



Paabor Projekt OÜ
Reg nr: 14260182
Malli tn 3
Lombi küla, Tartu vald
Tel: +372 5358 6223
E-mail: paaborprojekt@gmail.com

Detailplaneeringu nr: DP-1-2023

Detailplaneeringu ID: 30101637

PÕLVA MAAKOND, PÕLVA VALD
PÕLVA LINNAS JAAMA TN 59A
KATASTRIÜKSUSE DETAILPLANEERING

Planeeringu algataja:	Põlva Vallavalitsus
Planeeringu koostamisest huvitatud isik:	Aurum Capital OÜ
Detailplaneeringu koostas:	Paabor Projekt OÜ
Koostaja:	Marlen Paabor (magistrikraad maastikuarhitektuuris) <i>/allkirjastatud digitaalselt/</i>
Kontrollis:	Gerly Toomeoja (Volitatud maastikuarhitekt, tase 7) <i>/allkirjastatud digitaalselt/</i>

SISUKORD

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS	3
2. PLANEERITAVA ALA SUURUS JA ANDMED PLANEERINGUALA MAA-ALA KOHTA	3
3. PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	3
4. LÄHTEMATERJALID JA ARVESTAMISELE KUULUVAD DOKUMENDID	3
5. GEODEETILINE ALUSPLAAN	4
6. PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS	4
6.1 Vastavus üldplaneeringule	4
6.2 Olemasolev olukord	5
6.3 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	8
6.4 Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused	8
7. PLANEERINGULAHENDUS	9
7.1 Krundi hoonestusala määramine	9
7.2 Krundi ehitusõiguse määramine	9
7.3 Arhitektuursed ja kujunduslikud tingimused	9
7.4 Liiklus- ja parkimiskorraldus	11
7.5 Ehitistevahelised kujad	14
7.6 Tehnovõrkude lahendus	14
7.7 Haljastuse ja heakorra põhimõtted	17
7.8 Keskkonnatingimuste seadmine	18
7.9 Planeeringulahendusega kaasnevad mõjud	21
7.10 Servituutide seadmise vajaduse määramine	22
7.11 Planeeringu rakendamise võimalused planeeringu elluviimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	23
8. KOOSKÕLASTUSTE JA ARVAMUSTE KOONDTABEL	25

Detailplaneeringu koosseis

- Detailplaneeringu seletuskiri
- Joonis 1 – Situatsiooniskeem M 1:5000
- Joonis 2 – Kontaktvööndi ala plaan M 1:2000
- Joonis 3 – Tugiplaan M 1:500
- Joonis 4 – Põhijoonis M 1:500
- Joonis 5 – Tehnovõrkude joonis M 1:500

SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu koostamise alus

- Huvitatud isiku, Aurum Capital OÜ (registrikood 14239704), poolt 25.04.2023.a. esitatud taotlus Põlva Vallavalitsusele Põlva linnas Jaama tn 59a asuvale katastriüksusele detailplaneeringu koostamise algatamiseks.
- Põlva Vallavalitsuse 27. juuni 2023.a korraldus nr 2-3/315 ja väljastatud lähteseisukohad Põlva linnas Jaama tn 59a katastriüksusele detailplaneeringu koostamise kohta.

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

Planeeringuala asub Põlva maakonnas Põlva vallas Põlva linnas (*skeem 1*). Planeeringuala suurus on 4660 m² ning see hõlmab Jaama tn 59a katastriüksust (katastritunnus 62001:005:0040, maa kasutamise sihtotstarve 100% tootmismaa, pindala 4660 m², kinnisturegistri nr 158438). Täpsem asukoht on esitatud joonisel nr 1 „Situatsiooniskeem“.

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



3. Planeeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu eesmärgiks on muuta Jaama tn 59a katastriüksuse maa kasutamise sihtotstarve ärimaaks, anda ehitusõigus ühe ärihoone ja kuni kahe kõrvalhoone püstitamiseks, lahendada juurdepääs planeeringualale ja liikluskorraldus ning anda lahendused hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike tehnovõrkudele ja -rajatistele.

4. Lähtematerjalid ja arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Põlva Vallavalitsuse 27. juuni 2023.a korraldus nr 2-3/315 „Põlva linnas Jaama tn 59a katastriüksuse detailplaneeringu algatamine“;
- Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks;
- Põlva Vallavolikogu 20. detsembri 2018. a otsusega nr 1-3/60 "Põlva valla üldplaneeringu 2029+ osaline kehtestamine" kehtestatud Põlva valla üldplaneering 2029+

- Põlva Vallavolikogu 29.06.2023 otsusega nr 1-3/22 vastuvõetud Põlva valla üldplaneering
- Põlva valla arengukava aastateks 2019-2030;
- Põlva maakonnaplaneering 2030+ (Põlva maavanema 18.08.2017 korraldus nr. 1-1/17/676).
- Põlva valla jäätmehoolduseeskiri (Põlva Vallavolikogu 17.05.2018 määrus nr 39);
- Eestis kehtivad õigusaktid, projekteerimisnormid 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“);
- Maa-ameti kaardimaterjal.

5. Geodeetiline alusplaan

Geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500 on koostatud Emil Geodeesia OÜ poolt mai 2023.a. Töö nr 09-23. Koordinaatsüsteem L-Est97, kõrgussüsteem EH2000.

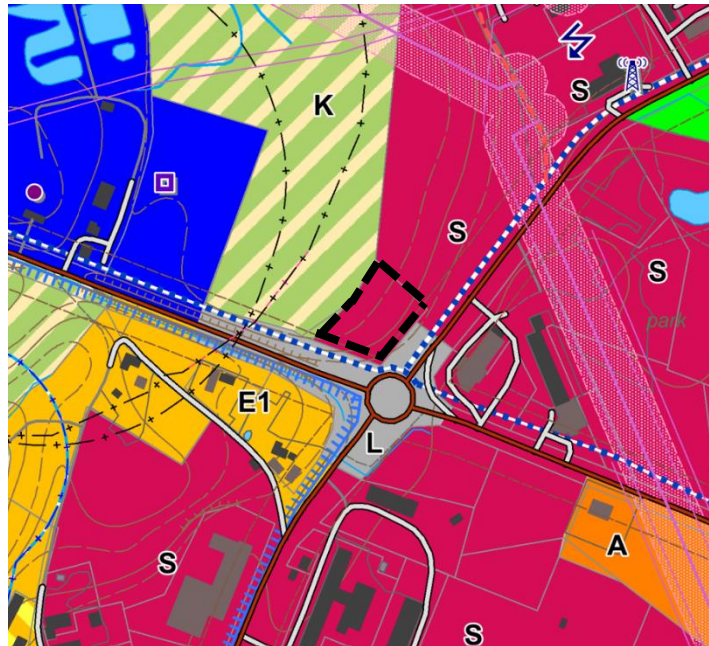
6. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs

6.1 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). Tegemist on mitmekülgse kasutusotstarbega ehitiste ja neid teenindava taristu ehitamiseks ette nähtud alaga. Põlva valla üldplaneeringu 2029+ järgi asub planeeringuala Raudtee ehituslikus piirkonnas, mis on sobilik ettevõtluse arendamiseks. Üldplaneeringuga on kavandatud järgmised arengud raudtee asumis: „Jätkata Raudtee asumis arendamist mitmekesise (-otstarbelise) linnaruumina. Kuigi asumisse on koondatud tööstus-, ehitus-, raudtee- ja laondusettevõtted, paikneb siin ka väljakujunenud elamuala, riigikaitsealine ala ja lõplikult elluviimata segahoonestusala. Raudtee asumis on oluline vältida tootmisaladelt ja raudteetaristust lähtuvaid negatiivseid mõjusid ja vajadusel tuleb neid leevendada.

Detailplaneeringu koostamise ettepanekus toodud tegevused ei ole vastuolus kehtiva Põlva valla üldplaneeringuga 2029+.

Skeem 2. Väljavõtte kehtestatud Põlva valla üldplaneeringust 2029+
(musta kriipsjoonega märgitud planeeringuala piir)



S	Segahoonestusega ala	P1	Puhkeala hoonete ehitamise õigusega
L	Transpordiala	K	Kompensatsiooniala (keskkonna iseregulatsiooni toetamine maastiku struktuuri mitmekesisuse kaudu, kaitse puhver inimtegevuse mõjude leevendamiseks)
A	Üldkasutatav ala	T3	Tootmisala (jäätmekäitluse ja puhastusseadmete alune, nende laienemiseks ja teenindamiseks vajalik maa)
E1	Elamuala (väikeelamud)		

Lisaks arvestatakse käesoleva detailplaneeringu koostamisel oleva vastu võetud üldplaneeringuga. Koostamisel on arvestatud üldplaneeringu seletuskirjas peatükis 5.1 „Üldised tingimused“ toodud nõudeid. Lisaks on Raudtee piirkonda määratud täiendavateks tingimusteks: ehitusõigust tagava katastriüksuse miinimumsuurus 1500 m²; täisehituse protsent 40%; üksik- ja paariselamu ning abihoonete suurim lubatud kõrgus 9 m, teistel hoonetel 15 m; piirde kõrgus elamumaal; avalikult kasutatava alaga piirnevas osas võib olla kuni 1,2 m; lubatud on ühised parkimisalad.

Koostamisel oleva üldplaneeringu järgi asub planeeringuala tulevasel segakasutusega alal, täpsemalt äri- ja teeninduse maa-alal (tähis SE). Segakasutusega äri ja teeninduse maa-alal on läbiseegi valitsus-, tervishoiu-, sotsiaalhoolekande-, kultuuri- ja spordiasutuste, kirikute, koguduste ja riigikaitse maa-ala ning neid teenindav maakasutus, elamud ja neid teenindav maakasutus (sh puhke- ja haljasalad), äri- ja teenindusettevõtted, laopinnad, tanklad, turud ja olulise keskkonnamõjuta tootmisettevõtted. Tihti on maa-ala osaliselt või täielikult välja arendamata.

6.2 Olemasolev olukord

Planeeringuala suurus on 4660 m² ning see hõlmab Jaama tn 59a katastriüksust (katastritunnus 62001:005:0040, maa kasutamise sihtotstarve 100% tootmismaa, pindala 4660 m², kinnisturegistri nr 158438).

Jaama tn 59a katastriüksusel ei ole hooneid ega rajatise. Planeeringualale ulatub riigitee kaitsevöönd. Lisaks läbivad planeeringuala Tere AS kanalisatsioonitorustikud. Planeeringualal puuduvad liitumised vee-, kanalisatsiooni-, elektri- ja sideühendustega ning planeeringuala vahetus läheduses ei asu kaugküttetorustikke. Planeeringuala piirneb kahest küljest riigiteega: lõunast 87 Põlva ringtee (liikluspinna nimi Mammaste tee) ja idast 62 Kanepi-Leevaku teega (liikluspinna nimi Jaama tänav). Ümbritsevat hoonestust planeeringuala naabruses ei ole, teisele poole Jaama tänavat jäävad kaubandushooned.

Planeeringuala on pinnasega täidetud, järskude nõlvadega põhja-lääne suunas. Jaama tn 59a on koostatud detailplaneeringuga samaaegselt (välitööd tehti objektil 23.10.2023.a.) ka geoloogiline uuring, millega on võimalik täpsemalt tutvuda detailplaneeringu lisade kaustas. Planeeringuala jääb mattunud ürgoru veerele. Varasema uuringu järgi (EGF-2627) esines alal turbakiht ning kus kinnistu maapinda on tõstetud kuni ~6 m ulatuses. Pinnakate koosneb valdavalt täitest, jääjärvelisest ja -jõelisest liivast ja liustikulisest moreenist. Aluspõhjaks on Kesk-Devoni ladestiku Burtnieki lademe liivakivi. Uuringu tulemustes kirjeldati, et ehitusgeoloogilised tingimused projekteerimiseks madalvundamendile on väga keerulised, geoloogilise löike ülaosas esineb suure paksusega erineva tihedusega ja koostisega täide(kiht 1), millele järgnevad muld ja orgaanikaga peenliiv (kihid 2 ja 3). Sügavamal esinevad valdavalt kokkusurutavad liivpinnased (kihid 4, 7) ja savipinnased (kiht 6 ja 8a). Kihid ei ole ka rõhtha lasumusega ning nende paksused ei ole püsivad. Tulenevalt suurest täite paksusest tuleb vaiad süvitada moreeni (kiht 8b). Vaivundamendi eeliseks on väiksemad järeldformatsioonid, lihtsam on säilitada olemasolevat veerežiimi ümbritseval alal ja vältida vigu vundamentide rajamisel. Sõltuvalt objekti edasisest arengukavast, tuleb vundamentide arvutuseks vajalikud pinnaste parameetrite arvutussuurused määrata põhiuuringute käigus vastavalt projekteeritavate hoonete ehituslikule iseloomule ja detailplaneeringukohasele hilisemale konkreetsele paigutusele.

Katastriüksusel ei ole juurdepääsu riigiteelt ning esialgu mõeldud mahasõit otse Jaama tn 59a krundi kagunurka asuks vahetult riigitee km 21,977 asuva bussipeatuse kõrval ning bussipeatus jääb ristmiku nähtavuskolmnurga piiridesse. Transpordiameti hinnangul eeldaks planeeringu algatamise ettepanekus soovitud asukohta ristmiku rajamine riigitee ümberehitamist, mille käigus tuleks likvideerida mõlemal pool riigiteed asuvad parkimistaskud, rajada riigiteele vasakpöörderada ning kavandada bussipeatusele uus asukoht. Juurdepääsu rajamine planeeringualale on võimalik olemasoleva ristumiskoha kaudu Energia tn 9 katastriüksuselt (katastritunnus 62201:001:1347).

Planeeringualale ulatuvad ka ohtliku ettevõtte (C-kat) ohuala - Alexela AS Põlva automaattankla ja ohtliku ettevõtte (C-kat) ohuala - AS Tere Põlva tootmisosakond. Ohtlike ettevõtete ohualad on näidatud joonisel 2 „Kontaktvööndi ala plaan“.

Planeeringualale ulatuvad kitsendused:

- Tere AS kanalisatsioonitorustiku kaitsevöönd 2 m kummalegi poole toru
- Riigitee kaitsevöönd 30 m

Foto 1. Vaade planeeringuala põhjaosale Mammaste teelt



Foto 2. Vaade planeeringualale otse Jaama tänavalt



6.3 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala kontaktvööndi ehituslikud seosed ja maakasutused on kajastatud joonisel 2. Planeeringualaga piirnevad sihtotstarbeta maa ja transpordimaa sihtotstarbega katastriüksused.

Planeeritavat ala piiravad järgmised katastriüksused:

- Põhja ja lääne poolt:
 - Energia tn 9, katastriüksuse tunnus 62201:001:1347, sihtotstarbeta maa 100%, pindala 157 770 m², praeguse info kohaselt on võimalik et sellele katastriüksusele rajatakse Põlva Päästekomando hoone, täpsem info puudub arengute ja plaanide osas;
- Lõuna poolt:
 - 87 Põlva ringtee L5, katastriüksuse tunnus 62001:004:0395, sihtotstarve transpordimaa 100%, pindala 46 233 m²;
- Ida poolt:
 - Jaama tänav T8, katastriüksuse tunnus 62201:001:1354, sihtotstarve transpordimaa 100%, pindala 8104 m², sellel katastriüksusel asub kergliiklustee;

Ümbritsevat hoonestust planeeringuala naabruses ei ole, teisele poole Jaama tänavat jäävad kaubandushooned. Lähim ühistranspordipeatus planeeringuala kõrval Jaama tänaval, lähim toidupood (Coop Maksimarket) asub planeeringualast otse diagonaalis üle ringtee, lähim lasteaed (Põlva lasteaed Mesimumm) asub Lina tänaval ja jääb planeeringualast ca 1 km kaugusele ning lähim kool (Põlva Kool (algkool)) asub samuti Lina tänaval ja jääb planeeringualast ca 1 km kaugusele).

6.4 Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused

Põlva maavanema 18.08.2017 korraldusega nr 1-1/17/676 kehtestatud maakonnaplaneeringu kohaselt on Põlva linn keskus. Asustuse areng maakonnas tugineb maakonnaplaneeringu järgi olulisel määral kohaliku tasandi keskuste võrgustikule ning arengu suunamisel kasutatakse ära olemasolevat taristut ning tihendatakse olemasolevaid kompaktse ruumistruktuuriga asulaid. Maakonnaplaneeringus on välja toodud: „Asustuse arengu suunamise üldine huvi on, et asustuse areng ei tooks kaasa asjatuid kulusid uue tehnilise ja sotsiaalse taristu rajamisel ja ekspluatatsioonil, kuid soodustaks mitmekesise ja kvaliteetse elukeskkonna säilimist. Sellise arengu saavutamiseks on tarvis suurendada olemasoleva kompaktse asustusega piirkondade ruumilist ja funktsionaalset sidusust, leida uus rakendus kasutusest välja langenud hoonetele ja nende lähialadele ning säilitada väljakujunenud asustumustreid hajaasustuses“. Detailplaneering on maakonnaplaneeringuga määratud arengusuundumuste ja põhimõtete koostöös.

Vastavalt Planeerimisseaduse §124 lg 2 on detailplaneeringu eesmärk eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine. Käesolev detailplaneering jälgib kehtivas Põlva valla üldplaneeringus 2029+ toodud nõudeid. Detailplaneeringu realiseerimisel viiakse seega ellu üldplaneeringus toodud ja samaaegselt aidatakse kaasa maakonnaplaneeringuga määratud arengusuundumustega.

Olemasolevad taristu ja riigiteed on võimelised lisanduvate ehitiste rajamisega kaasneva koormusega toime tulema kui rajatakse nõuetekohane mahasõit naaberkatastriüksusele (Energia tn 9). Planeeritud krundi piire ei muudeta ja ärihoone sobitub sealsesse linnakeskkonda kuna üle tee ja vahetus läheduses on juba ärihooned.

7. Planeeringulahendus

Detailplaneeringuga määratakse Jaama tn 59a krundile sihtotstarve ärimaa 100% (krundi kasutamise sihtotstarve kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa), hoonestusala ja ehitusõigus kaubandus-, toitlustus- või teenindushoone rajamiseks.

7.1. Krundi hoonestusala määramine

Detailplaneeringuga on krundile määratud hoonestusala. Hoonestusala on ala, kuhu on lubatud ehitusloakohustuslikke kui ka ehitusloakohustuseta hoonete rajamine, hoonestusala on näidatud joonisel 4 „Põhijoonis“. Hoonestusala on planeeritud arvestades maapinna reljeefi, olemasolevaid tehnovõrke (Tere AS kanalisatsioonitorustiku kaitsevööndi piir) ja riigitee kaitsevööndi piiri. Põhja ja lääne suunast on hoonestusala suures osas 4 m kaugusel. Hoonestusala sees on võimalik krundi omanikul vabalt valida hoonete asukohti. Hoonestusalast välja on lubatud rajada hoonete sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajalikke tehnovõrke, parkimisalasid, juurdepääsuteid, haljastust ja ehitisteatist mitte nõudvaid väikeehitisi (alla 20 m² ehitisealuse pinnaga) nagu näiteks prügikastide varjualune ja elektrikomplektalajaam.

7.2 Krundi ehitusõiguse määramine

Krundi ehitusõigusega määratakse PlanS § 126 lg 4 kohaselt:

1. krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed;
2. hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal;
3. hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud ehitisealune pind;
4. hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste lubatud maksimaalne kõrgus;
5. asjakohasel juhul hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud sügavus.

Planeeringuga määratud krundi ehitusõigused on toodud joonisel 4 „Põhijoonis“ tabelis 1 „Krundi määratud ehitusõigused“ ja krundi ehitusõiguse aknas.

Lubatud suurim ehitisealune pind näitab kõikide ehitiste suurimat lubatud pinda, st selle alla lähevad on kõik ehitusloakohustuslikud ja ehitusloakohustuseta ehitised. Planeeringuga on lubatud rajada krundile Pos 1 kokku kolm hoonet (ärihoone, abihoone ja komplektalajaam), mille maksimaalne ehitisealune pind kokku on 1500 m².

Detailplaneeringu joonisel nr 4 „Põhijoonis“ kujutatud ärihoone asukoht ja suurus on illustreeriv ja täpne lahendus hoone asukoha, kuju ja suuruse kohta määratakse ehitusprojekti käigus.

Tabel 1. Krundi määratud ehitusõigused

Pos nr	Krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed	Hoonete suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal (ärihoone/abihoone)	Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus (ärihoone/abihoone)
1	Kaubandus-, toitlustus ja teenindushoone maa (ÄK*) 100%	3 (1/2)	1500 m ²	12 m / 5 m

* sh on lubatud krundi kasutamise sihtotstarbena ka tankla ja teenindushoone maa (ÄH)

Lisaks hoone suurimale lubatud ehitisealusele pinnale määratakse ka detailplaneeringuga hoone maksimaalne lubatud suletud brutopind, mis on antud juhul 2300 m².

Suletud brutopind:

- *Korruse suletud brutopind on mõtteline horisontaalne tasapind, mis asub korrust ümbritsevate välispiirete välispinna viimistlusest, või kui piirdes on ava või kujunduslik element, siis välispiirdeid ühendavast mõttelisest joonest, seespool.*
- *Suletud brutopinna sisse ei arvestata rõdu, lodža, terrassi, estakaadi, välistrepi ja muu taolise pinda.*
- *Kui hoones on mitut korrust osaliselt või täielikult läbiv ruum või ruumi osa ehk aatrium, arvatakse selle pind ühekordselt selle korruse suletud brutopinna hulka, millega samas tasapinnas paikneb ruum või ruumi osa pörand.*
- *Kui hoones on mitut korrust ühendav liftišaht või ava lifti jaoks, arvatakse selle pind suletud brutopinna sisse kõigil lifti liikumisteele jäävatel korrustel.*
- *Hoone suletud brutopind on kõigi korruste suletud brutopindade summa.*

7.3 Arhitektuursed ja kujunduslikud tingimused

Ehitistele määratakse järgnevad arhitektuursed ja kujunduslikud tingimused:

1. Hoone lubatud välisviimistluse materjalid
2. Lubatud maksimaalne korruselisus
3. Lubatud katusekalded
4. Lubatud katuse tüüp
5. Lubatud katusekatte materjal
6. Lubatud piirete materjal

Tabel 2. Arhitektuursed nõuded hoonetele

Hoonete lubatud välisviimistluse materjal	puit, kivi, krohv, klaas, profiilplekk
Lubatud maksimaalne korruselisus (ärihoone/abihoone)	2 / 1
Lubatud katusekalded	0 – 25°
Lubatud katuse tüüp	lamekatuse, viilkatuse
Lubatud katusekatte materjal	plekk, bituumen ja kivi
Lubatud piirete materjal	metall, puit, hekk (taimestik)

Arhitektuursed tingimused on välja toodud ka joonisel 4 „Põhijoonis“ tabelis 2 „Arhitektuursed nõuded hoonete“.

Ehitatavad hooned peavad sobima ümbritseva keskkonnaga. Arhitektuurne lahendus võiks hakata keskkonda ise kujundama. Hoonete arhitektuur peab olema planeeritavasse keskkonda sobiv, heatasemeline ja ümbritsevat elukeskkonda väärtustav. Katusekattematerjalid ja viimistlusmaterjalid peavad sobima hoone arhitektuurilahendusega ja välisilmega. Väikeehitiste ehitamisel ja materjalide valikul lähtuda põhihoone arhitektuursest stiilist ja detailplaneeringus määratud hoonestusalast ja lahendada harmoneeruvalt keskkonnaga.

Nõuded vundamendile

Vundamenditüübi valikul tuleb arvestada ehitusgeoloogilise uurimistöö aruande (vt täpsemalt lisade kausta) tulemusi.

Ehitusgeoloogilised tingimused projekteerimiseks madalvundamendile on väga keerulised, geoloogilise lõike ülaosas esineb suure paksusega erineva tihedusega ja koostisega täide (kiht 1), millele järgnevad muld ja orgaanikaga peenliiv (kihid 2 ja 3). Sügavamal esinevad valdavalt kokkusurutavad liivpinnased (kihid 4, 7) ja savipinnased (kiht 6 ja 8a). Kihid ei ole ka rõhsta lasumusega ning nende paksused ei ole püsivad. Tulenevalt suurest täite paksusest tuleb vaiad süvitada moreeni (kiht 8b). Kaevetööde käigus tuleb silmas pidada, et sügavamad kaevikud tuleb kindlustada, kuna veeküllastunud liivpinnased (täide) ei hoiu kaevikus seinu. Samuti on moreen ja teised savipinnased tundlikud külmumisele ning leonduks. Vee alla jäädes need leonduvad ja kaotavad oma geotehnilistes omadustes. Vesi tuleb moreeni pealt koheselt eemaldada. Leonduvad pinnas tuleb asendada tihendatud mineraalpinnasega.

Vaivundamendi eeliseks on väiksemad järeldedeformatsioonid, lihtsam on säilitada olemasolevat veerežiimi ümbritseval alal ja vältida vigu vundamentide rajamisel. Sõltuvalt objekti edasisest arengukavast, tuleb vundamentide arvutuseks vajalikud pinnaste parameetrite arvutussuurused määrata põhiuuringute käigus vastavalt projekteeritavate hoonete ehituslikule iseloomule ja detailplaneeringukohasele hilisemale konkreetsele paigutusele. Hoonete/rajatiste vundamentide projekteerimiseks tuleb vajadusel teha ehitusgeoloogilised põhiuuringud, et määrata lähteandmed hoone/rajatise vundamentide jaoks konkreetsetes ehitise asukohtades.

Piirded

Selleks, et planeeritav hoone sulanduks keskkonda paremini ei ole krundi piiridele ulatusliku piirdeaia rajamine lubatud. Lubatud on aga rajada krundisiseselt piirdeaedu, mille funktsiooniks oleks eelkõige turvalisuse tagamine (nt materjalide, taarapakendite, vms ladustamisel väljaspool hoonet) ja rajada piirdeaed läänepoolsele osale, et seal nõlvast keegi alla ei sõidaks või kukuks. Lubatud maksimaalne kõrgus piirdeaedadele on 1,8 m. Piiretena on soovitatud kasutada läbipaistvaid puit- ja/või metallpiirdeid. Läbipaistmatute piirdeaedade ja võrkaedade rajamine on keelatud. Rajatavad piirded peavad tüübilt, värvitoonilt ja välisviimistluselt sobima rajatava hoonestusega.

Valgustus

Valgustusreostuse kahjulike mõjude minimeerimiseks peaks valgustus:

- olema hämardatav töövälisel ajal minimaalsele tasemele;
- valgustama ainult seda ala, mis seda vajab;
- projekteeritud selliselt, et valgus leviks naaberkinnistule võimalikult vähe;
- ei tohi olla eredam kui vaja;
- peab vähendama sinise valguse emissiooni;
- olema täielikult varjestatud (allapoole suunatud);
- eelistada katendites madala peegeldusvõimega materjale;
- eelistada linnapiirkondadesse sobivat valgustite värvustemperatuuri 3000K.

7.4 Liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringuala piirneb riigiteedega nr 62 Kanepi-Leevaku km 21,89-21,95 ja nr 87 Põlva ringtee km 2,89-2,96. Riigiteede aastakeskmise ööpäevane liiklussagedus antud asukohtades on vastavalt 4358 ja 2781 sõidukit ning kehtib kiirusrežiim 50 km/h. Riigitee kaitsevöönd on 87 Põlva ringtee poolt 30 m ja 62 Kanepi-Leevaku tee poolt 10 m riigitee äärmise sõiduraja servast.

Jaama tn 59a kinnistule puudub juurdepääs. Planeeringualale otse 62 Kanepi-Leevaku teelt juurdepääsu rajamiseks esmaselt mõeldud ristmik asuks vahetult riigitee km 21,977 asuva

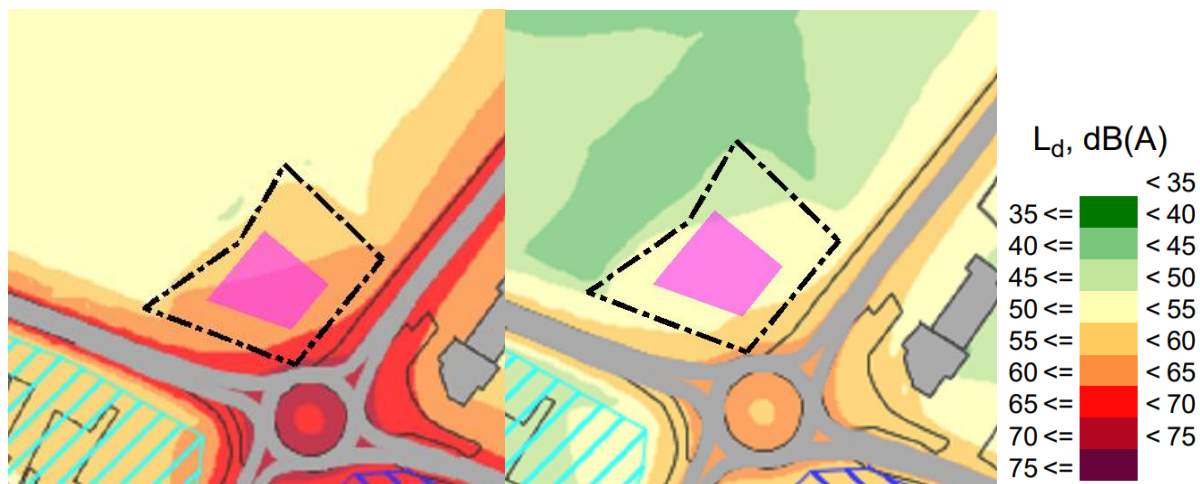
bussipeatuse kõrval, mis tähendab, et bussipeatus jääb ristmiku nähtavuskolmnurga piiridesse. Ristmiku rajamine sinna asukohta eeldab riigitee ümberehitamist, mille käigus tuleb likvideerida mõlemal pool riigiteed asuvad parkimistaskud, rajada riigiteele vasakpöörderada ning kavandada bussipeatusele uus asukoht. Eelnevat arvesse võttes soovib Transpordiamet kavandada juurdepääsu Jaama tn 59a kinnistule riigitee km 22,027 olemasolevaristumiskoha kaudu läbi naaberkinnistu (Energia tn 9, katastritunnus 62201:001:1347).

Foto 3. Vaade olemasolevale mahasõidule



Tulenevalt eelnevast on planeeritud rekonstrueerida Energia tn 9 asuv mahasõit ja rajada kõvakattega juurdepääsutee (minimaalse laiusega 6,1 m) üle Energia tn 9 katastrüksuse. Riigitee ristumiskoha rekonstrueerimiseks tuleb Transpordiameti käest taotleda nõuded riigitee ristumiskoha ehitamiseks. Põlva Vallavalitsus on nõus, et juurdepääsuks Jaama tn 59a katastrüksusele kasutatakse Energia tn 9-l olevat ristumiskohta, sh juurdepääsu väljaehitamise kohustust vald endale ei võta. Juurdepääsutee projekteerimise ja välja ehitamise tööde eest tasumine on detailplaneeringust huvitatud isiku kohustus (sh kandub omandiõiguse muutumisel edasi järgnevale omanikule).

Liiklus riigiteel võib põhjustada müra. Põlva valla koostamisel oleva üldplaneeringu raames, Keskkonnainvesteeringute Keskuse toel, koostasid konsultatsiooniettevõtte Kajaja Acoustics OÜ ja Hendriskon & Ko Põlva linna ja lähialade mürakaardi. Selle järgselt vastab müratase planeeringualal normtasemetele – olles päeval ajal (7:00-23:00) vahemikus 55...65 dB ja öisel ajal (23:00-07:00) vahemikus 50...55 dB.

Müratasemed päevalMüratasemed öösel

Projekteerimisel tuleb tagada:

- hoonete fassaadidel: Keskkonnaministri 16. detsembri 2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 toodud III kategooria liikluse müra piirväärtused (päeval 60 dB (va teepoolsel küljel kus see on 70 dB), öösel 55 dB (va teepoolsel küljel kus see on 60 dB)).
- siseruumides: Sotsiaalministri määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ määratud müratasemete väärtused siseruumides.

Võimalike siseruumides olevate häiringute leevendusmeetmetena tuleb kasutada müratõkestavaid aknaid. Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

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

Parkimine tuleb lahendada krundisiseselt parkimisala näol vastavalt teede ja tänavate standardis EVS 843:2016 „Linnatänavad“ väljatoodud parkimismormatiivile. Võttes arvetuse tegemisel arvesse, et tegemist on ärikinnistuga, millele on kavandatud kaubandus-, toitlustus- ja teeninduspinnad. Parkimiskohtade konkreetne arv leitakse projekteerimisel vastavalt rajatava ärihoone tulevasele brutopinnale. Detailplaneeringuga on määratud suurim lubatud brutopind 2300 m², mille puhul on standardi järgselt (võttes arvetuse aluseks standardis toodud määratlust 6 „Supermarket, kauplus“ ja liigitust II kuni IV keskuse klass (normatiiv n=1/100)) minimaalne parkimiskohtade arv 23 parkimiskohta. Lisaks tuleb projekteerimise staadiumis lahendada ka jalgrataste parkimisvõimalus. Vähim jalgrataste parkimiskohtade arv on standardi järgi supermarketi kohta 10 jalgratta kohta. Täpne sõidukite parkimise lahendus tuleb lahendada projekteerimisel.

Parkimisala projekteerimisel ja rajamisel tuleb arvestada järgnevate nõuetega:

- Kavandada läbimõeldud ja mugav parkimislahendus erinevatele liikumisvahenditele (sõiduauto, kaubaauto, jalgratas) vastavalt arendatava ala täpsemale kasutusele ning kehtivatele parkimismormidele. Eelistada säästlikke liikumisviise toetavaid lahendusi;
- Parkimine tuleb lahendada oma kinnistu piires ning projekti raames tuleb arvestada parkimise normide, linnatänavate standardiga ja inimõõtmelise ruumi kavandamise

põhimõtete. *(Inimmõõtmelise ruumi planeerimisel on tähelepanu keskmes jalakäijad, jalgratturid ja üldine linnaelu ning selle tagamiseks on üheaegselt oluline arvestada nii ruumi turvalisuse, elavuse, säästvuse kui ka tervislikkusega);*

- Avaliku kasutusega hoone ja ala juurde tuleb rajada ligipääsetav ja keskse asukohaga jalgrattaparkla või hoiukoht. See võimaldab ratta lukustamist ja järelevalvet ning on soovitatavalt varikatusega;
- Alates 10. märtsist 2021 on uutele ja oluliselt rekonstrueeritavatele hoonetele elektriautode laadimistaristu paigaldamine kohustuslik. Ehitusseadustiku ja teiste seaduste muutmise seaduse § 651 lg 4 p 2 ja lg 7 alusel on sellise hoone püstitamisel, mille teenindamiseks on ette nähtud rohkem kui 10 parkimiskohta kohustuslik paigaldada juhtmetaristu vähemalt igale viiendale parkimiskohale ja elektriauto laadimispunkt vähemalt ühele parkimiskohale, kui tegemist on mitteelamuga. Selgituseks: „*Elektriauto juhtmetaristu on kaablikaitsetoru, millesse on võimalik panna elektrikaabel laadimispunkti paigaldamiseks. Elektriauto laadimispunkt on laadimistaristu liides, millega on võimalik laadida korraga ühte elektrisõidukit või vahetada korraga ühe elektrisõiduki aku.*“. Täpne elektriauto laadimistaristu lahendus ja asukoht tuleb määrata projekteerimisel.

7.5 Ehitistevahelised kujud

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonete vaheliste kujadega vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Hoonetevaheline tuleohutuskuja peab olema vastavalt väljatoodud määruse §22 lg 2-le kaheksa meetrit. Päästetööde tegemiseks peab päästemeeskonnale olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.

Kui sõidukite parkimine on välisseinale lähemal kui 4 meetrit, tuleb välisseinas kasutada materjale, mis iseseisvalt ei põle ning seinu üldpinnast ei tohi avatäidete pindala olla üle 25 % ja seda 4 meetri ulatuses külgsuunas ja 5 meetri ulatuses vertikaalsuunas.

Hoone tulepüsivusklass tuleb määrata ehitusprojekti.

7.6 Tehnovõrkude lahendus

Joonisel 5 toodud planeeritud tehnovõrkude asukohad on põhimõttelised ja täpsustatakse projekteerimise käigus sõltuvalt vajadusest. Olemasolevatele ja planeeritud tehnorajatistele on soovituslik seada notariaalsed isiklikud kasutusõigused määramaks õigused ja kohustused krundi omaniku ja tehnovõrgu omaniku vahel. Riigiteega ristuvad kaablid tuleb rajada kinnisel meetodil.

7.6.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeringualal ja selle vahetus läheduses asuvad ühisveevärgi- ja -kanalisatsioonitorustikud millega on võimalik liituda. Vee-ettevõtjaks on Põlva linnas AS Põlva Vesi, kes väljastas ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumiseks tehnilised tingimused (vt täpsemalt lisade kaustas). Võimalik vee- ja kanalisatsioonitorustike ühenduspunkt asub 87 Põlva ringtee katastriüksusel kergliiklusteel. Seega planeeringualale rajatav hoonete vee- ja kanalisatsioonitorustikega liitumine on ette nähtud ühisveevärgi ja -kanalisatsioonitorustikest. Soovituslikud torustike kulgemise asukohad on näidatud joonisel 5. Täpne torustike asukoht leitakse projekteerimise staadiumis.

Planeeritav veevajadus sõltub töötajate arvust (30 L töötaja kohta). Näiteks 30 töötaja puhul 0,9 m³/ööpäevas ja planeeritava ärajuhitava reovee koguse loetakse sellega võrdseks.

Planeeritud hoonete veevarustuse tagamiseks rajatakse vee liitumispunkt Jaama tn 59a veevarustus sõlmest V9-11-1 (maakraan) ja reovee ärajuhtimiseks rajatakse liitumispunkt krundi piirile (kontrollkaev) ja Jaama tn 59a reovesi juhitakse kaevu K9-10. Liitumispunktidest rajatakse hooneteni majajühendustorustikud. Kinnistutele 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 ülejutuse eest kanalisatsiooni kaudu. Põlva vallas kehtiva ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga kasutamise eeskirja kohaselt loetakse keelatud ühenduseks sademe- ja dreanaživee ning muu pinnase- ja pinnavee juhtimist reoveekanaliseerimisele.

Lisaks läbib planeeringuala Vabrikute tn 3 asuv Tere AS tootmishoonet teenindav kanalisatsioonitorustik. Olemasolev torustik on vajalik AS Tere Põlva tootmisosakonna tööks ja seetõttu seda ei ole lubatud likvideerida. Kuna olemasolev kanalisatsioonitorustik jääb eramaadele tuleb seda maaomanike ja AS Tere vahel notariaalne reaalservituut või õisiklik kasutusõigus.

Liitumispunktide, ühisveevärgitorustiku ja ühiskanalisatsioonitorustiku rajamine saab toimuda läbi liitumistasu kinnistuomaniku või arendaja poolt, mis on võrdne liitumispunktide ja ÜVK torustike projekteerimise/väljaehitamise/omanikjärelevalve maksumusega.

7.6.2 Sademevesi

Planeeringuala sademevee ärajuhtimine on keerukas, sest sademevett võib koguneda palju, kui rajatakse parkla (joonisel 4 näidatud parkla ca 800 m²) ja lähedal asuvad sademeveetorustikud asuvad riigitee ääres kõrgemal kui planeeringuala, mistõttu sademeveetorustikku sademevett juhtida ei ole võimalik. Tulenevalt eelnevast tuleb sademevesi juhtida mõnda olemasolevasse kraavi või muusse veekogusse. Üleliigse sademevee ärajuhtimiseks on planeeritud rajada asfalteeritud parkimisalale sademeveetorustik koos kogumis- ja restkaevudega, mis suubub lõpuks planeeringuala põhjanurka nõlva. Sademevesi imbub seal vaikselt maapinda kuna orus asub kõrghaljastus. Üleliigne sademevesi on võimalik osaliselt immutada ka krundisisest krundi lõunaosas. Projekteerimisel on soovitatav kasutada sademeveelahendusi, mille peamine eesmärk on pikendada sademevee äravoolu aega, et vähendada koormust sademeveekanaliseerimisele. Viibeaega suurendavad looduslähedased sademeveelahendused nagu näiteks vett läbilaskev katend (kõnniteede rajamisel paigaldada vahedega sillutuskivid), kasvukast, nõva ja vihmapeenar. Sademevee lahenduse projekteerimisel on soovituslik arvesse võtta juhendis „Looduslähedased sademeveesüsteemid: Eesti kliimasse sobivad sademeveelahendused“ toodud (koostajad Balti Keskkonnafoorum, Eesti Maaülikool ja Viimsi Vallavalitsus). Projekteerimisel tuleb leida ka täpne asukoht õli- ja liivapüüdurile. Joonisel 5 näidatud torustike asukohad on üks võimalik lahendus ning täpsed sademeveetorustike asukohad määratakse projekteerimise staadiumis.

7.6.3 Tuletõrje veevarustus

Tuletõrjeveevarustuse tagamine on võimalik planeeringuala vahetus lähedusest olemasolevatest tuletõrje hüdrantidest.

Planeeringuala lähistel paikneva T-tüüpi maapealsete hüdrantide asukohad:

- Jaama tn 16b lähedal olemasolev T-tüüpi MP hüdrant nr 5 (X=6440390.74, Y=681418.90)

Põlva veevärgis on arvestatud maksimaalseks tulekustutusvee vooluhulgaks 15 l/s.

Vajalik tuletõrje vooluhulk 20 l/s. Kuna olemasolev hüdrant (nr 5) tagab vooluhulga 15 l/s, siis tuleb paigaldada planeeringuala põhjaosasse lisanduv tuletõrjeveemahuti mis on minimaalselt mahuga 50 m³.

Tuletõrje kuivhüdrandini peab tagama igal aastaajal, igasuguste ilmastikutingimustega, ligipääsu tuletõrje päästetehnikaga. Veevõtumahuti ja kuivhüdrandi täpne asukoht tuleb leida projekteerimise käigus. Tuletõrje veevõtukohta rajamisel tuleb lähtuda siseministri 18.02.2021 määrusest nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ ning standardist EVS 812-6:2012+A1+A2 ptk 7.1.2. Tuletõrje veevõtukoht tuleb rajada Jaama tn 59a omaniku poolt enne ärihoonele kasutusloa väljastamist.

7.6.4 Elektrivarustus

Elektriliitumiseks on planeeritud paigaldada uus komplektalajaam. Uue alajaama toide tuleb projekteerida sisselõikega 10 kV maakaabelliinilt 0110028. Uuest planeeritud alajaamast näha ette uutele objektidele välja eraldi fiidrite ringtoiteliinidena 0,4 kV maakaabelliinid. Elektrivarustuseks on planeeritud kinnistu juurdepääsutee äärde rajada liitumiskilp ja jaotuskilp.

Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav. Elektritoide liitumiskilbist hooneteni tuleb rajada maakaabliga. Hoonete elektrivarustuse elektrikaablite asukohad täpsustatakse projekteerimise staadiumis.

Elektrimaakaablitele kehtib kaitsevöönd 1 m maakaabli teljest mõlemale poole. Teisi kommunikatsioone ei ole lubatud planeerida elektrikaablite kaitsetsoonidesse. Elektrilevi OÜ tehnoarajatiste maakasutusõigus tagatakse servituudialana (vt ptk. 7.10).

Elektriliinide soovituslikud paiknemised on näidatud joonisel 5 „Tehnovõrkude joonis“ ning nende konkreetse asukohad määratakse tööprojektiga. Riigiteega ristuvad kaablid tuleb rajada kinnisel meetodil. Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu.

7.6.5 Soojusvarustus

Hoonete soojavarustuseks on lubatud kaks alternatiivi: 1) lahendada soojavarustus lokaalselt; 2) tagada soojavarustus olemasolevast gaasitorustikust, mis asub planeeringuala vahetus läheduses.

- 1) Kui hoonete soojavarustus lahendatakse lokaalselt on lubatud kütteallikad on elektriküte, maaküte, õhk- ja õhk-vesi soojuspumbad, tahkeküte ja päikesepaneelid. Sh päiksepaneeli on lubatud rajada vaid hoone fassaadile või katusele. Keelatud on kasutada looduskeskkonda saastavaid küteliike nagu näiteks põlevkivi, raskeõlid ja kivisüsi.
- 2) Gaasitorustikuga liitumine on võimalik olemasolevast Põlva B3 gaasitorustikust (EHR kood 220591759). Olemasoleva gaasitorustiku läbimõõt, materjal ja seinapaksus (terastoru puhul) on liitumiskohas ST 219 x 7 mm. Planeeritud gaasitorustiku MOP 3,0 bar. Kinnistu piirile võimalikult lähedale tuleb rajada nõuetele (sh õigusaktidele, standarditele) vastava liitumispunktina maakraan, kuid mitte lähemale kui 1 meeter teiste kommunikatsioonide liitumis- ja sõlmpunktidest ning mitte sissesõiduteede alla. Lisaks tuleb lahti kaevatud gaasitorustik ümber isoleerida. Kui sissesõidu tee rajatakse üle gaasitorustiku siis on vajalik paigaldada tee alla gaasitorustiku kaitsehülss. Gaasitorustikule tuleb seada Gaasivõrk AS kasuks isiklik kasutusõigus. Täiendavad täpsemad nõuded gaasipaigaldisele ja gaasipaigaldise kaitsevööndis tegutsemise osas

väljastatakse eel-, põhi- või tööprojekti staadiumis tehniliste tingimuste väljastamisel, mille taotlemiseks pöörduda e-posti aadressile: geoprojekt@gaas.ee

Täpsem soojavarustus lahendada hoone projekteerimise käigus.

7.6.6 Sidevarustus

Planeeringuga antakse põhimõtteline lahendus sideühenduse loomiseks lähedalasuvast olemasolevast sidevõrgust. Liitumise rajamiseks tuleb paigaldada optiline kaabel singelmode vähemalt 12-kiuline paigaldada alates sidekaevust 638 kuni hoone andmesidejaotlani ning otsastada nõuetekohaselt SC/APC adapteritega. Sidekaevu jätta kaablivaru vähemalt 15 meetrit. Kiudude ühendamise skeem tuleb kooskõlastada Teliaga enne paigaldustööde teostamist. Terve sidevõrk peab olema elektriliselt tuvastatav.

Hoonete sisevõrgud tuleb projekteerida ja ehitada krundi omaniku poolt. Paigaldada hoonetesse vajalikmahulised andmesidejaotlad. Sisevõrk rajada jaotlast iga äripinnani SM tüüpi optilise kaablitega vastavalt ITU-T G.657 standardile. Äripindade sisevõrk lahendada cat5/cat6 sidekaablitega. Äripindade sidejaotlas peab olema paigaldatud elektritoide seadmete ühendamiseks 230V elektrivõrguga.

Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia järelevalvega. Info järelevalve kohta telefoninumbri 53412210. Telia Eesti AS ei võta väljastatud tehniliste tingimustega sideehitiste väljaehitamise ega omandamise kohustust. Tehniline lahendus (ehitusprojekt, planeering) esitada enne ehitusloa/-teatise menetlust Ehitisregistris Teliale kooskõlastamiseks Telia Ehitajate portaali kaudu. Riigiteega ristuvad kaablid tuleb rajada kinnisel meetodil.

7.7 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

7.7.1 Haljastuse põhimõtted

Planeeringualal asub käesoleval hetkel heinamaa ja väga väikses osas võsa. Haljastuse kavandamisel ja rajamisel tuleb rakendada haljastuse tõhususe põhimõtteid. Lisaks on soovituslik parklad liigendada haljastusega, eesmärgiga tagada parklate parem integreerimine ümbritsevasse miljöösse. Parklate lahenduses tuleb kasutada võimalikult palju haljastatud pinda sh kõrghaljastust, et leevendada nii soojusaarte tekkimise efekti kui üleujutusohu.

Krundi haljastuse planeerimisel tuleb arvestada järgnevaga:

- krunt peavad olema esteetilised ja heakorrastatud.
- enam kui 20-kohalised parkimisalad tuleb liigendada mitmerindelise haljastusega, arvestusega vähemalt üks puu iga 10 parkimiskoha kohta. Haljastuse planeerimisel tuleb arvestada lumevallitusega ning tagada nähtavus ristmikel.
- kõrghaljastuse rajamisel peab silmas pidama, et kõrghaljastus ei tohi paikneda tehnovõrkude peal ja nende kaitsevööndis.
- kõrghaljastuse istutamisel hoonete ja tehnovõrkude lähedale tuleb arvestada puu suurima võralaiusega ja juurepalli maksimaalse suurusega.

7.7.2 Vertikaalplaneerimine

Maapinna vertikaalplaneerimise lahendus antakse hoone ehitusprojekti. Vertikaalplaneerimise põhimõte on et sademevesi tuleb juhtida planeeritud sademeveektorustikesse ja haljasaladele. Suuremahuline maapinna kõrguste muutmine planeeringualal ei ole soovituslik kuna olemasolev pinnas on juba suuresti täidetud. Kui seda siiski soovitakse teha on vajalik teostada eelnevalt lisanduvad ehitusgeoloogilised uuringud lisatava pinnase püsivuse ja muude ehituslike tingimuste kohta.

7.7.3 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 võib tekitada halva nähtavusega kohad, nõrga järelevalvega kohad, pimedad nurgatagused ja teised hirmutekitavate tunnustega paigad.

Soovitused kuritegevuse riskide vähendamiseks:

- 1) Sõidukite parkimine hoone läheduses
- 2) Võimalusel kvaliteetse välisvalgustuse rajamine krundisisel parkimisalal ja hoovis
- 3) Kvaliteetsete ehitusmaterjalide (uksed, aknad, lukud, klaasid) ja elektroonsete valvesüsteemide kasutamine.

7.8 Keskkonnatingimuste seadmine

Keskkonnakaitse abinõuetena planeeritaval ehitatakse välja tehnosüsteemid ning tagatakse nende funktsioneerimine.

7.8.1 Keskkonnakaitse nõuete tagamine

Ehituse ajal peab ehitaja olema äärmiselt tähelepanelik ümbritseva keskkonna suhtes, et vähendada ja leevendada tööde võimalikku negatiivset mõju. Kõik ehitustööde käigus tekkivad jäätmekogumised (pinnas, ehituspraht jms) tuleb utiliseerida legaalsel viisil selleks ettenähtud kohta.

Võimalusel kasutada müra summutavaid ja järske valjusid lööke mittetekitavaid ehitusmasinaid ja –seadmeid, et mitte häirida inimesi ning loomade ja lindude elutegevust. Säilitatavad puud tuleb masinate töötsoonis kaitsta.

Ei ole lubatud ladustada ehitusmaterjale, ehitusprahti ja väljakaevatavat materjali selliselt, et see tekitab ebamugavusi piirkonna elanikele või reostab loodust. Vajadusel tuleb kasutada spetsiaalseid abivahendeid.

Ehitustöödel tuleb järgida asjakohaseid standardeid, nõudeid ja töömeetodeid eesmärgiga vältida ehitusmaterjalide levikut taimkattes ja pinnasesse.

Ehitusplatsil peab olema varustus reostuse eemaldamiseks ja olmejätmete kogumiskoht.

7.8.2 Jäätmehooldus

Jäätmehooldus korraldatakse vastavalt Põlva valla jäätmehoolduseeskirjale. Konteinerid tuleb paigaldada nii, et jäätmevedajal on nendele ligipääs. Jäätmevaldajal on kohustus tagada jäätmete liigiti kogumine vastavalt kehtivatele nõuetele. Jäätmevaldajal on kohustus tagada tekkivate olmejätmete äravedu, mida võib teostada vastavat õigust omav ettevõtte. Keelatud on jäätmete ladustamine või ladestamine selleks mitteettenähtud kohta.

7.8.3 Valgusreostus

Detailplaneeringuga määratakse järgnevad meetmed valgusreostuse vähendamiseks: lubatud ei ole valgustuse suunamine ülespoole ("taevasse"). Valgustus tuleb planeerida selliselt, et see ei häiriks teedel liiklejaid (ei pimestaks).

7.8.4 Ohtlikud ettevõtted ja meetmed ohualal ohu vähendamiseks

Ohtlike ettevõtete tegevust reguleerib majandus- ja taristuministri 01.03.2016 määrus nr 18 „Nõuded ohtliku ja suurõnnetuse ohuga ettevõtte kohustuslikele dokumentidele ja nende koostamisele ning avalikkusele edastatavale teabele ja õnnetusest teavitamisele“. Vastavalt Kemikaaliseaduse § 32 lg 4 p 3 tuleb ohtliku ettevõtte ja suurõnnetuse ohuga ettevõtte ohualasse jääva maa-ala planeerimisel või sinna ehitise kavandamisel arvestada, kas õnnetuse ennetamiseks kavandatud meetmed on piisavad.

Planeeringualale ulatuvad ohtliku ettevõtte **AS Alexela Põlva automaattankla** ohuala (raadius 434 m) ja ohtliku ettevõtte **AS Tere Põlva tootmisosakond** ohuala (raadius 643 m). AS Tere Põlva tootmisosakond jääb planeeringualast ca 400 m kaugusele ja Alexela automaattankla ca 80 m kaugusele.

Tanklas käideldakse bensiini, diislikütust ja vedelgaasi. Tankla ohutüübiks on soojuskiirgus/ülerõhk. Tere AS käitleb ohtlikest ainetest ammoniaaki, naatriumhüdroksiidi, väävelhapet ja lämmastikhapet. Ohutüübiks on mürgisus.

AS Tere Põlva tootmisosakonna riskianalüüsis on välja toodud, et peamiseks tootmisosakonna territooriumil on ammoniaagi leke. Leke võib tekkida mitme sündmuse tagajärjel:

1. Ammoniaagisüsteemi avarii

Ammoniaagi lekkimisel on ohustatud objektideks inimesed, keskkond. Ohuala suurus sõltub mitmest erinevast tegurist: lekke suurusest, ilmastikuoludest, keskkonnast, tuule suunast. Inimesele tekitatud kahju võib olla raskendatud hingamisest kuni hukkumiseni.

Keskkonnale tekitatud kahju ei ole pikaajalise iseloomuga, ammoniaak aurustub ning ohus kontsentratsioon lahustub kuni loomulikus keskkonnas valitseva foonini.

Varale ammoniaagi lekkimine kahju ei tekita (väljaarvatud lekkimise koht süsteemis) ning seda aspekti ei käsitle riskianalüüsis. Plahvatus, mis võib tekkida ammoniaagi lekkimisel ammoniaagi ja õhu segul, saab toimuda ka süüteallika olemasolul (ainult siseruumis), kuid see vähetõenäoline. Ammoniaagiseadmete ruumides ei kasutata rasketehnikat (tõstukid, laadurid) ning kuna torustik kulgeb hoone lae all, siis on torustiku või mahuti purunemine mehhaanilise vigastuse tagajärjel ebatõenäoline. Kuna ruumid on lukustatud, siis ka kuritahtlikkus on välistatud. Võimalik on leke ammoniaagiseadmete metalli vananemisest tingitud torustiku või mahuti purunemise tõttu. Seda ohtu minimeerib seadusandlus kuna ammoniaagiseadmed on registreeritud TJAs ning seadmetele teostatakse seadusest tulenevaid kontrolltoiminguid OÜ Inspecta sõltumatu eksperdi poolt vastavalt kehtestatud korrale.

Ammoniaak süsteemis jaguneb erinevate ammoniaagiseadmete vahel, mida on võimalik kogu süsteemist eraldi välja lülitada. Süsteemi eriosad on varustatud kaitseventiilidega, mis jagab sektsioonideks trassi ja seadmed ning lekete puhul rakenduvad automaatselt, st. lekkega sektsiooni ammoniaaki lisaks ei pääse. Seadete visuaalne kontroll toimub AS Tere töötaja poolt igapäevaselt ning AS Kryos esindaja poolt 2xkuus planeeritult. Seadmete tööparameetreid saab jälgida läbi kaugtöölauda igal ajahetkel. Seadmete korrasoleku eest vastutab AS Kryos, kes planeerib ka hooldused ja remondid vastavalt vajadusele ning seadmete tootja poolt ettenähtud intervallide järgi.

Ammoniaagi piirmäära ületamise kompressortsehhi õhus süsteem automaatselt seisatakse ning enne ei saa käivitada, kui on inimene käinud kohapeal tuvastamas asjaolusid. Arvesse võttes eelpool kirjeldatud võimalikke ohte ning nende tekke minimeerimiseks rakendatud tegevusi, on ammoniaagileke on vähetõenäoline.

2. Tulekahju

Tulekahju võib olla algsündmuseks, mille tagajärjel võib ammoniaak süsteemist lekkida, kuid hooned, kus asub ammoniaak, on tootmishoone ning alajaamast eraldi, siis tõenäosus väike, et tekkiks ammoniaagi paiskumine atmosfääri. Tere AS Põlva tootmishoone kuulub TP-1 tuleohuklassi, seega tuleoht ja tule leviku võimalus on vähese või mõõduka tõenäosusega (EVS 812-4:2011)

3. Kuritahtlikult tekitatud õnnetus

Maailmas on toimunud palju protsesse, mis on muutnud terroriaktid võimalikuks ka Eesti territooriumil. Vastav akt võidakse toime panna nii ettevõtte territooriumil kui ka lähedalasuvates ettevõtetes. Terroriaktiga võivad kaasneda tulekahju, plahvatused, ammoniaagileke ja reostus. Territoorium on suletud ning ööpäevase valve all. Kirjeldatud olukord on ettevõtte territooriumil vähe tõenäoline.

Ohtude kirjeldused ja tagajärjed AS Alexela automaattankla ohualas:

Tabel 3. väljavõte AS Alexela riskianalüüsist

Nr	Risk	Tagajärg	Ohuala	Kohustuslikud tegevused
1.	Vedelkütuste leke ja süttimine mahutite täitmisel	Otseselt on ohustatud tsisternauto juht; kahjustusi võib saada tankur; keskkonna reostus minimaalne; inimesi ohualas 3.	Inim: 22 m Ehit: 13 m	- Laadimis- ja muude protsesside ning elektriühenduse katkestamine - 112 teavitamine - Võimalusel kustutustöö teostamine - Lekke korral absorbendi kasutamine - Vajadusel evakuatsiooni korraldamine - Koostöö päästeüksusega - BLEVE ohu korral kaitsmata inimeste varjumine või eemaldumine 434 m kaugusele
2.	Põlevvedelike leke ja süttimine tankurist	Võimalikud vigastused sündmusele reageerijal; tankurite kahjustumine; keskkonnareostust ei teki; inimesi ohualas 2.	Inim: 10 m Ehit: 10 m	
3.	LPG leke ja süttimine mahuti täitmisel	Ohustatud kogu tankla territoorium, Jaama tn 16, 16a, 16b, 16d ja 16k hooned; keskkonnareostust ei teki; ohualas ca 55 inimest.	Inim: 44 m Ehit: 40 m	
4.	LPG leke ja süttimine tankurist	Ohustatud tankivad kliendid ja tankurid; ohualas 1 inimene.	Inim: 10 m Ehit: 10 m	
5.	LPG tsisterni BLEVE	Ehitisi ohustavasse ohualasse jäävad: tankla; Põlva ringtee ringristmik; Ringtee 6 ja 4; Jaama tn 16, 16a, 16b, 16d ja 16k hooned. Inimelu ohustav ala ulatub lisaks eelnevale: Jaama, Vabriku ja Kuuse tänavatel avatud alal paiknevate inimesteni. Keskkonnakahjustused kaovad peale sündmuse likvideerimist; varaline kahju kuni 2 milj. EUR-i; inimesi ohualas ca 240.	Inim: 161 m Ehit: 367 m	
	LPG mahuti BLEVE		Inim: 105 m Ehit: 239 m	
	bensiini-tsisterni BLEVE		Inim: 190 m Ehit: 434 m	

Vastavalt juhendile „Kemikaaliseaduse kohase planeeringute ja ehitusprojektide kooskõlastamise otsuse tegemine“ asub planeeringuala mõlema ohtliku ettevõtte ohuala tsoonis III: ohtlik ala. Vastavalt juhendis välja toodud otsustamise maatriksile on lubatud antud tsoonis ehitised, mille kasutusotstarbest lähtuvalt on lubatud ehitise tundlikkuse astmed 1 (tavaline töökeskkond), 2 (üldine avalikkus) ja 3 (tundlik avalikkus). Tundlikkusega 4 ehitisi ei ole aktsepteeritav ehitada ohualasse.

Ehitise kasutamise otstarvete loetelu koos tundlikkusega on välja toodud sama juhendi lisas 1. Vastavalt lisale 1 on planeeritav hoone (*milleks võib olla kas 12130 toitlustushoone (restoran/kohvik, baar või söökla/muu toitlustushoone), 12310 kaubandushoone (kaubandushoone/kiosk/oksjoni-, turu või näitushall/ muu kaubandushoone), või 12330 teenindushoone (ilu- ja isikuteenuste hoone/ sõidukite teeninduse hoone/ muu teenindushoone)*) tundlikkusega 2 (suletud netopind 250 - 5000 m²) ja jääb III tsooni (ohtlik ala). Riskimaatriksist lähtuvalt on III tsoonis lubatud 2 tundlikkuse astmega ehitised. Maatriksist tulenev otsus on „JAH“. Seega planeeritavat kaubandus-, toitlustus ja/või teenindushoonet võib ehitada suurõnnetuse ohuga ettevõtte lähedusse.

Kuna planeeringuga on lubatud ka tanklahoone rajamine siis vastavalt lisale 1 on planeeritav tanklahoone tundlikkusega 1-3 ja jääb III tsooni. Riskimaatriksist lähtuvalt on III tsoonis lubatud 1-3 tundlikkusega hooned, kuid tankla puhul on tarvis eraldi otsust Päästeameti poolt.

Olemasolevad ohtlikud ettevõtted mõjutavad planeeritud tegevust nõnda, et hoones tegutsevad ettevõtted peavad olema teadlikud ohu võimalusest ja selleks ette valmistunud olema.

Kavandatav tegevus ei mõjuta olemasolevaid ohtlike ettevõtteid.

Riski maandavad ehk õnnetuste ennetamiseks kavandatud meetmed

AS Tere Põlva tootmisosakonnale on koostatud riskianalüüs, milles on põhjalikult välja toodud erinevad õnnetuse ennetamise abinõud, mida kõik AS Tere Põlva tootmisosakonna töötjad peavad rangelt täitma, et õnnetuse juhtumise tõenäosus oleks minimeeritud. Lisaks on ettevõtte ala turvatud. Ohtu minimeerib seadusandlus kuna ammoniaagiseadmed on registreeritud TJA-s ning seadmetele teostatakse seadusest tulenevaid kontrolltoiminguid OÜ Inspecta sõltumatu eksperdi poolt vastavalt kehtestatud korrale. Ennetuse abinõudeks on AS Tere Põlva tootmisosakonnal olemasolev sireen, millega teavitatakse elanikkonda tekkinud ohust. Infovoldikuid jagatakse iga 3 aasta tagant. Sireeni testitakse üks kord kvartalis. Võttes arvesse eelpooltoodut on õnnetuse ennetamiseks kavandatud meetmed ohtliku ettevõtte poolt piisavad.

AS Alexela riskianalüüsis on samuti toodud välja kohustuslikud tegevused ohu ennetamiseks ning tegevused ohuolukorras.

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 konkreetsetes ohuolukorras tegutsemiseks, rakendama ennetusmeetmeid ning veenduma, et kõik planeeringualal töötavad isikud oleksid teadlikud ennetusmeetmetest ja hädaolukorra lahendamise plaanist.

7.9 Planeeringulahendusega kaasnevad mõjud

Detailplaneeringuga ei kavandata “Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse“ §6 lg 1 ja 2 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi ega muud olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastamist.

Majanduslikud mõjud

Planeeritud tegevusega kaasneb positiivne mõju ettevõtluse arendamise näol. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

Kultuurilised mõjud

Planeeringualal ja vahetus läheduses ei asu muinsuskaitsealused mälestisi ja nende kaitsevööndeid. Detailplaneeringuga on määratud krundile sobilikud arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks. Planeeringuala kasutusele võtmiseks muudab tänavapildi esteetilisemaks ja ala korrastatakse. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et hoonete rajamisel negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

Sotsiaalsed mõjud

Detailplaneeringuga planeeritud hoone rajamisega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju väljendub katastriüksuse maksimaalses kasutamises hoonestuse tihendamisega olemasolevas asukohas. Lisaks luuakse atraktiivne ajaveetmise koht (näiteks kauplus ja/või söögikoht), korrastatakse ümbrus, suureneb turvalisus ja luuakse uusi töökohti. Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale võib avalduda eelkõige ehitusperioodil kontaktvööndi elanikele ja äri- ja tootmishoonete kasutajatele põhiliselt suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

Looduskeskkonnale avalduvad mõjud

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevad mõjud ei ole ulatuslikud, kuna lähipiirkonnas on juba kujunenud hoonestatud ja inimtegevuse poolt mõjutatud keskkond. Planeeringualal ei asu kaitsealuseid taime- ega loomaliike ega Natura 2000 ala. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga. Kavandatava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket. Ehitiste valmimise järgselt negatiivsed mõjud vähenevad oluliselt. Vähest valgusreostust võib tekkida välisvalgustusest. Planeeritud hoonete rajamine ei põhjusta eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks pikaajaline keskkonnaseisundi kahjustumine, sealhulgas vee, pinnase, õhusaastatuse, olulise jäätmekke või mürataseme suurenemine. Planeeritava tegevusega kaasneb mõningane liikluskoormuse, mürataseme ja õhusaaste suurenemine, kuid oodata ei ole ülenormatiivsete tasemete esinemist. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju looduskeskkonnale puudub.

7.10 Servituutide seadmise vajaduse määramine

Servituutide seadmise vajadusi kirjeldab tabel 3. Rajatavatele tehnovõrkudele on vajalik seada isiklik kasutusõigus nende omanikega (Elektrilevi OÜ, Telia Eesti AS, Gaasivõrk AS, AS Põlva Vesi). Tehnovõrkude servituudid ja/või isikliku kasutusõiguse notariaalsed lepingud sõlmitakse tehnovõrkude projekteerimise järgselt projekti realiseerimise staadiumis. Servituudialad on kujutatud joonisel 5 ning on illustreeriva tähendusega. Riigitee alusele maaüksusele tehnovõrkude rajamiseks tuleb notariaalne isikliku kasutusõiguse leping sõlmida ka maa omanikuga (Transpordiamet). Riigitee alusele maaüksusele tehnovõrkude kavandamisel ei ole isikliku kasutusõiguse seadmine mitte soovituslik, vaid kohustuslik.

Tabel 3. Servituutide seadmine

Teeniv kinnisasi/isik	Servituut (valitsev kinnisasi või isik)
Jaama tn 59a	Tehnovõrgu talumise servituut – olemasolev kanalisatsioonitorustik (AS Tere Põlva tootmisosakond)
87 Põlva ringtee L5	Isiklik kasutusõigus – planeeritud vee- ja kanalisatsioonitorustikud (AS Põlva Vesi) Isiklik kasutusõigus – planeeritud gaasitorustik (Gaasivõrk AS) Isiklik kasutusõigus – planeeritud sidekaabel (Telia Eesti AS) Isiklik kasutusõigus – planeeritud elektri keskpinge kaablid (Elektrilevi OÜ)
Jaama tn 16b	Isiklik kasutusõigus – planeeritud elektri keskpinge kaabel (Elektrilevi OÜ)
Energia tn 9	Teeservituut juurdepääsu tagamiseks

7.11 Planeeringu rakendamise võimalused planeeringu elluviimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Detailplaneering on peale kehtestamist aluseks edaspidi planeeringualal koostatavatele projektidele.

Detailplaneering realiseeritakse järgmiste etappidena:

- I etapp – mahasõidu rekonstrueerimine ja juurdepääsutee rajamine;
- II etapp – ärihoone rajamine koos parkimisalaga ja hoone tehnovõrkudega varustamine;

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid ega kahjustada ka avalikku huvi. Tuleb tagada, et kavandatud ehitustegevus ei kahjustaks naaberkatastriüksuste omanike õigusi või kitsendaks naaberkatastriüksuste maa kasutamise võimalusi. Samuti ei tohi tekitada naaberkatastriüksuste omanikele täiendavaid kitsendusi. Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik.

Planeeringuga seatud ehitusõigused peab realiseerima krundi omanik. Krundi omanik on kohustatud ehitised välja ehitama ehitusprojekti ja ehitusloa alusel. Lahendada tuleb hoone projekti käigus täpsemalt hoonete asukohad ja tehnovõrkude täpne paiknemine krundil. Ehitusprojekti koostamise korraldab ja tasub krundi omanik. Kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega rajab omanik vastavalt hoone täpsele paigutusele hoonestusallas ühendused olemasolevate tehnovõrkudega.

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

Jaama tn 59a katastriüksusele ei väljastata mistahes hoone ehitusluba, kuni on välja ehitatud planeeritud juurdepääsutee. Planeeritud juurdepääsutee rajamise kohustus lasub detailplaneeringust huvitatud isikul, kes vastava projekti tellib ja välja ehitab. Juurdepääsuteele tuleb seada Energia tn 9 omanikuga teeservituut. Hoonetele ei väljastata enne kasutuslubasid kui pole välja ehitatud nõuetekohast lisanduvat tuletõrje veevõtukohta.

Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal

projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel või kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis on tarvis kaasata Transpordiamet menetlusse.

Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne Põlva vallale kohustust detailplaneeringukohaste juurdepääsutee (asub Energia tn 9-1), planeeritud jalakäijate ja jalgratturite riigiteele juurdepääsutee ja tehno rajatiste väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks. Põlva Vallavalitsus ja detailplaneeringust huvitatud isik sõlmivad selleks halduslepingu, milles lepitakse kokku detailplaneeringukohaste rajatiste ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud rajatiste väljaehitamise kohustused ja kasutamise tingimused.