

Töö nr: 167/25
Asukoht: Põlva linn

Ahja alevikus

Allika tn 9 ja Allika tn 11 katastriüksuste

DETAILPLANEERING

Projektijuht/planeerija:

/Karin Raid/

kutsetunnistus 219539

Huvitatud isik:

OÜ Vundamendid

Koostamise korraldaja :

Põlva Vallavalitsus

SELETUSKIRI

1 Planeeringu koostamise alus.....	3
2 Planeeringu koostamise eesmärk , andmed planeeringuala kohta	3
3 Arvestamisele kuuluvad dokumendid.....	4
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 Kruntide ehitusõigus.....	8
4.5 Kruntide hoonestusala piiritlemine.....	9
4.6 Arhitektuurinõuded ehitistele	9
4.7 Tee maa-alad, liiklus-ja parkimiskorraldus.....	10
4.8 Haljastuse ja heakorra põhimõtte.....	10
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	14
4.13 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	15
4.14 Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	15
4.15 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine	15
4.16 Planeeringulahendusega kaasnevad mõjud.....	15
4.17 Planeeringu rakendamise majanduslikud võimalused	17
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 omanik.

Põlva Vallavalitsuse 09.12.2025.a korraldusega nr 2-3/453 " Ahja alevikus Allika tn 9 ja Allika tn 11 katastriüksuste detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“ on algatatud detailplaneeringu koostamine ning 18.12.2025.a on väljastatud detailplaneeringu lähteseisukohad.

2. Planeeringu koostamise eesmärk, andmed planeeringuala kohta

Detailplaneeringu ala suurus on 10634 m² ja see moodustub Allika tn 9 (katastritunnus 11701:003:0054, pindala 3842 m², maa kasutamise sihtotsarve 100% elamumaa) ja Allika tn 11 (katastritunnus 11701:003:0055, pindala 5836 m², maa kasutamise sihtotsarve 100% elamumaa) katastriüksustest ning Allika tänava lõik 2 (katastritunnus 11701:003:0056, maa kasutamise sihtotstarve 100% transpordimaa) ja Allika tänav (katastritunnus 11701:001:0084, maa kasutamise sihtotstarve 100% transpordimaa) katastriüksuste osadest.

Planeeringualal kehtib Ahja Vallavolikogu 26.09.2007 otsusega nr 15 kehtestatud „Ahja aleviku von Brasch, Pleekaia, Teeääre, Aia ja Puurkaev-pumplakinnistute ning lähiala detailplaneering“ (koostaja Prope Mare Keskkonna Agentuur OÜ, töö nr DP050004, planeeringute andmekogu ID 30101697). Nimetatud detailplaneeringu järgi on Allika tn 11 katastriüksusele lubatud püstitada üks nelja boksiga ridaelamu. Sama ehitusõigus on antud ka Allika tn 11-st põhja pool asuvale Allika tn 9 katastriüksusele.

Kuna detailplaneeringualal olevad katastriüksused soovitakse jagada ja püstitada igale moodustatavale krundile üks ridaelamu, siis ei ole soov kehtiva detailplaneeringu sisu ja mõttega kooskõlas ning seetõttu on vajalik koostada maa-alale uus detailplaneering.

Käesoleva detailplaneeringu eesmärgiks on planeeringuala kruntideks jagamine, hoonestusala ja ehitusõiguse määramine kuni nelja boksiga ridaelamute püstitamiseks ning vajalike tehnovõrkude võimalike asukohtade ning ehituslike ja arhitektuuriliste tingimuste määramine.

Käesoleva detailplaneeringu kehtestamisega muutub kattuvus ulatuses varasemalt kehtestatud detailplaneering kehtetuks.

3. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadustik;
- Põlva Vallavolikogu 27.06.2024.a otsusega nr 1-3/16 kehtestatud „Põlva valla üldplaneering“;
- Põlva Vallavolikogu 17.05.2018.a määrusega nr 39 kehtestatud „Põlva valla jäätmehoolduseeskiri“;
- Ahja Vallavolikogu 26.09.2007 otsusega nr 15 kehtestatud Ahja aleviku von Brasch, Pleekaia, Teeääre, Aia ja Puurkaev-pumplakinnistute ning lähiala detailplaneering.
- Riigihalduse ministri 17.10.2019.a määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.

Planeeringu koostamisel on alusplaanina kasutatud FIE Maido Konks poolt 2025.a mais ja oktoobris koostatud digitaalselt mõõdistatud maa-ala geodeetilist alusplaani (tööd nr MK-173/25, MK-14/24). Geodeetiliste alusplaanide mõõtkava on M 1:500, kõrgussüsteem EH 2000, koordinaatsüsteem L-Est97.

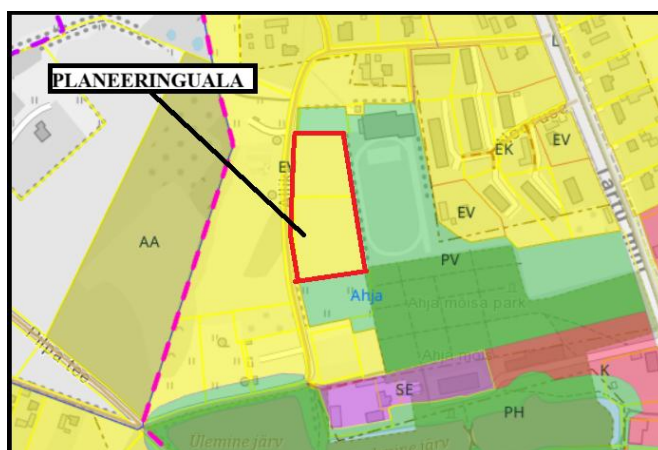
4. Planeerimise lahendus

4.1 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Põlva Vallavolikogu 27.06.2024 otsusega nr 1-3/16 kehtestatud Põlva valla üldplaneeringu järgi asuvad Allika tn 9 ja 11 katastriüksused Ahja ehituslikus piirkonnas väikeelamute maa-alal (tähis EV) mis sisaldab üksikelamuid, kaksikelamuid, ridaelamuid jms, elamute vahelist väliruumi ning elamuid teenindavat maakasutus, sh teenindusettevõtteid, vabaaja veetmise ja elustiili ettevõtteid, rohealasid, puhke- ja mänguväljakud jm. Väikeelamu maa-alale on lubatud kuni nelja korteriga korter- või ridaelamu püstitamine. Ahja aleviku elujõulisena ning elukeskkonda mitmekesisena hoidmiseks seab üldplaneering sihiks aleviku keskosa tihendamist.

Detailplaneering on üldplaneeringuga kooskõlas. (vt skeem 1).

Skeem 1. Väljavõte üldplaneeringust



Planeeringuala lähiümbruse lähimad elamud on valdavalt ühe- ja kahekorruselised ning väga erineva arhitektuuriga: ühtviisi esineb lame- ja viilkatustega hooneid. Lähipiirkonnas on valdavalt kahe ja kolme korruselised korterelamud ja ridaelamud ning ühe ja kahekorruselised üksikelamud.

Planeeritud hoonete kõrgus ja maht järgib piirkonna üldiseid hoone mahte ning arvestab üldplaneeringuga seatud nõudeid.

Lähimate ridaelamute hoonestuse analüüs

Tabel 1

Aadress	Krundi pindala	Ehitistealune pind	Täisehitus (%)
Olemasolevad hooned			
Allika tn 1	1894m ²	366m ²	19%
Allika tn 3	2395m ²	336m ²	14%
Planeeritud hooned			
Pos 1	2419m ²	363m ²	15%
Pos 2	2419m ²	363m ²	15%
Pos 3	2419m ²	363m ²	15%
Pos 4	2420m ²	363m ²	15%

Analüüsi põhjal sobib planeeringuga kavandatav hoonestustihedus piirkonda hästi. Hoonete vahele jääb piisavalt ruumi, et rajada elamukruntidele haljastust. Planeeritud ehitusõigus ning maa jagamine kruntideks vastavad üldplaneeringule.

Valitud lahendus arvestab piirkonna olemasoleva hoonestuslaadi ja krundistruktuuriga ning toetab tasakaalustatud ja loomulikku ruumilist arengut.

Detailplaneering annab võimaluse Ahja alevikus uute elamute ehitamiseks ning elanike lisandumiseks.

Planeeringualale lähim ühistranspordi peatus „Ahja“ asub Tartu-Räpina-Värskas tee ääres planeeringualast ca 400m kaugusel. Planeeringualale lähimad toidukauplused, teeninduspunktid ja haridusasutused asuvad samuti planeeringualast 400m raadiuses.

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed on kujutatud joonisel 2.

4.2 Olemasoleva olukorra analüüs

Allika tn 9 ja 11 katastriüksused asuvad Ahja aleviku keskel, piirnedes põhja poolt multispordiväljaku ja spordihoonega ning idast staadioniga. Allika tn 11 katastriüksuse kagunurk puutub kokku Ahja mõisa pargiga. Ahja mõisa park on maastikukaitsealana looduskaitse all ning tunnistatud kultuurimälestiseks kultuuriministri 12.08.1999.a määrusega nr 17. Ahja mõisa park on III kaitsekategooria linnuliigi – tamme kirjurähn – elupaik.

Katastriüksustele ulatub vähesel määral elektrimaakaabelliini kaitsevöönd, puudub ühendus ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga.

Juurdepääs katastriüksustele on avalikult kasutatavalt Allika teelt (teeregistri nr 1170201). Kohaliku tee 1170201 Allika kaitsevöönd on 10 m sõiduraja välimisest servast, ulatudes planeeringualale.

Allika tn 9 ja 11 katastriüksustel hooned puuduvad.

Planeeringuala on tasane, tegemist on niidetava rohumaaga. Planeeringualal puuduvad liitumised vee-, kanalisatsiooni-, elektri- ja sideühendustega, ala jääb reoveekogumisalale.

Planeeritava maa-ala reljeef on tasane, abs kõrgus on ca 52,50m, mis varieerub looduslikul maastikul ca +/- 0,5m.

Foto 1



Allikas: Maa-ja Ruumiameti fotoladu (12.05.2023)

Olemasolev olukord on graafiliselt esitatud joonisel nr 3.

4.3 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringualal moodustatakse 4 ridaelamu krunti.

Maakasutuse koondtabel

Tabel 2

Krundi/ Pos nr	Katastriüksuse sihtotstarve	Krundi pindalad
Planeeringu eelne		
Allika tn 9	Elamumaa	3842m ²
Allika tn 11	Elamumaa	5836m ²
Planeeringu järgne		
Pos 1	Elamumaa	2419m ²
Pos 2	Elamumaa	2419m ²
Pos 3	Elamumaa	2419m ²
Pos 4	Elamumaa	2420m ²

Katastriüksuste sihtotstarvete määramise aluseks on maakatastriseadus.

Planeeritud kruntide pindalasid on lubatud täpsustada katastrimõõdistamise käigus.

4.4 Kruuntide ehitusõigus

Detailplaneering näeb ette Pos 1 - Pos 4 kruuntidele uute ridaelamute püstitamise. Igas ridaelamus on lubatud kuni 4 ridaelamuboksi.

Kruuntide ehitusõigused on toodud põhijoonisel (joonis 4) tabelis.

Kruuntide ehitusõigusega on määratud:

- kruuntide kasutamise otstarve;
- hoonete suurim lubatud arv kruundil;
- hoonete lubatud maksimaalne kõrgus maapinnast;
- hoonete suurim lubatud ehitisealune pind.

Ehitiste lubatud kasutamise otstarve on:

Pos 1 - Pos 4- *11221- ridaelamu* .

Lisaks ridaelamutele on elamukruuntidele lubatud ehitada kuni 20m² suuruseid abihooneid (nt kasvuhooneid, laste mängumaju jms), mis võivad asuda ka väljaspool hoonestusala, kuid seejuures peavad täidetud olema kõik seadustest tingitud nõuded ning kruundi piirile lähemale kui 4m ehitamiseks, peab selleks olema piirinaabri eelnev kirjalik nõusolek. Nimetatud alla 20m² suuruseid abihooneid ei ole lubatud püstitada põhihoone tänavapoolsest fassaadist ettepoole. Alla 20m² abihooned peavad mahtuma kruundi ehitusõigusega määratud suurima lubatud ehitistealuse pinna hulka.

Detailplaneeringu põhijoonisel (joonis nr 4) on esitatud hoonete võimalik asukoht planeeritud hoonestusalas, st et planeeritud hooneid võib ehitada ainult joonisel näidatud hoonestusalasse vastavalt kruuntide ehitusõigusele. Hoonete põhimahu paigutus peab olema risti Allika tänavaga (vt planeeringu põhijoonisel hoonete paigutuse suunda). Hoonete täpne kuju, suurus ja paigutus hoonestusalas antakse projekteerimise käigus.

Piirkonnas ei ole hoonetel väga kindlat ehitusjoont välja kujunenud ning valdavalt on piirkond loodusliku ilmega. Seetõttu ei määrata ka antud planeeringuala hoonetele kohustuslikku ehitusjoont.

4.5 Kruntide hoonestusalade piiritlemine

Hoonestusalade (krundi osa, kuhu võib rajada ehitusõigusega lubatud hooneid) piiritlemisel on lähtutud ehitistevahelistest kujadest.

Hoonestusallas võib ka rajada sõidukite parkimiskohti, jalgteid ja istutada puid ning põõsaid.

Hoonestusalad on seotud mõõtkettidega kruntide piiridest ning nende suurus ja paigutus on näidatud põhijoonisel (joonis 4).

4.6 Arhitektuurinõuded ehitistele

Detailplaneering annab võimaluse püstitada Pos 1 - 4 kruntidele ridaelamud.

Vastavalt valla üldplaneeringule on kruntide lubatud täisehituse protsent kuni 15%.

Käesolevas detailplaneeringus määratud elamukruntide ehitusõigus vastab antud nõudele.

Detailplaneering annab võimaluse rajada igale krundile 1 hoone.

Arhitektuurinõuded

Tabel 3

Pos nr	Pos 1-4
Lubatud korruselisis	Kuni 2 korrust
Lubatud suurim kõrgus	Kuni 9m
Katusekalde vahemik	0-20 kraadi
Katuse tüüp	Vaba
Katuseharja suund	Risti Allika tänavaga
Katusekatte materjal	Katusekivi, katuseplekk, rullmaterjalid jms
Välisviimistluse materjalid	Puit, krohv, kivi, klaas, betoon (sh kombineeritult)
Kohustuslik ehitusjoon	ei määrata
Piirdeaed	Piirdeaia lahendus sobivalt hoonete arhitektuuriga. Kõrgus kuni 1,5 m, soovitavalt kombineeritult haljastusega
alla 20 m ² suurused ehitised	Keelatud on alla 20m ² suuruste ehitiste püstitamine põhihoone tänavapoolsest fassaadist ettepoole

Lubatud on projekteerimisel kavandada hoonetele päikeseenergia jms alternatiivkütteallikaid. Päikesepaneelid või nendega kaetavad osad tuleb kavandada osaks hoone arhitektuursetest elementidest või kavandada need hoone osade külge (katus, fassaad). Tänavapoolse jäävad soojuspumbad jms kütte- või jahutusseadmed peavad

olema varjestatud ning nende paigaldamine on lubatud ainult ida ja lääne küljes maja otstesse või katustele. Soojuspumpade tekitatav müra ei tohi ulatuda läheduses asuvate hoonete fassaadini (elu- ja magamistubade akendeni).

4.7 Tee maa-alad, liiklus-ja parkimiskorraldus

Sõidukite ja jalakäijate juurdepääs planeeringualale on ette nähtud avalikult kasutatavalt Allika tänavalt.

Vastavalt üldplaneeringule kujundatakse tänavale sobilik tänavahaljastus, mis toetab ökosüsteemide toimimist ja keskkonna parendamist (piirkonna rohestruktuuri toetamine, müra summutamine, õhu puhastamine, sademevee filtreerimine/ üleujutuste leevendamine) ja tänava rajamisel ning senise rekonstrueerimisel kasutatakse liiklust rahustavaid võtteid, et tagada ohutu keskkond kõigile liiklejatele.

Oluline ohutust suurendav meede on sõidukite kiiruse piiramine ning liiklejate tähelepanelikkuse tõstmine, mis saavutatakse sobiva tänavadisainiga.

Allika tn võib kujundada jagatud tänavaruumiga alaks. Kruuntidele juurdepääsude kõrgused tuleb viia kokku olemasoleva tänava kõrgusega. Vajadusel on lubatud tänavale rajada tänavavalgustuse, seda antud planeeringuga ei kavandata.

Elamukruuntide parkimine on planeeritud kruuntidel. Juurdepääsutee ja parklate katendina on lubatud kasutada- asfalt-, sillutiskivi-vms katendeid.

Ridaelamutele tuleb kavandada vähemalt 2 sõidukite parkimiskohta ühe ridaelamu boksi kohta. Parkimiskohad on planeeritud kruuntidel avaparklates.

Parkimiskohtade paigutus krundil lahendatakse projekteerimise käigus, kui on teada hoonete arhitektuurne lahendus.

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 hoonete ümbruses ja sissesõiduteede juures kuni +/- 0,5 m ulatuses. Vertikaalplaneerimisel

arvestada, et Pos 1 naaberkrundil asuv parkla on asfalteeritud, ning sinna sademeveett juhtida ei ole lubatud.

Krundile planeeringuga kavandatud haljastatavatele aladele on lubatud rajada krundile juurdepääsuteid, lahendada krundi sees parkimist jms.

Krundid tuleb pärast ehitustegevust terviklikult haljastada. Elamukruntide pinnast vähemalt 10% tuleb haljastada kõrghaljastusega. Kõrghaljastuse moodustavad vilja-, leht- ja okaspuud ja üle 2,5m kõrgused põõsad ning nende osakaalu arvestatakse täiskasvanud puu (või põõsa) võra ulatuse alusel.

Planeeringuala põhja- ja idapoolsesse külgedele on kavandatud täiendavat kõrghaljastust, et leevendada spordiplatsilt ja staadionilt levida võivaid häiringuid.

Haljastuse täpne lahendus antakse projekteerimisel.

Planeeringualal jagamisel tekkivaid krunte on lubatud piirata piirdeaiaga.

Kruntidele on kavandatud hoonete arhitektuuriga sobivad piirdeaiaid. Piirdeaia kõrgus on kuni 1,5m. Väravate kavandamisel tuleb valida krundile sissepoole avanevad või lükandväravad. Jälgida tuleb, et väravad ei avaneks tänavatele ega takistaks avanedes tänavatel teisi liiklejaid. Paremate liikumisvõimaluste tagamiseks (mõisa pargi kaudu) on jalgväravaid lubatud rajada ka planeeringuala kruntide idapiirile.

Olmejäätmete kogumine tuleb lahendada vastavalt jäätmeseadusele ja jäätmehoolduseeskirjale, kinniste prügikonteinerite asukohad määratakse projekteerimisel.

4.9 Ehitistevahelised kujud

Vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ ei tohi tule levik ühelt ehitiselt teisele ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist kahju. Selle täitmiseks peab ehitistevaheline kuja takistama tule levikut teistele ehitisele, kusjuures juhul, kui ehitistevahelise kuja laius on alla 8m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Planeeringuga kavandatud hoonestusalad asuvad olemasolevatest või planeeritud hoonetest kaugemal kui 8m.

Tulepüsisusklass ja tuleohusnõuded 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 8 (09.01.2026) on planeeringuala veega varustamiseks kavandatud veeühendus olemasolevast Allika tn ühisveevärgi torustikust De110 pikendades olemasolevat Allika tn ühisveevärgi torustikku.

Planeeringuala reoveekanaliseerimine on kavandatud lahendada liitumisega Ahja aleviku ühiskanaliseerimisega. Selleks pikendatakse Allika tänava ühiskanaliseerimise torustikku planeeritavate kruntideni alates olemasolevatest kaevudest K-13 ja K-41A.

Ühisveevärgi ja kanalisatsiooni liitumispunktid on kavandatud elamukruntide piiridele, liitumispunktide asukoht on kuni 1 meeter väljaspool kinnistu piiri. Igale elamukrundile on 1 liitumispunkt liitumaks ühisveevärgi ja ühiskanaliseerimisega.

Kinnistutele planeeritavate hoonete kanalisatsiooni paisutuskõrguseks loetakse 0,10m üle tänava kaevuluugi kõrgusmärgi.

AS Põlva Vesi liitumistingimuste kohaselt ei vastuta vee-ettevõtja kliendi kinnistul allpool reovee paisutuskõrgust paiknevate ehitiste, ruumide või pindade üleujutuse eest kanalisatsiooni kaudu.

Sademevesi

Planeeritud hoonete katustelt juhitakse sademevesi hoonetest eemale ning immutatatakse või lastakse imbuda maapinda. Säästlikud sademeveelahendused on kohustuslikud näiteks veesilmad, immutusnõvad ja imbpeenrad vm kruntidel.

Hoonete ning kõvakattega alade projekteerimisel arvestada, et sademevesi ei valguks naabruses asuvatele kruntidele.

Põlva vallas kehtiva ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni kasutamise eeskirja kohaselt loetakse keelatud ühenduseks sademete- ja drenaaživee ning muu pinnase- ja pinnavee juhtimist reoveekanaliseerimisega.

Elektrivarustus. Välisvalgustus.

Vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 508585 on planeeringuala elektriga varustamine ette nähtud olemasoleva Ahja keskasula:(Põlva) alajaama baasil. Joonisel 2 näidatud asukohas olemasolevalt liinilt rajatakse eraldi 0,4kV maakaabeliin kuni planeeringualani. Planeeringuala kruntidele paigaldatakse liitumiskilbid ja planeeritud hooneteni viiakse maakaablid.

Liitumiskilpide asukoht ja täpne tehniline lahendus määratakse projekteerimise käigus. Projekteerimisel arvestada, et liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Hoonete ja parklaalade välisvalgustus lahendatakse hoonete projekteerimise faasis.

Soojavarustus

Soojavarustus on planeeritud ridaelamutel kavandatud lokaalküttena.

Maakütet on lubatud paigaldada kogu elamukrundi ulatuses, arvestades nõutava kõrghaljastuse (10%) rajamiseks vajaliku maaga.

Planeeringualal on lubatud kasutada elektri-, õhk- ja kõiki alternatiivkütte allikad. Eelistatud on alternatiivkütteallikad- õhksoojus, hoonete arhitektuuriga sobivad päikesepaneelid jms. Soovitav on rajada hoonetesse puuküttel ahjusid, kaminaid, pliite.

Sidevarustus

Vastavalt võrguvaldajate infole, on sideühendus planeeritud mobiilsena. Paremate liitumisvõimaluste tekkimisel lahendatakse sideühendus vastavate projektide alusel.

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 järgmised võimalused:

- tuletõrje veevõtukoht ehr koodiga 221465877-4278852 (Nooruse tn 2 krundil, ca 430m kaugusel planeeringualast;
- planeeringualast lõunas asuv looduslik veekogu Ülemine järv. Nimetatud järvest tuletõrje kustutusvee saamiseks paigaldatakse 1 kuivhüdrant (vt joonist 2).

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.

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 250mm ja mis on paigaldatud kuni 2m sügavusele kaitsevööndi ulatus on 2m.

Graafilise loetavuse huvides ja arvestades, et projekteerimise käigus võivad tehnovõrkude asukohad muutuda, ei ole joonisele 4 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);
- * krunte ümbritsevad piirdeaiad.

Hoonete 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

Vastavalt Maa- ja Ruumiameti kitsenduste kaardi infole (<https://kitsendused.kataster.ee/>) asuvad planeeringualal seadusjärgsed kitsendused, mis on kajastatud eelnevates peatükkides.

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 kruntide igakordsed omanikud koheselt hüvitama tekitatud kahju.

4.16 Planeeringulahendusega kaasnevad mõjud

Majanduslikud mõjud

Positiivse mõjuna võib välja tuua, et planeeringu realiseerimisel võetakse senine kasutuseta elamumaa aktiivsesse kasutusse. Majanduslikud mõjud on positiivsed,

võimaldades luua hea infrastruktuuriga aladel uusi piirkonda sobivaid elukohti. Detailplaneeringu realiseerimisel tõstetakse tiheasustusala kompaktsust, uusehitised ja haljastus muudavad piirkonda ilmekamaks. Kasutamata ala kasutuselevõttuga tõuseb piirkonna turvalisus (naabrivalve paraneb). Piirkond muutub atraktiivsemaks uutele elanikele ning seeläbi tõuseb keskmine kinnisvara väärtus. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

Kultuurilised mõjud

Vastavalt Muinsuskaitseameti 02.06.2025.a kirjale nr 5-10/1257-1 asub detailplaneeringu ala riikliku kaitse all oleva Ahja mõisa pargi (reg-nr 23657) kaitsevööndis ning kinnistul Allika tn 11 on minimaalne puutumus mälestise alaga.

Amet on seisukohal, et detailplaneeringus ette nähtud tegevustega ei kahjustata kaitsealuse Ahja mõisa pargi väärtusi ja vaadeldavust. Seetõttu ei ole planeeringulahenduse realiseerimisel otsest negatiivset kultuurilist mõju. Planeeringulahendus on kooskõlas piirkonnas välja kujunenud asustusstruktuuriga. Detailplaneeringuga on määratud antud piirkonda sobivad arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks. Negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

Sotsiaalsed mõjud

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju on piirkonda uute elanike lisandumine. Uute elanike lisandumine piirkonda soodustab piirkonna elanike omavahelist sotsiaalset ja kultuurilist suhtlust ning aitab kaasa kogukonnatunde hoidmisele. Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale avaldub eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele, mõnevõrra suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Kuid tegemist on ehitamisega kaasneva ajutise loomuga tegevusega, seetõttu võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

Looduskeskkonnale avalduvad mõjud

Detailplaneeringuga ei kavandata keskkonnamõju hindamise ja keskkonnanõugete seaduse § 6 lg 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi ega muud olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamist, sh vee, pinnase, õhu saastamist. Planeeritavate tegevuste realiseerimisel ei

ole ette näha olulist keskkonnamõju, samuti ei seata ohtu inimeste tervist, kultuuripärandit või vara.

Planeeritava tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on eeldatavalt väikesed ning avalduvad peamiselt ehitustööde ajal. Nende mõju ulatus piirdub valdavalt planeeringualaga. Ehituse käigus võib esineda ajutist vibratsiooni ja tolmu ning tavapärasest suuremas koguses jäätmeteket.

Pärast ehitiste valmimist vähenevad võimalikud negatiivsed mõjud oluliselt. Kavandatavate hoonete ja rajatiste ehitamine ei too eeldatavalt kaasa olulist keskkonnamõju ega põhjusta pikaajalist keskkonnaseisundi halvenemist, sealhulgas vee, pinnase või õhu kvaliteedi langust, märkimisväärset jäätmetekke kasvu ega mürataseme olulist suurenemist.

Kuigi tegevusega võib kaasneda mõningane liikluskooormuse, mürataseme ja õhusaaste suurenemine, ei ole alust eeldada normtasemete ületamist. Seetõttu võib järeldada, et pikaajaline negatiivne mõju looduskeskkonnale puudub.

4.17 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 projekteerimismääridele ja heale projekteerimistavale.

Ehitustegevusega alustamise eeldused:

* Pos 1–4 ei alustata ehitustegevusega enne kui ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni trassid on huvitatud isiku poolt kuni liitumispunktideni välja ehitatud. Selleks seatakse Pos 1–4 hoidumisservituut ehitustegevusest hoidumiseks kuni ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni trassid on liitumispunktideni välja ehitatud;

* Pos 1 ei alustata ehitustegevusega enne kui tänavavalgustuspostid ja maakaabel on huvitatud isiku poolt ümber paigutatud Põlva valla munitsipaalomandis olevale Allika tn 7 a kinnisasjale. Selleks seatakse Pos 1 hoidumisservituut ehitustegevusest hoidumiseks kuni tänavavalgustuspostid ja maakaabelliin on ümber paigutatud. Uute tänavavalgustuspostide asukoht ja lahendus lepatakse kokku vastava projekti menetluse

käigus Põlva Vallavalitsusega.;

*nõuetekohase tuletõrje veevõtukoha projekteerimine ja väljaehitamine Ahja Ülemise järve äärde on arendaja kohustus.

Eelnimetatud tingimuste täitmiseks on 21.07.2026.a sõlmitud huvitatud isiku ja Põlva Vallavalitsuse vahel haldusleping nr 7-1.2/26-23-1 „Ahja alevikus Allika tn 9 ja Allika tn 11 katastriüksuste detailplaneeringu kohaste rajatiste väljaehitamiseks“

Tehnovõrkude rajamine toimub tehnovõrkude valdajatega koostöös.

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Põlva vallale kohustust planeeringu realiseerimiseks vajalike tehnovõrkude väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks. Eelnimetatud rajatiste väljaehitamine antakse halduslepinguga üle planeeringu kehtestamisest huvitatud isikule.

Planeeritud kruntidele mahasõidu avalikult kasutatavalt teelt ehitab välja krundi igakordne omanik. Allika tänavale tänavavalgustust ei ole kavandatud, kui seda soovitakse, tuleb see rajada huvitatud isikul.

Planeeringuala kruntide omanikud ja valdajad peavad arvestama, et planeeringuala paikneb avalikus kasutuses olevate aladega (spordirajatised, staadion, lauluväljak jm avaliku funktsiooniga ala) vahetus läheduses.

Seoses nimetatud alade tavapärase ja sihipärase kasutamisega võivad planeeringualal esineda ajutised või perioodilised häiringud, sealhulgas, kuid mitte ainult, müra, inimeste liikumisest ja kogunemisest tingitud rahvarohkus, valgus- ja heliefektid ning muud sarnased mõjutused.

Planeeringuala kruntide omanikud peavad nimetatud häiringuid taluma ulatuses, mis vastab kehtivatele õigusaktidele, piirkonna kasutusotstarbele ning kohalikele oludele, ning mis ei ületa kinnisasja tavapärasest kasutamisest tulenevaid mõjusid.

Nimetatud häiringuid ei loeta käesoleva planeeringu elluviimisest tulenevaks puuduseks ega aluseks kahju hüvitamise või naabruses asuva ala tavapärase kasutamise piiramise nõuete esitamiseks, välja arvatud juhul, kui häiringud ületavad õigusaktides ja

kohtupraktikas lubatud piire. Kohalik omavalitsus võib nõuda kinnistusraamatusse sellekohase märke lisamist.

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.

Vastavalt Muinsuskaitseameti 02.06.2025 kirjale nr 5-10/1257-1 tuleb detailplaneeringujärgse projektlahenduse menetlusse kaasata Muinsuskaitseamet.

5. Koostöö planeeringu kooskõlastamisel ja kooskõlastused:

Kooskõlastava asutuse nimetus	Kuupäev	Kooskõlastaja nimi	Kooskõlastuse asukoht kaustas	Märkused
OÜ Elektrilevi	24.03.2026	M.Kasenuurm	Lisade kaust	Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt
AS Põlva Vesi	27.03.2026	-	Lisade kaust	-
Muinsuskaitseamet	02.06.2025 kiri nr 5-10/1257-1 ja 13.04.2026 (e-kiri)	A.Lepp	Lisade kaust	Detailplaneeringujärgse projektlahenduse menetlusse tuleb kaasata Muinsuskaitseamet
Keskkonaamet	05.05.2026 nr 6-2/26/6559-2	M.Holtsmann	Lisade kaust	Edasiste tegevuste kavandamisel tuleb arvestatada kaitsealuste liikidega ning pargi kaitse-eeskirjas sätestatuga
Vallavalitsuse kirjad naaberkinnistute omanikele			Lisade kaust	-
Lõuna-Eesti Päästkeskus	12.06.2026		Lisade kaust	-

