

PlanID:

Töö nr: 160/25

Asukoht: Põlva linn

Põlva linnas Kesk tn 37 katastriüksuse DETAILPLANEERING

Projektijuht/planeerija:

/Karin Raid/

kutsetunnistus 219539

Huvitatud isik:

Jaagumäe Kaubanduse OÜ

Koostamise korraldaja:

Põlva Vallavalitsus

SELETUSKIRI

1 Planeeringu koostamise alus.....	3
2 Planeeringu koostamise eesmärk , andmed planeeringuala kohta	3
3 Arvestamisele kuuluvad dokumendid.....	3
4 Planeerimise lahendus	4
4.1 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	4
4.2 Olemasoleva olukorra analüüs.....	6
4.3 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine	7
4.4 Krundi ehitusõigus.....	7
4.5 Krundi hoonestusala piiritlemine.....	8
4.6 Arhitektuurinõuded ehitisele.....	8
4.7 Tee maa-alad, liiklus-ja parkimiskorraldus.....	9
4.8 Haljastuse ja heakorra põhimõtte.....	11
4.9 Ehitistevahelised kujad	11
4.10 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad.....	12
4.11 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks	14
4.12 Servituutide ja isiklike kasutusõiguste vajaduse määramine	16
4.13 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	17
4.14 Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	17
4.15 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine	17
4.16 Planeeringu rakendamise majanduslikud võimalused	18
5 Koostöö planeeringu kooskõlastamisel ja kooskõlastused	19

JOONISED

Situatsioonijoonis	20
Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	21
Olemasolev olukord M 1:500	22
Põhijoonis M 1:500	23
Tehnovõrgud M 1:500	24
Planeeringulahendust illustreeriv joonis.....	25

1. Planeeringu koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegijaks on planeeritava ala maaüksuste omaniku esindaja.

Põlva Vallavalitsuse 08.04.2025.a korraldusega nr 2-3/142 "Põlva linnas Kesk tn 37 katastriüksuse detailplaneeringu algatamine" on algatatud detailplaneeringu koostamine ning 16.04.2025.a on väljastatud detailplaneeringu lähteseisukohad.

2. Planeeringu koostamise eesmärk, andmed planeeringuala kohta

Detailplaneeringu eesmärgiks on määrata Kesk tn 37 krundi ehitusala, anda ehitusõigus ühekorpuselise kaubandushoone püstitamiseks, määrata ehitise arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused ning liikluskorralduse ja haljastuse põhimõtted.

Planeeringuala suurus on 2165m², ning see hõlmab:

- Kesk tn 37 (katastritunnus 62001:002:0030, pindala 1826 m², maa kasutamise sihtotstarve 100% elamumaa) katastriüksust;
- Kesk tänav T3 (katastritunnus 62101:001:0078, maa kasutamise sihtotstarve 100% transpordimaa) katastriüksuse osa;
- Piiri tn T1 (katastritunnus 62201:001:0211, maa kasutamise sihtotstarve 100% transpordimaa) katastriüksuse osa.

Maa-alal kehtivad:

-Põlva Vallavolikogu 23.04.2020 otsusega nr 1-3/11 kehtestatud Põlva linnas Kesk tn 37 katastriüksuse ja selle lähiala detailplaneering (koostaja OÜ Marksi Maja);

Käesoleva detailplaneeringu kehtestamisega kaotavad kattuvus ulatuses kehtivuse maa-alale varasemalt koostatud planeering.

3. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadustik;
- Põlva Vallavolikogu 27.06.2024 otsusega nr 1-3/16 kehtestatud Põlva valla üldplaneering.

- Põlva Vallavolikogu 16.05.2024 määrusega nr 7 kehtestatud Põlva valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2024-2035.
- Põlva Vallavolikogu 26.03.2025 määrusega nr 5 kehtestatud Põlva valla jäätmehoolduseeskiri.
- Riigihalduse ministri 17.10.2019.a määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.

Planeeringu koostamisel on alusplaanina kasutatud A&O Maamõõdubüroo OÜ poolt 2025.a mais koostatud digitaalselt mõõdistatud maa-ala geodeetilist alusplaani (töö nr 124/25). Geodeetilise alusplaani mõõtkava on M 1:500, kõrgussüsteem EH 2000, koordinaatsüsteem L-Est97.

4. Planeerimise lahendus

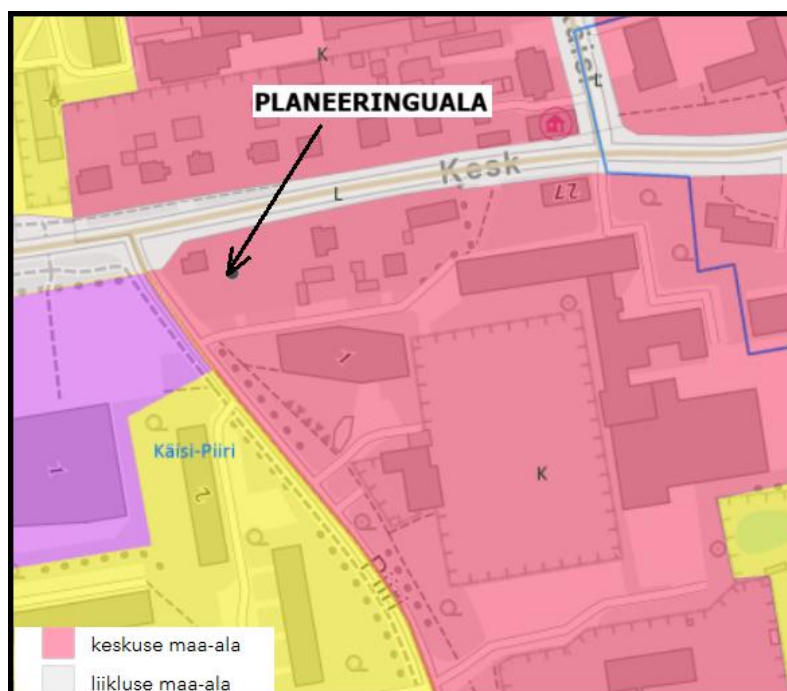
4.1 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Põlva Vallavolikogu 27.06.2024 otsusega nr 1-3/16 kehtestatud Põlva valla üldplaneeringu järgi asub Kesk tn 37 katastriüksus Käisi-Piiri ehituslikus piirkonnas keskuse maa-alal (tähis K). Üldplaneeringu järgi on keskuse maa-ala linna või aleviku keskuseks olev ala, kus tihedalt põimunult asuvad elamud, ameti- ja valitsusasutused-, haridus-, kaubandus-, teenindus-, büroohooned, kultuuri- ja spordiasutused, vabaaja veetmise ja elustiili ettevõtted, rohealad, puhke- ja mänguväljakud ning muud keskusesse sobivad tegevused. Keskuse maa-ala on eelisarendatav ja vajalik suurema piirkonna toimimiseks.

Kesk tänav on üks Põlva linna ruumilistest telgedest ja selle äärde ärihoone püstitamine toetab aktiivse tänavaruumi tekkimist.

Detailplaneering on üldplaneeringuga kooskõlas. (vt skeem 1).

Skeem 1. Väljavõte üldplaneeringust



Põlva maavanema 18.08.2017 korraldusega nr 1-1/17/676 kehtestatud Põlva maakonnaplaneering 2030+ seab eesmärgiks suurendada piirkonna ruumilist ja funktsionaalset sidusust ja soodustada mitmekesise elukeskkonna säilimist. Linnalise asustuse alad, sealhulgas Põlva linn ja selle lähiümbrus, on Põlva maakonnaplaneeringus määratletud eesmärgiga luua kompaktsed linnalised alad, kuhu ka jätkuvalt suhteliselt kiirelt kahaneva rahvaarvu tingimustes koonduvad töö- ning elukohad. Olemasolevate keskuste elujõulisuse säilimine on oluliseks tagatiseks elukvaliteedi tagamisel ka maalises piirkonnas. Põlva maakonnaplaneering seab linnalise keskkonna arendamise eesmärgiks polüfunktsionaalse linnaruumi tekkimise, kus erinevate funktsioonide koondamise kõrval tähtsustatakse ka linnaruumi kvaliteeti, harmoonilisust ja inimõõtmelisust. Linnalise keskkonna planeerimise põhimõttena on maakonnaplaneeringus kirjas järgnev: "Linnaruum on polüfunktsionaalne ja lõimitud, soodustades kokku sobivate otstarvete kooskasutust: elu-, töö-, ettevõtlus- ja kultuurilissotsiaalse keskkonna koostoimimine." Eelnevast nähtub, et kavandatavat tegevust toetab ka maakonnaplaneering.

Kesk tänava piirkonda on koondunud mitmed äri ja teenindusettevõtted.

Planeeringualast põhja ja ida pool asuvad ühe- ja kahekorruselised kõrgete viilkatustega üksikelamud. Lõunas asub kolmekorruseline lamekatusega modernse välisviimistlusega koolihoone, edelas lamekatusega kaubanduskeskus, mille ees on avar parkla.

Planeeringu lahendus arvestab juba olemasolevate kruntide krundi struktuuri ja olemasoleva hoonestusega. Detailplaneering annab võimaluse Põlva linna uute kaubandus-ja äripindade loomiseks. Lisanduv hoonestustihedus on piirkonda sobiv.

Planeeringualale lähim ühistranspordi peatus „Kooli“ asub Kesk tänava ääres planeeringualast ca 80m kaugusel. Põlva Bussijaam on planeeringualast ca 200m kaugusel.

Planeeringuga antud lahendus on Kesk tänava piirkonnas ärikeskkonna tasakaalustatud ruumilise arengu hea ja loomulik jätk. Valitud lahendus sobib piirkonna hoonestuslaadiga. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed on kujutatud joonisel 2.

4.2 Olemasoleva olukorra analüüs

Põlva Vallavolikogu 23.04.2020 otsusega nr 1-3/11 on kehtestatud Põlva linnas Kesk tn 37 katastriüksuse ja selle lähiala detailplaneering (koostaja OÜ Marksi Maja, registrikood 11704922, planeerija volitatud arhitekt Agu Roht, kutsetunnistuse nr 117180, töö nr DP0218). Detailplaneeringuga on antud õigus olemasolevat elamut äripindadega laiendada ja muuta maa kasutamise sihtotstarve elamumaast elamu- ja ärimaaks (55% elamumaa, 45% ärimaa). Lubatud kahekorruselise hoone paiknemine krundil on piiratud ehitusjoonega ning juurdepääs on kavandatud Piiri tänavalt. Käesoleva detailplaneeringu koostamine on vajalik, kuna Kesk tn 37 kinnisasjale soovitakse püstitada kaubanduskeskus, mis ei ole maa-alal kehtiva detailplaneeringu sisu ja mõttega kooskõlas. Varasemalt detailplaneeringuga kavandatud elamufunktsiooni asendamine täies mahus kaubandusega, toob kaasa ruumimuutuse.

Katastriüksus on hoonestatud ning seal asub ehitisregistri andmetel elamu ehitisregistri kood 110009287, millele on väljastatud lammutusluba. Ülejäänud registris olevad hooned (garaaž-kuur, garaaž ja saun) on lammutatud. Katastriüksusel asub alla 1 kV elektri õhuliin koos kaitsevööndiga. Katastriüksus asub reoveekogumisalal ja kaugküttepiirkonnas, liitumine ühisveevärgi ja- kanalisatsiooniga puudub. Katastriüksusele pääseb jalgsi lõuna poolt üle Piiri tn 1 katastriüksuse ning Kesk ja Piiri

tänavaristumiskohast jalgvärava kaudu. Olemasolevast elamust põhja pool kasvab üksikpuu. Maa-ala on tasane, väikese reljeefi langusega lõuna suunas. Maapinna absoluutne kõrgus on ca 77.20, mis varieerub +/- 0,5m.

Foto 1



Allikas: Maa- ja Ruumiameti fotoladu (28.04.2024)

Olemasolev olukord on graafiliselt esitatud joonisel nr 3.

4.3 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Kesk tn 37 krundi jagamist ja/või piiride muutmist detailplaneeringuga ei kavandata.

Katastriüksuste sihtotstarve määratakse maakatastriseaduse alusel.

4.4 Krundi ehitusõigus

Detailplaneering näeb ette Kesk tn 37 krundil olemasoleva hoone lammutamise ja uue ärihoone püstitamise.

Krundi ehitusõigus on toodud põhijoonisel (joonis 4) tabelis.

Krundi ehitusõigusega on määratud:

- krundi kasutamise otstarve;
- hoonete suurim lubatud arv krundil;

- hoone suurim lubatud kõrgus;
- hoone suurim lubatud ehitisealune pind.

Hoone lubatud kasutamise otstarbed on:

12130- Toitlustushooned;

12200- Büroohooned;

12300- Kaubandus-ja teenindushooned;

Detailplaneeringu põhijoonisel (joonis nr 4) on esitatud hoone võimalik asukoht krundil planeeritud hoonestusalas, st et planeeritud hoonet võib ehitada ainult joonisel näidatud hoonestusallasse vastavalt krundi ehitusõigusele.

Hoone täpne kuju, suurus ja paigutus hoonestusalas antakse projekteerimise käigus.

Kohustuslikku ehitusjoont ei määrata.

Hoone esifassaad peab avanema Kesk ja/või Piiri tänava poole.

4.5 Krundi hoonestusalade piiritlemine

Hoonestusalale (krundi osa, kuhu võib rajada ehitusõigusega lubatud hoone) piiritlemisel on lähtutud ehitistevahelistest kujadest ja piirkonnas välja kujunenud hoonestustavadest. Hoonestusallasse võib ka rajada sõidukite parkimiskohti, jalgteid ja istutada puid ning põõsaid.

Hoonestusala on seotud mõõtkettidega krundi piiridest ning hoone suurus ja paigutus on illustreerivalt näidatud põhijoonisel (joonis 4).

4.6 Arhitektuurinõuded ehitisele

Detailplaneering annab võimaluse püstitada Kesk tn 37 krundile ärihoone.

Vastavalt valla üldplaneeringule on kruntide lubatud täisehituse protsent kuni 40%.

Käesolevas detailplaneeringus määratud Kesk tn 37 krundi ehitusõigus on väiksem, kui üldplaneering võimaldab st 730m².

Arhitektuurinõuded**Tabel 1**

Pos 1 Kesk tn 37	
Lubatud korruselisus	1 korrus
Lubatud kõrgus max	9m Hoone kõrgem maht on kavandatud ristimiku poolsele hoone osale. Kesk tn 35 krundi poolses osas peab hoone olema madalam, kõrgusega kuni 6 m.
Katusekalde vahemik	0-10 kraadi
Katuse tüüp	Lamekatust
Katusekatte materjal	Rullmaterjalid, plekk jms
Välisviimistluse materjalid	Puit, krohv, kivi, klaas (sh kombineeritult) Hoone välisviimistluses kasutada puitu.
Fassaadid	Hoone esifassaad peab avanema Kesk ja/või Piiri tänava poole
Kohustuslik ehitusjoon	Ei määrata
Piirdeaed	Ei kavandata
Hooneid teenindavad funktsioonid (nt prügi sorteerimine, kauba laadimine)	Kavandada tänavalt mittenähtavasse kohta

Lubatud on projekteerimisel kavandada hoonele päikeseenergia (jms alternatiivkütteallikaid). Päikesepaneelid või nendega kaetavad osad tuleb kavandada osaks hoone arhitektuursetest elementidest või kavandada need hoone osade külge (nt katusele). Soojuspumbad jms kütte- või jahutus- või ventilatsiooniseadmed peavad olema varjestatud ning neid ei ole lubatud paigaldada hoonete tänavapoolsetele fassaadidele ning müra vältimiseks ka Kesk tn 35 krundi poolsele hoone küljele.

4.7 Tee maa-alad, liiklus-ja parkimiskorraldus

Sõidukite ja jalakäijate juurdepääs planeeringualale on ette nähtud avalikult kasutatavalt Piiri tänavalt. Üksnes väljapääsuna on planeeritud krundilt väljasõit Kesk tänavale.

Parkimine on planeeritud krundil. Juurdepääsuteede ja parkla katendina on lubatud kasutada- asfalt- või sillutiskivi katendeid.

Parkimiskohtade paigutus krundil lahendatakse projekteerimise käigus, kui on teada hoone täpne arhitektuurne lahendus, hoonesse sissepääsud jms logistilised vajadused.

Parkimine tuleb lahendada krundisiseselt vastavalt teede ja tänavate standardis EVS 843:2016 „Linnatänavad“ väljatoodud parkimismormatiivile, arvestades üldplaneeringu punktis 9.4.6 sätestatut. Nimetatud punkti alusel on keskuse juhtotstarbega maa-aladel lubatud kavandada parkimismormatiivist vähem parkimiskohti, sest linnaruumi kvaliteedi seisukohast on oluline hoiduda ruumi raiskamisest parklatele.

Parkimiskohtade konkreetne arv leitakse projekteerimisel vastavalt rajatava ärihoone tulevasele brutopinnale. Detailplaneeringuga on määratud suurim lubatud brutopind 730 m², mille puhul on standardi järgselt (võttes arvutuse aluseks standardis toodud määratlust 6. „Supermarket, kauplus“ ja liigitust II kuni IV keskuse klass (normatiiv $n=1/100$)) minimaalne parkimiskohtade arv 7,3 kohta. Lisaks tuleb projekteerimise staadiumis lahendada ka jalgrataste parkimisvõimalus. Vähim jalgrataste parkimiskohtade arv on standardi järgi supermarketil 4.

Parkimisala projekteerimisel ja rajamisel tuleb arvestada järgnevate nõuetega:

- kavandada läbimõeldud ja mugav parkimislahendus erinevatele liikumisvahenditele (sõiduauto, kaubaauto, jalgratas) vastavalt arendatava ala täpsemale kasutusele ning kehtivatele parkimismormidele. Eelistada säästlikke liikumisviise toetavaid lahendusi;
- parkimine lahendada kinnistu piires ning arvestada tuleb parkimise normide, linnatänavate standardiga, üldplaneeringuga ja inimõõtmelise ruumi kavandamise põhimõtetega. Inimõõtmelise ruumi planeerimisel on tähelepanu keskmes jalakäijad, jalgratturid ja üldine linnaelu ning selle tagamiseks on üheaegselt oluline arvestada nii ruumi turvalisuse, elavuse, säästvuse kui ka tervislikkusega;
- avaliku kasutusega hoone ja ala juurde tuleb rajada ligipääsetav ja keskse asukohaga jalgrattaparkla või hoiukoht. See võimaldab ratta lukustamist ja järelevalvet ning on soovitatavalt varikatusega;
- vastavalt ehitusloa taotlemise hetkel kehtivatele õigusaktidele, tuleb projekteerida nõutav elektriautode laadimistaristu. Täpne elektriauto laadimistaristu lahendus ja asukoht tuleb määrata projekteerimisel;

- enam kui 20-kohaline parkimisala tuleb liigendada mitmerindelise haljastusega, arvestades vähemalt üks puu iga 10 parkimiskoha kohta.

Sõidusuunad, juurdepääsud planeeringualale on näidatud põhijoonisel (joonis 4).

4.8 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Maapinna olulist muutmist planeeringualal ei kavandata, lubatud on maapinna kõrguse muutmine vastavalt ehitusprojektis käsitletavale vertikaalplaneerimisele hoone ümbruses ja sissesõiduteede juures. Krundile juurdepääsude kõrgused tuleb projekteerimisel viia kokku olemasolevate tänavate kõrgustega.

Krunt tuleb pärast ehitustegevust terviklikult haljastada. Projekteerimisel ja ehitamisel rakendada abimeetmeid säilitavata puu säilimiseks juurekaitsevööndis (EVS 939-3:2020). Krundi pinnast vähemalt 10% tuleb haljastada kõrghaljastusega. Haljastuse täpne lahendus antakse projekteerimisel.

Piirdeaeda ei ole kavandatud, Kesk tn 35 vaheline piirdeaed säilib.

Olmejäätmete kogumine tuleb lahendada vastavalt jäätmeseadusele ja jäätmehoolduseeskirjale, kinniste prügikonteinerite asukohad määratakse projekteerimisel (avaparklas või hoone mahus).

4.9 Ehitistevahelised kujud

Vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ §-le 22 peab tule levimist teisele ehitisele vältima nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Hoonete vaheline kuja peab olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonete vaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega (tulemüür vms).

Päästetööde tegemiseks peab päästemeeskonnale olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.

Kui sõidukite parkimine kavandatakse välisseinale lähemal kui 4 meetrit, tuleb välisseinas kasutada materjale, mis iseseisvalt ei põle ning seina üldpinnast ei tohi

avatäidete pindala olla üle 25 % ja seda 4 meetri ulatuses külgsuunas ja 5 meetri ulatuses vertikaalsuunas.

Juurdepääsu projekteerimisel tuleb arvestada päästetehnikast tuleneva koormusega teekonstruktsioonile ja ruumivajadusega.

Tulepüsisusklass ja tuleohutusnõuded täpsustatakse projekteerimise käigus.

4.10 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

Tehnovõrkude lahendused on kajastatud joonisel nr 5. Tehnovõrkude lahendused on põhimõttelised ja neid täpsustatakse projekteerimise käigus.

Veevarustus ja kanalisatsioon

Vastavalt AS Põlva Vesi liitumistingimustele nr 61 (10.07.2025) on planeeringuala kinnistu Kesk tn 37 liitunud ühisveevärgiga. Kesk tn 37 veevarustus on planeeritud olemasolevast liitumispunktist V8-6.

Kesk tn 37 kinnistu on liitunud ühiskanalisatsiooniga. Detailplaneeringuga on planeeritud kinnistu Kesk tn 37 reovee ärajuhtimine olemasolevasse liitumispunkti PK4-10.

Kinnistule planeeritava hoone kanalisatsiooni paisutuskõrguseks loetakse 0,10 m üle tänava kaevuluugi kõrgusmärgi. Vee-ettevõtja ei vastuta kliendi kinnistul allpool reovee paisutuskõrgust paiknevate ehitiste, ruumide või pindade üleujutuse eest kanalisatsiooni kaudu.

Sademevesi

Sademevee lahendus on planeeritud vastavalt AS Põlva Vesi liitumistingimustele nr 61 (10.07.2025).

Põlva vallas kehtiva ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga kasutamise eeskirja kohaselt loetakse keelatud ühenduseks sademete- ja drenaaživee ning muu pinnase- ja pinnavee juhtimist reoveekanalisatsiooni. Sademeveekanalisatsioon on planeeritud ära juhtida Piiri tn sademeveekanalisatsiooni torustikku. Kinnistu liitumispunkt planeeritud Kesk tn 37 kinnistu piirile Piiri tn sademeveekaevust SK-15.

Sademevee vooluhulk (hoone katuseveed, parklast tekkiv sademevesi, jm), mis juhitakse sademeveekanalisatsiooni, lahendatakse projekteerimisel.

Kinnistu liitumine Piiri tn sademeveekanalisatsiooniga saab toimuda läbi liitumistasu.

Sademevee ärajuhtimine on AS Põlva Vesi halduspiirkonnas tasuline.

Autoparkale tuleb projekteerida ja ehitada liiva- ja õlipüüdur. Enne sademevee liitumispunkti projekteerida proovivõtukaev. Sademevee ärajuhtimist liitumispunkti piirata eelnevalt De 110 toruga vajadusel paigaldada vooluhulga puhverdamiseks mahutid vms.

Elektrivarustus. Välisvalgustus.

Vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 499619 on planeeringuala elektriga varustamine ette nähtud, et Urmani:(Põlva) alajaama reservfiidri F5 baasil.

Joonisel 2 näidatud asukohas olemasolevalt liinilt rajatakse eraldi 0,4kV maakaabeliin kuni planeeringualani. Planeeringuala krundile paigaldatakse liitumiskilp ja planeeritud hooneni viiakse maakaabel.

Liitumiskilbi asukoht ja täpne tehniline lahendus määratakse projekteerimise käigus. Projekteerimisel arvestada, et liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatavad.

Hoone ja parklaalade välisvalgustus lahendatakse hoone projekteerimise faasis.

Soojavarustus

Hoone kütmine on planeeritud kaugkütte baasil vastavalt AS Põlva Soojus poolt väljastatud tehnilistele tingimustele kaugkütte ühendustorustiku projekteerimiseks ja ehitamiseks (04.07.2025 nr 7).

Vastavalt tingimustele on :

- Pealevoolu maksimaalne temperatuur: 120 °C; tagasivoolu maksimaalne temperatuur 70 °C, p1=16 bar;
- Torustiku mõõt valida vastavalt rajatava hoone soojuskoormusele. Meie andmetel on lähim, Piiri tänaval oleva torustiku mõõt DN200/355;
- Kasutada LOS-traatidega varustatud II klassi eelisolatsiooniga terastorusid;
- Torustik rajada "single" tüüpi;
- Rajatav lõik varustada teleskoopkaevus asuvate sulgventiilidega;
- Rajatava hoone soojussõlme ruumi, enne soojussõlme ning soojusarvestit paigaldada sulgventiilid;
- Rajatava torustiku projekt kooskõlastada AS Põlva Soojusega. Tööde alustamisel kohale kutsuda AS Põlva Soojus esindajad;

- Rajatud torustiku teostusjoonised saata info@polvasoojus.ee

Sidevarustus

Vastavalt Telia Eesti AS tehnilistele tingimustele nr 39743503 paikneb kinnistu piiril Telia Eesti AS jaotusvõrk (PVL942) ja sidekanal.

Planeeringuala sideühenduse rajamiseks tuleb pikendada kinnistu piirilt sidetrass hooneni. Alates sidekaevust nr 767 paigaldada kuni kinnistule planeeritud hoone sideruumini vähemalt 12 kiuline SM metalliga FOC olemasolevasse sidekanalisse.

Kõikide tehnovõrkude lahendusi on lubatud projekteerimisel vastavate projektidega täpsustada või muuta.

Tehnovõrkude paiknemine on näidatud tehnovõrkude joonisel (*joonis 5*).

Tuletõrje veevarustus

Planeeringuala tuletõrje veega varustamiseks on kasutatavad mitmed läheduses asuvad hüdrandid, lähim hüdrant asub planeeringualast ca 30m kaugusel Piiri ja Kesk tänava nurgal (nr 37). Vastavalt AS Põlva Vesi liitumistingimustele on Põlva veevärgis maksimaalseks tulekustutusvee vooluhulgaks 15 l/s.

4.11 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Detailplaneeringuga ei kavandata objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Kavandatud tegevus ei põhjusta eeldatavalt negatiivset keskkonnamõju. Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevad võimalikud mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal, on väga väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga. Alal ei ole keskkonnaohtlikke objekte.

Ehitustegevused tuleb käsitletaval maa-alal korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele. Ehitustegevuse ajal peab arvestama, et lahendatud oleks jalakäijate ning sõidukite turvaline liikumine tänavatel.

Hoone tehnosüsteemide kavandamisel tuleb tagada võimalikult vaikne keskkond ja et müratase ei ületaks keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 "Välisõhus leviva

müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid" kehtestatud piirväärtusi.

Majanduslikud mõjud

Detailplaneeringu realiseerimise majanduslik mõju on positiivne, kuna mitmete funktsioonidega uue hoone planeerimine loob piirkonda mitmekesisemad võimalused toidu- ja esmatarbekaupade kättesaamiseks ning uute töökohtade tekkeks. Samuti soodustab ettevõtlustegevus mitmekesise elukeskkonna arengut, millega suurenevad võimalused uute elanike piirkonda elama ja tööle asumiseks, mis omakorda aitab edendada linna head käekäiku. Planeeringuala hoonestamine ärihoonetega on positiivne tänu heale logistilisele asukohale, mida ühtlasi toetab olemasolev taristu. Kuna planeeringuala piirkonnas on tagatavad vajalikud ühendused tehnovõrkudega, ei too planeeringulahendus kaasa ulatuslikke kulusid uue tehnilise ja sotsiaalse taristu rajamisel, kuid soodustab mitmekesise ja kvaliteetse linnakeskkonna arengut. Planeeritud äriotstarbeline hoone aitab vähendada olemasolevate kohalike elanike sõidukikasutamise koormust ja sellega seonduvaid kulusid, kuna teenuste ja kaupade kättesaamiseks ei teki vajadust edasi-tagasi pendelsõitudeks linna teistesse äripunktidesse. Planeeritud tegevuse negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale eeldatavalt puudub.

Kultuurilised mõjud

Eeldatavalt kultuurilised negatiivsed mõjud puuduvad. Alakasutuses maa-ala muutumine kaasaegseks ärikeskkonnaks on kultuurilise mõju seisukohalt pigem positiivne muutus.

Sotsiaalsed mõjud

Planeeritud tegevusega suurendatakse nii hoonete ehitus- kui kasutusaegset tööhõivet kui ka teenuse kättesaadavust ja valikuvõimalusi piirkonnas. Samuti soodustab mitmete kasutusotstarvetega hoonete rajamine kohaliku elanikkonna omavahelist lävimist, mis omakorda tugevdab kogukonnatunnet ning tagab turvalisema elukeskkonna. Eelnevast lähtuvalt võib sotsiaalset mõju pidada positiivseks.

Looduskeskkonnale avalduvad mõjud

Kavandatud tegevuse elluviimine toob endaga kaasa senise keskkonna muutuse. Planeeringu elluviimisega maa-ala ilme muutub- rajatakse uus ärihoone. Arvestades

asjaolu, et piirkonnas on juba väljakujunenud hoonestatud ja inimtegevuse poolt mõjutatud keskkond, siis on mõju positiivne ja laiemas plaanis on tegemist keskkonda sobiva muutusega. Lokaalselt on muutus positiivses suunas, kuna varasem alakasutuses ala kujundatakse terviklikuks ning haljastatakse kõrg ja madal haljastusega.

Planeeringualal ei asu kaitsealuseid taime-, looma- ja linnuliike ning selle kontaktvööndis puuduvad väärtuslikud elupaigad. Sellest lähtuvalt ei ole kavandatud tegevusega oodata ka negatiivse mõju avaldamist kaitsealustele liikidele või taime- ning loomaliikide populatsioonide arvukusele.

Planeeringuala paiknemine kesklinnas aitab omakorda vähendada piirkonnas sõiduautode kasutamise vajadust ning sellega seoses vähendada mürataseme ja õhusaaste suurenemise ohtu. Arvestades kavandatud tegevuse mahtu, ei ole oodata ülenormatiivsete tasemete esinemist. Kavandatud tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket. Hoone ühendatakse tsentraalsete võrkudega, mis tähendab, et võimalik reostusohu on viidud miinimumini. Kehtivad energiatõhususe miinimumnõuded hoonele tagavad, et hoone kütmisel võimalik õhusaaste ei suurene.

4.12 Servituutide ja isiklike kasutusõiguste vajaduse määramine

Planeeritud uutele tehnovõrkudele seatakse isiklikud kasutusõigused/ või servituudid vastava tehnovõrgu võrguettevõtja kasuks enne tehnovõrkude rajamist.

Isikliku kasutusõiguse aladeks on tehnovõrkude kaitsevööndite ulatused.

Kaitsevööndite ulatused on järgmised:

Elektripaigaldiste kaitsevööndid

*Maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1m kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Vee- ja kanalisatsiooni kaitsevööndid

*Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste vabavoolsete torustike, mille siseläbimõõt on alla 250-mm ja mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele kaitsevööndi ulatus on 2 m.

Graafilise loetavuse huvides ja arvestades, et projekteerimise käigus võivad tehnovõrkude asukohad muutuda, ei ole joonistele kantud uute kavandatud tehnovõrkude kaitsevööndid. Isiklike kasutusõiguste või servituutide alad ja ulatus määratakse

täpsemalt kindlaks tehnovõrkude projekteerimise faasis, kui on selgunud rajatiste täpne asukoht ja lahendus.

4.13 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringu koostamisel on arvestatud Eesti standardi EVS 809-1:2002 kohaselt planeerimise põhimõtteid. Kuritegevuse riskide vähendamiseks on planeeringulahenduse väljatöötamisel arvestatud järgmiste linnakujunduslike võtetega:

- * oluline on hea nähtavus (krundi valgustatus);

Hoone projekteerimisel ja hilisemal rajamisel arvestada kuriteohirmu vähendamiseks ja vandalismi ärahoidmiseks lisaks veel järgnevaga:

- * võimalusel paigaldada kohtvalgustid;

- * hoida maa-ala korras;

- * kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad ja lukud).

4.14 Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Kesk tn 37 kinnistul asuvad järgmised kitsendused:

- alla 1 kV elektriõhuliin ja selle kaitsevöönd;

- tugimaantee 62 Kanepi-Leevaku tee, mis riigitee marsruudi trassi osana on antud kohaliku omavalitsuse haldusesse, kohaliku tee 6200036 Kesk 01 kaitsevöönd on 10-m sõiduraja välimisest servast;

- kohaliku tee 6200056 Piiri 01 kaitsevöönd on 10-m sõiduraja välimisest servast.

Kitsendused planeeringualal säilivad seni, kuni need langevad ära kitsendust põhjustava objekti likvideerimisel või õigusaktide muutumisel.

4.15 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine

Planeeringuga ei tohi põhjustada kahju kolmandatele osapooltele. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ja haljastus ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi ei

ehitamise ega ka kasutamise käigus. Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse siiski kahju kolmandatele isikutele, kohustuvad planeeringuala krundi igakordsed omanikud koheselt hüvitama tekitatud kahju.

4.16 Planeeringu rakendamise majanduslikud võimalused

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks uusehitise püstitamiseks ning ehitusprojektide koostamisele. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismõistetele ja heale projekteerimistavale.

Tegevustega ei tohi tekitada kahju kolmandatele osapooltele. Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse siiski kahju kolmandatele isikutele, kohustub kinnistu igakordne omanik koheselt hüvitama tekitatud kahju. Tehnovõrkude rajamine toimub tehnovõrkude valdajatega koostöös.

Planeeringu realiseerumisel kujuneb planeeringu alast loomulik jätk piirkonna üldisele tasakaalustatult arenevale hoonestusele. Uue ärihoone lisandumine piirkonda soodustab piirkonna elanike omavahelist sotsiaalset ja kultuurilist suhtlust ning aitab kaasa kogukonnatunde hoidmisele. Planeeringuga ette nähtud krundi haljastusnõuded, linnakeskkonda sobiva suurusega krunt ja hoonestusala kaugused on piirkonna miljöösse sobivad.

Detailplaneeringu elluviimiseks vajalikud tegevused ning nende järjekord:

- 1) Lammutatakse olemasolev hoone;
- 2) Projekteeritakse ja rajatakse hoone ja seda teenindav taristu ning juurdepääsud;
- 3) Hoonele kasutusloa väljamise eeltingimuseks on avalikel tänavatel teostatud ehitustööde järgne katendite taastamine ja hooneid teenindavate välisvõrkude kasutuslubade /kasutusteatiste olemasolu.

Põlva Vallavalitsus teostab järelevalvet detailplaneeringu realiseerimise üle ehituslubade ja kasutuslubade menetluse käigus.

Detailplaneering on kehtiv, kuni seda ei ole kehtetuks tunnistanud kohaliku omavalitsuse volikogu või kui samale alale ei ole kehtestatud uut detailplaneeringut vastavalt planeerimisseaduse § 140. Detailplaneeringu võib tunnistada kehtetuks, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja detailplaneeringut ei ole asutud ellu viima või planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda.

5 . Koostöö planeeringu kooskõlastamisel ja kooskõlastused:

Kooskõlastava asutuse nimetus	Kuupäev	Kooskõlastaja nimi	Kooskõlastuse asukoht kaustas	Märkused
OÜ Elektrilevi	18.09.2025	M.Kasenuurm	Lisade kaust	Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt
AS Põlva Vesi	24.09.2025	AS Põlva Vesi	Lisade kaust	-
Telia Eesti AS	17.09.2025	H.Hirsik	Lisade kaust	-
AS Põlva Soojust	24.09.2025	T.Juks	Lisade kaust	-
Lõuna-Eesti Päästkeskus			Lisade kaust	-