

Põlva linnas

LAO TN 22 KATASTRIÜKSUSE DETAILPLANEERING SELETUSKIRI JA JOONISED



Planeeringust huvitatud isik: Alcantra OÜ

Planeeringu koostamise korraldaja: Põlva Vallavalitsus

Planeeringu koostaja: Plaan OÜ

Sisukord

1.	Sissejuhatus.....	4
1.1.	Planeeringust huvitatud isik, korraldaja ja koostaja	4
1.2.	Planeeringu koostamise alus ja lähtedokumendid.....	4
1.3.	Detailplaneeringu koostamise eesmärk ja vajaduse põhjendus.....	5
1.4.	Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	5
2.	Planeeringuala mõjuala seosed	6
3.	Planeerimisettepanek	8
3.1.	Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine	8
3.2.	Krundi ehitusõigus	8
3.3.	Kruntide hoonestusala piiritlemine	9
3.4.	Ehitise arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused	9
3.5.	Liikluskorralduse põhimõtted.....	10
3.6.	Haljastuse ja heakorralduse põhimõtted	11
3.6.1.	Puude juurekava ehitusaegne kaitse	11
3.7.	Tuleohutuse nõuded	12
3.8.	Riskianalüüs ja ohtliku ettevõtte ohuala hinnang	13
3.9.	Tehnovõrgud	17
3.9.1.	Veevarustus.....	17
3.9.2.	Reoveekanaliseerimine	17
3.9.3.	Sademeveekanaliseerimine.....	18
3.9.4.	Elektrivarustus, sh välisvalgustus	18
3.9.5.	Soojavarustus ja ventilatsioon	19
3.9.6.	Gaasivarustus.....	19
3.9.7.	Sidevarustus	20
3.10.	Vertikaalplaneerimine	20
3.11.	Keskkonnakaitse abinõud	20
3.11.1.	Planeeringu elluviimisega kaasnevad mõjud	21
3.12.	Servituutide vajaduse määramine	22
3.13.	Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine	22
3.14.	Planeeringu elluviimine	23
4.	Kooskõlastused ja koostöö.....	25

Graafiline osa

Leht 1 „Situatsiooniskeem” M 1:10 000

Leht 2 „Olemasolev olukord” M 1:1000

Leht 3 „Mõjuala seosed” M 1:2000

Leht 4 „Põhijoonis” M 1:1000

Leht 5 „Tehnovõrgud” M 1:1000

Leht 6 „Illustreeriv joonis”

1. Sissejuhatus

1.1. Planeeringust huvitatud isik, korraldaja ja koostaja

Alcantra OÜ

Aadress: Harju maakond, Tallinn, Keslinna linnaosa, Gonsiori tn 10a, 10117

Reg-nr: 16152485

Põlva Vallavalitsus

Aadress: Põlva maakond, Põlva linn, Maarja tn 2, 63307

Reg-nr: 75038581

Plaan OÜ

Aadress: Tamme pst 111, Tartu 50415

Reg nr: 12199722

Maastikuarhitekt-planeerija: Tiina Kuusepuu (Maastikuarhitektuuri MSc, diplomi nr: MB 002238).

1.2. Planeeringu koostamise alus ja lähtedokumendid

Detailplaneeringu koostamise ettepaneku tegijaks on Alcantra OÜ, kes soovib katastriüksusele rajada tootmis- ja laohooneid. Alal puudub kehtiv detailplaneering. Planeeringu koostamise aluseks on Põlva Vallavalitsuse 03.06.2025. a korraldus nr 2-3/211 „Põlva linnas Lao tn 22 katastriüksuse detailplaneeringu algatamine“ ja „Lähteseisukohad Põlva linnas Lao tn 22 katastriüksuse detailplaneeringu koostamiseks“.

Arvestamisele kuuluvad lähtedokumendid on:

- Põlva valla üldplaneering (kehtestatud Põlva Vallavolikogu 27.06.2024 otsusega nr 1-3/16).
- Põlva valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2024-2035 (kehtestatud Põlva Vallavolikogu 16.05.2024 määrusega nr 7).
- Põlva valla jäätmehoolduseeskiri (kehtestatud Põlva Vallavolikogu 26.03.2025 määrusega nr 5).
- Lao tn 24 kinnistu detailplaneering (kehtestatud Põlva Vallavolikogu 11.03.2025 otsusega nr 1-3/10).

- Ehitusprojekt „Lao tänava ehitus lõigus Vabriku tn – Pärnaõie tn“, koostaja PP Ehitusjärelevalve (2023).
- Geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500 on koostanud A&O Maamöödubüroo OÜ 2025. aasta juulis, töö nr 237/25. Koordinaadid L-Est 97, kõrgused EH2000 süsteemis.

Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid asuvad Põlva Vallavalitsuse arhiivis. Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade, eraisikutega ja teised materjalid on leitavad planeeringu II köites „Lisad“.

1.3. Detailplaneeringu koostamise eesmärk ja vajaduse põhjendus

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada maa-ala äri- ja tootmismaa kruntideks ning anda ehitusõigus äri- ja tootmishoonete püstitamiseks, määrata tänavaala ja liikluskorralduse ning haljastuse põhimõtted, keskkonnatingimused ning tehnovõrkude ja -rajatiste võimalik asukoht. Planeeringuala pindala on ca 46462 m².

Detailplaneeringu koostamise vajaduse põhjenduseks on tellija soov laiendada Lao tn 24 asuva tootmisettevõtte tootmistegevust ja arendada välja moodne tootmiskompleks koos vajaliku taristuga. Selleks soetati olemasoleva ettevõtte kõrvale sihtotstarbeta maa krunt, kuhu üldplaneering näeb ette segakasutusega äri- ja tootmisettevõtete juhtfunktsiooniga tegevusi. Samuti vastab detailplaneeringu eesmärk Põlva valla ruumilise arengu eesmärgile toetada ettevõtluse arengut ja töökohtade loomist kogu vallas, eelistades ettevõtluspiirkondade kavandamist keskustesse.

1.4. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeritav ala asub Põlva linnas Lao tn 22 kinnistul (pindala 46462 m²), mille maakasutuse sihtotstarve on 100 % sihtotstarbeta maa. Ala ei ole hoonestatud ning puudub kehtiv detailplaneering.

Ala kõlvikuline jaotus on 31127 m² metsamaa, 14604 m² looduslik rohumaa ning 731 m² haritav maa. Seega ala on valdavalt kaetud kõrghaljastusega, rohumaa asub elektriõhuliinide kaitsevööndi ulatuses ning Lao tn 24 krundi ääres. Maapinna abs. kõrgused jäävad 69.50-65.00 m vahemikku, üldine maapinna kalle on lõuna ja ida suunas.

Eraldi juurdepääsu planeeringualale välja ehitatud ei ole. Juurdepääs on võimalik alast itta jäävalt Lao tänavalt (teeregistri nr 6200044). Ala piirneb põhjas tootmis- ja elumumaaga, läänes maatulundusmaaga, lõunast tootmismaa ja sihtotstarbeta maaga ning ida pool, teisele poole Lao

tänavat jäävad riigikaitsemaa sihtotstarbega katastriüksused. Olemasolev olukord on toodud graafiliselt joonisel 2 „Olemasolev olukord“ ning naabermaaüksuste pindalad ja sihtotstarbed tabelis 1.

Tabel 1. Naabermaaüksuste pindalad ja sihtotstarbed.

Aadress	Pindala	Sihtotstarve
Põlva linn, Pärnaõie tn 7 (katastritunnus 62201:001:2243)	61273 m ²	sihtotstarbeta maa 100%
Põlva linn, Lao tn 24 (katastritunnus 62001:006:0130)	16416 m ²	tootmismaa 100%
Põlva linn, Lao tn T2 (katastritunnus 62001:006:0069)	9473 m ²	transpordimaa 100%
Põlva linn, Lao põik 1 (katastritunnus 62001:006:0240)	6487 m ²	elamumaa 100%
Põlva linn, Lao põik 3 (katastritunnus 62001:006:0230)	5692 m ²	elamumaa 100%
Põlva linn, Lao põik 5 (katastritunnus 62001:006:0220)	11730 m ²	tootmismaa 100%
Põlva linn, Pärnaõie tn 1a (katastritunnus 62201:001:0139)	26599 m ²	maatulundusmaa 100%

Planeeringualal asub geodeetiline märk, B kategooria gaasitorustik, 35–110 kV ja 1–20 kV elektriõhuliinid, sideehitised ning ühisveevärgi torustik. Planeeringualale ulatub riigikaitse ehitise (Põlva maleva tagalakeskus) piiranguvöönd ning C-kategooria ohtliku ettevõtte (Tere AS Põlva tootmisosakond) ohuala.

Planeeringualal tegevus on kitsendatud tehnovõrkude kaitsevööndi ulatuses, geodeetilise märgi kaitsevööndis, mille asukohad on toodud joonisel 2 „Olemasolev olukord“. Maakaablite, B kategooria gaasitorustiku kaitsevööndi ulatus on 1 m äärmisest kaablist või torust ning teistel torudel mõlemale poole torustiku telgjoonest 2 m. 35–110 kV elektriõhuliini kaitsevöönd on 25 m mõlemale poole piki liini telge ja 1–20 kV elektriõhuliinil 10 m mõlemale poole piki liini telge. Lao tn kaitsevöönd on 10 m äärmise sõiduraja välimisest servast (ei ulatu planeeringualale).

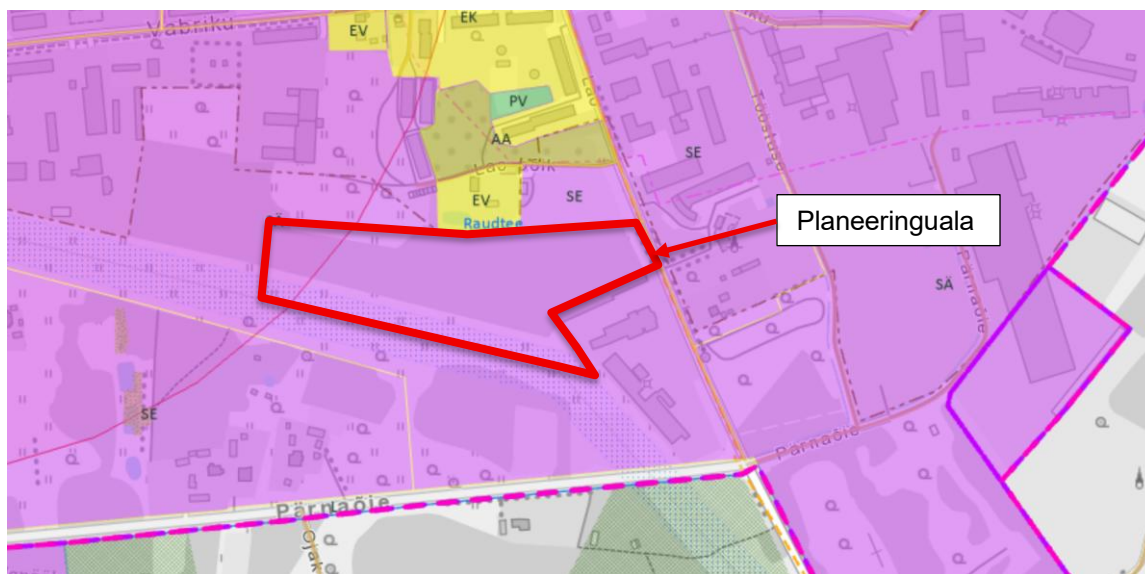
2. Planeeringuala mõjuala seosed

Planeeringuala paikneb Põlva maakonnas, Põlva vallas, Põlva linna idaosas (vt joonis 1 „Asendiskeem“). Ala piirneb Lao tänavaga, mis tagab lõunasuunast juurdepääsu riigiteele nr 18107 Põlva-Lutsu tee (Pärnaõie tn) ning põhja poolt Vabriku tänavale ja Jaama tänavale. Vabriku tänav tagab juurdepääsu Põlva Ringteele. Lao tänavale on koostatud ehitusprojekt, mis näeb ette tänavakoridori korrastamist ning kergliiklustee rajamist. Kontaktvööndi tihe tänavavõrk ning

logistiliselt hea asukoht tagavad planeeringualale hea eelduse äri- ja tootmistegevuse arendamiseks.

Põlva valla üldplaneeringu järgi asub Lao tn 22 Raudtee ehituslikus piirkonnas segakasutusega äri- ja tootmisettevõtete maa-alal (tähis SÄ). Üldplaneeringu järgi on segakasutusega äri- ja tootmisettevõtete maa-alal kavandatud äri- ja teenindusettevõtetele, büroodele, haljasaladele, laopindadele, tanklatele, tootmisettevõtetele ja neid teenindavale maakasutusele. Detailplaneeringu algatamise ettepanekus toodud soov rajada alale äri- ja tootmishooned on üldplaneeringuga kooskõlas.

Väljavõte Põlva valla üldplaneeringu koondkaardist.



Olemasolevalt jäävad planeeringualast põhja tihedama krundistruktuuriga elamu- ja tootmismaad ning ida suunda valdavalt riigikaitse- ja tootmismaad. Lõuna suunda jäävad sihtotstarbeta maa-alad ning elamu- ja maatulundusmaad. Läänesuunda jäävad valdavalt tootmis- ja maatulundusmaad, mille vahel üksikud elumumaad. Planeeringualast loodesse jääb AS TERE suur tootmiskompleks, planeeringuala piirneb OÜ Alcantra puidu- ja mööblitootmise ettevõttega. Teisele poole Lao tänavat jääb Põlva Päästekomando ning hulgaliselt erinevaid äri- ja tootmisettevõtteid. Planeeritav tootmistegevus on jätkuks piirkonnas levinud maakasutusele ning üldplaneeringu arengusuundadele.

Piirkonnas kruntide ja hoonestusstruktuur on eriilmeline. Tootmishooned on nii 1-2-korruselised, leidub kaar- ja viilhalle, puit- ja kivihooneid. Ühtne arhitektuurne stiil puudub. Tootmismaa kruntide suurused olenevad ettevõtte ruumivajadusest (pindalad jäävad ca 1000 m² – Lao tn 13 ja ca 4 ha vahele - Vabriku tn 2). Kindlat ehitusjoont Lao tänava suhtes välja kujunenud ei ole.

Planeeringuala läheduses on olemas vee-, kanalisatsiooni-, side-, gaasi- ja elektriga liitumise võimalused. Lao tänaval on koostatud ehitusprojekt, mis näeb tänavale ette tänavavalgustust.

3. Planeerimisettepanek

3.1. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Lao tänav 22 on planeeritud jagada 4-ks krundiks – 3 äri- ja tootmismaa krunti (pos 1-3) ja 1 transpordimaa krunti (pos 4). Kruntide asukohad on toodud graafiliselt joonisel 4 „Põhijoonis“. Maakasutuse koondtabel on toodud tabelis 2.

Tabel 2. Maakasutuse koondtabel.

Olemasolev olukord			Planeeritud olukord		
Aadress	Pindala, m ²	Maakasutuse sihtotstarve	Positsiooni number	Maakasutuse sihtotstarve	Pindala, m ²
Põlva vald Põlva linn Lao tn 22 62201:001:2244	46462	100% Sihtotstarbeta maa	pos 1	Tootmismaa Ärimaa	20000
			pos 2	Tootmismaa Ärimaa	12000
			pos 3	Tootmismaa Ärimaa	8581
			pos 4	Transpordimaa	5881

3.2. Krundi ehitusõigus

Ehitusõigusega on määratud krundi kasutamise sihtotstarve, hoonete suurim lubatud kõrgus, hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala. Krundi hoonestusala asukoht ja ehitusõigus on toodud joonisel 4 „Põhijoonis“.

Positsioone 1-2 on lubatud liita üheks äri- ja tootmismaa krundiks. Liitmisel positsioonidele planeeritud ehitusõigused liidetakse.

Ehitise kasutamise otstarvete määramise aluseks on võetud majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrus nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“. Määruse alusel lubatud on järgmised otstarbed:

pos 1-3 - büroohooned (kood 12200), hoidlad ja laohooned (kood 12529), kaubandushooned (kood 12310), teenindushooned (kood 12330), erihooned (kood 12740), tööstushooned (kood 12510).

pos 4 – teed (kood 21100).

3.3. Kruntide hoonestusala piiritlemine

Hoonestusala on seotud krundi piiridega ning toodud graafiliselt joonisel 4 „Põhijoonis“. Graafilises osas on hoonestusala näidatud krundidel suuremad kui tegelik lubatud suurim ehitisealune pindala. See võimaldab valida hoone asukohta, arvestades hoonete vahelise vähima lubatud kaugusega, milleks on 8 m. Hoonestusala piires on lubatud ka teede, parkla, laoala ja haljasala kavandamine. Pos 1 ja 2 on krundid lubatud liita, liitmisel hoonestusala laieneb krundi piirini joonisel näidatud ulatuses. Kui liitmist ei toimu on hoonestusala kaugus krundipiirist minimaalselt 4 m. Hoonestusala kaugus planeeritud tänavast on vähemalt 10 m. Hooned tuleb ehitada hoonestusala sisse.

3.4. Ehitise arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

Edasise projekteerimise käigus tuleb rakendada lahendusi, mis minimeerivad tootmisteggevusest tulenevaid häiringuid (müra, vibratsioon, valgusreostus) põhjasuunas paiknevale elamule (Lao põik 3).

Hoonete paigutus ja välialade lahendus tuleb kavandada selliselt, et valgusreostust, müra ja vibratsiooni tekitavad seadmed ning tegevused paikneksid elamust eemale suunatult. Müra leevendamiseks on tänavamaale pos 4 planeeritud mitmerindeline haljastus.

Kohustuslikku ehitusjoont Lao tänava ja planeeritud tänava (pos 4) osas ei kavandata. Planeeritud tootmis- ja ärihooneid teenindavad funktsioonid (nt prügi sorteerimine, kauba laadimine) tuleb edasise projekteerimise käigus kavandada soovitatavalt tänavalt mittenähtavasse kohta.

- **lubatud kõrgus:** kõrgusega kuni 15 m;
- **välisviimistluse materjalid:** sandwich-paneel, puit, kivi, krohv, klaas, betoon, puhasvuukmüür, värvkattega plekk (ka kombineeritult);
- **lubatud katusekalle ja -tüüp:** 0–30-kraadine viil-, lame- või kaldkatus;
- **lubatud katusekatte materjalid:** pappindel, profiilplekk, eterniit. Lubatud on paigaldada päikesepaneele katusele.
- **hoone ± 0.00:** täpsustatakse projektiga;
- **piirded:** planeeritud tootmis- ja ärimaa krunde on lubatud piirata, piirete kõrgus kuni 2 m. Lubatud on ainult läbipaistvad piirded, mida võib kombineerida hekiga. Piirete väravad ei tohi avaneda tänava poole.
- **Kohustuslik ehitusjoon:** ei määrata.
- **Minimaalne tulepüsivusklass:** TP3

Päikesepaneelide maapinnale paigaldamine ei ole lubatud. Päikesepaneelid tuleb sulandada arhitektuursesse terviklahendusse. Paneelid või nendega kaetavad osad tuleb kavandada osaks

arhitektuursetest elementidest või fassaadist või kavandada need hoone osade külge (katus, fassaad). Mistahes tüüpi päikesepaneelide kasutamisel peavad olema tagatud järgmised nõuded ja tingimused:

- päikesepaneelid ei tekita kõrval olevatele hoonetele valgusreostust;
- päikesepaneelidelt lähtuv peegeldus ei tekita häiringuid naabritele, väliruumis liiklejatele ega looduskeskkonnale;

3.5. Liikluskorralduse põhimõtted

Juurdepääs on tagatud avalikus kasutuses olevalt Lao tänavalt uue tänavaga (pos 4). Lao tänavale on koostatud ehitusprojekt („Lao tänav ehitus lõigus Vabriku tn – Pärnaõie tn“, koostaja PP Ehitusjärelevalve, 2023). Projekti kohaselt Lao tn sõidutee on kavandatud 7 m laiusena ning sõiduteest haljasribaga eraldatud kergliiklustee 2,5 m laiusena.

Planeeritud juurdepääsutee on kavandatud selliselt, et perspektiivis on seda võimalik pikendada naaberkinnistutele ja luua ühendus Lao põiktänavaga ja/või Põlva ringteega. Planeeritud tänav maa-alale on kavandatud 6 m laiune sõidutee, mille ühel äärel on 4 m laiune haljasala ning teisel pool varieeruvalt 2-5 m laiune haljasala. Elamumaaga piirnevale osale on planeeritud laiem haljasala, mis võimaldab rajada müra tõkestava mitmerindelise haljastuse. Jalakäijatele on planeeritud juurdepääs läbi pos 1 parkla Lao tänav äärde projekteeritud kergliiklusteeni. Täpne tänav ja kõnnitee lahendus antakse edasise projekteerimise käigus.

Planeeritud tootmis- ja ärimaa kruntidele on planeeritud tänavalt lubatud rajada mitu mahasõitu. Täpsed mahasõitude asukohad ja laiused antakse projekteerimise käigus. Läbi positsiooni 1 ja 2 on planeeritud varu tuletõrjeautode juurdepääs. Tuletõrjeauto juurdepääsuteed ei pea rajama, kui vajalik täiendav juurdepääs on tagatud teisiti.

Parkimine on lahendatud krundisisesealt. Detailplaneeringus toodud parklate asukoht ning maht on illustratiivne ning näitab normile vastava parkla ruumivajadust. Parkimiskohtade arvutamisel on aluseks võetud EVS 843:2016 „Linnatänavad“. Vastavalt normatiivile on tööstusettevõtte- ja -lao linnakeskuse II kuni IV vööndi parkimismäär 1/250. Arvestusega, et lao- ja tööstushoone on 2-korruselise, tuleb positsioonile 1 rajada vähemalt 32 parkimiskohta. Kui tööstusettevõtte ja ladude kõrvale rajatakse ka büroo- ja kaupluse ruumid, siis tuleb parkimismäär ümber arvutada vastavalt tegevuse mahtudele. Planeeringus pos 1 on parkla näidatud suuremana, et tagada võimaliku büroo- ja kaupluse külastajate parkimine. Pos 1 on näidatud 49 sõiduauto parkimise võimalus. 50 parkimiskoha kohta tuleb kavandada vähemalt 1 invasõiduki parkimiskoht. Positsioonile 2 on planeeritud 20 parkimiskohta. Pos 1 ja 2 liitmisel võib rajada ühe suurema parkla. Kui parklas on üle 20 parkimiskoha, tuleb parkla liigendada haljasaladega. Iga 10 parkimiskoha kohta tuleb istutada 1 puu parklat liigendavale haljasalale. Pos 3 on planeeritud 14 parkimiskohta. Täpne

parkimiskohtade vajadus ning parkla asukoht tuleb lahendada hoone projekteerimise käigus. Haljastuse rajamisel tuleb arvestada lumevallitusega ja peab olema tagatud nähtavus ristmikel. Jalgrataste parkimismäär normi II kuni IV vööndi linnakeskuses tööstusettevõtte- ja lao tarbeks on 1 koht 200 suletud brutopinna kohta. Seega pos 1 on 4000 m² ja kuni 2 korruselise lao- ja tööstushoone jalgrataste parkimiskohtade arvutuslik norm 40, pos 2 on 24 ja pos 3 on 17. Reaalne jalgrataste parkimise vajadus peaks selguma edasise projekteerimise käigus.

3.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Vastavalt Põlva valla üldplaneeringule tuleb tagada igal tootmis- ja ärimaa krundil kõrghaljastus vähemalt 10% ulatuses. Planeeritud tänava ääres haljasriba tuleb säilitada ning see jääb toimima kaitsehaljastusena, et takistada tootmistegevusest tuleva müra levimist elamumaale.

Täiendavat kõrghaljastust võib istutada kogu planeeringuala ulatuses, v.a tehnovõrkude kaitsevööndisse. Haljastuse liigilise koosseisu valikul tuleb eelistada kodumaiseid liike.

Ehitusprojekti koostamisel tuleb olemasolevatele puudele anda hinnang ning määrata säilitamisele kuuluvad puud (sh järgides põhimõtet, et vähemalt 10 % krundist peab olema kaetud kõrghaljastusega).

Planeeritud tänava (pos 4) ääres elamumaade poolisel haljasalal tuleb säilitada maksimaalses ulatuses olemasolev kõrghaljastus, rajada täiendav puuderida ning lisada mitmerindelise eesmärgil põõsarida.

Juurdepääsud ja parkimisalad on planeeritud kõvakattega (asfalt, tänavakivi).

Jäätmed tuleb koguda sorteeritult konteineritesse. Prügikonteinerite täpne asukoht määratakse ehitusprojekti. Heakorra tagamisel tuleb lähtuda Põlva valla heakorra eeskirjast.

3.6.1. Puude juurekava ehitusaegne kaitse

Säilitatavate puude kaitseks tuleb ehitustegevuse käigus arvestada juurestiku kaitsealaga ning juurestiku kaitseks rakendada erimeetmeid vastavalt standardile EVS 939-3:2020 „Puittaimed haljastuses (Ehitusaegne puude kaitse)“.

Säilitatavate puude juurestiku kahjustamise vältimiseks tuleb puid ümbritsev kaitseala maksimaalses ulatuses puutumatuks jätta. Kaitsealal on keelatud ehitamine, sh ehitusmasinatega liikumine, parkimine, soojakute paigaldamine, ehitusmaterjalide või prahi ladustamine, kokkulükatud pinnase hoidmine jne. Juurestiku kaitseks tuleb paigaldada kaitseala piirile kaitsepiirded.

3.7. Tuleohutuse nõuded

Planeeringuala tuletõrje veevarustus lahendatakse vastavalt siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“.

Planeeringuala lähedal Lao tänaval paiknevad olemasolevad T-tüüpi maapealsed hüdrandid nr 117 (Lao tn 11 ees) ja nr 118 (Lao tn 23 ees), mille maksimaalne tulekustutusvee vooluhulk on 15 l/s. Veevõtukoha kaugus ehitise kaugeimast uksest ei tohi olla üle 200 m mööda teed möötes. Olemasoleva veevarustuse täiendamiseks nähakse planeeringuga ette veevõtukohtade rajamise võimalus planeeritud veemahutite, kuivhüdrantide või nende lahenduste kombineerimise teel. Mahutite täitmine on võimalik vajadusel ka ühisveevärgi kaudu.

Veevõtukoha liik, arv, täpne asukoht ja tehniline lahendus määratakse ehitusprojekti koostamisel.

Kustutusvee vajadus määratakse ehitusprojekti koostamisel vastavalt siseministri 18.02.2021 määruse nr 10 § 7 lõikele 1, lähtudes hoone suurima tuletõkkesektsiooni eripõlemiskoormusest. Nõutav veevooluhulk peab olema tagatud määruuses sätestatud aja jooksul.

Veevõtukohtade projekteerimisel tuleb tagada, et:

- veevõtukohast on võimalik tagada nõutav veevooluhulk nõutud aja jooksul;
- veevõtukoht peab paiknema ehitisest vähemalt 30 m kaugusel, et tagada päästetehnika ohutus. Veevõtukoha kaugus hoone kaugeimast sissepääsust ei tohi ületada 200 m, möödetuna mööda päästetehnikaga sõidetavat teed;
- veevõtukohale on tagatud päästesõidukite aastaringne juurdepääs ning vee ohutu kättesaamine;
- veevõtukoht rajatakse tee peale või tee äärde ning selle kasutamine mõjutab liiklust võimalikult vähe;
- kuivhüdrantide ja teiste veevõtukohtade ette ei kavandata parkimiskohti ega muid takistusi, mis takistavad päästetehnika juurdepääsu ja veevõtukoha kasutamist.

Planeeringualale juurdepääs on kavandatud uue umbtäna kaudu, mille lõpus paikneb ümberpööramiseks. Umbtäna pikkus on ligikaudu 430 m. Umbtäna pikkusest tulenevalt on planeeringus ette nähtud alternatiivne päästesõidukite juurdepääs läbi positsioonide 1 ja 2 (vt põhijoonis). Täiendava alternatiivina on võimalik päästesõidukite juurdepääs läbi Lao põik 5 kinnistu Lao põik tänavale.

Veevõtukohtade ja juurdepääsulahenduste lõplik paiknemine ning tehnilised lahendused täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel kooskõlas kehtivate õigusaktidega.

3.8. Riskianalüüs ja ohtliku ettevõtte ohuala hinnang

Detailplaneeringuala paikneb osaliselt C-kategooria ohtliku ettevõtte (AS Tere Põlva tootmisosakond) ohualas, mille raadius on 643 m. Hindamine on koostatud kemikaaliseaduse § 32 alusel ning lähtub Päästeameti juhendis sätestatud põhimõtetest, mille kohaselt tuleb hinnata nii võimalike suurõnnetuste stsenaariume ning sellest tulenevalt, kas kavandatav maakasutus ja ehitustegevus on ohutuse seisukohalt lubatav.

Vastavalt kemikaaliseadusele on ohtlik ettevõtte ehk C-kategooria ettevõtte käitis, kus kemikaali käideldakse ohtlikkuse alammäärast suuremas ja künniskogusest väiksemas koguses. Ohtliku kemikaali käitleja määrab oma ettevõtte ohtlikkuse lähtuvalt käideldavate kemikaalide maksimaalsest võimalikust kogusest. AS Tere Põlva osakonna riskianalüüs on koostatud 2023. aastal, aluseks on võetud Majandus- ja Taristuministri poolt välja antud määrus nr 18 "Nõuded ohtliku ja suurõnnetuse ohuga ettevõtte kohustuslikele dokumentidele ja nende koostamisele ning avalikkusele edastatavale teabele ja õnnetusest teavitamisele". AS-i Tere Põlva tootmisosakonna riskianalüüsi kohaselt on ettevõtte peamiseks ohtlikuks aineks ammoniaak (NH_3), mida kasutatakse külmutusseadmetes. Riskianalüüsi alusel on määratud ammoniaagilekke stsenaariumist tulenevad ohualad, mille ulatus sõltub lekke suurusest, ilmastikutingimustest ning hajumistingimustest. Peamise ohustsenaariumina käsitletakse ammoniaagi lekkest tekkivat toksilist gaasipilve. Ammoniaagilekke korral on ohualad määratud järgmiselt:

- eriti ohtlik ala (Re) – kuni ca **183 m** (kõrge kontsentratsioon, eluohtlik mõju);
- väga ohtlik ala (Rv) – kuni ca **347 m** (võimalik raske tervisekahjustus);
- ohtlik ala (Ro) – kuni ca **643 m** (tervisekahjustuse võimalus).

Ohuala välispiiriks loetakse 643 m raadiust, mille ulatuses võib esineda ammoniaagi kontsentratsioone, mis võivad põhjustada tervisemõju.

Detailplaneeringus riskihinnangu koostamisel on lähtutud Päästeameti juhendist „Kemikaaliseaduse § 32 alusel maakasutuse planeerimine ja projekteerimine“ ja AS Tere Põlva tootmisosakonna riskianalüüsist ettevõtte tegevusega seotud võimalike ohtude hindamiseks (koostatud 2023. a). Hindamise eesmärk on selgitada, kas kavandatav hoonestus suurendab suurõnnetuse riski või tagajärgede raskust, hinnata kavandatavate hoonete haavatavust ja teha otsus ehitamise lubatavuse kohta.

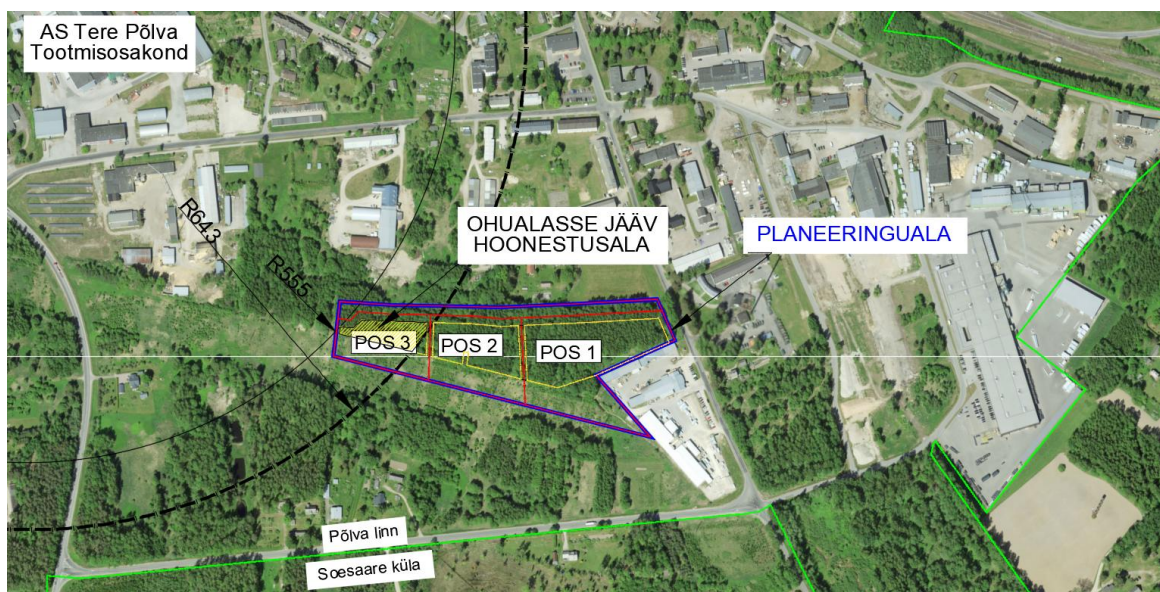
Ohtliku ettevõtte ohuala iseloomustus

Planeeringuala lähim osa paikneb ohuallikast ca 555 m kaugusel ning jääb ohtliku ala (Ro) välimisse ossa. Ohtliku ala välispiir paikneb ohuallikast ca 643 m kaugusel, mis ulatub positsioonile 3 (vt skeem 1). Ohualas peamiseks riskiallikaks on ammoniaagi kasutamine külmutusseadmetes (ammoniaagimahutid ja torustik, kompressorseadmed, külmutussüsteemid). Sellisel kaugusel on ammoniaagi kontsentratsioon oluliselt vähenenud ning mõju avaldub eelkõige nõrgenenud ja ajutise kokkupuutena, sõltuvalt ilmastikutingimustest ja tuule suunast. Ammoniaagi lekke korral tekib gaasipilv, mis liigub tuule suunas ning mille levik sõltub meteoroloogilistest tingimustest.

Esialgu võib pilv püsida maapinna lähedal, kuid hajub ja tõuseb aja jooksul, mistõttu ohtlik mõju väheneb kauguse suurenedes. Teised võimalikud õnnetused (tulekahju, plahvatus) ei ole domineerivad ega põhjusta väljaspool ettevõtte territooriumi ulatuslikku mõju

Kokkuvõtvalt tuleneb AS Tere Põlva tootmisosakonna riskianalüüsist, et suurim oht ettevõtte tegevusest on ammoniaagileke, mille mõju ulatub maksimaalselt kuni 643 m, kuid eluohtlikud mõjud jäävad valdavalt ettevõtte territooriumi lähedusse ning nende ulatus väljapoole väheneb kiiresti.

Skeem 1. Ohtliku ettevõtte ohuala ulatus



Ca 555 m kaugusel on tegemist juba oluliselt nõrgenenud mõjuga tsooniga, kus soojuskiirgus on selles kauguses oluliselt alla kriitilise taseme, lööklaine mõju praktiliselt puudub või ei tekita konstruktiivseid kahjustusi, toksilise pilve mõju sõltub ilmast, kuid on lühiajaline ja hajuv. Halvim stsenaarium ei põhjusta kriitilisi mõjusid planeeringualal.

Kavandatava hoone tundlikkus

Päästeameti meetodika järgi hinnatakse hoone tundlikkust skaalas 1–4. Detailplaneeringuga kavandatakse äri- ja tootmishooned, mis jäävad tundlikkuse klassi 1-2.

Võimalikud õnnetuse stsenaariumid

Vastavalt Päästeameti juhendile käsitletakse realistlikke suurõnnetuse stsenaariume (toodud tabelis 3). Riskimaatriks on toodud tabelis 4.

Tabel 3. Võimalikud ohtlikud olukorrad ja nende mõju planeeringualale

Ohtlik olukord/ stsenaarium	Tekke- mehhanism	Peamine mõju	Mõju ulatus	Mõju planeeringualale (pos 3)	Hinnang
Ammoniaagileke külmutusseadmest	Torustiku või seadme rike, tihendi purunemine	Toksiline gaasipilv	Lokaalne, sõltub tuulest ja hajumisest	555 m kaugusel kontsentratsioon oluliselt vähenenud, mõju ajutine	Madal
Suur ammoniaagileke (halvim stsenaarium)	Mahuti või suure torustiku purunemine	Toksiline pilv, võimalik ärritav ja tervist kahjustav mõju	Võib ulatuda väljapoole ettevõtet	Välimises tsoonis mõju nõrgenenud, ei põhjusta eluohutlikku kokkupuudet	Madal- mõõdu- kas
Tulekahju tootmishoones	Elektririke, seadme rike, süttiv materjal	Soojuskiirgus, suits	Piiratud ettevõtte territooriumiga	555 m kaugusel soojuskiirgus ei saavuta kriitilist taset	Madal
Tulekahju koos kemikaalide eraldumisega	Tulekahju + ammoniaagi leke	Toksiline suits + soojus	Piiratud, sõltub ilmast	Mõju vähenenud, hajumine suur, lühiajaline kokkupuude	Madal
Plahvatus tehnoloogilises seadmes	Rõhu tõus süsteemis, seadme rike	Lööklaine, killud	Lokaalne	Lööklaine mõju sellisel kaugusel praktiliselt puudub	Väga madal
Doominoefekt (mitme sündmuse koosmõju)	Tulekahju → leke → plahvatus	Kombineeritud mõju	Väga madala tõenäosusega	Mõju ulatus ei suurene kriitiliseks planeeringualal	Madal
Ohtlike ainete transport ettevõttesse	Veose avarii territooriumil või selle lähedal	Leke, tulekahju	Lokaalne	Ei mõjuta planeeringuala oluliselt	Väga madal

Tabel 4. Riskimaatriks

Stsenaarium	Tõenäosus (P)	Tagajärg (S)	Riskitase
Ammoniaagileke (väike)	2	2	V
Suur ammoniaagileke	2	3	M
Tulekahju tootmishoones	2	2	V
Tulekahju + kemikaalid	2	3	M
Plahvatus	1	3	V
Doominoefekt	1	4	M
Ohtlike ainete transport	2	2	V

V – väike risk (aktsepteeritav)

M – mõõdukas risk (tingimuslikult aktsepteeritav)

K – kõrge risk (mitte aktsepteeritav ilma lisameetmeteta)

Ohtliku ettevõtte ohuala välimises osas ca 555 m kaugusel ohuallikast on toksilise pilve kontsentratsioon **oluliselt vähenenud**, soojuskiirgus ei saavuta kriitilist taset ning lööklaine ei

põhjusta konstruktiivseid kahjustusi. Seega **planeeringuala ei paikne elule otseselt ohtlikus tsoonis.**

Enamus stsenaariume paikneb **väikese (V) riskitaseme piirkonnas**. Üksikud stsenaariumid ulatuvad **mööduka (M) riskini**, kuid nende tõenäosus on madal, mõju planeeringualal on nõrgenenud (kaugus ~555 m) ning tagajärjed ei ole eluohtlikud. Ükski stsenaarium ei klassifitseeru **kõrge (K) riskitasemeks**.

Riski maandavad meetmed

Planeeringuala ja AS Tere Põlva tootmisosakonna vahel paiknevad äri- ja tootmismaad ning osaliselt haljastatud alad, mis toimivad õnnetusjuhtumi korral visuaalse ja osalise füüsilise barjäärina. Arvestades, et peamine riskistsenaarium on ammoniaagilekkest tulenev toksiline pilv, on mõju iseloom sõltuv eelkõige ilmastikutingimustest ning tuule suunast, mistõttu otsene varjestav efekt on piiratud, kuid hajumist soodustav.

Planeeringuala paikneb ohtliku ettevõtte suhtes perifeerses tsoonis ning on ühendatud olemasoleva tänavavõrguga, mis võimaldab tagada kiire ja ohutu evakuatsiooni ohu korral.

Õnnetusjuhtumi korral on kriitilise tähtsusega:

- inimeste kiire teavitamine võimalikust ohust;
- selgete käitumisjuhiste olemasolu (siseruumides püsimine, evakuatsioon vastavalt olukorrale);
- liikumine ohuallikast eemale, arvestades tuule suunda.

Kavandatavate hoonete projekteerimisel tuleb ette näha:

- hoonete paigutus nii, et evakuatsioonisuunad on ohuallikast eemale (planeeritud juurdepääsuteele pos 4);
- tehnosüsteemide sulgemise võimalus (ventilatsioon);
- päästetehnika ligipääsu tagamine;
- ettevõtte ohuteavituse tagamine;

Kokkuvõte

Kavandatav hoonestus (pos 3) paikneb ohtliku ettevõtte ohuala välimises osas, kus võimalike suurõnnetuste tagajärjed ei ulatu inimese elule ohtliku tasemeni. Kavandatav äri- ja tootmistegevus ei suurenda suurõnnetuse riski, ei suurenda õnnetuse tagajärgede raskust ning planeeritud tegevus vastab ohutu vahekauguse põhimõttele.

Riskihinnangu alusel ei tuvastatud kavandatava maakasutuse ja olemasoleva ohtliku ettevõtte koosmõjus kõrge riskitasemega olukordi. Detailplaneeringuga kavandatud äri- ja tootmishoonete rajamine on lubatav vastavalt kemikaaliseaduse § 32 nõuetele.

3.9. Tehnovõrgud

Detailplaneeringus on määratud tehnovõrkude ja -rajatiste võimalikud asukohad. Edasise projekteerimise käigus tuleb tehnovõrkude asukohad täpsustada. Tehnovõrgu asukohti võib muuta, kuid sellisel juhul tuleb tagada kõigile planeeritud tehnovõrkudele vajalik ruum. Planeeringualal asuvate tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad on toodud joonisel 5 „Tehnovõrgud“.

3.9.1. Veevarustus

Veevarustuse planeerimiseks on võetud tehnilised tingimused AS-ilt Põlva Vesi 05.09.2025 nr 75.

Planeeringualal pos 2 ja 3 läbib vee-ettevõttele kuuluv ühisveevärgitorustik läbimõõduga De40, mis on planeeritud säilitada. Pos 1 ja 2 läbib De32 veetoru ei ole kasutuses ning on planeeritud likvideerida.

Planeeritavale tänava maa-alale (pos 4) on kavandatud ühisveevärgitorustik Lao tn ühisveevärgi torustikult De160 PE. Liitumispunktid tuleb projekteerida planeeritavate kinnistute piirile. Liitumispunktid peavad asuma väljaspool kinnistu piiri kuni üks meeter. Igale kinnistule on planeeritud 1 liitumispunkt liitumaks ühisveevärgiga. Veetoru kaitsevööndi ulatus on 2 m kummalegi poole toru. Planeeritud arvutuslik veevajadus äri- ja tootmismaa krundil on ca 3 m³/d (sisaldab ca 30-60 töötaja olmevee kulu), kokku planeeringualal ca $Q_d = 9 \text{ m}^3/d$.

Juhul kui nõutavat tuletõrjevee varu ei ole võimalik tagada olemasolevate tuletõrjehüdrantide kaudu Lao tänaval ega planeeringuga kavandatavate veekogude (tiikide) baasil, nähakse alternatiivse lahendusena ette tuletõrjevee reservmahutite rajamine. Mahutid kavandatakse selliselt, et nende täitmine on võimalik vajadusel ka ühisveevärgi kaudu. Mahutite täitmiseks vajalik veetorustik tuleb kavandada kinnistusesest veetorustikust veemahutini.

Tuletõrjevee tagamise lõplik tehniline lahendus, sealhulgas mahutite maht, arv, paiknemine ja ühendused määratakse edasise projekteerimise käigus.

3.9.2. Reoveekanaliseatsioon

Reoveekanaliseatsiooni planeerimiseks on võetud tehnilised tingimused AS-ilt Põlva Vesi 05.09.2025 nr 75.

Planeeritavale tänava maa-alale (pos 4) on planeeritud ühiskanalisatsioonitorustik Lao tn torustiku kaevust nr 3KK-43. Liitumispunktid tuleb projekteerida planeeritavate kinnistute piirile. Liitumispunktid peavad asuma väljaspool kinnistu piiri kuni üks meeter. Igale kinnistule on planeeritud 1 liitumispunkt liitumaks ühiskanalisatsiooniga. Planeeritavate hoonete 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. Reoveekanaliseerimistoru kaitsevööndi ulatus on 2 m kummalegi poole toru. Planeeritud arvutuslik reoveehulk äri- ja tootmismaa krundil on ca $3 \text{ m}^3/\text{d}$ (sisaldab ca 30-60 töötaja olmevee kulu), kokku planeeringualal ca $Q_d = 9 \text{ m}^3/\text{d}$.

Pos 1 läbiv olemasolev reoveekanaliseerimistoru on tööst väljas ning on planeeritud likvideerida.

3.9.3. Sademeveekanaliseerimine

Sademeveekanaliseerimine on planeeritud lahendada kinnistuseselt immutamise teel, tiikide ja kraavidega. Positsioonil 1 asub olemasolev tiik, mis on planeeritud laiendada. Lisaks on planeeritud täiendavad tiigid positsioonile 2 ja 3. Tiigid on kavandatud ühendada kraaviga.

Kruntide siseselt rajatakse sademeveekanaliseerimise torustik, mida mööda juhitakse vesi tiikidesse. Planeeringuala ei ole võimalik liita vee-ettevõtja sademeveekanaliseerimisega.

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

3.9.4. Elektrivarustus, sh välisvalgustus

Elektrivarustuse planeerimisel on aluseks võetud Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 501679.

Planeeringuala läbib Elektrilevi OÜ-le kuuluv 10 kV elektriõhuliin, mille kaitsevöönd on 10 m mõlemale poole liini. Alale ulatub ka Pärnaõie tn 7 asuva 110 kV elektriõhuliini kaitsevöönd (25 m mõlemale poole liini).

Detailplaneeringuga on ette nähtud planeeritava tänava maa-ala (pos 4) keskmesse haljasalale koht uuele komplektalajaamale. Alajaamale eraldi katastriüksusi ei moodustata. Alajaama teenindamiseks peab jääma ööpäevaringne vaba juurdepääs. Uue alajaama toide on planeeritud sisselõikena alajaamade 6541:(Põlva) ja Nutu:(Põlva) vahelisest 10 kV maakaablist. Planeeritud äri- ja tootmismaa kruntidele on ette nähtud 6541:(Põlva) alajaamast ja planeeritavast alajaamast 0,4 kV maakaabelliinid ringtoiteliinidena. Tarbimiskohtade võrguühendustele on ette nähtud kinnistute piiridele liitumiskilbid (soovitavalt mitmekohalistena) ning jaotuskilbid. Liitumiskilbid tuleb paigaldada ligipääsetavasse asukohta eelistatult kinnistute piiridele tee maa-ala lähedusse või külgnervate kinnistute tarbeks nende vahelistele piiridele üldkasutatavale ja/või transpordimaale.

Elektrimaakaablite kaitsevöönd on 1 m mõlemale poole kaablit. Alajaamade ja jaotusseadmete ümber ulatub kaitsevöönd 2 meetri kaugusele piirdeaiast.

3.9.5. Soojavarustus ja ventilatsioon

Soojusvarustus lahendatakse mitteeluhoonete põhiselt lokaalsena, võimalik on maagaasi küte, õhk-vesi- ja õhk-õhk-küttesüsteemid või kütteks ära kasutades tootmisprotsessi jääksoojust. Küttesüsteemi täpne lahendus anda hoonete projektide koosseisus.

Ventilatsioonisüsteemid lahendatakse hoonete põhiselt. Süsteemid varustada mürasummutitega selliselt, et tootmismüra kandumine välisruumi oleks maksimaalselt takistatud. Ventilatsioonisüsteemide täpne lahendus anda hoonete projektide koosseisus.

3.9.6. Gaasivarustus

Gaasivarustuse planeerimiseks on võetud tehnilised tingimused Gaasivõrk AS-lt (nr 3-6/224-25).

Pos 1 gaasivarustus on ette nähtud Lao tänaval paiknevast olemasolevast B-kategooria gaasitorustikust (var 1) või pos 4 olemasolevast gaasitorust (var 2) ning pos-ide 2 ja 3 gaasivarustus Lao põik 5 gaasitorustikust. Pos-ide 2 ja 3 tarbeks kavandatud tarnetorustik on planeeritud piki tee maa-ala (pos 4) kavandatava veetoru kõrvale.

Uute moodustatavate kinnistute jaoks on kinnistu piirile ette nähtud liitumispunktina maakraan, mis peab paiknema vähemalt 1 m kaugusel teiste kommunikatsioonide liitumis- ja sõlmpunktidest ning väljaspool sissesõiduteid.

B-kategooria 3,0-baarise gaasitoru kaitsevöönd ulatub 1 m torustiku mõlemale poole. AS-i Gaasivõrk gaasipaigaldise kaitsevööndis võib töid teha üksnes põhi- või tööprojekti alusel. Vastav projekt tuleb enne tööde alustamist esitada AS-ile Gaasivõrk. Ilma põhi- või tööprojektita ei ole AS-il Gaasivõrk võimalik hinnata kavandatava tegevuse ohutust ega anda nõusolekut tegutsemiseks gaasipaigaldise kaitsevööndis.

Gaasivarustuse täpne lahendus pannakse paika projekteerimise käigus. Gaasiühenduse loomine ei ole planeeringu elluviimiseks otseselt vajalik ja soovi korral loob ühenduse iga positsiooni omanik oma vahenditest.

3.9.7. Sidevarustus

Sidevarustuse planeerimiseks on võetud tehnilised tingimused Telia Eesti AS-lt (nr 40025844).

Planeeringuala põhjaosa läbib Telia Eesti AS-le kuuluv sidekanal koos optilise kaabliga. Olemasolev sidetoru on planeeritud säilitada; pärast kruntimist paikneb see valdavalt avalikku kasutusse antava tänava maa-alal (pos 4) ning osaliselt pos 1 põhjaservas. Olemasolevatele sidekaablitele, millele ei ole veel määratud servituute, on vaja määrata liiniservituudid Telia Eesti AS-i kasuks.

Planeeringuala sidevarustus on lahendatud piirkonnas tegutsevate sideoperaatorite kaudu, kasutades olemasolevaid või rajatavaid elektroonilise sidevõrke. Võimalik on nii mobiilside (4G/5G) kui ka fiiberoptilise kaablivõrgu kasutamine, sõltuvalt tehnilistest võimalustest ja teenusepakkuja tehnilistest lahendustest.

Planeering ei seo ala konkreetse sideoperaatoriga ning tagab võimaluse kasutada erinevate teenusepakkuja teenuseid konkurentsitingimustes. Täpne sidevarustuse lahendus, sealhulgas liitumispunktid ja tehnilised tingimused, määratakse projekteerimise etapis koostöös sidevõrgu valdajatega.

3.10. Vertikaalplaneerimine

Vertikaalplaneerimisega peab olema tagatud, et sademevesi ei valguks kontrollimatult naaberkinnistutele. Planeeringualal paiknevad tiigid on planeeritud ühendada kraaviga, mille kaudu suunatakse sademevesi tiikidesse. Täpne vertikaalplaneering tuleb paika panna edasise projekteerimise käigus.

Arvestades maapinna looduslikku kallakut on planeeringuala lõunaserva kavandatud olemasoleva tiigi laiendus, uued sademevee viibetiigid positsioonile 2 ja 3 ning tiigid ühendada omavahel kraaviga. Kokku kogutud sademeveed on võimalik suunata isevoolselt kraavi ja tiikidesse.

3.11. Keskkonnakaitse abinõud

Tootmishoonete veevarustus ja kanalisatsioon lahendatakse lähiala ühisvõrkude baasil, elektrivarustus toimub lähialal olevate tehnovõrkude kaudu, võimalus on liituda gaasiga ning sidega. Jäätmed tuleb koguda sorteeritult konteineritesse ning käidelda vastavalt Põlva valla jäätmehoolduseeskirjale. Sissepääsuteed ja parkimisplatsid on planeeritud kõva kattega (kivisillutis, asfalt). Vertikaalplaneerimisega tuleb edasise projekteerimise käigus sademeveed juhtida katustelt ja kõvakattega pindadelt eemale haljasalale ja imutada pinnasesse, vajadusel rajada lisaks kraave ja sademevee tiike (planeeritud on olemasoleva tiigi laiendus ja uute tiikide

rajamise võimalus). Parklatelt ja teedelt kokku kogutud sademevee juhtimisel tiiki, kraavi tuleb paigaldada liiva- ja õlipüüdurid.

Metsa raadamine tuleb teostada vastavalt metsaseaduse nõuetele. Enne raadamist tuleb esitada Keskkonnaametile raadamise metsateatis koos raadamise alusdokumendiga. Raadamise korral tuleb tasuda õigusaktides sätestatud raadamisõiguse tasu, välja arvatud juhul, kui kohaldub tasu maksmise erand.

Tootmisel tekkiva müra leviku takistamiseks on planeeritud jätta alles planeeritud tänava äärde 10 m laiune kaitsehaljastuse riba ning rajada täiendavalt müra tõkestamiseks mitmerindeline kaitsehaljastus.

3.11.1. Planeeringu elluviimisega kaasnevad mõjud

Planeeringuga kavandatud tegevus ei kuulu KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud tegevuste nimistusse, mille korral keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) läbiviimine on kohustuslik. Planeeritud on sihtotstarbeta maa asemele äri- ja tootmismaa, mis piirneb ühest küljest olemasoleva tootmistevõimega ning teisalt 110 kV elektriõhuliiniga, planeeritav tegevus on kooskõlas üldplaneeringu arengusuundadega. Konfliktalaks jääb olemasoleva elamumaaga piirnev osa, kuhu on rakendatud müra, vibratsiooni ja valgusreostust leevendavad meetmed (haljasriba, täiendav mitmerindeline haljastus). Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju KeHJS tähenduses, kuigi põhjustab keskkonnas pöördumatuid muutusi, aga samas ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.

Detailplaneeringu elluviimisega eeldatavalt kaasneda võivad:

- **majanduslikud mõjud**

Detailplaneeringuga kavandatu elluviimisega kaasneb uute töökohtade lisandumine, suureneb kohalike elanike sissetulek ja pakutavate teenuste hulk, mis kokkuvõttes avaldab positiivset mõju Põlva valla eelarvele. Planeeringuga kavandatakse uus tänav, mida on võimalik pikendada naaberkruntidele. Läbiv liiklus avab seni kasutusest väljas olevatele äri- ja tootmismaa, sihtotstarbeta maa ja maatulundusmaa kruntidele uued arendussuunad.

- **sotsiaalsed mõjud**

Detailplaneeringus kavandatu elluviimine on sotsiaalselt positiivse mõjuga - lisanduvad töökohad aitavad kohalike seas vähendada töötust ja võimalus on ka uute elanike lisandumine, kui stabiilne töökoht on olemas. Äri- ja tootmismaa laiendatakse osaliselt metsamaa arvelt, mis vähendab looduses viibimise võimalust. Planeeringuala näol ei ole seni olnud tegemist kõrge puhkeväärtusega ja aktiivselt kasutatava haljasalaga, kus inimesed on harjunud aega veetma. Ala piirneb 110 kV elektriõhuliiniga, mis vähendab puhkeväärtust veelgi. Liikuvustaristule on esialgne mõju vähene, kuna Lao tänavale 3 äri- ja tootmismaa krundilt tulenev liiklus ei ole märkimisväärne. Planeeritud ei ole suure külastajate arvuga asutusi. Mõju avaliku ruumi kvaliteedile on vähene, peamiselt võimaliku lisanduva müra näol, ent selle vastumeetmena on kavandatud kaitsehaljastus.

Mõju sotsiaalsete häiringute näol eeldatavalt ei teki, turvalisus ei vähene, lähiala elanike tervis planeeritud tegevusega ei kannata.

- **kultuurilised mõjud**

Detailplaneeringu elluviimine ei too endaga eeldatavalt kaasa kultuurilisi mõjusid ega kahjusta Põlva vallas paiknevate kultuuripärandiobjektide väärtust. Mõju piirkonna kultuuritavadele ja -traditsioonidele puudub.

- **mõju looduskeskkonnale**

Detailplaneeringus kavandatud tegevus toob endaga kaasa looduskeskkonna kahjustumist (raiutakse ehitustegevusele ette jääv mets, ehitatakse tootmishooned, väheneb elurikkus). Vähesel määral saab kompenseerida metsa likvideerimist kaitsehaljastuse rajamisega ja vaba ruumi haljastamisega. Mürareostuse vältimiseks on planeeritud mitmeid meetmeid, sealhulgas moodsate, vähesema müraga seadmete kasutamine ja tootmisprotsessi optimeerimine. Ehitiste alt eemaldatavat mulda saab kasutada ära haljastustöödel. Projekteerimisel tuleb ette näha lahendused soojussaarte tekke vältimiseks. Raadamistööd ei teostata lindude pesitsusrahu ajal.

3.12. Servituutide vajaduse määramine

Servituutide vajadus on määratud tehnovõrkudele planeeritavate äri- ja tootmismaa kruntide piires, mis teenivad teisi kinnisasju nende kaitsevööndite ulatuses.

Servituudid on vaja seada:

10 kV Elektrilevi OÜ õhuliinile pos 1-3 ulatuses tehnovõrgu valdaja kasuks,
Telia Eesti AS-le kuuluvale sidetrassile pos 1 ulatuses tehnovõrgu valdaja kasuks,
Põlva Vesi AS-le kuuluvale veetorule pos 2 ja 3 tehnovõrgu valdaja kasuks,
pos 4 alla jäävatele tehnovõrkudele tehnovõrguvaldajate kasuks,
pos 1 tiigile ja kraavile servituut sademevee juhtimiseks pos 2 ja 3 kasuks,
pos 2 tiigile ja kraavile servituut sademevee juhtimiseks pos 3 kasuks,
pos 1 ja 2 päästesõidukite varujuurdepääsuks.

3.13. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Kuritegevusriske vähendavate meetmete kavandamisel on lähtutud hea planeerimistava põhimõtetest:

- selgelt eristatav juurdepääs, valdusse sissepääsu valgustamine ja piiramine;
- atraktiivne maastikukujundus ja arhitektuur;
- hoonete vaheline nähtavus, hea jälgitavus;
- korrashoid;
- lukustatud sisenemisruumid;
- tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud, klaasid;

- süttimatust materjalist suletud prügianumate kasutamine, süttiva prügi kiire eemaldamine.

3.14. Planeeringu elluviimine

Kehtestatud detailplaneering on edaspidi aluseks ehitusprojektide koostamisel. Planeeringu elluviimise kava on kehtestatud detailplaneeringu siduv ja lahutamatu osa. Detailplaneeringu elluviimisel, sealhulgas ehituslubade ja kasutuslubade väljastamisel tuleb arvestada planeeringu elluviimise kavaga kui detailplaneeringu siduva regulatsiooniga.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Kinnistu igakordsel omanikul tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste kasutamist. Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik.

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Põlva vallale kohustust detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud juurdepääsutee I etapi ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning planeeringu realiseerimiseks vajalike tehnovõrkude (sh ühisveevärgi ja -kanalisatsioonitrasside) väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks. Eelnimetatud rajatiste väljaehitamine on halduslepinguga üle antud planeeringu kehtestamisest huvitatud isikule.

Kinnisasja omanik on kohustatud ehitised välja ehitama ehitusprojekti ja ehitusloa alusel vastavalt planeeringuga seatud ehitusõigusele. Ehitusprojektiga täpsustatakse teede, mahasõitude ning parkla- ja laoala asukohad, haljastuslahendus ning tehnovõrkude täpne paiknemine ja dimensioneerimine vastavalt tehnovõrkude valdaja poolt ette antud tehnilistele tingimustele. Raadamiseks vajaliku metsateatise esitamine toimub vastavalt metsaseaduses sätestatule.

Detailplaneeringut on võimalik realiseerida etapiviisiliselt arvestades järgmist:

- 1) Detailplaneeringuga moodustatud krundil POS 1 planeeringukohaste hoonete ehitusloa väljastamise eelduseks täiendavaid tingimusi ei seata.
- 2) Kui detailplaneeringuga moodustatud krundid POS 1 ja 2 liidetakse, siis sellisel juhul nendele kruntidele hoonete ehitusloa väljastamiseks täiendavaid tingimusi ei seata.
- 3) Detailplaneeringuga moodustatud krundi POS 2-I juhul, kui seda ei liideta POS 1-ga, on planeeringukohaste hoonete ehitusloa väljastamise eelduseks moodustatud krundil POS 4 juurdepääsutee väljaehitamine järgmiselt:
 - a) detailplaneeringu põhijoonisel märgitud I etapi piiridesse jääva POS 4 juurdepääsutee on asfaltkattega välja ehitatud halduslepinguga seatud tingimustel planeeringu elluviimisest huvitatud isiku poolt ja
 - b) detailplaneeringu põhijoonisel märgitud I etapi piiridest välja jääva POS 4 juurdepääsutee on kruusakattega.

- 4) Detailplaneeringuga moodustatud krundi POS 3-I planeeringukohaste hoonete ehitusloa väljastamise eelduseks on tee olemasolu moodustatud krundil POS 4 järgmiselt:
 - a) detailplaneeringu põhijoonisel märgitud I etapi piiridesse jääva POS 4 juurdepääsutee on asfaltkattega välja ehitatud halduslepinguga seatud tingimustel planeeringu elluviimisest huvitatud isiku poolt ja
 - b) detailplaneeringu põhijoonisel märgitud I etapi piiridest välja jääva POS 4 juurdepääsutee on kruusakattega.
- 5) Detailplaneeringuga moodustatud krundil POS 1 ja kruntide liitmise korral ka POS 2, planeeringukohaste hoonete kasutusloa väljastamise eelduseks on, et juurdepääsutee koos kavandatud kaitsehaljastusega POS 4-I on planeeringuga kavandatud mahus välja ehitatud planeeringu põhijoonisel näidatud I etapi jooneni ning POS 4 on tasuta kohalikule omavalitsusele üle antud.
- 6) Detailplaneeringuga moodustatud krundi POS 4 tasuta üleandmine kohalikule omavalitsusele on võimalik pärast seda, kui juurdepääsutee koos kavandatud kaitsehaljastusega POS 4-I on planeeringuga kavandatud mahus välja ehitatud planeeringu põhijoonisel näidatud I etapi jooneni.
- 7) Gaasiühenduse loomine ei ole planeeringu elluviimiseks otseselt vajalik ja soovi korral loob ühenduse iga positsiooni omanik oma vahenditest.

Geodeetiline märk tuleb säilitada endises asukohas, tähistada ja kaitsta ehitustööde ajaks. Geodeetiliste tööde tegemisel tuleb juhendada keskkonnaministri 28.06.2013. aasta määrusest nr 50 „Geodeetiliste tööde tegemise ja geodeetilise märgi tähistamise kord, geodeetilise märgi kaitsevööndi ulatus ning kaitsevööndis tegutsemiseks loa taotlemise kord“

4. Kooskõlastused ja koostöö

Tabel 5. Kooskõlastuste/koostöö kokkuvõtte ametkondade ja asutustega

Asutus/aadress	Kuupäev	Koostöö tulemus	Koostöö tegija
Elektrilevi OÜ , Kadaka tee 63, Tallinn	25.03.2026	KOOSKÕLASTATUD Kooskõlastuse nr 6850676386 Kooskõlastatud tingimused: * Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.	Marge Kasenurm Elektrilevi OÜ
Telia Eesti AS Endla 16, 15033 Tallinn	02.06.2026	Koostöötegijad ja kaasatud isikud on kaasatud planeeringuprotsessi Põlva Vallavalitsuse kirjaga 02.06.2026 nr 7-1.2/26-18-1. KOOSKÕLASTATUD, KOOSTÖÖ TEHTUD PlanS § 133 lg 2 alusel	
Lao tn 24 62001:006:0130			
Pärnaõie tn 7 62201:001:2243			
Pärnaõie tn 1a 62201:001:0139			
Lao põik 5 62001:006:0220			
Lao põik 3 62001:006:0230			
Lao põik 1 62001:006:0240			
AS Tere			
Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus Järve 34a, Tallinn	02.06.2026	Koostöötegijad ja kaasatud isikud on kaasatud planeeringuprotsessi Põlva Vallavalitsuse kirjaga 02.06.2026 nr 7-1.2/26-18-1. KOOSKÕLASTATUD PlanS § 133 lg 2 alusel	
Põlva Vesi AS , Toominga 2a, Põlva	26.06.2026	KOOSKÕLASTATUD Kooskõlastatud tingimused: * Ehitusprojekti koostamiseks taotleda täpsustavad veevarustuse ja kanalisatsiooni liitumistingimused	AS Põlva Vesi
Gaasivõrk AS Liivala 9 10118 Tallinn	26.06.2026	SEISUKOHT ANTUD Seisukoht nr 3-7/679-26 Seisukoha tingimused on toodud kirjas, mis asub planeeringu lisades	Jevgenia Ivlijeva Gaasivõrk AS spetsialist
Päästeamet Lõuna Päästekeskus , Jaama 207, Tartu	10.08.2026	KOOSKÕLASTATUD Kooskõlastatud digitaalselt	Pjotr Vorobjov Ohutusjärelevalve büroo peainspektor