



Paabor Projekt OÜ

Reg nr: 14260182

Kalda tee 8-80

50703 TARTU

Tel: +372 5358 6223

E-mail: paaborprojekt@gmail.com

Detailplaneeringu nr: DP-3-2020

PÕLVA MAAKOND, PÕLVA VALD

MAMMASTE KÜLAS TARTU MNT 2

KATASTRIÜKSUSE JA LÄHIALA

DETAILPLANEERING

Planeeringu algataja ja korraldaja:

Planeeringu koostamisest huvitatud isik:

Planeeringu koostaja:

Põlva Vallavalitsus

Urmas Krantsiveer

Paabor Projekt OÜ

Marlen Paabor, MSc

(magistrikraad maastikuarhitektuuris)

SELETUSKIRI

SISUKORD

SELETUSKIRI.....	4
1. Detailplaneeringu koostamise alus	4
2. Planeeritava ala suurus ja andmed planeeringuala maa-ala kohta.....	4
3. Planeeringu koostamise eesmärk.....	4
4. Lähtematerjalid ja arvestamisele kuuluvad dokumendid	4
5. Geodeetiline alusplaan.....	5
6. Vastavus üldplaneeringule.....	5
7. Planeeringulahendus	6
7.1 Olemasolev olukord	6
7.2 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	7
7.3 Planeeringulahenduse põhjendus	7
7.4 Krundi ehitusõigus	7
7.5 Krundi hoonestusala piiritlemine	8
7.6 Arhitektuursed tingimused.....	8
7.7 Liiklus- ja parkimiskorraldus	9
7.8 Ehitistevahelised kujad	10
7.9 Tehnovõrkude lahendus	10
7.9.1 Veevarustus ja kanalisatsioon.....	10
7.9.2 Sademevesi	11
7.9.3 Tuletõrje veevarustus	11
7.9.4 Elektrivarustus	12
7.9.5 Soojusvarustus.....	13
7.9.6 Sidevarustus	13
7.10 Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....	14
7.10.1 Haljastuse põhimõtted.....	14
7.10.2 Vertikaalplaneerimine	14
7.10.3 Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine	14
7.11 Keskkonnatingimuste seadmine.....	14
7.11.1 Jäätmehooldus.....	14
7.11.2 Planeeringuga kaasnevad mõjud	15
7.11.3 Müra normväärtuste rakendamine	15
7.12 Meetmed ohualal ohu vähendamise rakendamiseks	16
7.13 Servituutide vajaduse määramine	16
7.14 Planeeringu rakendamise võimalused planeeringu elluviimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	16
8. Kooskõlastused ja koostöö	18

Detailplaneeringuga esitatav koosseis

- Detailplaneeringu seletuskiri
- Joonis 1 – Situatsiooniskeem M 1:5000
- Joonis 2 – Kontaktvööndi ehituslikud seosed M 1:2000
- Joonis 3 – Tugiplaan M 1:500
- Joonis 4 – Põhijoonis koos tehnovõrkudega M 1:500
- Joonis 5 – Maakasutus ja kitsendused M 1:500

SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu koostamise alus

- Huvitatud isiku, Urmas Krantsiveer, poolt 02.01.2020. a esitatud taotlus Põlva Vallavalitsusele detailplaneeringu koostamise algatamiseks.
- Põlva Vallavalitsuse 29. jaanuari 2020.a korraldus nr 2-3/36 Mammaste külas Tartu mnt 2 katastriüksuse ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamise kohta.

2. Planeeritava ala suurus ja andmed planeeringuala maa-ala kohta

Planeeritav ala asub Põlva maakonnas Põlva vallas Mammaste küla lõunaosas Tartu maantee liikluspinnal (määratud Põlva Vallavolikogu 15.09.2011 määrusega nr 19) ääres. Planeeringuala hõlmab Tartu mnt 2 katastriüksust (katastritunnus 61901:001:0156) ja lähiala, planeeringuala suurus on 4656 m². Olemasolev maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa 100%. Täpsem asukoht on esitatud joonisel nr 1 „Situatsiooniskeem“.

Skeem 1. Asukoha skeem. (Aluskaart: Maa-amet)



3. Planeeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on püstitada katastriüksusele ärihoone, määrata ehitusõigus ning muuta maa kasutamise sihtotstarve tootmis- ja ärimaaks. Samuti antakse detailplaneeringuga lahendus katastriüksuse heakorrastusele, haljastusele, juurdepääsule, parkimisele ja tehnovõrkudega varustamisele.

4. Lähtematerjalid ja arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Põlva Vallavalitsuse poolt 10. veebruaril 2020.a kirjaga nr 7-1/20-20-1 väljastatud lähteseisukohad Mammaste külas Tartu mnt 2 katastriüksuse ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks.

- Põlva maavanema 18.08.2017 korraldusega nr 1-1/17/676 kehtestatud Põlvamaa maakonnaplaneering 2030+
- Põlva Vallavolikogu 20.12.2018 otsusega nr 1-3/60 „Põlva valla üldplaneeringu 2029+ osaline kehtestamine“ kehtestatud üldplaneering.
- Põlva Vallavalitsuse 05.04.2017 otsusega nr 2-3/187 kehtestatud „Mammaste külas asuva katastriüksuse Tartu mnt 6 ja selle lähiala detailplaneering“.
- Põlva valla jäätmehoolduseeskiri, Põlva Vallavolikogu 17.05.2018 määrus nr 39
- Põlva valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2019-2030, Põlva Vallavolikogu 21.02.2019 määrus nr 4
- Eestis kehtivad õigusaktid, projekteerimismid ja Eesti standardid (Planeerimisseadus; Veeseadus; Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“; Siseministri 30.03.2017.a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“; EVS 843:2016 „Linnatänavad“; EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“; EVS 812-6:2012+A1+A2 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“)
- Maanteeameti 28.02.2020 kiri nr 15-2/20/6367-2 „Seisukohtade väljastamine Mammaste külas Tartu mnt 2 katastriüksuse ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks“
- Tehnovõrgu valdajate - Elektrilevi OÜ, AS Põlva Vesi, Telia Eesti AS ja AS Gaasivõrk poolt väljastatud tehnilised tingimused tehnovõrkudega liitumiseks.

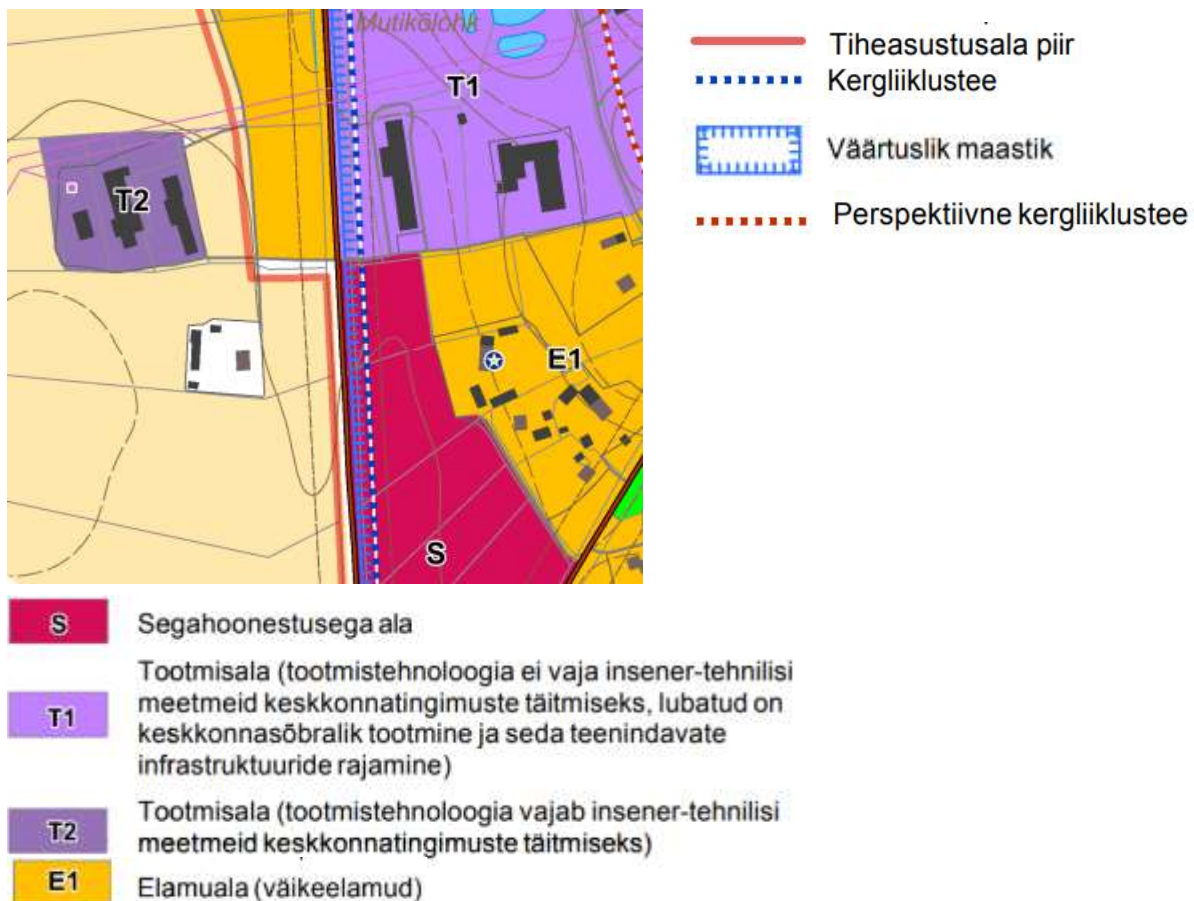
5. Geodeetiline alusplaan

Geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500 on koostatud Geodeesia OÜ poolt detsembris 2019. a, töö nr. GE-2070. Koordinaatsüsteem L-Est97, kõrgussüsteem EH2000.

6. Vastavus üldplaneeringule

Põlva Vallavolikogu 20. detsembri 2018. a otsusega nr 1-3/60 "Põlva valla üldplaneeringu 2029+ osaline kehtestamine" kehtestatud Põlva valla üldplaneeringu 2029+ järgi on tegemist segahoonestusalaga (S), kus üldplaneeringu kohaselt on lubatud sihtotstarveteks Mammaste küla segahoonestusalal elamumaa, ärimaa, tootmismaa, transpordimaa, ühiskondlike ehitiste maa ja üldkasutatav maa. Detailplaneeringu koostamise ettepanekus toodud tegevused ei ole vastuolus kehtiva Põlva valla üldplaneeringuga 2029+.

Skeem 2. Väljavõte Põlva valla üldplaneeringust 2029+



7. Planeeringulahendus

7.1 Olemasolev olukord

Planeeringuala asub Mammaste küla lõunaosas, mis jääb Põlva linna põhjapoolsest piirist ca 0,5 km kaugusele. Planeeringuala ei ole hoonestatud. Katastriüksusel asuvad sidekaabel, ühisveevärgitorustik, maagaasi jaotustorustik ja elektri madalpingekaablid.

Olemasolev juurdepääs, mis kulgeb läbi Tartu mnt 4 katastriüksuse, on riigitee nr 61 Põlva-Reola tee 1,234 km-lt. Tartu mnt 4 katastriüksusel kehtib Põlva Vallavalitsuse 05.04.2017. a korraldusega nr 2-3/187 kehtestatud „Mammaste külas asuva katastriüksuse Tartu mnt 6 ja selle lähiala detailplaneering“, millega lahendati juba mahasõit riigiteelt 61 Põlva-Reola tee 1,234 km-lt. Planeeringuala külgneb lõunast Visse tee 4 katastriüksusega, idast Mammaste kergliiklustee L2 katastriüksusega, põhjast Tartu mnt 4 ja 6 katastriüksustega ning idast Koidu katastriüksusega. Tartu mnt 2 katastriüksus on kasutusel heinamaana.

Planeeringualale ulatub ka ohtliku ettevõtte ohuala:

- Mammaste külas Tartu mnt 1b katastriüksusel asuv Olerex AS Põlva tankla (B-kategooria ohtlik ettevõtte, ohuala raadius 400 m)
Kemikaalid: bensiin (36,7); diisel (45,1); propaan-butaan (4,2)
Ohu tüüp: soojuskiirgus/ülerõhk

Olemasolevat olukorda on kujutatud täpsemat joonisel 3 „Tugiplaan“.

7.2 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala kontaktvööndi ehituslikud seosed ja maakasutused on kujutatud joonisel 2. Info planeeringuala naaberkatastriüksuste kohta on toodud samuti joonisel 2. Planeeringuala läheduses asuvad peamiselt elamumaa, tootmismaa, maatulundusmaa ja transpordimaa sihtotstarbega katastriüksused. Planeeringuala jääb Põlva keskusest 1-2 km kaugusele.

Planeeringualal puuduvad kehtivad detailplaneeringud. Kontaktvööndis on kehtestatud detailplaneering „Mammaste külas asuva katastriüksuse Tartu mnt 6 ja selle lähiala detailplaneering“; koostanud OÜ Marksi Maja 2017. a, töö nr DP-001-16. Kontaktvööndis juba kehtestatud detailplaneeringu lahendust, sh ka mahasõitu riigiteelt 61 Põlva - Reola tee, käesoleva detailplaneeringuga ei muudeta.

7.3 Planeeringulahenduse põhjendus

Antud planeeringulahendus on sobiv antud alale, kuna planeeringu realiseerimisega ei muudeta olemasolevaid katastriüksuse piire. Samuti asuvad katastriüksuse kontaktvööndis, planeeringualast põhja suunas, samuti tootmis- ja ärihooned. Katastriüksusele on ka hea ligipääs riigiteelt ning võimalik ligi pääseda olemasolevalt maantee mahasõidult ka raskeveokitega.

Põlva valla üldplaneeringu 2029+ järgi on tegemist segahoonestusalaga (S), kus on lubatud sihtotstarveteks elamumaa, ärimaa, tootmismaa, transpordimaa, ühiskondlike ehitiste maa ja üldkasutatav maa, seega detailplaneering on vastavuses üldplaneeringus seatud maakasutuse juhtfunktsiooniga. Tulenevalt eelnevast aidatakse detailplaneeringu realiseerimisel kaasa üldplaneeringu elluviimisele.

Planeeringu elluviimisega kaasnevad majanduslikud, sotsiaalsed ja kultuurilised mõjud on positiivsed, sest planeeringualal kavandatav tegevus on ettevõtluse ja tööhõive kasvu soosiv.

7.4 Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega määratakse:

- 1) Krundi sihtotstarve
- 2) Krundi kasutamise sihtotstarve
- 3) Hoonestusala
- 4) Hoonete suurim lubatud arv maa-alal
- 5) Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind
- 6) Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus

Planeeringuga määratud krundi ehitusõigus on toodud joonisel 4 „Põhijoonis koos tehnovõrkudega“ tabelis 1.

Tabel 1. Kruntide ehitusõigus

Katastriüksuse planeeritud sihtotstarve	Ärimaa 60% Tootmismaa 40 %
Katastriüksuse planeeritud kasutamise sihtotstarve	Kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa (ÄK) 100 %

Hoonete suurim lubatud arv maa-alal	2
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	1694 m ²
Hoonete maksimaalne kõrgus	15 m

7.5 Krundi hoonestusala piiritlemine

Hoonestusala on samuti näidatud joonisel 4. Hoonestusala planeerimisel on arvestatud vajalike tuleohutuskujadega ja liikluskorraldusega. Hoonestusala on planeeritud katastriüksuse piirist põhja-, ida- ja lõunaküljest 4 m kaugusele ning lääneküljest 30 m kaugusele riigitee 61 Põlva-Reola tee teekattepiirist. Hoonestusala kaugus minimaalselt 4 meetrit on vajalik, kuna katastriüksus on planeeritud ümbritseda piirdeaiaga, ning õnnetusjuhtumi korral peab olema tagatud ligipääs hoonetele ka päästetehnikaga. Nõnda suur hoonestusala võimaldab vabalt valida rajatava hoone asukohta. Väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud. Hoonestusalast välja on lubatud rajada hoonete sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajalikke tehnovõrke (nt elektri madalpingekaabel), parklat, piirdeaedu, juurdepääsuteed ja haljastust.

Planeeringuga on lubatud rajada planeeringualale hooneid, mille maksimaalne ehitisealune pind on 1694 m². Täpne lahendus rajatava hoone(te) asukoha ja suuruse kohta määratakse ehitusprojektide käigus. Detailplaneeringuga on määratud hoonete suurimaks lubatud arvaks maa-alal 2.

Detailplaneeringuga kavandatava hoone 61 Põlva-Reola tee poolne ehitusjoon peab olema paralleelne Tartu mnt 6 olemasoleva hoone sama ehitusjoonega.

7.6 Arhitektuursed tingimused

Ehitistele määratakse järgnevad arhitektuursed ja kujunduslikud tingimused:

- 1) Hoone lubatud välisviimistluse materjalid
- 2) Katusekallete vahemik
- 3) Katuse tüüp
- 4) Katusekatte materjal

Arhitektuursed tingimused on välja toodud joonisel 4 tabelis 2.

Tabel 2. Arhitektuursed nõuded hoonetele

Hoonete lubatud välisviimistluse materjal	Metall, kivi, betoon, krohv, klaas, puit
Lubatud katusekalded	0 - 45°
Lubatud katuse tüüp	Lamekatus, viilkatus
Lubatud katusekatte materjal	Kivi, plekk, bituumen

Kuna tegemist ei ole miljöövärtusliku piirkonnaga ja planeeritud hooned on tootmishooned, siis planeeringuga ei ole vajalik määrata kindlaid välisviimistluse toone. Ehitatavad hooned peavad sobima ümbritseva keskkonnaga, st hoonete projekteerimisel tuleb arvestada kontaktvööndis olemasolevate hoonete mastaapidega, ehitiste asetusega ning arhitektuuriga. Hoonete arhitektuur

peab olema planeeritavasse keskkonda sobiv, heatasemeline ja ümbritsevat elukeskkonda väärtustav. Katusekattematerjalid ja viimistlusmaterjalid peavad sobima hoone arhitektuurilahendusega ja välisilmega.

Piirded

Tagamaks hoone turvalisus ja müratõke on soovitatav rajada piirded. Piiretena kasutada läbipaistvaid puit- ja/või metallpiirdeid. Plankpiirete rajamine on keelatud. Lubatud maksimaalne kõrgus piirdeaedadele on 2m. Sisehoovi sissepääsuvärvad võivad olla kas tiib- või lükandväravad, sealjuures ka elektrooniliselt juhitud. Rajatavad piirded peavad tüübilt, värvitoonilt ja välisviimistluselt sobima ümbritsevasse keskkonda. Piirded on lubatud rajada katastriüksuse põhja-, ida- ja lõunapiiril krundi piirile ja lääneküljest on lubatud piirdeaedu rajada 61 Põlva-Reola tee ääres kulgevast kergliiklustee teekattepiirist min 2 m kaugusele ja katastriüksuse läänepiirist min 1 m kaugusele. Piirded kavandatakse ja lahendus täpsustatakse ehitusprojektiga. Piirile piirde ehitamine ei ole kohustuslik.

Ehitise kasutamise otstarbe määramise aluseks on võetud „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ majandus ja –taristuministri 02. juuni 2015.a määrusega nr 51, mille alusel on lubatud rajada planeeringualale järgnevate kasutamise otstarbega ehitisi: sõidukite teeninduse hoone (kood 12332); muu teenindushoone (kood 12339); muu laohoone (kood 12529).

7.7 Liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeritav ala külgneb riigiteega 61 Põlva-Reola (edaspidi riigitee) km 1,14 – 1,23, mille aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus on 2618 sõidukit. Planeeringualal on puutumus riigiteega nr 61 Põlva-Reola tee km 1,234 asuva ristumiskoha näol, mille kaudu Tartu mnt 2, 4 ja 6 ja Võltsimäe tee 3 katastriüksustele liigutakse. Praegu kasutusel olev juurdepääsutee on kooskõlas Põlva valla üldplaneeringuga 2029+ ja kehtima jääva Mammaste külas asuva katastriüksuse Tartu mnt 6 ja selle lähiala detailplaneeringuga, mis lisaks pakub välja mahasõidu laiendamise 61 Põlva-Reola tee 1,234 km-lt. Tuues välja joonisel DP-2 „Põhijoonis“, et ristmiku pöörderaadiuse laiendus on soovituslik ja tuleb maanteeametiga eraldi kooskõlastada.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitusprojekte 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.

Parkimine lahendada parkimisala näol vastavalt teede ja tänavate standardis EVS 843:2016 „Linnatänavad“ väljatoodud parkimisnormatiivile. Parkimiskohtade arv krundil sõltub hoonete brutopinnast ja parkimisnormatiivist. Parkimiskohtade arvutus on toodud tabelis 3. Parkimiskohti on lubatud rajada ka hoonesiseselt. Klientide parkimine tuleb samuti lahendada krundisiseselt. 19 parkimiskoha sees peab olema kavandatud vähemalt üks koht puuetega inimese sõidukile.

Tabel 3. Parkimiskohtade arvutus

Ehitise otstarve	Parkimisnormatiiv	Norm. arvutus	Planeeritud/normatiivne parkimiskohtade arv
Tööstusettevõtte ja ladu	1/90	$1694 \times \frac{1}{90}$	19/19

7.8 Ehitistevahelised kujud

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonete vaheliste kujadega vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Ehitiste vaheline tuleohutuskuj peab olema vastavalt väljatoodud määrusele 8 m. Päästetööde tegemiseks peab päästemeeskonnale olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Tulepüsivusklass tuleb määrata ehitusprojektiks vastavalt hoone mahule ja hoonet kasutavate inimeste arvule.

7.9 Tehnovõrkude lahendus

Tartu mnt 2 katastriüksuse vahetus läheduses on olemasolevad ühisvee-, kanalisatsiooni- ja gaasitorustikud ning madalpingel elektrikaablid, millega liitumine on võimalik. Olemasolevate tehnovõrkude asukohad on kujutatud joonistel 2 ja 4.

Joonisel 4 toodud planeeritud tehnovõrkude asukohad on põhimõttelised ja täpsustatakse ehitiste projekteerimise käigus sõltuvalt vajadusest. Planeeritud katastriüksuse sisse jäävatele tehnovõrkudele on soovituslik seada notariaalsed isiklikud kasutusõigused määramaks õigused ja kohustused katastriüksuse omaniku ja tehnovõrgu omaniku vahel, kui kehtivaid tehnovõrgu talumise lepinguid ei ole.

7.9.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeringuala asub Põlva linna reoveekogumisalal ning ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni piirkonnas. Planeeringuala juurdepääsuteel asuvad olemasolevad ühisveevärgi- ja kanalisatsioonitorustikud. Antud planeeringuga on ette nähtud katastriüksusele oma liitumispunktide rajamine. Liitumiseks ühisveevärgi ja kanalisatsioonisüsteemiga on detailplaneeringu koostamise käigus Põlva vallas veeteenust pakkuvalt vee-ettevõtelt AS Põlva Vesi taotletud tehnilised tingimused torustike ja liitumispunktide rajamiseks (vt lisa 8). Vee- ja kanalisatsiooni ühendustorustike rajamiseks planeeritud hoonele tuleb koostada ehitusprojekt arvestades käesoleva detailplaneeringu lisades toodud AS-i Põlva Vesi tehnilisi tingimusi ja ettevõtte kodulehelt kättesaadavaid üldiseid nõudeid kasutatavatele materjalidele ja torustike paigaldamisele katastriüksusesiseselt.

Hinnanguline veemaht tootmishoone puhul sõltub töötajate arvust ja/või tootmiseks vaja minevast vee kogusest. Arvutuslik veetarbimise maht ühe töötaja kohta tootmishoones on 35 l/d. Seega nt 30 töötaja puhul on vajalik veekogus ca 1 m³/d, ehk 30 m³/kuus. Tulenevalt eelnevast on hinnanguline veekulu ja reovee maht ca 1 m³/d.

Joonisel 4 näidatud liitumispunktide asukohad on määratud AS Põlva Vesi tehniliste tingimustega, torustike asukohad on joonisel põhimõttelised ja nende täpsem paiknemine määratakse projekteerimise käigus.

Katastriüksust läbiv ühisveevärgi torustik tuleb enne hoone rajamist ümber paigutada, kuna antud torustik on kasutuses Visse tee 4 majaühendusena. Lisaks ei ole ühisveevärgitorustiku peale ega kaitsevööndisse lubatud rajada hooneid. Joonisel näidatud lahendus on üks võimalik variant, mille kohaselt olemasolev maakraan Tartu mnt 2 katastriüksuse põhjaküljel juurdepääsutee ääres on planeeritud jätta Tartu mnt 2 liitumispunktiks, ning millest on võimalik rajada planeeritavale hoone(te)le majaühendus. Välja pakutud lahenduse järgselt Visse tee 4 majaühendustorustik rekonstrueeritakse uues asukohas katastriüksuse kirdenurgas ning uue ühenduse loomiseks

peatorustikust tuleb paigaldada ka uus maakraan. Torustiku ümberpaigutamisel tuleb teha koostööd vee-ettevõtjaga ja Visse tee 4 katastriüksuse omanikuga, et nimetatud rekonstrueerimistööde korraldamise, tehniliste lahenduste ja kaasnevate kulutuste katmise osas kokku leppida.

Ühisveevärgi- ja kanalisatsioonitorustikele on seadusest tulenevad kaitsevööndid 2 m toru teljest mõlemale poole, mis on kujutatud joonisel 5 „Maakasutus ja kitsendused“. Kaitsevööndisse ei ole lubatud rajada ehitisi.

7.9.2 Sademevesi

Sademevesi tuleb immutada Tartu mnt 2 katastriüksuse piires. Hoonete projekteerimise käigus peab lahendama vertikaalplaneerimise abil sademevee immutamise. Sademevee immutamiseks pinnasesse on vajalik tagada vähemalt 30% loodusliku pinnase (või muru) osakaal katastriüksuse pindalast. Pinnakatete valikul tuleks kasutada vett läbilaskvaid materjale nii palju kui võimalik. Kõvakatet kasutada minimaalselt, st vaid juurdepääsutee ja parkimisala rajamiseks. Silmas tuleb pidada, et sademeveed tuleks suunata ehitatavast hoonest ja teedest eemale. Katastriüksuselt tulevat sademe- ja lumesulamisvett ei tohi juhtida naaberkatastriüksustele ega Mammaste kergliiklustele ega teeäärsetesse kraavidesse.

7.9.3 Tuletõrje veevarustus

Tuletõrje veevõtukohta rajamiseks tuleb arvesse võtta Siseministri 30.03.2017. a määruses nr 17 § 54 lg 1 ja standardis EVS 812-6:2012+A1+A2 ptk 7.1.2 toodud, mille järgi ei tohi tuletõrje veevõtukoht tööstushoonest olla kaugemal kui 100 m. Tuleohutuse tagamiseks on tarvis EVS 812-6:2012 standardi järgselt tagada tuletõrje veehulk 20 l/s 3 h jooksul - ehk tulekustutusvee maht peab olema minimaalselt 216 m³.

Tulenevalt eelnevast on võimalik tuletõrje veevarustus tagada planeeringualast ca 40 m kaugusel asuvast tiigist ja kuivhüdrandist, mis paikneb Tartu mnt 6 katastriüksusel (vt foto 1 ja 2). Varasemalt kehtestatud „Mammaste külas asuva Tartu mnt 6 katastriüksuse ja selle lähiala detailplaneeringu“ alusel on nimetatud tiik rajatud eesmärgiga kasutada seda tuletõrjeveevõtu kohana. Tuletõrjetiigi maht on minimaalselt 300 m³. Tuletõrjetiik on rajatud vastavalt nõuetele ja kontrollitud Päästeameti poolt. Olemasoleva tuletõrjeveevõtu tiigi ja kuivhüdrandi asukohad on näidatud joonisel 4.

Tuletõrje veevõtukoht peab vastama EVS 812-6:2012 standardis toodud nõuetele. Hüdrantide arv leitakse vastavalt hoonete kasutusviisile - IV, VI ja VII puhul on nõutud 2 hüdranti. Täpne hüdrantide arv ja asukoht määratakse ehitusprojekti käigus.

Lähim ühisveevärgi tuletõrjeveevõtu hüdrant asub Tartu mnt 1a (AS Olerex Põlva tankla) katastriüksusel 61901:001:0286, mis jääb 400 m lõuna poole.

Tuletõrje veevõtukohta nõuetele vastavuse ja korrashoiu eest peavad tulevikus hoolitsema asjast huvitatud osapooled (katastriüksuste omanikud, kelle hoonete ehitusprojekti on planeeritud tuletõrje veevõtukoht sobilikuna välja toodud) kõik ühiselt.



Foto 1. Tuletõrjeeveevõtu tiik Tartu mnt 6 katastriüksusel



Foto 2. Kuivhüdrant Tartu mnt 2 katastriüksuse vahetus läheduses

7.9.4 Elektrivarustus

Elektrivarustus tuleb lahendada vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele (20.02.2020 nr 343075).

Objekti liitumine on tehniliste tingimuste alusel planeeritud Mammaste I:(Kanepi) alajaama toitel olemasolevast kaablikilbist 5608JK (Tartu mnt 4, Mammaste küla katastriüksusel asuv jaotuskilp).

Olemasolevast alajaamast ja jaotuskilbist on nähtud ette uutele objektidele 0,4 kV maakaabelliin. Tartu mnt 2 katastrüksuse elektrivarustuse tagamiseks on planeeritud katastrüksuse piirile 0,4 kV liitumiskilp. Liitumiskilp on planeeritud rajada katastrüksuse piirile teealasse. Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav. Joonisel 4 näidatud liitumiskilbi asukoht on soovituslik ja tuleb täpsustada projekteerimise käigus. Kui olemasolevad võrgud jäävad hoonestusalale ette, tuleb asendada neid uuel trassil. Elektritoide liitumiskilbist hooneni on nähtud ette maakaabliga. Täpsem elektrimaakaabli asukoht liitumiskilbist elektripaigaldisse katastrüksusesiseselt tuleb lahendada ehitusprojekti käigus, kuna sõltub hoone täpsest asukohast ja ruumide paiknemisest hoones.

Elektrimaakaablitele kehtib kaitsevöönd 1 m maakaabli teljest mõlemale poole. Teisi kommunikatsioone ei ole lubatud planeerida elektrikaablite kaitsetsoonidesse. Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigused tuleb tagada servituudialana.

7.9.5 Soojusvarustus

Hoonete soojavarustus on lubatud lahendada lokaalselt kui ka maagaasivõrgu baasil. Lubatud kütteallikad on elekter, gaas, maaküte, õhk- ja õhk-vesi soojuspumbad, tahkeküte, päikesepaneelid. Sealjuures on päiksepaneele lubatud rajada vaid hoonete katustele. Keelatud on kasutada looduskeskkonda saastavaid küteliike nagu näiteks põlevkivi, raskeõlid ja kivisüsi. Täpsem soojavarustus lahendada hoone projekteerimise käigus. Hoonete rajamisel peab silmas pidama energiatõhususe nõudeid. Hoone energiasäästlikkus aitab kokku hoida küttekulusid ja säästa looduskeskkonda.

Maagaasivarustus

Detailplaneeringuga on kavandatud liitumine maagaasivõrguga. Liitumine tuleb luua vastavalt AS Gaasivõrgud tehniliste tingimustes (09.03.2020 PJ-1548/20) välja toodule. Juurdepääsu tee all olevale olemasolevale gaasitorule (läbimõõduga 159 mm) tehakse sobivas asukohas sisselõige, mille lähedale paigaldatakse maa-alune sulgeseade, mis jääb ühtlasi ka liitumispunktiks. Liitumispunktist ehitatakse gaasitoru eraldi projekti alusel kuni rajatava hooneni. Joonisel 4 näidatud liitumispunkti asukoht on soovituslik ning see tuleb täpsustada projekteerimise käigus. Maagaasi jaotustorustiku kaitsevöönd on 1 m kummalegi poole toru.

7.9.6 Sidevarustus

Planeeringuala läbib Telia Eesti AS-le kuuluv sidekaabel, millelt paraku otseselt uut liitumist rajada ei ole võimalik. Juhul kui vaskkaabel jääb ette, siis tõsta vaskkaabel katastrüksuselt välja ning anda Teliale üle asendusrajatisena. Võimalik sideliitumise loomine on ca 400 m kaugusel asuva ringtee vahetus läheduses asuvast sidekaevust. Seega majanduslikel ja tehnilistel kaalutlustel lahendatakse esialgu hoone sidevarustus mobiilside baasil. Kui tulevikus tekib vajadus või võimalus (nt sideliinide laiendamise korral) sidevarustusega liitumiseks, siis tuleb ühenduste projekteerimine teostada vastavalt võrgu valdaja tehnilistele tingimustele. Käesoleva detailplaneeringuga taotletud tehnilised tingimused koostati Telia Eesti AS volitatud esindaja poolt 10.02.2020 ning kehtivad kuni 09.02.2021. Pärast nimetatud kuupäeva tuleb taotleda uued tehnilised tingimused.

7.10 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

7.10.1 Haljastuse põhimõtted

Planeeringualal asub heinamaa ja puudub ulatuslik kõrghaljastus. Likvideeritavat haljastust planeeringuga ei nähta ette. Katastriüksuse lõuna- ja idapoolses osas, mis jääb planeeritud hoonest eemale, on soovituslik säilitada haljasala nii suures ulatuses kui võimalik. Sademevee immutamiseks katastriüksusesiseselt on vajalik katastriüksuse pindalast ca 30% ulatuses säilitada haljasala. Hoonest vasakule on planeeritud rajada parkimisala.

7.10.2 Vertikaalplaneerimine

Katastriüksuse maapinna vertikaalplaneerimise lahendus antakse hoone ehitusprojektis. Katastriüksusel peab olema selline vertikaalplaneering, et katastriüksuselt tulenevat sademe- ja lumesulamisvett ei juhitaks naaberkatastriüksustele.

7.10.3 Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste esitamisel on lähtutud EVS 809-1 : 2002 „Kuritegevuse ennetamine läbi linnaplaneerimise ja arhitektuuri“ standardis väljatoodust. Ebaturvalist keskkonda võivad tekitada halva nähtavusega kohad ja nõrga järelevalvega kohad.

Nõuded kuritegevuse riskide vähendamiseks:

- 1) Piirata juurdepääs võõrastele inimestele
- 2) Eelistada läbipaistvaid piirdeaedu
- 3) Sõidukite parkimine hoone läheduses
- 4) Võimalusel välisvalgustuse rajamine katastriüksusesisesel parkimisalal ja hoovis
- 5) Kvaliteetsete ja vastupidavate välisvalgustite kasutamine
- 6) Kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, klaasid)

7.11 Keskkonnatingimuste seadmine

7.11.1 Jäätmehooldus

Põlva valla jäätmehoolduseeskiri määrab kindlaks jäätmehoolduse korra Põlva valla haldusterritooriumil ja on kohustuslik kõigile Põlva vallas viibivatele ja tegutsevatele juriidilistele ja füüsilistele isikutele. Jäätmehoolduseeskirja eesmärgiks on säilitada Põlva vallas puhas ja terviklik elukeskkond, vähendada jäätmete koguseid ning soodustada jäätmete sorteerimist ja taaskasutamist. Tartu mnt 2 katastriüksusele peab paigaldama kinnised konteinerid. Kui katastriüksusel tegeletakse ka erinevate määretega (nt garaaži puhul), siis peab ülima rangusega kinni pidama jäätmete nõuetekohasest käitlemisest, kuna tegemist ei ole vaid kodumajapidamise olmejäätmetega vaid nende seas võib olla ka probleemtooteid ja ohtlikke jäätmeid. Juriidilised isikud ja füüsilisest isikust ettevõtja korraldavad ohtlike jäätmete kogumiseks mõeldud kogumismahutite paigaldamise ise. Juriidiline isik ja füüsilisest isikust ettevõtja peab oma ohtlikud jäätmed üle andma isikule, kellel on Keskkonnaameti poolt väljastatud jäätmeluba ohtlike jäätmete kogumiseks ja veoks ning ohtlike jäätmete käitlemiseks. Soovitavalt tuleks konteinerid paigutada nõnda, et sellele oleks ligipääs prügiveoautol ning et see jääks vaateväljast kaugemale. Täpne konteinerite asukoht määrata ehitusprojekti käigus. Jäätmete kogumine ja äravedu tuleb lahendada vastavalt Põlva valla jäätmehoolduseeskirjas väljatoodule. Katastriüksuse valdajal on kohustus tagada tekkivate olmejäätmete äravedu, mida võib teostada vastavat õigust omav ettevõtte. Keelatud on jäätmete ladustamine või ladestamine selleks mitteettenähtud kohta.

7.11.2 Planeeringuga kaasnevad mõjud

Lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta kavandatavas mahus hoone(te) rajamine ning sihtotstarbeline kasutamine antud asukohas olulist negatiivset keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on eeldatavalt väikesed, nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga. Detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei põhjusta looduskeskkonna vastupanuvõime ega loodusvarade taastumisvõime ületamist, sest planeeringu elluviimisega ei kaasne olulist negatiivset mõju looduskeskkonnale. Kavandatav tegevus ei kahjusta inimeste tervist, heaolu, vara ega kultuuripärandit. Kavandatava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket, vähest valgusreostust tekib valgustusest. Vibratsiooni võib esineda ehitustegevuse käigus.

Keskkonnakaitse abinõuetena planeeritaval alal tuleb kinni pidada seadusejärgsetest tehnovõrkudele seatud kaitsevöönditest, tuleb tagada tehnosüsteemide väljaehitamine ja nende funktsioneerimise tagamine, konteineri paigaldamine katastriüksusele jäätmete kogumiseks ja jäätmete käitlemine vastavalt Põlva valla jäätmehoolduseeskirjale.

7.11.3 Müra normväärtuste rakendamine

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala asub riigi maantee vahetus läheduses, tuleb arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste).

Planeeritav ala kuulub Keskkonnaministri 16. detsembri 2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ Lisa 1 järgi II kategooriasse, s.o segaala, mille alla on liigitatud haridusasutuste, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandeasutuste ning elamu maa-alad, rohealad, kus on lubatud liiklusemüra ekvivalentne helirõhutase $L_{pA,eq,T}$:

Tabel 4. Liiklusest tingitud müra normtasemed

<u>Ala kategooria</u>	<u>II kategooria</u>	
Piirtase olemasoleval alal	päeval	öösel
	Liiklusemüra - 60	Liiklusemüra – 55
	Tööstusemüra - 60	Tööstusemüra - 45

Määruse nõudeid tuleb täita linnade ja asulate planeerimisel ning ehitusprojektide koostamisel. Liiklusemürast tingitud hoonesisest müra saab omanik leevendada järgmiste meetmetega:

- Hoone akende ja välisseinte müratakistuse suurendamine helikindlate ehitismaterjalide kasutamisega jne;
- Normmürataseme tagamiseks hoonete konstruktsioonidena vajaduse korral akendele kolmekordsete pakettklaaside paigaldamine jm;
- Hoonesse kavandavate ruumide paigutamine (näiteks puhkeruumide kavandamine kaugemale maanteest jne);
- Õhusaaste vähendamiseks on võimalik hoonetesse paigaldada õhupuhastusega sissepuhkeväljatõmbe ventilatsioonisüsteemid.

Arvesse võttes planeeritava tegevuse iseloomu, ei muutu müra kui nähtus tervisele ohtlikuks, sest viibimine kavandatud ehitiste ruumides on lühiajaline. Planeeringuga pole seega kavandatud meetmeid riigiteelt tuleneva müra, vibratsiooni ega õhusaaste vähendamiseks, kuna selleks puudub otsene vajadus. Vajadusel leevendavate meetmete rakendamise kohustus ja vastutus seisab

katastriüksuse igakordsel omanikul. Riigitee omanik (Maanteeamet) on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

7.12 Meetmed ohualal ohu vähendamise rakendamiseks

Tartu mnt 1b katastriüksusel asuv AS Olerex Põlva tankla asub planeeringualast ca 400 m kaugusel ning seetõttu jääb planeeringuala järgi ohtliku mõjuga ala piirile. AS Olerex Põlva tankla peab teavitama planeeringualal tegutsevat ettevõtet enda „Ettevõtte hädaolukorra lahendamise plaanist“. Info vastava plaani kohta peab planeeringualal tegutsev ettevõtja küsima AS Olerex Põlva tanklalt.

Planeeringualal tegutseva ettevõtja poolt tuleb tagada õnnetusest tuleneva ohu ja võimalike tagajärgede ennetamiseks meetmed, milleks on: teabeleht, ettevõtte hädaolukorra lahendamise plaan, vajalikud isikukaitsevahendid, käitumisjuhised ja määrama ettevõttes isiku, kes hädaolukorras evakueerimise eest vastutab. Seega peab planeeringualal tegutsev ettevõtja koostama enda ettevõttes juhised konkreetses ohuolukorras tegutsemiseks, rakendama ennetusmeetmeid ning veenduma, et kõik planeeringualal töötavad isikud oleksid teadlikud ennetusmeetmetest ja hädaolukorra lahendamise plaanist.

7.13 Servituutide vajaduse määramine

Servituutide seadmise vajadusi kirjeldab tabel 6. Tehnovõrkudele, mis asuvad planeeringualal, on vajalik seada isiklik kasutusõigus või servituut nende omanikega (Elektrilevi OÜ, Telia Eesti AS, Visse tee 4 katastriüksuse omanik, AS Gaasivõrk), kui sellekohased lepingud praegu puuduvad. Detailplaneeringu koostamise eel on seatud juba teeservituut Tartu mnt 2 katastriüksusele ligipääsu tagamiseks olemasoleva juurdepääsutee ulatuses teeniva Tartu mnt 4 katastriüksuse ja valitseva Tartu mnt 2 katastriüksuse vahel.

Tabel 5. Servituutide vajadus

Teeniv kinnisasi/isik	Valitsev kinnisasi/isik	Servituut /kasutusvaldus
Tartu mnt 4	Elektrilevi OÜ	Tehnovõrgu talumise servituut – elektri madalpingekaabel, liitumiskilp Juurdepääsu servituut – elektri madalpingekaabel, liitumiskilp
Tartu mnt 2	Elektrilevi OÜ	Tehnovõrgu talumise servituut – elektri madalpingekaabel Juurdepääsu servituut – elektri madalpingekaabel
Tartu mnt 2	Visse tee 4	Tehnovõrgu talumise servituut – veetorustik
Tartu mnt 2	Telia Eesti AS	Tehnovõrgu talumise servituut – sidekaabel
Tartu mnt 6	Tartu mnt 2	Juurdepääsu servituut -tuletõrjeveevõtu tiik

7.14 Planeeringu rakendamise võimalused planeeringu elluviimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Detailplaneering on peale kehtestamist aluseks edaspidi planeeringualal koostatavatele projektidele. Detailplaneering realiseeritakse ühes etapis.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid ega kahjustada ka avalikku huvi. Tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkatastriüksuste omanike

õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi. Samuti ei tohi tekitada naaberkatastriüksuse omanikele täiendavaid kitsendusi. Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud katastriüksuse igakordne omanik.

Planeeringuga seatud ehitusõigused peab realiseerima Tartu mnt 2 katastriüksuse valdaja. Katastriüksuse omanik on kohustatud ehitised välja ehitama ehitusprojekti ja ehitusloa alusel. Lahendada tuleb hoone projekti käigus täpsemalt hoone asukoht ja tehnovõrkude täpne paiknemine katastriüksusel. Ehitusprojekti koostamise korraldab ja tasub katastriüksuse omanik. Kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega rajab omanik vastavalt hoone täpsele paigutusele hoonestusalas ühendused olemasolevate tehnovõrkudega.

Planeeringu elluviimiseks peavad kõik planeeringualal koostatavad ehitusprojektid olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele, projekteerimisnormidele ja heale projekteerimistavale.

8. Kooskõlastused ja koostöö

Jrk nr	Kooskõlastaja/ arvamuse andja	Kooskõlastuse/ arvamuse andja nimi	Kooskõlastuse/arvamuse kuupäev ja nr	Kooskõlastamisel/arvamuse andmisel tehtud märkused või seatud tingimused
1	Päästeamet	Pjotr Vorobjov, Päästeameti Lõuna päästeskuse ohutusjärelvalve büroo peainspektor	20.07.2020	
2	Maanteeamet	Tuuli Tsahkna	22.06.2020 nr 15- 2/20/6367-4	Piirdeaed võimalusel kavandada 0,5-1 m krundipiirist sissepoole. Piirdeaia ja kergliiklustee vaheline vaba ruum võiks olla min 2m kergliiklustee servast. Prügikonteinerite asukoht kavandada kergliiklustee lõikumiskoha lähedalt selliselt, et oleks tagatud (külg)nähtavus kergliiklustee kasutajatele
3	AS Põlva Vesi	Kristo Kivisaar, juhatuse liige	07.05.2020	-
4	Elektrilevi OÜ	Yulia Dun, tehnovõrkude spetsialist	04.05.2020 nr 7051631862	Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.
5	AS Gaasivõrk	Aleksander Müristaja, AS Gaasivõrk volitatud esindaja	03.06.2020 nr 655	Gaasitorustike tööprojektide koostamiseks ja ehitamiseks vajalikud tehnilised lähteandmed väljastab AS Gaasivõrgud kehtestatud detailplaneeringu, tellija liitumisavalduse ja eelnevalt sõlmitava liitumislepingu alusel.