### Olemasolev olukord

Planeeringuala kinnistuid läbib põhjaosas Elektrilevi OÜ-le kuuluv madalpinge õhuliin, mis varustab elektriga olemasolevaid välisvalgusteid, postkontori hoonet ning olemasolevat

hoonet F. R. Kreutzwaldi tn 2a krundil. F. R. Kreutzwaldi tn 4b ja 4c kruntidel paiknevaid hooneid varustab elektriga madalpinge maakaabelliin planeeringuala idapiiril ja Põllu tn 7 hoonet madalpinge õhuliin planeeritava ala lõunaküljelt. Olemasoleva Tare kaupluse elektriühendus on rajatud 0,4 kV maakaabelliiniga F. R. Kreutzwaldi tn 4 kaguküljel paiknevast valgustipostil asuvast liitumiskilbist.

Planeeringuala ümbritsevad tänavad on valgustatud. F. R. Kreutzwaldi tn 4 kinnistu on valgustatud krundi kaguküljel paikneva valgustiga.

#### Planeeritud lahendus

Planeeritud elektrivarustus lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 319559 (väljastatud 05.12.2018).

Detailplaneeringu objekti elektrivarustuse kindlustamine on võimalik uue kavandatava komplektalajaama baasil. Alajaam on ette nähtud POS 1 kinnistu põhjapoolsele küljele. Alajaama teenindamiseks on vajalik tagada ööpäevaringne vaba juurdepääs. Uue alajaama toide on planeeritud 10 kV maakaabelliinidega Posti ja Kultuurimaja alajaamasid ühendavalt keskpingeakaablilt, mis asub Võidu tänaval. Paralleelselt 10 kV maakaabelliinidega on ette nähtud samas asukohas ka 0,4 kV maakaabelliin. Tehnovõrkude joonisel (joonis 5) asuval skeemil 2 on kujutatud alajaama toite põhimõtteline skeem väljaspool planeeringuala, kus ühendus Posti alajaamaga on võimalik kahel viisil:

- 1) läbi Jaani tn 4 kinnistu (Antsla Tarbijate Ühistu kinnistu);
- 2) Jaani tänava kaudu;

Realiseeritav lahendus täpsustatakse vastava projektiga.

Kavandatava kaupluse elektrivarustuseks on alajaama lõunaküljele ette nähtud 0,4 kV liitumiskilp, millelt on näidatud hoonesse elektritoide 0,4 kV maakaabliga.

Olemasolev elektrimast POS 3 krundi keskmes kuulub likvideerimisele ja sealsed toimivad elektriühendused muutmisele. Antud mastiga ühenduses olevad madalpinge õhuliinid vajavad ümbertõstmist ja võimalusel viia need perspektiivis kaablis. POS 3 krundil paiknevast elektrimastilt saab toite olemasolev hoone (postkontor) F. R. Kreutzwaldi tn 2 kinnistul. Detailplaneeringu realiseerimisel kuulub antud liitumiskoht likvideerimisele. Uus elektriühendus postkontori hoonele on kavandatud 0,4 kV maakaabliga planeeringualal paiknevast alajaamast. Liitumiskilp on ette nähtud postkontori hoone läänepoolsele seinal. Olemasoleva Tare kaupluse (F. R. Kreutzwaldi tn 4 krundil), katlamaja hoone (POS 1 krundi idapoolsele küljel) ja töökoja hoone (F. R. Kreutzwaldi tn 4c krundil) elektriühendus säilib olemasolevate liitumiste baasil.

Detailplaneeringuga on antud kauplusele Tare ja katlamaja hoonele ka alternatiivne elektrivarustuse võimalus. Planeeritud alajaamast on näidatud alternatiivne 0,4 kV maakaabel F. R. Kreutzwaldi tn tänava äärde, kuhu on paigutatud kahekohalised liitumiskilbid (F. R. Kreutzwaldi tn 2 ja F. R. Kreutzwaldi tn 4 kruntide kirdenurka) mille toited on ette nähtud liitumiskilbi kõrvale kavandatud jaotuskilpidest. Kahekohalistest liitumiskilpidest on võimalik luua perspektiivne elektriühendus 0,4 kV madalpingekaabliga F. R. Kreutzwaldi tn 3 kinnistule ja alternatiivsed ühendused Tare kauplusele ja olemasolevale katlamaja hoonele.

Olemasolevate tänavate, Põllu, Veski ja F. R. Kreutzwaldi, äärde on ette nähtud perspektiivsete 0,4 ja 10 kV maakaablite koridor.

Kõik liitumis- ja jaotuskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Elektriakaablite planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi

kommunikatsioone elektrikaablite kaitsetsoonidesse. Riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb kavandada kinnisel meetodil.

Tänavavalgustuse tagamiseks on POS 3 kinnistu mastil asuvad valgustite õhuliinid planeeritud madalpinge maakaablitenä ümber ja ühendatud olemasolevate ning planeeritud valgustipostide asukohtades. Valgustite toide on kavandatud uuest alajaamast. Planeeringuala kinnistute sisene välisvalgustus lahendatakse eraldi projekti koosseisus.

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

### 5.5.6. Sidevarustus

#### Olemasolev olukord

Planeeringualal paikneb Telia sidekanalisatsioon, mis varustab sidega F. R. Kreutzwaldi tn 4 hoonet. Kreutzwaldi tn 2a, 4a, 4b, 4c ja Põllu tn 5, 7 kinnistutel olemasolev sidevõrk puudub.

#### Planeeritud lahendus

Planeeritud sidevarustus lahendatakse vastavalt Telia Eesti AS telekommunikatsioonilastele tehnilistele tingimustele nr 31229105 (koostatud 26.11.2018).

Telia sidevõrgu lõpp-punkt on Telia võrgusõlm ANTJ01/Tamme tn 2/.

Telia Eesti AS sideteenuste tarbimise võimaldamiseks on vaja projekteerida ja rajada ühendus Telia sidevõrgu lõpp-punktist objekti/hoone sisevõrgu ühendus(jaotus)kohani.

Planeeritud hooneni ehitada sidekanalisatsioon (vähemalt 1 PVC 100 toruga) Telia sidekaevust ANT-06. Paigaldada vähemalt 4 kiuline SM FOC, algusega jaotuskohast ANTJ01 kuni hoone sideruumi. Kaabel otsastada.

Hoone sisevõrk ehitada CAT5e standardile vastava kaabliga nii, et kõik kaablid saavad alguse sideruumist. Kaablid ehitada igasse ruumi ja soovitatavalt vähemalt kaks kaablit ruumi kohta või üks sisevõrgu kaabel töökoha kohta.

Ehitamisel lähtuda järgmistest dokumentidest:

- Valguskaabli sisevõrkude ehitamine korter- ja ärimajades;
- LAN sisevõrkude ehitamine korter- ja ärimajades.

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

### 5.5.7. Soojavarustus

#### Olemasolev olukord

Antsla linnas kaugküttepiirkonda ei ole. Planeeringualal asuva kaupluse Tare soojaga varustamisel kasutatakse elektrikütet.

Varasemalt varustas planeeringuala piirkonda soojusega ETK soojusvarustussüsteem, mille torustikud on nähtavad ka praegusel geoalusel. Kütetrass ulatub planeeringualale selle kirdenurgast, F. R. Kreutzwaldi tänavalt ja on ühenduses olemasoleva katlamaja hoonega F.

R. Kreutzwaldi tn 4b kinnistul. Põllu tn 9 krundil asuva kütetrassi üks haru ulatub F. R. Kreutzwaldi tn 4b kinnistu kagunurka. Käesoleva ajal on kütetrass kasutusest väljas ja ETK süsteemis olnud tarbijatele on ehitatud lokaalsed lahendused, millest suur osa kasutab kütusena põlevkiviõli või elektrikütet.

#### Planeeritud lahendus

Vastavalt Antsla valla soojusmajanduse arengukavale aastateks 2016-2026<sup>6</sup> on Antsla gümnaasiumi katlamaja rekonstrueeritud 2012. aastal ning väga heas seisukorras, kuid töötab suurel alakoormusel. Olukorra lahendaks uute liitujate võrku ühendamine. Arengukavale tuginedes on nt vallamaja, Antsla Tarbijate Ühistu, tuletõrjemaja ja postkontori liitumine tervikuna igati soositav ja tasuv.

Planeeritud kauplusele ja olemasolevale katlamajale on soojavarustuse tagamine ette nähtud perspektiivsest kaugkütetrassist, mille koridor on planeeringus näidatud põhimõttelisena ning selle konkreetne lahendus täpsustatakse edasise projekteerimise käigus. Trass on näidatud planeeringualast loodes paiknevalt Veski tänavalt läbi F. R. Kreutzwaldi tn 1 kinnistu postkontori suunas, kust see läbi F. R. Kreutzwaldi tn 2 kinnistu kavandatud hoonestusaladeni suunatakse.

Kaugküttesüsteemiga ei liideta olemasolevat Tare kauplust, kuna hoone energiatarve on väga väike ning poes on palju vabasoojust ehk küttevajadus on tegelikkuses veelgi väiksem, seega ei ole praktiline ehitada suure investeeringu vajadusega kaugkütteühendust.

### **5.6. Ehitistevahelised kujud**

Hoonetevahelise tuleohutuskuja laiuseks sätestab siseministri 30.03.2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ vähemalt kaheksa meetrit. Kui ehitistevaheline tuleohutuskuja laius on alla 8 meetri, tuleb tule levikut piirata ehituslike abinõudega.

Planeeritud kaupluse hoonele lähim olemasolev naaberkrundil paiknev ehitis (postimaja) asub kavandatud hoonestusalast 8 m kaugusel F. R. Kreutzwaldi tn 2 kinnistul.

Planeeritud on rajada IV kasutusviisiga hoone (kaubandushoone), mille lubatud minimaalne tulepüsivusklass on TP2. Olemasoleva katlamaja hoonestusala ulatuses on lubatud rajada VI kasutusviisiga hoone (sõidukite teenindushoone), mille lubatud minimaalne tulepüsivusklass on TP3.

### **5.7. Ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine**

Arhitektuurilised tingimused on toodud planeeringu põhijoonisel (vt joonis 4).

Kauplusehoone tuleb projekteerida ja ehitada hea ehitustava ja üldtunnustatud linnaehituslike põhimõtete järgi. Hoone projekteerimisel tuleb lähtuda tingimusest, et selle arhitektuur peab olema kõrgetasemeline, kaasaegne, linnaruumi arhitektuuriliselt rikastav ning ohutu inimestele, varale ja keskkonnale.

---

<sup>6</sup> Termopilt OÜ, töö nr 369. Kinnitatud vastavalt Antsla Vallavolikogu 13.09.2016. a istungile

Viimistlusmaterjalide valikul kasutada vastupidavaid, kvaliteetseid ning linnakeskkonda sobivaid materjale. Fassaadi lahendamisel on soovitatav kasutada erinevate materjalide liigendamist.

Hoone +/- 0,00 määratakse projekteerimise etapis.

## 5.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Likvideerimisele kuuluv haljastus on näidatud joonisel 4. Planeeritud kaubandushoone, parkla, teede ja teiste kõvakattega alade alt välja jäävad elujõulised puud tuleb võimalusel säilitada. Olemasolevad hekid on lubatud likvideerida.

Antsla valla üldplaneeringus on keskuse maale ja ärimaale seatud tingimus, mille alusel tuleb krundile isutada haljastust selliselt, et üle 2,5-meetrise kasvukõrgusega täiskasvanud puude ja põõsaste võra alune pindala oleks kokku vähemalt 10% krundi pindalast ja kogu haljastusealune pindala oleks kokku vähemalt 15%.

Planeeringuala läänepoolsele piirile on ette nähtud üherealine tänavahaljastus. Istutatavad alleepuude liigid peavad olema pügatavad või väiksema ruumivajadusega madalakasvulised lehtpuud (kõrgus kuni 10 m, võra laius kuni 4 m). Moodustatava POS 1 krundi lõunaküljele on ette nähtud haljasala vabakujulise kõrghaljastusega, mis moodustab sujuva ülemineku linnapargist elamu-äripiirkonnale ning lisab ühtlasi esteetilisust ja tõstab keskkonna roheväärtust. Antud alale kõrghaljastuse istutamisel eelistada kõrgusse kasvavaid puid, mis suudaksid võistelda naabruses asuva kortermaja ja planeeritud kaubandushoone mahtudega. Privaatsuse tõstmise eesmärgil ning soovimatute vaadete varjamiseks Põllu tn 9 ja Põllu tn 11 korterelamute õuealadelt planeeritud kaubahoovi, on sealsete krundi piiride ulatuses ette nähtud hekk. Detailplaneeringuga näidatud olemasoleva ja kavandatava täiskasvanud haljastuse osakaal moodustab POS 1 krundi pindalast 10%, kogu haljastatav osa 26%.

Lisanduva kõrghaljastuse rajamisel tuleb arvestada järgnevaga:

- tehnovõrkude tegeliku paiknemise ja nende kaitsevööndite ulatusega;
- kõrgekasvuliste ja laia võraga puude kaugus hoonetest peab olema vähemalt 5 m;
- arvestada võimalikult suure hooldusmugavusega, sobivusega olemasoleva haljastuse ja kohapealsete kasvutingimustega;
- eelistada piirkonnale omaseid puuliike, arvestada taimeliikide sobivusega ümbritsevasse keskkonda ja mullastikku;
- lume koristamisel ja niitmisel vältida puutüvede kahjustamist.

Istutavate puude ja põõsaste konkreetne paiknemine, arv ja liigid tuleb täpsustada edasise projekteerimise käigus.

POS 3 krunt lahendada avatud avaliku jalakäijate alana, mille konkreetne kujundus täpsustatakse eraldi maastikuarhitektuurse kujundusprojektiga.

Olemasolev piirdeaed planeeringuala sees ja selle ida-/kagupiiril kuulub likvideerimisele. Kruntide tänavapoolsetele piiridele piirdeaeda ette ei nähta, vaid POS 1 krundi kaubahoovi ala koos F. R. Kreutzwaldi tn 4c krundiga on lubatud piirdeaia ümbritseda. Kaubahoovi juurdepääsuteede asukohas näha ette väravad, mille väravapostide vahe peab olema vähemalt 4m. Piirdena on soovitatav kasutada kuni 2m kõrgust keevispaneelaeda. Piirdeaia ja väravate lahendused täpsustatakse hoone projekteerimise käigus. Piirdeaia võimalik paiknemine on näidatud planeeringu põhijoonisel (joonisel 4).

Planeeritud parkimisaladelt ja majandusõuelt kokku kogutav lumi tuleb ladustada krundisiseselt joonisel 4 näidatud lumevallitusaladel. Vallitatud lumi ei tohi takistada standardiga nõutud sõiduautode parkimiskohtade kasutamise võimalust ja jalakäijate liikumist.

Planeeringuala vertikaalplaneerimine on ette nähtud lahendada vastava projektiga.

Heakorra tagamisel tuleb lähtuda Antsla valla heakorra ja kaevetööde eeskirjast.

## 5.9. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Antsla Vallavalitsuse 27.06.2018. a korralduse nr 2-3/273 alusel ei ole planeeringualal algatatud keskkonnamõju strateegilist hindamist, kuna valla kehtivas üldplaneeringus on nimetatud ala suures osas ärimaa ning üldplaneeringu koostamise käigus teostati KSH, millest lähtuvalt ei kaasne detailplaneeringu elluviimisega eeldatavalt olulist keskkonnamõju ega vahetut või kaudset mõju inimeste tervisele ja heaolule ning ümbritsevale keskkonnale.

Detailplaneeringuga on kavandatud kaubandusettevõtte, mille territooriumil ja ruumides on lubatud kõrgemad müratasemed, kui puhke- ja elamualadel. Planeeritud hoone välispiirete projekteerimisel tuleb arvestada, et müra normtasemed ruumides peavad vastama Sotsiaalministri 04.03.2002. a määruses nr 42 ja Eesti Standardis 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ esitatud normtasemetele. Ülenormatiivse ventilatsiooniseadmete müra väliskeskkonda suunamine pole lubatud. Ventilatsiooni väljaviigid ei tohi olla suunatud olemasolevate elamute suunas.

Välisõhus levivat müra reguleerib atmosfääriõhu kaitse seadus (edaspidi AÕKS) ja müra normtasemeid sama seaduse § 56 lg 4 alusel kehtestatud keskkonnaministri 16.12.2016. a määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“. Müra sihtväärtus on suurim lubatud müratase uute planeeringutega aladel. Liiklusemüra sihtväärtused III kategooria aladel (keskuse maa-ala) on 60 dB päeval ja 50 dB öösel.

Planeeritud kaupluse puhul on tegu päevasel ajavahemikul kasutatava hoonega, seega on asjakohane järgida päevaseid sihtväärtusi. AÕKS § 56 lg 3 lähtuvalt tuleb planeeringust huvitatud isikul tagada, et planeeritaval alal ei ületataks müra sihtväärtusi. Võimalike kaubandusasutusest lähtuvate negatiivsete mõjude esinemist aitab eelkõige vältida tegevuste toimimine ainult päevasel ajal (07.00 – 23.00), mil lubatud on oluliselt kõrgem mürafoon, kui nt öisel ajal (23.00 – 07.00). Arvestades kehtivaid müra normväärtusi päevasel ajal (sihtväärtus 55 dB) ei ole kaubandusasutuses aset leidvate tegevuste korral päeva keskmisena kehtestatud sihtväärtuste ületamine tõenäoline. Võimalik kaupluse hoonest lähtuv juhuslik ja ebaühtlane müra ei ole võrreldav pidevate müraallikatega nagu nt tiheda liiklusega tänav või pidevalt sama režiimiga töötav mürarikas tööstusobjekt. Normidega võrreldavas ajavahemikus 07.00 – 23.00 ei oma planeeritud kaupluse hoone üldises riigitee mürafoonis (mis koosneb peamiselt liiklusemürast) suurt osa.

Liiklusemürast tekitatud hoonesisest müra saab vajadusel vähendada. Soovitav on kasutusele võtta järgmised meetmed hoonesisese müra leevendamiseks:

- hoone seinakonstruktsioonid planeerida tõhusa heliisolatsiooniga;
- akende valikul hoone teepoolse küljel tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile teeliiklusest tuleneva müra suhtes. Soovitav on kasutada kolmekordseid õhkvahega klaaspakettaknaid;

- hoone ruumide paigutusel arvestada kõrgendatud müratasemeid ja võimalusel kavandada vaikset siseruumi nõudvad ruumid mitte riigiteepoolsele küljele;
- õhusaaste vähendamiseks on võimalik hoonetesse paigaldada õhupuhastusega sissepuhkeväljatõmbe ventilatsioonisüsteemid.

Kõvakattega pindadelt ja katuselt ärajuhitud sademevesi peab vastama Vabariigi Valitsuse 29.11.2012. a määrusega nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“ kehtestatud nõuetele. 48-kohaliselt parklalt kokku kogutav sademevesi tuleb puhastada õli-liivapüüduriga.

Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Jäätmete kogumise korraldab vastava krundi valdaja. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat tegevuslitsentsi omav ettevõtte. Olmejäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse. Konteinerite võimalik asukoht on toodud põhijoonisel (joonis 4). Prügikonteinerite arv ning paiknemine täpsustatakse hoone projekteerimise faasis. Olmejäätmed tuleb paigutada sorteeritud jäätmetest eraldi. Jäätmevaldaja on kohustatud käitlema tema valduses olevaid jäätmeid vastavalt kehtestatud *jäätmeseaduse* nõuetele või andma need käitlemiseks üle selleks õigust omavale ettevõttele.

Planeeritavate tegevustega ei ületata piirkonna keskkonnataluvust. Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte, samuti ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke rajatisi ega tegevusi.

## 5.10. Muinsuskaitse

Planeeringualale ulatub Antsla linna ainsa mälestise, Vabadussõja mälestussamba (reg. nr 27133; kultuuriministri 26.06.2003. a käskkiri nr 116) 50 meetrine kaitsevöönd. Tegemist on Eesti iseseisvuse eest langenute mälestuseks püstitatud mälestusmärgiga, mis ühtlasi kannab endas mälestust taasiseseisvumisajal toimunud ühiskondlikest protsessidest. 1993. aastal taasavatud skulptor Juhan Raudsepa 1925. aastal kavandatud mälestussammas asub Antsla Vallavalitsuse hoone ees.

Planeeringualale kavandatud ärihoone ja parkla jäävad mälestussambast vaadates postkontori hoone ja olemasoleva haljastusega kaetud pommivarjendi maa-ala taha. Veski ja F. R. Kreutzwaldi tänavate nurgale on planeeritud üldmaa sihtotstarbega krunt (POS 3). Detailplaneeringuga seatakse tingimus antud krunt kavandada avatuna. Eelnevale tuginedes ei vähendata mälestussamba vaadeldavust, vaid pigem parandatakse seda ning olulisi muudatusi mälestise seisundile ette ei nähta.

## 5.11. Servituutide vajaduse määramine

Tabelis 4 on ära toodud planeeringuga määratletud servituudi vajadusega objektid. Servituudi vajadusega alad on fikseeritud joonisel 5.

**Tabel 4. Servituutide vajadus**

| <b>Teeniv kinnisasi</b> | <b>Servituut</b>   | <b>Servituudi sisu</b>   |
|-------------------------|--|--|
| POS 1                   | Planeeritud alajaam ja selle kaitsevöönd   | Tagada elektrivarustuse võimalus ja selle kaitsevööndi ulatuses alajaama hooldamise võimalus |
|                         | Planeeritud 0,4 kV elektri maakaabelliin   | Tagada elektrivarustuse võimalus F. R. Kreutzwaldi tn 2 kinnistu kasuks                      |
|                         | Planeeritud 10 kV elektri maakaabelliin  | Tagada elektrivarustuse võimalus   |
|                         | Planeeritud perspektiivne 0,4 kV elektri maakaabelliin                           | Tagada perspektiivne elektrivarustuse võimalus   |
|                         | Planeeritud perspektiivne 10 kV elektri maakaabelliin                            | Tagada perspektiivne elektrivarustuse võimalus   |
|                         | Planeeritud alternatiivne 0,4 kV elektri maakaabelliin                           | Tagada alternatiivne elektrivarustuse võimalus F. R. Kreutzwaldi tn 3 kinnistu kasuks        |
|                         | Planeeritud alternatiivsed 10 kV elektri maakaabelliin                           | Tagada alternatiivne elektrivarustuse võimalus   |
|                         | Planeeritud ümbertõstetav tänavavalgustuse õhuliin (perspektiivne maakaabelliin) | Tagada välisvalgustuse võimalus  |
| F. R. Kreutzwaldi tn 2  | Olemasolev elektri madalpinge õhuliin  | Tagada elektrivarustuse võimalus F. R. Kreutzwaldi tn 4 kinnistu kasuks                      |
|                         | Planeeritud küttetrass   | Tagada soojavarustuse võimalus POS 1 kinnistu kasuks   |

## 5.12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste planeerimisel on lähtutud Eesti Standardist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine, linnaplaneerimine ja arhitektuur“.

Järgnevalt on toodud kokkuvõtte kuritegevuse riske vähendavatest tingimustest:

- elav keskkond;
- hea nähtavus ja valgustatus;
- selgelt eristatavad juurdepääsud;
- hoone jagamine sektsioonideks;
- korrashoid.

Lisaks on soovitatav arvestada järgmiste kuritegevus riske vähendavate aspektidega:

- atraktiivne arhitektuur, materjalid ja värvid vähendavad vandalismohtu;
- kasutada tugevaid ning vastupidavaid ukse- ja aknaraame, uksi, aknaid ja lukke;
- planeeritud hoone varustada signalisatsiooni ja videovalvesüsteemidega;
- parkla jälgimine videovalve abil vähendab autodega seotud kuritegude riski;
- sissemurdmiste või vandalismiaktide sihtmärkide tugevdamine või eemaldamine peale rünnakut vähendab vahejuhtumite kordumise riski;
- kergestiühtivate materjalide eemaldamine või asendamine vähendab süütamiste riski.

### **5.13. Muude seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevate kinnisomandi kitsenduste ulatuse määramine planeeritava maa-alal**

Planeeringualale ulatuvad kitsendused, mis on seotud tänavate kaitsevööndite, tehnovõrkude kaitsevööndite ja kaitsealuse mälestussambaga.

Vastavates vööndites tegutsemisel tuleb lähtuda kehtivatest seadusest, määrustest ja eeskirjadest.

### **5.14. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja**

Planeeringu elluviimisega kaasnevad võimalikud kahjud kolmandatele isikutele hüvitab krundi igakordne valdaja. Selleks tuleb tagada, et rajatav hoone ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada kohe.

### **5.15. Planeeringu rakendamise tingimused**

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

Planeeringuala ehitusõigused realiseerib kavandatud kinnistu igakordne omanik.

Detailplaneeringu realiseerimise ehitusetapid:

- Planeeringujärgne kruntide moodustamine;
- Olemasolevate hoonete/rajatiste lammutamine;
- Planeeritud POS 1 kinnistut teenindavate juurdepääsude rajamine. Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist;
- Planeeritud hoone ja tehnovõrkude (kuni liitumispunktideni) ning -rajatiste rajamine;
- Püsikattega juurdepääsuteede, kõnniteede ja parkimisalade rajamine;
- Haljastuse rajamine.

Ühendused tehnovõrkudega projekteerib, rajab ja rahastab kinnistu igakordne omanik kokkuleppel tehnovõrke valdavate ettevõtetega.

Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Arendustegevusega seotud riigitee laiendamise, uute ristmike kavandamise, jalgratta- ja jalgte kavandamise jne korral on nende projekterimine ning väljaehitamine KOV kohustus (PlanS § 131 lg 1).

Arendusalaga seotud ehitusobjektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitus projekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) annab nõuded projektile Maanteeamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Maanteeamet.

## 6. KOOSKÕLASTUSTE JA PLANEERINGUGA NÕUSOLEKUTE KOKKUVÕTE

**Tabel 5.** Kooskõlastuste ja planeeringuga nõusolekute kokkuvõte

| <i>Jrk</i> | <i>Kooskõlastav<br/>instants, krundi<br/>nimetus</i> | <i>Kooskõlastaja nimi<br/>ja amet</i> | <i>Kooskõlastuse<br/>kuupäev ja nr</i> | <i>Kooskõlastuse,<br/>koostöö<br/>asukoht</i> | <i>Märkused</i> |
|------------|--|---------------------------------------|--|---|-----------------|
| 1.         | Telia Eesti AS                                       |                                       |  |   |                 |
| 2.         | SW Energia OÜ  |                                       |  |   |                 |
| 3.         | Elektrilevi OÜ                                       |                                       |  |   |                 |
| 4.         | Päästeameti Lõuna<br>päästekeskus                    |                                       |  |   |                 |
| 5.         | Maanteeamet  |                                       |  |   |                 |
| 6.         | Muinsuskaitseamet                                    |                                       |  |   |                 |