



Kobras OÜ
Registrikood 10171636
kobras@kobras.ee

TÖÖ NR 2025-003
Mai 2025

Tellijä: Põlva Vallavalitsus

**PÕLVA LINNA ETTEVÕTLUSALADE
DETAILPLANEERING
SELETUSKIRI JA JOONISED**

Juhataja: Erki Kõnd

Projektijuht: Priit Paalo

Volitatud maastikuarhitekt, tase 7

Maastikuarhitekt-planeerija: Kadri Kattai

Volitatud maastikuarhitekt, tase 7

Kontrollija: Priit Paalo

Objekti asukoht: Põlva maakond, Põlva vald, Põlva linn, Jaama tn 60 (katastritunnus 62101:001:0070), Jaama tn 81b (katastritunnus 62201:001:0378), Jaama tn 85 (katastritunnus 62201:001:0379) ja Jaama tn 91 (katastritunnus 62201:001:1112) katastriüksused.

X= 6440448, Y= 682668

ÜLDINFO

TÖÖ NIMETUS:	Põlva linna ettevõtlusalade detailplaneering
OBJEKTI ASUKOHT:	Põlva maakond, Põlva vald, Põlva linn, Jaama tn 60 (katastritunnus 62101:001:0070), Jaama tn 81b (katastritunnus 62201:001:0378), Jaama tn 85 (katastritunnus 62201:001:0379) ja Jaama tn 91 (katastritunnus 62201:001:1112) katastriüksused.
TÖÖ EESMÄRK:	Detailplaneeringu eesmärgiks on anda ehitusõigus kaasaegse ettevõtluskeskkonna edendamiseks sobivate hoonete püstitamiseks ja määrata võimalikud asukohad tehnovõrkudele ja -rajatistele. Planeeritava ala pindala on <i>ca</i> 2,2 ha.
TÖÖ LIIK:	Detailplaneering
TÖÖ TELLIJAJA KOHALIK OMAVALITSUS: (otsustaja)	/ Põlva Vallavalitsus Martti Rõigas , vallavanem Tel 799 9470 martti.roigas@polva.ee Tiia Zuppur , arhitekt-planeerija Tel 5347 1669 tiia.zuppur@polva.ee
TÖÖ TÄITJA:	Kobras OÜ Registrikood 10171636 Riia 35, 50410 Tartu Tel 730 0310 http://www.kobras.ee
Projektijuht / planeeringu koostaja:	Priit Paalo – maastikuarhitekt-planeerija Tel +372 566 200 79 priit@kobras.ee
Planeeringu koostaja:	Kadri Kattai – maastikuarhitekt-planeerija Tel +372 566 326 24 kadri@kobras.ee
Konsultandid:	Urmas Uri – geoloog, keskkonnaekspert (KMH0046) Noeela Kulm – keskkonnaekspert Erki Kõnd – projektijuht, projekteerija
Kontrollijad:	Priit Paalo – maastikuarhitekt-planeerija Ene Kõnd – tehniline kontrollija

Kobras OÜ litsentsid / tegevusload:

1. Keskkonnamõju hindamise tegevuslitsentsid:
KMH0046 Urmas Uri; KMH0159 Noela Kulm.
2. Keskkonnamõju strateegilise hindamise juhteksperdid:
Urmas Uri; Teele Nigola.
3. Hüdrogeoloogiliste tööde tegevusluba nr 379:
Hüdrogeoloogilised uuringud; Hüdrogeoloogiline kaardistamine.
4. Maakorraldustööde tegevuslitsents nr 635 MA-k.
5. MTR-i majandustegevusteated:
 - Ehitusuuringud EG10171636-0001;
 - Ehitusprojekti ekspertiis EK10171636-0002;
 - Omanikujärelevalve EO10171636-0001;
 - Projekteerimine EP10171636-0001;
 - Muinsuskaitse E 377/2008.
6. Maaparandusalal Tegutsevate Ettevõtjate Registri (MATER) registreeringud:
 - Maaparandussüsteemi omanikujärelevalve MO0010-00;
 - Maaparandussüsteemi projekteerimine MP0010-00;
 - Maaparanduse uurimistöö MU0010-00;
 - Maaparanduse ekspertiis MK0010-00.
7. Muinsuskaitseameti pädevustunnistus PT 606/2012:
Mälestise liigid: ehitismälestis, ajaloomälestis, maailmapärandi objektil asuv ehitis.
Tööde liik: konserveerimise ja restaureerimise projektide koostamine, konserveerimis- ja restaureerimistööde tegevuskavade koostamine maastikuarhitektuuri valdkonnas, muinsuskaitseline järelevalve, planeeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamine, uuringud ja uuringu tegevuskavade koostamine.
8. Veeuuringut teostava proovivõtja atesteerimistunnistus (reoveesetest, pinnaveest, põhjaveest, heit- ja reoveest proovivõtmine) Noela Kulm - Nr 2074/22, Tanel Mäger – Nr 2075/22.
9. Kutsetunnistused:
 - Diplomeeritud mäeinsener, tase 7, kutsetunnistus nr 176863 – Tanel Mäger;
 - Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 167534 – Erki Kõnd;
 - Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 131647 – Oleg Sosnovski;
 - Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 180897 – Martin Võru;
 - Diplomeeritud hüdrotehnikainsener, tase 7, kutsetunnistus nr 167600 – Ervin R. Piirsalu;
 - Diplomeeritud veevarustuse- ja kanalisatsiooniinsener, tase 7, kutse nr E000482 – Ervin R. Piirsalu;
 - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 204983 – Teele Nigola;
 - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 219417 – Kadri Kattai;
 - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 222980 – Priit Paalo;
 - Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7, kutsetunnistus 176300 – Teele Nigola;
 - Geodeesiainsener, tase 7, kutsetunnistus nr 194138 – Ivo Maasik;
 - Geodeesiainsener, tase 7, kutsetunnistus nr 194147 – Marek Maaring;
 - Maakorraldaja, tase 6, kutsetunnistus nr 202806 – Ivo Maasik;
 - Markšneider, tase 6, kutsetunnistus nr 197275 – Ivo Maasik;
 - Puurija, tase 3, kutsetunnistus nr 114525 – Peeter Lillak;
 - Puurmeister, tase 5, kutsetunnistus nr 150111 – Peeter Lillak;
 - Puittaimede hindaja, tase 5, kutsetunnistus nr 202712 – Kreete Lääne;
 - Geodeet, tase 6, kutsetunnistus nr 213931 – Meelis Aro.

SISUKORD

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK.....	6
1.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD VAREM KOOSTATUD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID	6
1.2. OLEMASOLEVAD ALUSPLAANID JA MUU INFO ALA KOHTA.....	7
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS.....	7
2.1. ÜLDINE INFO	7
2.1.1. PLANEERINGUALA ASUKOHT	7
2.1.2. HOONED JA RAJATISED	9
2.1.3. JUURDEPÄÄSUD	9
2.1.4. HALJASTUS.....	9
2.1.5. RELJEEF	10
2.1.6. KITSENDUSED.....	10
2.2. FUNKTSIONAALSETE JA LINNAEHITUSLIKE SEOSTE ANALÜÜS	10
2.2.1. VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE.....	10
2.2.2. LINNAEHITUSLIK ANALÜÜS	11
2.2.3. ÜHENDUSVÕIMALUSED TEHNOVÕRKUDEGA.....	11
3. PLANEERIMISETTEPANEK.....	12
3.1. PLANEERINGU KONTSEPTSIOON.....	12
3.2. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDE MOODUSTAMINE JA KRUNDI EHITUSÕIGUS.....	12
3.3. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE	12
3.4. ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE.....	13
3.5. JUURDEPÄÄSUD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS	13
3.5.1. JUURDEPÄÄSUD	13
3.5.2. PARKIMINE	14
3.6. HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED	14
3.6.1. PLANEERITUD HALJASTUSLAHENDUS.....	14
3.6.2. JÄÄTMEKÄITLUSE PÕHIMÕTTED	14

3.7. TULEOHUTUSNÕUDED JA TULETÕRJE VEEVARUSTUS.....	14
3.8. TEHNOVÕRKUDE JA –RAJATISTE ASUKOHAD	15
3.8.1. VEEVARUSTUS	15
3.8.2. REOVEEKANALISATSIOON	15
3.8.3. SADEMEVEEKANALISATSIOON JA VERTIKAALPLANEERIMINE	15
3.8.4. ELEKTRIVARUSTUS, SH VÄLISVALGUSTUS	16
3.8.5. TELEKOMMUNIKATSIOONI VÕRK	17
3.8.6. SOOJUSVARUSTUS.....	17
3.8.7. GAASIVARUSTUS.....	17
3.8.8. TINGIMUSED TAASTUVENERGIA KASUTAMISELE	18
3.9. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS	18
3.9.1. MÜRAGA SEOTUD TINGIMUSED	18
3.9.2. HALJASTUSEGA SEOTUD TINGIMUSED	19
3.9.3. MAA-ALUSE KORRUSE RAJAMISEGA SEOTUD TINGIMUSED.....	19
3.10. RAUDTEEGA SEOTUD TINGIMUSED	19
3.11. SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE	20
3.12. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED	21
3.13. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA	21
3.14. PLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED	21
4. PLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MAJANDUSLIKUD, KULTUURILISED, SOTSIAALSED JA	
LOODUSKESKKONNALE AVALDUVAD MÕJUD	22
5. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE	22
6. JOONISED – DIGITAALSELT ON JOONISED ESITATUD ERALDI FAILIDENA.....	25
6.1. ASUKOHASKEEM M 1:2000	
6.2. LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHTUSLIKUD SEOSD M 1:2000	
6.3. JAAMA TN 60 OLEMASOLEV OLUKORD M 1:500	
6.4. JAAMA TN 81B OLEMASOLEV OLUKORD M 1:500	

6.5. JAAMA TN 85 OLEMASOLEV OLUKORD M 1:500

6.6. JAAMA TN 91 OLEMASOLEV OLUKORD M 1:500

6.7. JAAMA TN 60 PÕHIJONIS M 1:500

6.8. JAAMA TN 81B PÕHIJONIS M 1:500

6.9. JAAMA TN 85 PÕHIJONIS M 1:500

6.10. JAAMA TN 91 PÕHIJONIS M 1:500

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Põlva Vallavalitsuse 26.11.2024 korraldus nr 2-3/390 „Põlva linna ettevõtlusalade detailplaneeringu algatamine”.

Detailplaneeringu eesmärgiks on anda ehitusõigus kaasaegse ettevõtluskeskkonna edendamiseks sobivate hoonete püstitamiseks ja määrata võimalikud asukohad tehnovõrkudele ja -rajatistele. Planeeritava ala pindala on ca 2,2 ha.

Planeeringuga antakse üksteise ja ümbritsevaga arvestavate ühtsete ehitustingimustega ruumiline terviklahendus. Eesmärgi saavutamiseks lahendatakse detailplaneeringuga planeerimisseaduse § 126 ülesanded, mis on asjakohased ja vajalikud kavandatud eesmärgi täitmiseks.

Kuna planeeringu koostamisel ei viida läbi keskkonnamõju strateegilist hindamist, siis tuleb keskkonnatingimusi tagavad nõuded seada detailplaneeringuga. Planeeringu koosseisus tuleb anda hinnang taristu kliimakindlusele, sest kruntide arendamiseks vajaliku taristu (mahasõidud Jaama tänavalt, liitumispunktid jm) väljaehitamiseks on kavas taotleda ELi struktuurifondide rahastust. Planeeringulahendus peab olema kooskõlas kasvuhuonegaaside heite vähendamise või sidumise eesmärkidega ning maandama kliimamuutustega kaasnevad riskid.

1.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD VAREM KOOSTATUD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID

- Põlva Vallavolikogu 27.06.2024 otsusega nr 1-3/16 kehtestatud „Põlva valla üldplaneering”;
- Põlva Linnavolikogu 13.04.2005. a otsusega kehtestatud „Põlva linnas Jaama 81a ja Jaama 83 kruntide vahelise maa-ala detailplaneering”;
- Põlva Vallavolikogu 16.05.2024 määrusega nr 7 kehtestatud „Põlva valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2024-2035”;
- Põlva Vallavolikogu 17.05.2018 määrusega nr 39 kehtestatud „Põlva valla jäätmehoolduseeskiri”;
- Põlva Vallavalitsus, Kajaja Acoustics OÜ ning Hendrikson & Ko OÜ. 2021. „Põlva linna ja lähialade mürakaart”.

1.2. OLEMASOLEVAD ALUSPLAANID JA MUU INFO ALA KOHTA

Detailplaneeringu alusplaaniks on Sirkel & Mall Geodeesia poolt 10.-11.12.2024 mõõdistatud digitaalne geodeetiline alusplaan „Maa-ala plaan tehnovõrkudega“ mõõtkavas 1:500 (töö nr 2693-24). Mõõdistuse koordinaadid on L-Est 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis.

Jaama tänava info on kajastatud 2016. aastal Raxoest OÜ poolt koostatud ehitusjärgse teostusjoonise põhjal ning AS Teede REV-2 poolt koostatud teostusjoonise põhjal, Jaama tänava vee- ja kanalisatsioonitorustike ning hüdrantide asukohad GeoNik OÜ 2015. aasta geodeetilise alusplaani põhjal, gaasitorustiku asukoht Jaama tänaval OÜ Postulo 2015. aasta teostusjoonise põhjal.

Täiendav info pärineb Maa- ja Ruumiameti geoportaalist, varem koostatud dokumentidest ning kohapealsetest vaatlustest.

Jaama 81b maaüksusel kehtib Põlva Linnavolikogu 13.04.2005. a otsusega kehtestatud „Põlva linnas Jaama 81a ja Jaama 83 kruntide vahelise maa-ala detailplaneering“. Uue detailplaneeringu kehtestamisega muutub sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks.

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

2.1. ÜLDINE INFO

2.1.1. Planeeringuala asukoht

Planeeritavad maaüksused suurusega kokku ligikaudu 2,2 ha asuvad Põlva linna kirdeosas, olemasolevas tootmis- ja äripiirkonnas raudtee läheduses.

Planeeringuala asukoht on toodud asukohajoonisel (joonis 1).

Planeeringualasse jäävad järgmised maaüksused:

- Jaama tn 60 (katastritunnus 62101:001:0070, sihtotstarve 100% tootmismaa, pindala 5 114 m²) katastriüksus;
- Jaama tn 81b (katastritunnus 62201:001:0378, sihtotstarve 100% tootmismaa, pindala 6 494 m²) katastriüksus;
- Jaama tn 85 (katastritunnus 62201:001:0379, sihtotstarve 100% tootmismaa, pindala 5 692 m²) katastriüksus;
- Jaama tn 91 (katastritunnus 62201:001:1112, sihtotstarve 100% tootmismaa, pindala 4 593 m²) katastriüksus.

Jaama tn 60 piirinaabriteks on järgnevad maaüksused:

Põhjas:

- Jaama tänav T6 (katastriüksuse tunnus 62101:001:0117, transpordimaa 100% 80%, 10 297 m²);

Idas ja lõunas:

- Vabriku tn 41 (katastriüksuse tunnus 62201:001:0805, tootmismaa 100%, 9 774 m²);

Läänes:

- Jaama tn 56 (katastriüksuse tunnus 62001:006:0038, tootmismaa 100%, 13 071 m²).

Jaama tn 81b piirinaabriteks on järgnevad maaüksused:

Põhjas:

- Jaama tn 81 (katastriüksuse tunnus 62001:006:0009, transpordimaa 100%, 116 354 m²);

Idas:

- Jaama tn 83 (katastriüksuse tunnus 62001:006:0160, tootmismaa 100%, 13 059 m²);

Kagunurgas:

- Jaama tänav T6 (katastriüksuse tunnus 62101:001:0117, transpordimaa 100% 80%, 10 297 m²);

Lõunas:

- Jaama tänav T5 (katastriüksuse tunnus 62101:001:0116, transpordimaa 100%, 21 697 m²);

Läänes:

- Jaama tn 81a (katastriüksuse tunnus 62001:006:0026, jäätmeoidla maa 90%, tootmismaa 10%, 2289 m²).

Jaama tn 85 piirinaabriteks on järgnevad maaüksused:

Põhjas:

- Jaama tn 81 (katastriüksuse tunnus 62001:006:0009, transpordimaa 100%, 116 354 m²);

Idas:

- Jaama tn 87 (katastriüksuse tunnus 62001:006:0345, tootmismaa 100%, 13 059 m²);

Lõunas:

- Jaama tänav T6 (katastriüksuse tunnus 62101:001:0117, transpordimaa 100% 80%, 2 721 m²);

Läänes:

- Jaama tn 83 (katastriüksuse tunnus 62001:006:0160, tootmismaa 100%, 13 059 m²).

Jaama tn 91 piirinaabriteks on järgnevad maaüksused:

Põhjas:

- Tartu-Petseri 43,7-45,6 km (katastriüksuse tunnus 61902:003:0769, transpordimaa 100%, 91 526 m²);

Idas ja lõunas:

- Jaama tänav T6 (katastriüksuse tunnus 62101:001:0117, transpordimaa 100% 80%, 10 297 m²);

Läänes:

- Jaama tn 89 (katastriüksuse tunnus 62001:006:0262, jäätmeoidla maa 100%, 267 m²);
- Jaama tn 87 (katastriüksuse tunnus 62001:006:0345, tootmismaa 100%, 13 059 m²).

Jaama tn 81b, 85 ja 91 piirnevad Tartu-Koidula laiarööpmelise raudteega.

Ühisveevärgi kava kohaselt paikneb planeeringualast reoveekogumisalal vaid Jaama tn 60 maaüksus, ülejäänud krundid on jätetud väljapoole reoveekogumisala piiri.

Üldplaneeringu kohaselt ei paikne enamuse planeeringualast kaugküttepiirkonnas (kaugküttepiirkonda jääb üldplaneeringu joonise kohaselt ainult Jaama tn 91 maaüksuse lõunaosa).

Planeeringuala olemasolevat olukorda on kirjeldatud allpool ning visuaalselt kajastatud olemasoleva olukorra joonistel (joonised 3-6).

2.1.2. Hooned ja rajatised

Enamuse planeeritavatest katastriüksustest on hoonestamata (erandina paikneb Jaama tn 60 maaüksusel üks väiksemamahuline lagunenud hoone) ning asuvad üldplaneeringu kohaselt Raudtee ehituslikus piirkonnas.

2.1.3. Juurdepääsud

Kõigile planeeritavatele maaüksustele on võimalik pääseda Jaama tänavalt, ent krundile viiv juurdepääsutee on täna kitsa kruusateena välja ehitatud vaid Jaama tn 81b maaüksusel.

2.1.4. Haljastus

Planeeritavad katastriüksused on tühermaad, mida täna inimeste poolt ei kasutata. Enamusel planeeringualast paiknevad vaid mõned isekulvi teel sinna kasvanud puud ja põõsad. Silmapaistvaim puude grupp asub Jaama tn 60 maaüksuse idaosas, olemasoleva lagunenud hoone läheduses (foto 1, vasakul). Jaama tn 91 maaüksus on suures osas puittaimestikuga kaetud – ala idaosas kasvavad kõrgemad, ent mitte väga eakad lehtpuud, ala lääneosa on valdavalt kaetud võsaga (foto 1, paremal).

Kohaliku omavalitsuse hinnangul ei ole tarvis planeeringualal looduslikku ilmet säilitada, kuna tegemist on Põlva linnas logistiliselt väga heas asukohas olevate katastriüksustega.



Foto 1. Vasakul: Jaama tn 60 maaüksusel idaosas olemasoleva hoone läheduses kasvav kõrgemate puude ala. Paremal: Vaade Jaama tn 91 maaüksusel olevale lehtpuuvõsale (Fotod: Kadri Kattai)

2.1.5. Reljeef

Planeeringuala reljeef on Jaama tn 60, Jaama tn 81b ja Jaama tn 85 maaüksustel valdavalt tasane – suuremad kõrguste erinevused ilmnevad maaüksuste ääres olevate kraavide tõttu maaüksuste servades. Reljeef langeb põhja suunas (raudtee suunas) ning Jaama tn 60 maaüksusel ka ida suunas, Jaama tn 81b ja Jaama tn 85 maaüksustel lääne suunas. Maapinna absoluutkõrgused jäävad nendel kolmel maaüksusel vahemikku 63.14 – 64.15.

Jaama tn 91 maaüksusel paiknevad ala läbiva oja nõlvad ala idapoolses osas, kraavid loodenurgas ja Jaama tänava ääres. Reljeef langeb põhjasuunas ja idasuunas. Maapinna absoluutkõrguste vahemik on 61.51 – 64.22.

2.1.6. Kitsendused

Jaama tn 60 maaüksusel: maaüksuse ida- ja lääneosas paiknevad elektri maakaabelliinid koos kaitsevööndiga (1 meeter kaablist), maaüksuse lääneservas B- kategooria gaasitorustik ja selle kaitsevöönd (1 meeter gaasitorustiku seinast), geodeetilise märgi (nr 5182) kaitsevöönd.

Jaama tn 81b maaüksusel: elektri maakaabel ja selle kaitsevöönd (1 meeter kaablist), elektri õhukaabelliin 1-20 kV ja selle kaitsevöönd (3 meetrit kaablist, laiarööpmelise raudtee kaitsevöönd (30 meetrit äärmise rööpme teljest).

Jaama tn 85 maaüksusel: maaüksuse loodenurka ulatub elektriõhuliini 1-20 kV kaitsevöönd (10 meetrit mõlemal pool liini telge), loodenurka sidepaigaldise (optiline maakaabelliin-Tartu-KoidulaFOK1) kaitsevöönd (1 meeter liinist), maaüksuse põhjaküljele ulatub laiarööpmelise raudtee kaitsevöönd (30 meetrit äärmise rööpme teljest), maaüksuse lõunaküljel paikneb elektri maakaabelliin ja selle kaitsevöönd (1 meeter kaablist).

Jaama tn 91 maaüksusel: elektrimaakaabelliin ja kaitsevöönd ning maaparandussüsteemi peakraavi Plaki oja (VEE1048810) veekaitsevöönd. Lisaks ulatub maaüksusele olemasoleva reoveepumpla kaitsevöönd (20 meetrit pumplast).

Lisaks ulatub planeeringualale Jaama tänava kaitsevöönd (10 m äärmise sõiduraja välimisest servast).

Looduskaitselisi ega muinsuskaitselisi piiranguid planeeringualal ei ole.

2.2. FUNKTSIONAALSETE JA LINNAEHITUSLIKE SEOSTE ANALÜÜS

2.2.1. Vastavus üldplaneeringule

Kehtiva üldplaneeringu järgi asuvad Jaama tn 60, Jaama tn 85 ja Jaama tn 91 katastriüksused segakasutusega äri- ja tootmisettevõtte juhtotstarbega maa-alal. Segakasutusega äri- ja tootmisettevõtte maa-alale lubab üldplaneering kavandada äri- ja teenindusettevõtteid, büroosid, haljasalasid, laopindu, tanklaid, tootmisettevõtteid ja neid teenindavat maakasutust.

Jaama tn 81 b maaüksus paikneb segakasutusega äri- ja teeninduse maa-alal, kuhu üldplaneering lubab lisaks kavandada valitsus-, tervishoiu-, sotsiaalhoolekande-, kultuuri- ja spordiasutuste, kirikute-, koguduste ja riigikaitse maa-ala ning neid teenindavat maakasutust ning elamuid ja neid teenindavat maakasutust. Tootmisettevõtted peavad olema olulise keskkonnamõjuta.

Uue hoone rajamisel raudtee lähedusse peab arendaja arvestama võimaliku vibratsiooni ja müra kahjuliku mõjuga ning vajadusel seadma servituudid häiringute talumiseks. Normidele vastavuse tagamine, leevendavate meetmete kasutusele võtmine ja nende finantseerimine on arendaja kohustus.

Raudtee-äärsele alale on eelistatud elamuga võrreldes vähem tundliku ehitise püstitamine (nt äri- ja teenindushoone, tootmishoone vms).

Käesolev detailplaneering on kehtiva üldplaneeringuga kooskõlas.

2.2.2. Linnaehituslik analüüs

Planeeringuala läheduses asuvad erinevate tegevusaladega ettevõtted, sh kauplused ja laopinnad. Piirkonnas on valdavalt äri- ja tootmismaa sihtotstarbega katastriüksused.

Katastriüksustelt on Jaama tänava kaudu ühendus nii Põlva ringteele kui ka Mooste suunas Kanepi-Leevaku tee (tee nr 62). Põlva ringteele pääseb ka Lao ja Pärnaõie tänavaid mööda.

Tehnovõrkude osas on planeeringuala vahetus läheduses (Jaama tänaval) olemas elektri maakaabelliin, gaasitorustik, ühisveevärgi ja -kanalisatsioonitorustikud, tänavavalgustus ning Jaama tn 81b ja 91 läheduses ka sideehitised. Ühendusvõimalus olemasoleva sidekaabliga jääb Jaama tn 60 katastriüksusest ca 60 ja Jaama tn 85 katastriüksusest ca 135 meetri kaugusele.

Lähim kaugküttetorustik asub Lao tn ja Vabriku tn ristmikul, ca 200 m kaugusel Jaama tn 60 maaüksusest. Suurema tarbimismahu jaoks sobiv kaugküttetorustik asub Vabriku tn 34 maaüksusel, ca 320 m kaugusel Jaama tn 60 maaüksusest.

Lähimad tuletõrjehüdrandid paiknevad Jaama tänava ääres – planeeritavate maaüksuste vahetus läheduses (Jaama tn 91 paikneb hüdrandist nr 51 ca 25 m kaugusel, Jaama tn 85 hüdrandist nr 50 ca 12 m kaugusel, Jaama tn 60 hüdrandist nr 49 ca 3 meetri kaugusel ja Jaama tn 81b hüdrandist nr 42 ca 15 meetri kaugusel).

Planeeringuala naabruses asuvad kuni 3-korruselised ja üle 10,8 meetri kõrgused (kõige kõrgema hoone – Jaama tn 54 kõrgust ei ole EHRis märgitud) tootmis- ja ärihooned, mille ehitisealune pindala on kuni 2 200 m².

Lähipiirkonnas asuvate tootmis- ja ärimaade täisehitusprotsent on kuni 30%.

Planeeritud kruntide täisehitusprotsent, hoone suurim lubatud pindala ja suurim lubatud kõrgus on küll suuremad piirkonna tänastest näitajatest, ent arvestades, et tegemist on tootmispiirkonnaga kus on vaja jätta piisavalt paindlikust erinevate ettevõtete tegevuse tarbeks, on üldplaneeringu kohase maksimaalse ehitisealuse pinna ja kõrguse kavandamine põhjendatud.

Ühtne hoonestusviis planeeringuala lähipiirkonnas puudub: leidub nii tänava suhtes paralleelselt kui ka risti ja diagonaalis olevaid hooneid.

2.2.3. Ühendusvõimalused tehnovõrkudega

Planeeringuala läheduses on Jaama tänaval olemas gaasi-, vee- ja reoveekanalisatsiooni torustikud ja elektri kesk- ja madalpingekaablid. Jaama tn 81b ja Jaama tn 91 maaüksuste läheduses on olemas sidekaablid.

Jaama tänaval pole sademeveetorustikku (sademeveetorustik paikneb Jaama tn 91 maaüksuse lõunaosas, paiknedes tänavaga risti), ent Jaama tänava ääres on mitmeid kraave, sh planeeringuala naabruses oleval Jaama tn 87 maaüksusel paiknev kraav, mis suunab tänavaäärse vee Plaki oja. Täna on kraav hooldamata ja vajab puhastamist.

Kaugküttetorustik jääb planeeringualast kaugemale.

3. PLANEERIMISETTEPANEK

3.1. PLANEERINGU KONTSEPTSIOON

Planeeringuga on kavandatud neljale krundile äri- ja tootmishoonete ehitusõigus, mis oleks võimalikult paindlik, et võimaldada tegutseda erinevatel potentsiaalsetel kaasaegsetel ettevõtetel ning kasutaks maksimaalselt ära olemasoleva tootmis- ja äripiirkonna head logistilist asukohta ja kompakset paiknemist. Näiteks on raudtee äärsetele kruntidele ette nähtud võimalus neid hiljem funktsionaalselt raudteega liita ning Jaama tn 85 krundile ette nähtud päästekeskuse rajamise võimalus.

Hooneid pole kavandatud raudtee kaitsevööndisse ega Plaki oja veekaitsevööndisse, lisaks on säilitatud Jaama tn 71 maaüksusel paiknev noor puistu ning Jaama tn 60 maaüksuse idanurgas paiknev kõrghaljastus. Planeeringuga on kavandatud võimalikult optimaalne ühendatus tehnovõrkudega, kasutades vaid neid võrguühendusi, mis on läheduses olemas.

Samuti on lokaalselt lahendatud sademevesi, mis on kavandatud immutada.

3.2. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDE MOODUSTAMINE JA KRUNDI EHITUSÕIGUS

Planeeringuga olemasolevaid krundipiire ei muudeta.

Kruntidele on kavandatud äri- ja/või tootmishoonete rajamine. Jaama tn 85 maaüksusele on lubatud lisaks äri- ja tootmishoonetele ka päästeteenistuse hoone rajamine.

Ehitusõigus ja planeeritud kruntide kasutamise sihtotstarbed on esitatud kruntide põhijoonistel (joonised 7-10) olevas ehitusõiguse tabelis.

Lisaks maapealsetele korrustele on lubatud kruntidele ka ühe maa-aluse korruse rajamine, mis võimaldab vajadusel lahendada maa-alusena ka osa parkimisest.

Jaama tn 60 maaüksuse kirdenurgas asuv hoone on planeeritud likvideerida.

Jaama tn 81b ja Jaama tn 85 maaüksuseid on lubatud hiljem funktsionaalselt liita raudteega. Raudtee taristuga liitumiseks tuleb tulevasel harutee omanikul või projekteerijal esitada tehniliste tingimuste taotlus koos eskiislahenduse ja Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ameti poolt antud projekteerimistingimustega (EhS §88) aktsiaseltsile Eesti Raudtee e-posti aadressile infra@evr.ee.

3.3. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE

Kõikide planeeritavate kruntide hoonestusala on määratud vähemalt 4 m kaugusele krundipiirist, et tagada naabermaaüksustega piisav ehitiste vaheline tuleohutuskaja.

Lisaks on Jaama tn 60 maaüksuse hoonestusala paigutatud vähemalt 8 meetri kaugusele lõuna suunas olevast naabermaaüksusel paiknevast hoonest ning kaugemale idasuunas kasvavast kõrghaljastusest.

Kruntide Jaama tn 81b ja Jaama tn 85 hoonestusala määramisel on lisaks arvestatud, et hooned ei paikneks raudtee kaitsevööndis.

Jaama tn 91 krundi hoonestusala määramisel on arvestatud, et hoonestusala paikneks väljaspool maaparandussüsteemi eesvooluks oleva Plaki oja veekaitsevööndit, kraavide ja oja kaldaid ning väljaspool olemasolevate Jaama tänava läheduses paiknevate tehnovõrkude kaitsevööndeid.

Hoonestusala on planeeringus kujutatud ulatuslikumana kui seda on suurim lubatud ehitisealne pind, et võimaldada vajadusel hoonete lõplikku asukohta projekteerimisel täpsustada.

Hoonete kavandamine väljapoole hoonestusala ei ole lubatud. Väljapoole hoonestusala on lubatud kavandada väikevorme ja arhitektuurseid elemente, valguskaste jmt, mida määruse „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“ kohaselt ei arvestata hoonealuse pinna koosseisu - paigutamisel tuleb asukoht kooskõlastada kohaliku omavalitsusega ja naaberkinnistu omanikuga.

Planeeritud hoonestusala on esitatud põhijoonisel (joonised 7-10).

3.4. ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE

Põhihoone esifassaad peab olema tänava poole, st tänava poole avanevad aknad ja uksed. Umbseinad ei ole tänava ääres lubatud.

Hoonet teenindavad funktsioonid (nt prügi sorteerimine, kauba laadimine) tuleb paigutatada eelistatult tänavalt/teelt mittenähtavasse kohta.

Hoone maht ja ehitise alune pind järgib üldjuhul piirkonnas väljakujunenud näitajaid. Kuna planeeringuala paikneb tootmisparkonnas, on lubatud suuremate hoonemahtude teket, kui ümbruskonnas täna näha. Täpsem hoonete hulk ja pindala selgub projekteerimise etapis, ent planeeringuga on peetud oluliseks säilitada piisavalt paindlikkust, et tagada tulevikus potentsiaalse äri- või tootmisettevõtte toimimiseks vajalik maht.

Elektrikilbid, antennid, juhtmed, päikesepaneelid, õhksoojuspumbad ja muud tehnilised seadmed tuleb paigaldada kohtadesse, kus need ei riku vaadet avalikust ruumist hoone fassaadile ja katusele.

Välisfassaadi materjalidena on keelatud ümarpalk. Materjale täpsustatakse projekteerimise etapis.

Hoonete katused peavad olema heledat tooni, et vältida soojusaarte teket.

Hoonete 0.00 kõrgus määratakse projekteerimisel.

Liiklusohutuse tagamiseks tuleb rajada raudteemaa ja planeeringu ala piirile katkematu piire kogu raudteemaa ulatuses, et nii sõidukite, kui jalakäijate pääs raudteemaale selleks mitte ettenähtud kohtades oleks takistatud. Aluspinnasega ühendatud piirdeaia osad (aiapostid, aiavundament), samuti piirdeaia elemendid ja konstruktsioonid ei tohi ulatuda üle raudteemaa kinnistu piiri raudteemaale. Piirdeaia minimaalne kõrgus peab olema 1,5 m.

3.5. JUURDEPÄÄSUD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS

3.5.1. Juurdepääsud

Juurdepääsud planeeringualale on kavandatud planeeritavate kruntidega külgnevalt Jaama tänavalt. Planeeringuga on näidatud igale krundile üks juurdepääs – projektiga võib kavandada ka täiendavaid juurdepääse või juurdepääsu asukohta täpsustada.

3.5.2. Parkimine

Sõiduautode ja jalgrataste parkimisvajadus selgub edasise projekteerimise etapis, kui täpsustuvad hoonete hulk, hoonetealused pindalad ja kasutamise otstarbed. Ehitusõigust saab realiseerida mahus, mis tagab normatiivse parkimise.

Parklad tuleb paigutada hoonete külgedele või taha või lahendada parkimine hoonesiseselt. Enam kui 20-kohalised parkimisalad tuleb liigendada mitmerindelise haljastusega, arvestusega vähemalt üks puu iga 10 parkimiskoha kohta. Haljastuse planeerimisel tuleb arvestada lumevallitusega ning tagada ristmikel vajalik nähtavus.

Parkimisalasid võib paigutada ka raudtee kaitsevööndisse.

Vähem koormatud parkla puhul (nt E-R 8-17 töögraafikuga asutuste parklad) tuleb kasutada vett läbi laskvat sillutist (nt murukivi, killustik jm).

Avaliku kasutusega hoone ja ala juurde tuleb rajada ligipääsetav ja keskse asukohaga jalgrattaparkla või hoiukoht, mis on soovitatavalt varikusega. Jalgrataste parkimine tuleb lahendada vastavalt vajadusele ja/või normidele.

3.6. HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED

3.6.1. Planeeritud haljastuslahendus

Kruntidel tuleb tagada vähemalt 10% ulatuses kõrghaljastust, mis vähendaks tootmisaladelt ja raudteetaristust lähtuvaid negatiivseid mõjusid. Võimaliku kõrghaljastuse alad koos pindalaga on toodud planeeringu põhijoonistel. Kõrghaljastuse asukoht ja ulatus täpsustatakse projektiga. Kõrghaljastuse projekteerimisel raudteemaaga piirnevale alale tuleb arvestada raudteeliikluse ohutuse tagamiseks vajaliku nähtavusega ning kavandada haljastus nii, et täiskasvanud puude võrad ja juured ei ulatuks raudteemaale. Soovitatav on kasutada madalama kasvuga liike, samas kavandada haljastus raudtee ja hoonestusala vahel mitmerindelisena ning kasutada nii igihaljaid kui ka lehtpuid.

Planeeritud kõrghaljastus jääb raudtee välimisest rööpast kaugemale kui 10 m, mistõttu on tagatud raudtee tuleohutus ja piisav nähtavus.

Soovitatav on säilitada planeeringualal maksimaalselt hea tervise juures olevat kõrghaljastust, ent kohustus haljastuse säilitamiseks seatakse ainult Jaama tn 91 krundi idaosale. Mujal planeeringualal tuleb olemasoleva haljastuse säilitamise võimalused, puude elujõulisus ja hooldusvajadus välja selgitada projekteerimise faasis.

3.6.2. Jäätmekäitluse põhimõtted

Jäätmekäitus tuleb korraldada valla jäätmehoolduseeskirja kohaselt. Kruntidel paiknevate jäätmemahutite ja vajadusel jäätmemajade asukohad määratakse projektiga. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele.

3.7. TULEOHUTUSNÕUDED JA TULETÕRJE VEEVARUSTUS

Tuletõrje veevarustus peab vastama siseministri 18.02.2021 vastu võetud määrusele nr 10 "Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord". Vastavalt Siseministri 30.03.2017 määrusele 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded" tuleb tagada erinevatel

kruntidel asuvate hoonete vaheline tuleohutuskuju 8 m või kompenseerida tuleohutuskuju puudujääk tehniliste ja konstruktsiooniliste lahendustega. Täpne hoonete tuleohutusklass määratakse edasisel projekteerimisel.

Tuletõrje veevarustus lahendatakse piirkonnas võimalusel olemasolevate Jaama tänaval asuvate hüdrantide baasil. Jaama tn hüdrantide nr 41, 42, 49, 50 ja 51 maksimaalseks tulekustutusvee vooluhulgaks on AS Põlva Vesi info kohaselt arvestatud 15 l/s. Juhul, kui projekteerimise etapis selgub, et hoonete kasutusviis nõuab suuremat tuletõrjevee vooluhulka kui 15 l/s (kui hoonete põlemiskoormus ületab 600 MJ/m²), tuleb projektis krundile ette näha piisaval hulgal täiendavaid tuletõrjevee mahuteid.

Juhul, kui projektiga kavandatakse kõrgemaid kui 1-korruselisi hooneid või hoonete sügavus ei võimalda päästjatel vajadusel pääseda hoonele ligi igalt küljelt, tuleb tagada päästeautole ümber hoone sõitmise võimalus. Päästeauto juurdepääsuks vajalike teekoridoride asukohad täpsustatakse projektiga.

Planeeringuala alternatiivne avariijuurdepääs juhuks, kui Jaama tänava kaudu pole võimalik planeeringualale pääseda, on kavandatud läbi Jaama tn 70 ja Vabriku tn 43 maaüksustel paikneva tee. Avariijuurdepääs on vähemalt 3,5 meetri laiune, kandevõimega 25 tonni. Avariiläbipääsu asukoht on toodud planeeringu funktsionaalsete seoste joonisel (joonis 2) ja selle toimimise tagamine on kohaliku omavalitsuse ülesanne.

3.8. TEHNOVÕRKUDE JA –RAJATISTE ASUKOHAD

Planeeringuga on antud tehnovõrkude ja -rajatiste põhimõttelised lahendused, mida on kujutatud põhijoonisel (joonised 7-10), pikalt mööda Jaama tänavat kulgevate tehnovõrkude koridorid ka funktsionaalsete seoste joonisel (joonis 2). Tehnovõrkude ja -rajatiste vajadust ja asukohti täpsustatakse projektiga.

3.8.1. Veevarustus

Planeeringuala veevarustus on lahendatud vastavalt AS Põlva Vesi 26.02.2025 tehnilistele tingimustele nr 15.

Planeeritavate kruntide liitumispunktide ühendustorustikud on planeeritud Jaama tn ühisveevärgi torustikust De 160. Kruntide liitumispunktid on näidatud Jaama tänava piirile.

3.8.2. Reoveekanaliseerimine

Planeeringuala reoveekanaliseerimine on lahendatud vastavalt AS Põlva Vesi 26.02.2025 tehnilistele tingimustele nr 15.

Planeeritavate kruntide liitumispunktide ühendustorustikud on planeeritud Jaama tänaval asuvatest olemasolevatest ühiskanaliseerimise torustiku kaevudest.

Kruntidele 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.

Jaama tn 91 kinnistut läbib vee-ettevõtjale kuuluv ja töötav iseveolne kanalisatsioonitorustik, mida on lubatud vajadusel ehitusõiguse realiseerimiseks ümber tõsta. Torustiku ümbertõstmise vajadus ja uus asukoht määratakse projekteerimise etapis.

3.8.3. Sademeveekanaliseerimine ja vertikaalplaneerimine

Planeeringuala sademeveekanaliseerimine on lahendatud vastavalt AS Põlva Vesi 26.02.2025 tehnilistele tingimustele nr 15 ning ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arendamise kavale.

Planeeringuala sademevesi immutatakse krundisiseselt, kasutades selleks sademevee immutuskaste teede ja parklate all. Immutuskastide avariülevool on planeeritud suunata Jaama tänava ääres paiknevatesse planeeritud sademeveekraavidesse, mille kaudu juhitakse sademevesi maaparandussüsteemi eesvooluks olevasse Plaki oja. Õli- ja liivapüüduuri vajadus otsustatakse projekteerimise faasis. Sademeveelahenduse toimimiseks tehakse planeeringuga servituudiettepanek Jaama tn 87 maaüksusele, kus paikneb olemasolev sademeveekraav. Sademevee lahendust täpsustatakse projektiga.

Põlva vallas kehtiva ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga kasutamise eeskirja kohaselt on keelatud sademete- ja drenaaživee ning muu pinnase- ja pinnavee juhtimine reoveekanalisatsiooni.

Samuti on keelatud sademevee juhtimine naaberkinnistutele.

Jaama tn 91 kinnistul paikneb sademeveetorustik koos väljavooluga – planeeringuga ei ole torustiku kaitsevööndisse ehitustegevust kavandatud.

Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada sademevee juhtimine sademeveekanalisatsiooni või kraavi ja vältida selle valgumist naaberkruntidele. Planeeringualal on vajadusel lubatud maapinda täita.

Soovitav on hoonete katusevee avariülevool koguda parklaala sademeveest eraldi.

Sademevee lahenduse projekteerimiseks tuleb tehniliste tingimuste taotlus koos eskiislahendusega esitada aktsiaselts Eesti Raudtee e-posti aadressile infra@evr.ee.

3.8.4. Elektrivarustus, sh välisvalgustus

Tootmis- ja ärihoonete tarbeks vajalike alajaamade vajadus ja asukohad selguvad edasise projektiga.

Planeeringu elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ 14.02.2025 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 490077 (Jaama tn 60), 490548 (Jaama tn 81b), 490549 (Jaama tn 85) ja 490550 (Jaama tn 91).

Jaama tn 60 krundi elektrivarustus lähtub krundist lõuna suunas Jaama tn 56a maaüksusel paiknevast Tiisvendi (Põlva) 10/0,4 kV alajaamast. Alajaamast tagatakse elektriühendus eraldi fiidrina välja toodud 0,4 kV maakaabelliinist. Kinnistu piirile on kavandatud 0,4 kV liitumiskilp, mis peab olema alati vabalt teenindatav.

Jaama tn 81b, Jaama tn 85 ja Jaama tn 91 kruntidel tuleb näha ette koht uuele komplektalajaamale. Alajaam on planeeritud olemasoleva tee äärde, asukohta täpsustatakse projektiga. Alajaama teenindamiseks peab jääma ööpäevaringne vaba juurdepääs. Uue alajaama toide tuleb lahendada 10 kV maakaabelliiniga. Alajaama toitekaabel lähtub Jaama tn 81b krundil sisselõikest Raudteejaama:(Põlva) ja Teraviljasalve:(Põlva) alajaamade vahelisele keskpinge maakaabelliinile 0110107, Jaama tn 85 ning Jaama tn 91 krundil sisselõikest Teraviljasalve:(Põlva) ja Varumiskontor:(Põlva) alajaamade vahelisele keskpinge maakaabelliinile 0110109.

Uuest planeeritud alajaamast tuleb kavandada hooneteni eraldi fiidrina 0,4 kV maakaabelliin. Objekti elektrivarustuseks on planeeritud kinnistu piirile 0,4 kV liitumiskilp. Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav.

Olemasoleva tänava äärde on planeeritud perspektiivsete 10 ja 0,4 kV maakaablite koridor.

Elektritoide liitumiskilbist objektini tuleb lahendada maakaabliga. Elektriakaablite planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektriakaablite kaitsetsoonidesse.

Jaama tn 60 maaüksust läbivale elektrikaablile pole lubatud hooneid püstitada – vajadusel tuleb elektrikaabel ümber tõsta.

Kruntide funktsioneerimiseks vajaliku valgustuse täpne lahendus antakse projekteerimisel kas eraldiseisvate valgustite või hoonetele kinnitatavate valgustite abil. Välisvalgustuse lahenduste kavandamisel ja projekteerimisel tuleb arvestada, et see ei tohi halvendada veeremijuhi rongiliikluse signaaltulede nähtavust raudteel.

3.8.5. Telekommunikatsiooni võrk

Telekommunikatsiooni ühendus on kavandatud lahendada kas sidekaabli kaudu või juhtmevabade lahendustega.

Sidekaabli kaudu lahendatav telekommunikatsioonivarustus on planeeritud vastavalt AS Telia Eesti 10.02.2025 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 39452032.

Planeeringuala kruntide sidekanalisatsiooni ühendus lähtub Jaama tn 81b maaüksusel sidekaevust nr 653, Jaama tn 90 maaüksusel sidekaevust nr 654. Jaama tn 85 ja Jaama tn 91 sideühendus planeeritakse uue sidekaevuna KKS2 kaitsetoru pealt Vabriku 43 kinnistu nurgal.

Optiline magistraalkaabel tuleb ehitada alates LAO sõlmest. Täpsemad tehnilised tingimused antakse projekteerimise faasis.

Hoone sisevõrk tuleb projekteerida ja ehitada Tellija vahenditest. Hoonesse tuleb paigaldada vajalikumahuline andmesidejaotla. Sisevõrk tuleb rajada jaotlast iga äripinnani SM tüüpi optiliste kaablitega vastavalt ITU-T G.657 standardile. Optilised kaablid otsastada SC/APC adapteritega. Äripindade sisevõrk lahendada cat5/cat6 sidekaablitega. Äripindade sidejaotlas peab olema paigaldatud elektritoite seadmete ühendamiseks 230V elektrivõrguga.

3.8.6. Soojusvarustus

Planeeringuala soojusvarustus lahendatakse lokaalselt või gaasiküttega (vt ka ptk 3.8.7). Kaugküttevõrguga liitumine ei ole otstarbekas, kuna olemasolevad liitumisvõimalused asuvad planeeringualast liialt kaugel.

Soovitav on kasutada küttesüsteeme, mis oleksid energiasäästlikud ning minimaalselt keskkonda saastavad. Hoonete kütmisel ei ole lubatud kasutada kivisütt ega muid rohkelt tahmavaid kütuseid.

Sobiva tehnilise lahenduse ja piisava ruumi korral on lubatud kasutada ka alternatiivseid küttelehendusi (näiteks maasoojus, päikeseenergia) ning soojuspumpasid ja jahutusseadmeid.

3.8.7. Gaasivarustus

Planeeringuala gaasivarustus on lahendatud vastavalt AS Gaasivõrk 05.03.2025 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 3-6/61-25.

Jaama tänaval ja Jaama tn 60 maaüksusel paikneb maagaasi jaotustorustik Põlva B3. Jaama tänaval on erineva läbimõõduga gaasitorud ja liitumiskoha täpsemad võimalused selguvad siis, kui on teada täpsemad planeeritavad gaasitarbimise mahud. Tarbimismahtudest oleneb, kust on võimalik antud kinnistutel gaasitrassiga liituda. Tarbimismahtude selgumisel tuleb konsulteerida gaasiga liitumise planeerimiseks AS-i Gaasivõrk esindajaga.

Gaasiühendus on planeeritud kõigile kavandatud kruntidele.

Planeeringualal asub AS-ile Gaasivõrk kuuluvaid gaasipaigaldisi, mille asukoht on olemasolevate andmete alusel võimalik määrata osaliselt 0,5 meetri ja osaliselt kuni 10 meetri täpsusega, mistõttu tuleb gaasipaigaldise täpse asukoha määramiseks teostada projekteerimise etapis välimõõdistus.

3.8.8. Tingimused taastuenergia kasutamisele

Tiheasustusalal tohib taastuenergia (va maasoojus) rajatist paigaldada ehitise välispindadele, maapinnale paigaldamine ei ole üldjuhul lubatud. Maapinnale on lubatud rajatist paigaldada hoonestuse sisehoovi juhul, kui rajatise alune (või lähestikku jäävate rajatiste) ala on väiksem kui 60 m². Lähestikku jäävateks loetakse rajatisi, mille vahemaa on väiksem kui 25 m.

Päikeseenergia tootmisrajatisi on lubatud maapinnale paigutada, kui see täidab lisaks energia tootmisele ka muud avalikku funktsiooni (nt on samaaegselt ka tee või parkla). Riigikaitse ehitise töövõime tagamiseks peab päikeseenergia rajatist vastama õigusaktidega kehtestatud elektromagnetilise ühilduvuse nõuetele ja asjakohastele standarditele.

Tiheasustusalale ei ole lubatud paigaldada horisontaalse teljega ilma hajutita elektrituulikut. Elektrituuliku püstitamise soovi korral tuleb järgida üldplaneeringus toodud tingimusi.

Maasoojussüsteeme võib rajada, kui need on kooskõlas kehtiva seadusandlusega.

3.9. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS

Planeeringu alusel kruntidele planeeritud äri- või tootmistegevus ei tohi põhjustada olulist keskkonnamõju. Kavandatav tegevus peab olema kooskõlas kasvuhoonegaaside heite vähendamise või sidumise eesmärkidega ning maandama kliimamuutustega kaasnevad riskid.

Eesti radooniriski kaardi kohaselt paikneb planeeringuala pinnaseõhu radooni kõrge riskiga piirkonnas, mistõttu tuleb üldplaneeringu kohaselt vähendada projekteerimisel siseruumide õhu radoonisisaldust ehituslike võtetega juhul, kui rajatakse hoone, kus inimesed viibivad pikemat aega. Omaavalitsusel on õigus nõuda ehitusloa taotluse juurde radooni uuringut ning hoone projekteerimisel tuleb arvestada asjakohase standardi nõudeid radooniohutuse tagamiseks.

Hoonete rajamisel tänava kaitsevööndisse tuleb arvestada võimalike liiklusest tulenevate häiringutega (müra, saaste, vibratsioon).

Uue hoone rajamisel raudtee lähedusse peab arendaja arvestama võimaliku vibratsiooni ja müra kahjuliku mõjuga ning vajadusel seadma servituudid häiringute talumiseks. Normidele vastavuse tagamine, leevendavate meetmete kasutusele võtmine ja nende finantseerimine on arendaja kohustus.

Üldplaneeringu kohaselt tuleb kliimamuutusega kaasneva sademete hulga kasvu tõttu tähelepanu pöörata sademeveekanaliseerimise toimimisele ning ehitiste vastupidavusele tormidele ja tormitagajärgede likvideerimissuutlikkusele.

3.9.1. Müraga seotud tingimused

Üldplaneeringu kohaselt on planeeringuala määratud III mürakategooriasse kuuluvaks alaks. 2021. aastal koostatud Põlva linna ja lähialade mürakaardi kohaselt planeeringualale tootmistegevusest ja liiklusest tulenevat piirnorme ületavat mürataset ei ulatu.

Tootmispiirkonnas asumisest tingituna on planeeringuga piirnevad alad valdavalt tootmismaa juhtotstarbega, millele müra normtasemeid pole kehtestatud. Erandiks on Jaama tn 81b kinnistu, millest lähimad elamumaa otstarbega kinnistud jäävad kõigest kümnekonna meetri kaugusele (Lao tänava äärde jäävad elamutega hoonestatud kinnistud, lähim Lao tn 1).

Hoonete tehnosüsteemide kavandamisel tuleb tagada võimalikult vaikne keskkond ja müratase ei tohi lähimatel müratundlikel aladel ületada keskkonnaministri määrusega 16.12.2016 nr 71 "Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid" kehtestatud piirväärtusi. Projekteerimisel on vajalik erinevate uute tehnoseadmete paigaldamisel arvestada nende müratasemeid ning soovitatav on kasutada tehniliselt kaasaegseid ja vaiksemaid seadmeid. Vajadusel tuleb leevendada müra levikut ehitustehniliste lahendustega või müra tekitavate seadmete asukoha valimisega (elamute suunas tehnoseadmeid mitte paigaldada). Viimane puudutab eelkõige Jaama tn 81b katastriüksuse ettevõtlusala planeerimist.

Arendustegevusel tuleb arvestada ka sotsiaalministri 04.03.2002 määrusega nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“, millega on kehtestatud müra normtasemed elamute ja ühiskasutusega hoonete sees erinevatest müraallikatest põhjustatud mürale (sh tööstus-, teenindus- ja kaubandusettevõtete poolt tekitatavale mürale).

Ehitusaegse mürahäiringu vähendamiseks tuleb vältida öiseid ehitustöid (v.a hoonesisesed ehitustööd, mis ei põhjusta olulist müraemissiooni välisterritooriumile). Ehitusaegse liikluse müra vähendamiseks on soovitatav korraldada ehitusaegne liiklus nii, et võimalikult vähe mõjutataks elamualasid.

Vältida tuleb olulist ehitusaegse vibratsiooni teket, valides sobilikud ehituslikud lahendused. Vibratsiooni tekitamisel tuleb kinni pidada sotsiaalministri 17.05.2002 määrusest nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“.

Juhul, kui järgitakse eelkirjeldatud meetmeid, ei ole ette näha müra normtasemete ületamist.

3.9.2. Haljastusega seotud tingimused

Olemasoleva haljastuse säilitamisel tuleb haljastuse hooldustööd tellida kutsetunnistusega ja varasema töökogemusega arboristilt. Hooldustööde tellimisel ja tegemisel tuleb jätta arboristile kaalutlemisõigus hooldusloikuse viisi ja ulatuse tegemiseks ning vajadusel raie ettepaneku tegemiseks.

3.9.3. Maa-aluse korruse rajamisega seotud tingimused

Ehitusgeoloogilisi takistusi planeeringuala kruntidele maa-aluse korruse rajamiseks alal olemasolevate ehitusgeoloogiliste andmete alusel ei esine. Maa-aluse korruse projekteerimisel tuleb täpsustada ala hüdrogeoloogilisi tingimusi.

3.10. RAUDTEEGA SEOTUD TINGIMUSED

Hoonete projekteerimisel (vundamendid, seinad, aknad jms) tuleb arvestada raudteeveeremist tulenevate mõjudega, sh võimaliku vibratsiooni ning müraga. Vajadusel tuleb projekteerimisel ette näha leevendavate meetmete rakendamine. Leevendavate meetmete rakendamata jätmise korral ei võta aktsiaselts Eesti Raudtee endale kohustusi keskkonnaparameetrite (müra, vibratsioon) leevendamiseks.

Raudteemaale ja/või raudtee kaitsevööndisse rajatiste kavandamisel tuleb detailplaneeringu realiseerimise korral ehitusprojektide koostamise etapis taotleda aktsiaseltsilt Eesti Raudtee tehnilised tingimused koos eskiislahendusega e-posti aadressil infra@evr.ee.

Raudtee kaitsevööndisse paigaldatavad ehitised tuleb vastavalt ehitusseadustiku §73 lõikele 3 raudtee omaniku ning Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ametiga kooskõlastada.

Ehitustööde käigus tuleb tagada masinate ning muude mehhanismide raudteemaale mittesattumine.

Jaama tn 81b ja Jaama tn 85 maaüksuseid on lubatud hiljem funktsionaalselt raudteega liita. Raudtee taristuga liitumiseks tuleb tulevasel harutee omanikul või projekteerijal esitada tehniliste tingimuste taotlus koos eskiislahenduse ja Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ameti poolt antud projekteerimistingimustega (EhS §88) e-posti aadressile infra@evr.ee.

3.11. SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE

Planeeringualal paiknevate tehnovõrkude servituutide vajadus on toodud tabelis 1 ning kujutatud planeeringu põhijoonistel (joonised 7-10).

Servituutide ulatust täpsustatakse projektiga, kus selguvad täpsemad tehnovõrkude parameetrid ja kavandatud tehnovõrkude trajektoorid.

Tabel 1. Servituutide vajadus.

Teeniv kinnisasi	Servituut	Valitsev kinnisasi / isik	Servituudi sisu
Vabriku tn 41	Tehnovõrgu servituut	Elektrikaabli valdaja	Jaama tn 60 maaüksust teenindava elektrikaabli ja selle majandamise talumise kohustus
Jaama tn 60	Tehnovõrgu servituut	Gaasivõrgu valdaja	Jaama tn 60 maaüksust läbiva gaasitorustiku ja selle majandamise talumise kohustus
Jaama tn 81b	Tehnovõrgu servituut	Eesti Raudtee	Raudteed teenindava elektrikaabli ja elektrirajatiste ning nende majandamise talumise kohustus
Jaama tn 91	Tehnovõrgu servituut	Eesti Raudtee	Raudteed teenindava sidekaabli ja selle majandamise talumise kohustus kaabli kaitsevööndi ulatuses
Jaama tn 91	Tehnovõrgu servituut	Kanaliseerimisvõrku valdaja	Jaama tn 91 maaüksusel paikneva sademevee torustiku, sademevee väljavoolu ja sademeveekraavide ning nende majandamise talumise kohustus

Jaama tn 91	Tehnovõrgu servituut	Kanalisatsioonitorustiku valdaja	Jaama tn 91 maaüksusel paikneva kanalisatsioonitorustiku ja selle majandamise talumise kohustus
Jaama tn 91	Tehnovõrgu servituut	Elektrikaabli ja õhuliini valdaja	Jaama tn 91 maaüksusel paikneva elektri õhuliini ja maakaabli ja nende majandamise talumise kohustus
Jaama tn 87	Tehnovõrgu servituut	Kanalisatsioonitorustiku valdaja	Jaama tn 87 maaüksusel paikneva sademeveekraavi ja selle majandamise talumise kohustus

3.12. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Turvalise keskkonna loomiseks on soovitatav kasutada ala valgustamist pimedal ajal, videovalvet ja alarmsüsteeme ning turvalisi ja kvaliteetseid lukustatavaid uksi ja aknaid ning järgida EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine” standardi soovitusi.

3.13. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

Juhul, kui detailplaneeringu elluviimisega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, hüvitatakse kahjud vastavalt kehtivatele õigusaktidele.

3.14. PLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED

Vajadusel on lubatud kruntidele rajada täiendav juurdepääsutee Jaama tänavale, et tagada äri- või tootmishoonete parklates optimaalsem liikluslahendus. Täiendava juurdepääsutee vajadus ja paiknemine lahendatakse projektiga.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt krundi igakordse omaniku ja võrguvaldajate kokkulepetele.

Ehitusprojekti koostamiseks tuleb taotleda täpsustavad veevarustuse ja kanalisatsiooni liitumistingimused.

Hoonete kasutusloa väljastamise eelduseks on, et krundile on rajatud kõrghaljastus vähemalt planeeringuga nõutud minimaalsel tasemel.

Vee- ja kanalisatsiooniühenduste liitumispunktide, ühisveevärgitorustiku ja ühiskanaliseerustiku rajamine saab toimuda läbi liitumistasu kinnistuomaniku poolt, mis on võrdne liitumispunktide ja ÜVK torustike projekteerimise/väljaehitamise/omanikjärelevalve maksumusega. Hüvitatud osapoolle tuleb sõlmida AS Põlva Vesi liitumisleping kus sätestatakse liitumistasu. Liitumislepingu sõlmimise taotlus on leitav www.polvavesi.ee kodulehel. Projekteerimise ja ehitustöövõtja leidmiseks viiakse läbi kordade kohane menetlus odavaima pakkuja leidmiseks.

Telia Eesti AS sideteenuste tarbimise võimaldamiseks on vaja projekteerida ja rajada ühendus Telia sidevõrgu lõpp-punktist objekti/hoone sisevõrgu ühendus(jaotus)kohani. Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis

võib toimuda kooskõlastatult Telia järelevalvega. Telia Eesti AS ei võta endale planeeritud sideehitiste väljaehitamise ega omandamise kohustust.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul tuleb elektrienergia saamiseks esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

AS-i Gaasivõrk gaasipaigaldiste kaitsevööndis võib teostada töid ainult põhi- või tööprojekti olemasolul, mis tuleb enne töödega alustamist esitada AS-ile Gaasivõrk e-posti aadressile geoprojekt@gaas.ee. Ilma põhi- või tööprojekti koostamiseta ei ole võimalik AS-il Gaasivõrk hinnata planeeritava tegevuse ohutust ning AS Gaasivõrk ei saa anda nõusolekut gaasipaigaldise kaitsevööndis tegutsemiseks.

4. PLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MAJANDUSLIKUD, KULTUURILISED, SOTSIAALSED JA LOODUSKESKKONNALE AVALDUVAD MÕJUD

Detailplaneeringu realiseerimine mõjutab elanikkonda positiivselt, kuna äri- ja tootmisala arendamisega suurenev piirkonnas pakutavate teenuste ja kaupade valik ning luuakse uusi töökohti. Lisaks on võimalus, et päevasel ajal toimivate äride parkimisalasid saavad öösiti kasutada parkimiseks ka kohalikud elanikud.

Hoonestusmahu täieliku realiseerimise korral muudab hoonestus piirkonna maastikupilti, kuna tekivad kõrged ja suuremahulised hooned. Kuna tegemist on äri- ja tootmispiirkonnaga, ei ole sellel muutusel olulist häirivat mõju. Visuaalset mõju vähendab kruntide piirile kavandatav kõrghaljastus.

Puhverhaljastuse lisamine piirkonda tekitab positiivse mõju planeeringuala looduskeskonnale. Negatiivselt mõjub olemasoleva kõrghaljastuse mõningane eemaldamise vajadus ning tänase loodusliku pinna asendamine tehispindadega.

Planeeringuala asukoht soosib majanduslikku jätkusuutlikkust - läheduses paiknevad nii raudteejaam kui ka bussipeatused, mis võimaldab Põlva linna elanikel kergesti tootmis- ja äripiirkonda jõuda. Lisaks on piirkonnas mitmeid teisi äri- ja tootmisettevõtteid, mis mitmekesistavad potentsiaalse külastaja valikuvõimalusi ning võimaldavad mitmeid teenuseid saada kätte samast piirkonnast.

Kultuurimälestistele planeeringuga mõju ei avaldata.

5. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

Kokkuvõtte kooskõlastustest ja koostööst planeeringu ajal on esitatud tabelis 2.

Tabel 2. Kooskõlastused ja koostöö.

Kuupäev	Asutuse või ettevõtte nimetus / krundi nimetus ja tunnus	Kooskõlastuse tingimused või seisukoht (koopia asub planeeringu lisades)	Nimi ja amet
23.04.2025	Telia Eesti AS	Projekti kooskõlastus nr 39578940	Helmut Hirsik, Telia Eesti AS volitatud esindaja
28.04.2025	Elektrilevi OÜ	Projekti kooskõlastus nr 5030338931 (Jaama tn 60), 1770831529 (Jaama tn 81b), 0531641927 (Jaama tn 85) ja 2479709037 (Jaama tn 91)	Marge Kasenurm, Elektrilevi OÜ volitatud esindaja
28.04.2025	AS Põlva Vesi	Kooskõlastatud 28.04.2025 saadetud e-kirjaga	AS Põlva Vesi
28.04.2025	AS Põlva Soojus	Kooskõlastus e-kirja ja planeeringu digikonteineri allkirjaga	Taimar Juks, võrgumeister
15.05.2025	AS Gaasivõrk	Seisukoht nr 3-7/611-25	Tanel Kerner, spetsialist
28.05.2025	AS Eesti Raudtee	Tingimuslik kooskõlastus kirjaga nr 21-1/5454-4. Esitatud tingimused on toodud tabeli all.	Imre Reipõld, ehitusteenistuse juht
	Päästeamet		
	Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Amet		
13.05.2025	Regionaal- ja Põllumajandusministeerium	Kooskõlastus kirjaga nr 3.3-4/1212-1.	Oliver Eglit, maapoliitika ja riigivara osakonna juhataja
06.05.2025	Maa- ja Ruumiamet	Nõusolek kirjaga nr 6-3/24-14914-3, tingimusel, et seletuskirjas korrigeeritakse katastriüksuste tänaseid sihtotstarbeid, Jaama tn 91 pindala ning Maa- ja Ruumiameti nimetust.	Mai Lind, juhataja
	Jaama tn 87, kü tunnus 62001:006:0345		

Eesti Raudtee tingimused:

- arvestada aktsiaselts Eesti Raudtee 18.02.2025 allkirjastatud kirjas nr 21-1/5454-2 esitatud tingimustega.
- lisada seletuskirja p 3.2: Raudtee taristuga liitumiseks tuleb tulevasel harutee omanikul või projekteerijal esitada tehniliste tingimuste taotlus koos eskiislahenduse ja Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ameti poolt antud projekteerimistingimustega (EhS §88) aktsiaseltsile Eesti Raudtee e-posti aadressile infra@evr.ee.
- kuna sademevesi plaanitakse suunata Plaksi oja, mis läbib ka raudteemaad (raudteehooldustee ja raudtee all olevaid truupe) lisada seletuskirja, et sademevee lahenduse projekteerimiseks tuleb tehniliste tingimuste taotlus koos eskiislahendusega esitada aktsiaselts Eesti Raudtee e-posti aadressile infra@evr.ee.