



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-4-2024

**PÕLVA MAAKOND, PÕLVA VALD**  
**AHJA ALEVIKUS TARTU MNT 45**  
**KATASTRIÜKSUSE DETAILPLANEERING**

Planeeringu algataja:	Põlva Vallavalitsus
Planeeringu koostamisest huvitatud isik:	Ecovill Group UÜ
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 .....	4
4. LÄHTEMATERJALID JA ARVESTAMISELE KUULUVAD DOKUMENDID .....	4
5. GEODEETILINE ALUSPLAAN .....	4
6. PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS .....	4
6.1 Vastavus kõrgemal seisvatele planeeringutele .....	4
6.2 Olemasolev olukord .....	6
6.3 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed .....	7
6.4 Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused .....	8
7. PLANEERINGULAHENDUS .....	8
7.1 Krundi hoonestusala määramine .....	8
7.2 Krundi ehitusõiguse määramine .....	9
7.3 Arhitektuursed ja kujunduslikud tingimused .....	10
7.4 Liiklus- ja parkimiskorraldus .....	11
7.5 Ehitistevahelised kujad .....	13
7.6 Tehnovõrkude lahendus .....	14
7.7 Haljastuse ja heakorra põhimõtted .....	18
7.9 Planeeringulahendusega kaasnevad mõjud .....	20
7.10 Servituutide seadmise vajaduse määramine .....	21
7.11 Planeeringu rakendamise võimalused planeeringu elluviimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja .....	21
8. KOOSKÖLASTUSTE JA ARVAMUSTE KOONDTABEL .....	23

## 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

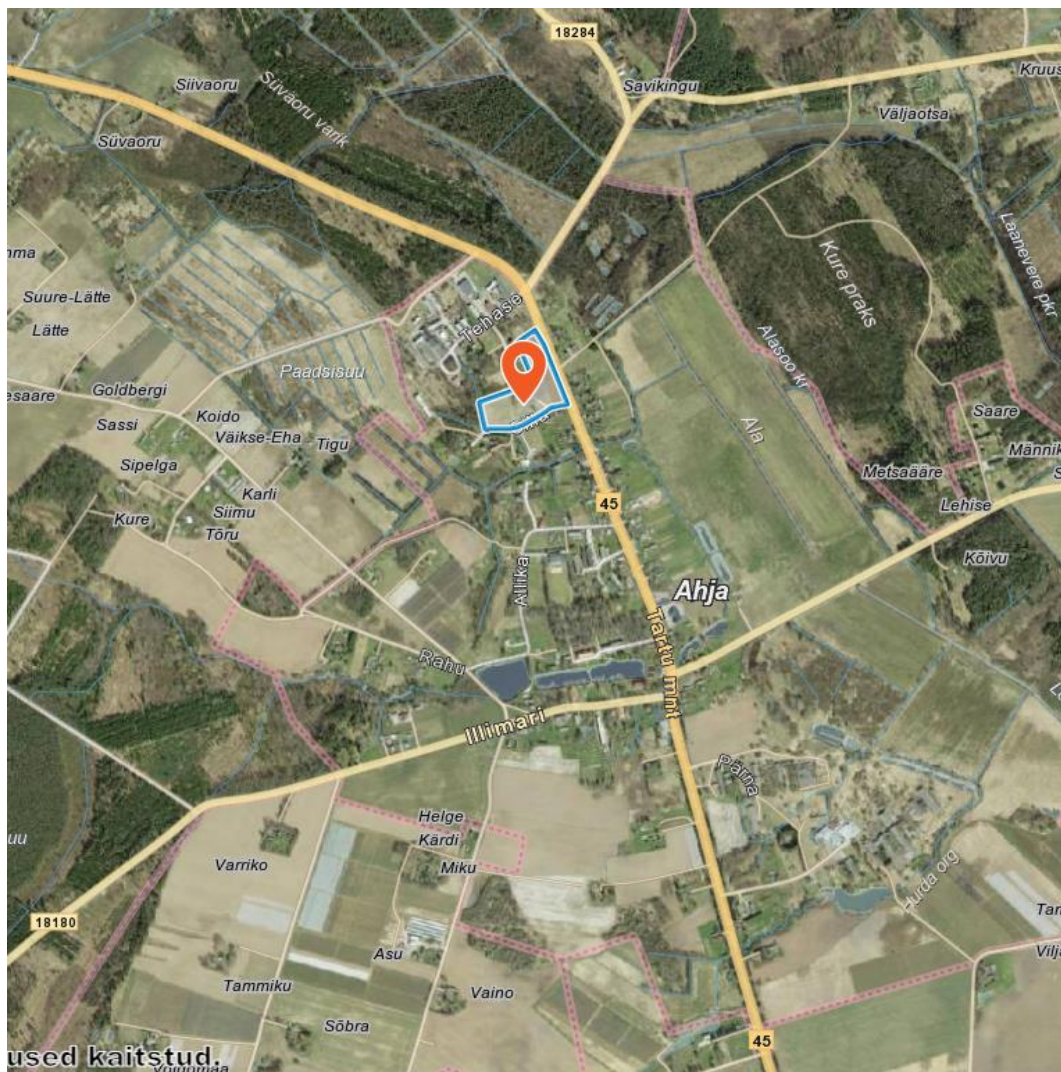
### 1. Detailplaneeringu koostamise alus

- Huvitatud isiku, Ecovill Group UÜ (registrikood 11478822), poolt 09.09.2022.a. esitatud taotlus Põlva Vallavalitsusele Ahja alevikus Tartu mnt 45 asuvale katastriüksusele detailplaneeringu koostamise algatamiseks, ettepanekut täiendati 03.10.2022.
- Põlva Vallavalitsuse 24.11.2022.a korraldus nr 2-3/534 ja väljastatud lähteseisukohad Ahja alevikus Tartu mnt 45 katastriüksusele detailplaneeringu koostamise kohta.
- Põlva Vallavalitsuse 27.02.2024 korraldus nr 2-3/69 „Ahja alevikus Tartu mnt 45 katastriüksuse detailplaneeringu eesmärgi muutmine“
- Uuendatud lähteseisukohad Ahja alevikus Tartu mnt 45 katastriüksuse detailplaneeringu koostamiseks (01.03.2024)

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

Planeeringuala asub Põlva maakonnas Põlva vallas Ahja alevikus (*skeem 1*). Planeeringuala suurus on 3,08 ha ja see hõlmab Tartu mnt 45 katastriüksus (katastritunnus 11701:001:0013, maa kasutamise sihtotsarve 100% maatulundusmaa, kinnistu registriosa nr 265438). Täpsem asukoht on esitatud joonisel nr 1 „Situatsiooniskeem“.

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



### 3. Planeeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu eesmärgiks on planeeringuala jagada kaheks ridaelamumaa krundiks, büroo, kaubandus- ja laohoone krundiks ning tänavamaa krundiks, määrata hoonestusalad, heakorra ja haljastuse tingimused, tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad ja servituutide vajadused.

### 4. Lähtematerjalid ja arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Põlva Vallavalitsuse 24.11.2022.a korraldus nr 2-3/534 „Ahja alevikus Tartu mnt 45 katastrüksuse detailplaneeringu algatamine“;
- Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks;
- Põlva Vallavalitsuse 27.02.2024 korraldus nr 2-3/69 „Ahja alevikus Tartu mnt 45 katastrüksuse detailplaneeringu eesmärgi muutmine“;
- Uuendatud lähteseisukohad Ahja alevikus Tartu mnt 45 katastrüksuse detailplaneeringu koostamiseks (01.03.2024);
- Põlva Vallavolikogu 27.06.2024 otsusega nr 1-3/16 kehtestatud Põlva valla üldplaneering;
- Põlva valla arengukava aastateks 2019-2030;
- Põlva Vallavolikogu 15.05.2024 määrusega nr 7 kehtestatud Põlva valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2024–2035;
- 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);
- Transpordiameti 21.02.2024 kiri nr 7.2-1/24/28936-6.
- Eestis kehtivad õigusaktid, projekterimisnormid ja Eesti standardid (planeerimisseadus; 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 A&O Maamõõdubüroo OÜ aprill 2022.a. Töö nr. 112/22. Koordinaatsüsteem L-Est97, kõrgussüsteem EH2000.

### 6. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs

#### 6.1 Vastavus kõrgemal seisvatele planeeringutele

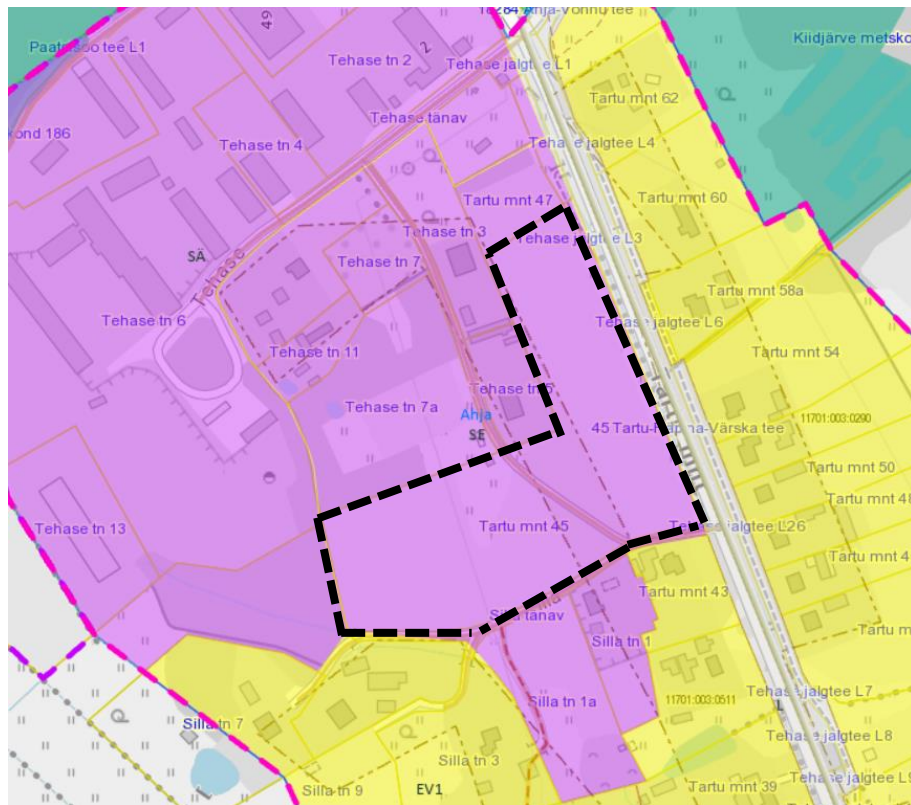
Põlva maavanema 18.08.2017 korraldusega nr 1-1/17/676 kehtestatud Põlva maakonnaplaneering 2030+ seab asustuse arengu suunamisel eesmärgiks kasutada ära olemasolevat taristut ning tihendada olemasolevaid kompaktsed ruumistruktuuriga asulaid. Maakonnaplaneeringus antud põhimõtte kohaselt tuleb nii elamuarenduses kui ettevõtluses ära kasutada olemasolevaid struktuure. Detailplaneeringu algatamise ettepanekus toodud eesmärk vastab maakonnaplaneeringus antud suunistele.

Põlva valla üldplaneeringu (kehtestatud Põlva Vallavolikogu 27.06.2024 otsusega nr 1-3/16) järgi asub planeeringuala segakasutusega maa-alal (täpsemalt SE – segakasutusega äri- ja teeninduse maa-ala). Segakasutusega ala on mitmekülgse kasutusotstarbega ehitiste ja neid teenindava taristu ehitamiseks ette nähtud ala. Segakasutusega äri- ja teeninduse maa-ala on ala, kus läbiseigi on valitus, 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.

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

*Skeem 2. Väljavõte kehtestatud Põlva valla üldplaneeringust  
(musta kriipsjoonega märgitud planeeringuala piir)*



Segakasutusega maa-ala	Segakasutusega ala on mitmekülgse kasutusotstarbega ehitiste ja neid teenindava taristu ehitamiseks ette nähtud ala, mis jaguneb:
SE	<b>segakasutusega äri- ja teeninduse maa-ala</b> - ala, kus läbisegi on 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;

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud üldplaneeringu seletuskirjas toodud nõudeid (ptk 5.1.10, 5.1.11, 5.1.12, 5.1.15, 5.3.2, 5.3.3, 9.4.3, 9.4.4., 9.4.5, 9.4.10, 11.1.1, 11.1.2 jne). Lisaks on Ahja alevikus segakasutusega äri- ja teeninduse maa-alal määratud täiendavateks tingimusteks: ehitusõigust tagava katastriüksuse miinimumsuurus on 1500 m<sup>2</sup> või olemasolev katastriüksuse suurus, täisehituse % 30, üksik- ja paariselamu ning abihoonete suurim lubatud kõrgus 9 m, teistel hoonetel 15 m. Lubatud on ühised parkimisalad.

## 6.2 Olemasolev olukord

Planeeringuala suurus on 30 803 m<sup>2</sup> ja see hõlmab Tartu mnt 45 katastriüksus (katastritunnus 11701:001:0013, maa kasutamise sihtotsarve 100% maatulundusmaa, kinnistu registriosa nr 265438).

Katastriüksusel asub geodeetiline märk tunnusega 16860 kaitsevööndiga 3 m. Alal asub üks kasutuseta hoone, mis on plaanis likvideerida. Planeeringualale ulatub riigitee 45 Tartu-Räpina-Värskä tee kaitsevöönd. Alal asub avalikult kasutatav 1170204 Tehase põik tänav (katastriüksuse lähiaadress Tehase tänav). Juurdepääs katastriüksusele on 45 Tartu-Räpina-Värskä teelt ning Silla ja Tehase põik tänavatelt. Katastriüksus on valdavalt haritava maaga. Maa-ala on tasane, reljeefi langusega ida ja kagu suunas. Planeeringualal on seatud sundvaldus tehnoõrkudele.

Planeeringualale ulatuvad kitsendused:

- ühisvee- ja kanalisatsioonitorustiku kaitsevöönd 2 m kummalegi poole toru;
- geodeetilise märgi (ID 16860) kaitsevöönd 3 m;
- 45 Tartu-Räpina-Värskä tee kaitsevöönd 30 m äärmise sõiduraja välimisest servast;
- elektri madalpingekaablite kaitsevöönd 1 m kummalegi poole kaablit;
- elektri keskpinge õhuliini kaitsevöönd 10 m kummalegi poole liini;
- maagaasi jaotustorustiku kaitsevöönd 1 m kummalegi poole toru;
- sidekaabli kaitsevöönd 1 m kummalegi poole kaablit;

Skeem 3. Planeeringualal asuvate kitsenduste asukohad (Maa-amet)

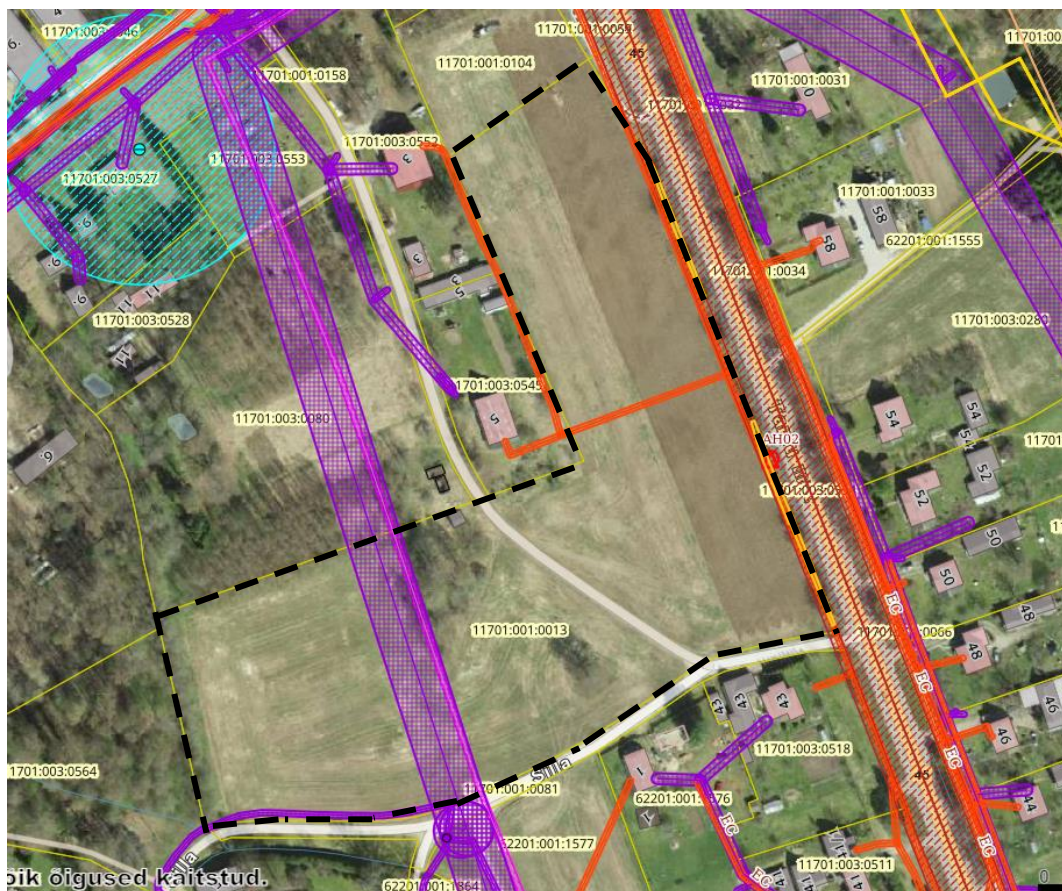


Foto 1. Vaade planeeringuala idaosale Silla tänava ja Tehase põik ristmikult (mai 2024.a)



Fotod 2 ja 3. Vaade planeeringuala lääneosale Silla tänavalt (mai 2024.a)



### 6.3 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala kontaktvööndi ehituslikud seosed ja maakasutused on kajastatud joonisel 2. Planeeringualaga piirnevad elamumaa, maatulundusmaa ja transpordimaa sihtotstarbega katastriüksused.

Planeeritavat ala lähialal asuvad järgmised katastriüksused:

- Ida poolt: 45 Tartu-Räpina-Värska tee (transpordimaa 100%, riigitee);
- Lõuna poolt: Silla tänav (transpordimaa 100%, munitsipaalomandis), Tartu mnt 43 (elamumaa 100%, üksikelamu ja abihooned), Silla tn 1 (elamumaa 100%, üksikelamu ja abihooned), Silla tn 1a (elamumaa 100%, hoonestamata); Silla tn 5 (maatulundusmaa 100%, üksikelamu ja abihooned);

- Lääne poolt: Tehase tn 7a (elamumaa 100%, hoonestamata), Tehase tn 5 (elamumaa 100%, kortermaja ja abihooned), Tehase tn 3 (elamumaa 100%, kortermaja ja abihooned);
- Põhja poolt: Tartu mnt 47 (elamumaa 100%, hoonestamata).

Ahja keskus, kus on vajalikud teenused elanikele saadaval, jääb ca 15 minutilise jalutuskäigu kaugusele. Lähim toidupood asub Ahja keskuses planeeringualast ca 800 m kaugusel, lähim lasteaed asub keskuses Illimari tänaval ja jääb planeeringualast ca 1,2 km kaugusele ning lähim kool (Friedebert Tuglase nimeline Ahja Kool) asub samuti Ahja keskuses ja jääb planeeringualast ca 1 km kaugusele. Lähim ühistranspordipeatus asub planeeringuala kõrval 45 Tartu-Räpina-Värskate tee ääres ja sealt saab mugavalt liikuda ka Tartusse. Ahja alevikus asuvast bussipeatusest (ca 1 km kaugusel) on võimalik liikuda valla erinevatesse piirkondadesse.

#### **6.4 Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused**

Vastavalt planeerimisseaduse (PlanS) §124 lg 2 on detailplaneeringu eesmärk eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine. Käesolev detailplaneering jälgib kehtivas Põlva valla üldplaneeringus toodud nõudeid. Detailplaneeringu realiseerimisel viiakse seega ellu üldplaneeringus toodud. Lisaks on detailplaneering maakonnaplaneeringuga määratud arengusuundumuste ja põhimõtetega kooskõlas.

Olemasolevad taristu ja teed on võimelised lisanduvate ehitiste rajamisega kaasneva koormusega toime tulema. Ridaelamute paiknemine riigitee ääres, kus teisel pool teed on samuti elamumaad, on loogiline asukoht planeeringualal kuna sealt on ligipääs kõige parem. Lisanduvad tootmis- ja ärihooned sobituvad samuti sinna asukohta, sest ettevõtte tegevus ja sõidukid on juba selles piirkonnas tegutsenud aastaid ja vajalik oleks vaid uusi hooneid rajada, et hulgikaubanduse ettevõttel oleks vajalikud kontori ja laoruumid. Tootmis- ja ärihoonete rajamine planeeringualal just läänenurka on loogiline asukoht kuna seal on ümbritsevaid elamuid kõige vähem, kelle elanikke võiks tegevus häirida. Kontaktvööndis Tehase tänaval asuvad samuti tootmis- ja ärihooned ja riigitee lähedus ning aleviku ääreala on selleks sobilik koht.

### **7. Planeeringulahendus**

Detailplaneeringuga jagatakse Tartu mnt 45 katastriüksus viieks krundiks: kaheks elamumaa 100% sihtotstarbega krundi (krundi kasutamise sihtotstarve ridaelamu maa), üheks tootmismaa 70% ja ärimaa 30% sihtotstarbega krundiks (krundi kasutamise sihtotstarve hulgikaubanduse maa 70% ja väike-ettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa 30%) ning kaheks transpordimaa 100% sihtotstarbega krundiks (krundi kasutamise sihtotstarve tee ja tänava maa 100%). Elamumaade ja tootmis- ja ärimaa krundile määratakse ehitusõigused hoonete ja tehnorajatiste rajamiseks. Lisaks lahendatakse juurdepääsud kruntidele ja tehnovõrkudega varustatus ning määratakse muud tingimused ala väljaehitamiseks (haljastus, heakord jms).

#### **7.1. Krundi hoonestusala määramine**

Detailplaneeringuga on kruntidele määratud hoonestusalad. Hoonestusala on ala, kuhu on lubatud ehitusloakohustuslikke kui ka ehitusloakohustuseta hoonete rajamine, hoonestusala on näidatud joonisel 4 „Põhijoonis“. Hoonestusala on planeeritud arvestades sõidutee kaugusi, olemasolevat ehitusjoont ja muid tingimusi (kraav planeeringuala läänepiiril jne). Pos 1 ja Pos 2 puhul hoonestusala jälgib 45 Tartu-Värskate-Räpina tee poolt varem väljakujunenud hoonestusjoont, mis on riigitee teljest ca 32,8 m kaugusel, Teistest krundi piiridest ca 8 m kaugusel (va Pos 2 Tehase tänava poolne osa, kus hoonestusala jälgib Pos 1 läänepooselt hoonestusjoont). Krundil Pos 3 asub hoonestusala Tehase põik poolt 4 m kaugusel ja ülejäänud



osas 7 m kaugusel. Hoonestusala sees on üldiselt võimalik vabalt valida hoonete asukohti. Erandina on Pos 1 ja Pos 2 ridaelamud, mis peavad jälgima väljakujunenud hoonestusjoont ja esifassaad peab asuma määratud ehitusjoonel. Hoonestusalast välja on lubatud rajada hoonete sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajalikke tehnovõrke, parkimisalasid, juurdepääsuteid, haljastust ja ehitistatist mitte nõudvaid väikeehitisi (alla 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga) nagu näiteks prügikastide maja.

## 7.2 Krundi ehitusõiguse määramine

### Ülevaade planeeritud tegevusest

Krundile Pos 1 ja Pos 2 on planeeritud rajada maksimaalselt 12 boksiga ridaelamud (lubatud on projekteerida ja ehitada ka väiksemate bokside arvuga ridaelamuid) ja abihoone (nt prügimaja) ning lubatud on ka kuni 20 m<sup>2</sup> väikeehitised (laste mängumajad, kuur, ratta varjualune vms), mille arvu ei määrata kuid nende pindalad lähevad suurima lubatud ehitisealuse pinna arvestusse. Krundile Pos 3 on planeeritud rajada hulgikaubanduse ettevõtte kontori hoone (1 tk) ja laohooned (3 tk) ning välja renditavate boksidega laohoone (1 tk).

### 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 kõik ehitusloakohustuslikud ja ehitusloakohustuseta ehitised (sh ka alla 20 m<sup>2</sup> pindalaga mitteehtusloa kohustuslikud ehitised). Detailplaneeringuga on määratud hoonestusõigusega krundidel hoonete suurimad lubatud arvud krundi kohta, mis sisaldavad nii ehitusloakohustuslike kui ka ehitusloakohustuseta hoonete arvu (va kuni 20 m<sup>2</sup> mitteehtusloa kohustuslike ehitised). Kuni 20 m<sup>2</sup> pinnaga mitteehtusloa kohustuslike ehitiste maksimaalset arvu ei määrata, kuid silmas tuleb pidada, et maht jääks lubatud ehitisealuse pinna sisse (ehitisealuse pinna moodustavad kõik krundil olevate ehitusloa kohustuslike hoonete ja ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste ehitisealuste pindade summa).

Detailplaneeringu joonisel nr 4 „Põhijoonis“ kujutatud hoonete asukoht ja suurus on illustreeriv ja täpne lahendus hoonete 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 (põhihoone/abihoone)	Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus (põhihoone/abihoone)
1	Ridaelamu maa (ER) 100%	2 (1/1)	1200 m <sup>2</sup>	8 m / 5 m
2	Ridaelamu maa (ER) 100%	2 (1/1)	1200 m <sup>2</sup>	8 m / 5 m

3	Hulgikaubanduse maa (TH) 70%; väike-ettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa (ÄV) 30%	10	4300 m <sup>2</sup>	15 m
4	Tee ja tänava maa (LT) 100%	-	-	-
5	Tee ja tänava maa (LT) 100%	-	-	-

Hoonete suurimat lubatud sügavust ei määrata. Kui soovitakse rajada keldrikorruseid, siis maa-aluse korruse kavandamisel tuleb ehitusprojekti koostamisel lähtuda ehitusgeoloogilistest tingimustest (eelprojekti piisab kui anda ülevaade maa-ameti geoloogiliste kaartide või puurkaevude passide põhjal või selgitada välja, kas piirkonda on keldreid ehitatud; põhiprojekt peab sisaldama eksperthinnangut).

### 7.3 Arhitektuursed ja kujunduslikud tingimused

Ehitistele määratakse järgnevad arhitektuursed ja kujunduslikud tingimused:

1. Hoone soovituslik välisviimistlus
2. Lubatud maksimaalne korruselisus
3. Lubatud katusekalded
4. Soovituslik katuse tüüp
5. Lubatud katusekatte materjal
6. Lubatud piirete materjal

Tabel 2. Arhitektuursed nõuded hoonele

	Pos 1 ja 2	Pos 3
Hoonete soovituslik välisviimistlus	puut, kivi, krohv, klaas	Metall (profiilplekk), krohv, puut, kivi, klaas
Lubatud maksimaalne korruselisus (põhihoone/abihoone)	2 / 1	2/2
Lubatud katusekalded	10 – 45°	0 – 45°

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

Vastavalt Põlva valla üldplaneeringu ptk-le 5.1.11 on tiheasustusosalal põhihoone esifassaad üldjuhul tänava poole, st tänava poole avanevad aknad ja ukseid ja umbseinad ei ole tänava ääres lubatud. Pos 3 puhul, kuhu on planeeritud tootmis- ja ärihooned, on detailplaneeringuga lubatud hoone sissepääsud rajada ka sisehoovi poole, kuid tänava poole jääv fassaad ei tohi olla kinnine umbsein, selle arhitektuurne lahendus peab olema esteetiline ka tänava poolt, kui seda ei ole võimalik saavutada tuleb lisada hoone ja tänava vahele haljastust.

Ehitatavad hooned peavad sobima ümbritseva keskkonnaga. Piirkonnas on domineerivad viilkatused kuid kuna põhja pool on erinevat tüüpi katuseid, siis kindlaid katuse tüüpe detailplaneeringuga ei määrata – võimalik on rajada piirkonda sobivaid kaldkatuseid, mille kalded peavad vastama määratud katusekalletele. Hoonete arhitektuur peab olema piirkonda

sobiv, heatasemeline ja ümbritsevat keskkonda väärtustav. Katusekattematerjalid ja viimistlusmaterjalid peavad sobima hoone arhitektuurilahendusega ja välisilmega. Väikeehitiste ehitamisel ja materjalide valikul lähtuda põhihoone arhitektuursest stiilist ja lahendada harmoneeruvalt keskkonnaga.

### Piirded

Lubatud on rajada piirdeid, et luua turvaline keskkond. Piiretena tuleb kasutada läbipaistvaid puit- ja/või metallpiirdeid. Lubatud maksimaalne piirete kõrgus on Tartu mnt ääres 1,2 m, Tehase põik ääres ja vastu Tehase tn 3, 5 ja Tartu mnt 47 võib olla piirdeaia 1,5 m, sh läbipaistmatute piirdeaedade rajamine on keelatud. Ridaelamu bokside juurde kuuluvat õueala võib piirata madala piirdeaia või hekiga - bokse eraldav piire ei tohi olla kõrgem kui 1,2 m. Kui bokside vahele soovitakse rajada hekk, siis see peaks olema vabakujuline ja looduslähedane, et sobituks keskkonda (nt elupuu smaragdise hekk seda ei ole ja elupuudest hekki rajada ei soovitata). Pos 1 ja Pos 2 krunt läbib avalik jalakäijate tee, et oleks tagatud juurdepääs piirkonna kõnniteele ning jalakäijate liikumise takistamiseks ei ole lubatud Pos 1 ja Pos 2 piiril sinna kõnnitee osale piiret ette panna (äärmisel juhul on lubatud värav). Piirded kavandatakse ja täpne lahendus antakse hoone ehitusprojektiga.

### Valgustus

Valgustustuse 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 tiheasustusse sobivat valgustite värvustemperatuuri 3000K.

## **7.4 Liiklus- ja parkimiskorraldus**

Planeeringuala külgneb riigiteega nr 45 Tartu-Räpina-Värskate tee (edaspidi riigitee) km 31,99-32,23. Riigitee aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus on 2217 sõidukit ning kehtib kiirusrežiim 50 km/h. Riigitee kaitsevööndi ulatus on 10 m mõlemale poole.

Tartu mnt 45 katastriüksusele on olemasolev juurdepääs riigiteelt Silla tänava ja Tehase põik kaudu. Planeeritud on rajada 45 Tartu-Räpina-Värskate teelt üks mahasõit ridaelamute tarbeks. Ühine mahasõit ridaelamutele on eelistatavim kui eraldi mahasõit Silla tänavalt krundile Pos 2, sest seal hakkavad liikuma ka kaubikud ja raskeveokid krundile Pos 3. Ühise mahasõidu laius peab olema piisav normaalseks kahe-suunaliseks liikluseks. Lisaks on sel juhul jalakäijatele mõeldud alad ka turvalisemad kuna ei ristu ühegi sõiduteega.

Projekteerimisel tuleb tagada, et riigitee ristumiskoht ning kruntide Pos 1 ja Pos 2 juurdepääsutee peab võimaldaks kahe-suunalist liiklust, ning seda ka erinevate liikluskohasuste korral (nt prügiauto + sõiduauto). Riigitee ristumiskoha parameetrid tuleb kavandada vastavalt Transpordiameti tüüpjoonisele II, kusjuures pöördkõverad arvestada 8 m. Kinnistutelt riigiteele liikujatele peab olema tagatud normide kohane nähtavus. Vajadusel tuleb allepuude alumised oksad ära lõigata.

Silla tänaval mugavamaks kahe-suunaliseks liikluseks on tarvis tulevikus Silla tänavat (sh ka riigitee ristmikku) laiendada kuni Tehase põik ristmikuni. Selleks on moodustatud

planeeringualale transpordimaa krunt Pos 5, mis antakse üle Põlva vallale. Lisaks on detailplaneeringuga moodustatud transpordimaa krunt Pos 4, millel asub avalikult kasutatav Tehase põik tänav. Teemaa laius on planeeritud keskmiselt 12 m. Pos 4 tuleb pärast sõidutee rekonstrueerimist (laiendamist) anda üle Põlva vallale. Sõiduteed tuleb rajada tolmuvaba kattega.

Foto 4. Silla tänava ja riigitee 45 Tartu-Räpina-Värskate tee ristmik (september 2024.a)



Planeeritud on rajada üks lisanduv ülekäigukoht riigitee ja Silla tänava ristmiku vahetusse lähedusse. Ülekäigukoha rajamine on detailplaneeringust huvitatud isiku kohustus.

Planeeringuga on lahendatud jalakäijate liikumine planeeringualalt lähiala kergliiklusteedele ja bussipeatusesse. Selleks, et olemasoleva ülekäiguraja ja loodava ülekäigukoha vahel saaks ohutult kõndida tuleb rajada katkematu kõnnitee ridaelamute ette, mis viib riigitee ülekäigukohtadesse planeeringuala kirde ja kagunurgas. Kõnnitee on avalikult kasutatav mõlema ridaelamu elanike poolt. Kahe ridaelamu vaheline kõnnitee osa tuleb rajada samaaegselt teisena rajatud ridaelamu kõnnitee rajamisega.

Liiklus riigiteel võib põhjustada müra. Seega hoonete 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.

Hoonete teepoolsel fassaadil tuleb planeeritavate hoonete puhul rakendada eelkõige ehituslikke meetmeid (akende helipidavuse parandamine, fassaadikonstruktsioonide helipidavuse tõstmine), mis tagavad head tingimused hoonete siseruumides. 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 vastavalt teede ja tänavate standardis EVS 843:2016 „Linnatänavad“ väljatoodud parkimismatriteivile. Kruntidele Pos 1 ja Pos 2 on kummalegi kavandatud 24 parkimiskohta. Täpne sõidukite parkimise lahendus lahendatakse projekteerimisel. Lisaks tuleb projekteerimise staadiumis lahendada ka jalgrataste parkimisvõimalus. Krundi Pos 3 parkimiskohtade konkreetne arv leitakse projekteerimisel vastavalt rajatavate äri- ja tootmishoonete tulevasele brutopinnale.

Parkimisalade projekteerimisel ja rajamisel tuleb arvestada järgnevate nõuetega:

- kavandada läbimõeldud ja mugav parkimislahendus erinevatele liikumisvahenditele (sõiduauto, kaubaauto, jalgratas) vastavalt arendatava ala täpsemale kasutusele ning kehtivatele parkimismatriteivile. Eelistada säästlikke liikumisviise toetavaid lahendusi;
- parkimine lahendada kinnistu piires ning arvestada tuleb parkimise matriteivide, linnatänavate standardiga ja inimõõtmelise ruumi kavandamise põhimõtetega. *(Inimõõtmelise ruumi planeerimisel on tähelepanu keskmes jalakäijad, jalgratturid ja üldine elu ning selle tagamiseks on üheaegselt oluline arvestada nii ruumi turvalisuse, elavuse, säästvuse kui ka tervislikkusega);*
- alates 10. märtsist 2021 on uutele ja oluliselt rekonstrueeritavatele hoonetele elektriautode laadimistaristu paigaldamine kohustuslik. Ehitusseadustiku ja teiste seaduste muutmise seaduse § 65<sup>1</sup> lg 4 p 1, p 2 ja lg 7 alusel tuleb rajada juhtmetaristud ja laadimispunktid parklatesse. Täpne elektriauto laadimistaristu lahendus ja asukoht tuleb määrata projekteerimisel;
- enam kui 20-kohaline parkimisala tuleb liigendada mitmerindelise haljastusega, arvestades vähemalt üks puu iga 10 parkimiskoha kohta.
- Tootmis- ja segakasutusega aladel korraldatakse parkimine nii, et müra ei häiriks elanikke, st mootorsõidukite parkla asub elamutest kaugemal, võimalusel teisel pool tootmis- ja ärihooneid.

Lisaks tuleb kinnistute sisese liikluskorralduse kontekstis arvestada ruumivajadusega kahe-suunalisele liiklusele – ehk et oleks võimalik samal ajal liikuda parklast riigiteele ja vastupidi; samuti lahendada prügiauto manööverdamisala – prügiauto ei tohi takistada samal ajal elanike liikumist (või nt kiirabi või päästesõiduki liikumist).

## 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 kavandatakse 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 määratakse ehitusprojektis.

## 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.

### 7.6.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeringualal ja selle vahetus läheduses Silla tänaval asuvad ühisveevärgi- ja -kanalisatsioonitorustikud. Seega planeeringualale rajatav hoonete vee- ja kanalisatsioonitorustikega liitumine on ette nähtud ühisveevärgi ja -kanalisatsioonitorustikest. Vee-ettevõtjaks on Ahja alevikus AS Põlva Vesi, kes väljastab ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumiseks tehnilised tingimused (vt täpsemalt lisade kaustas). Võimalik vee- ja kanalisatsioonitorustike ühenduspunktid asuvad Silla tänaval ja Tehase põik tänaval. Soovituslikud torustike kulgemise asukohad on näidatud joonisel 5. Täpne torustike asukoht leitakse projekteerimise staadiumis.

Planeeritav veevajadus ühel ridaelamul on  $12 \times 0,5 \text{ m}^3/\text{ööpäevas}$  ehk  $6 \text{ m}^3/\text{ööpäevas}$ . Planeeritav veevajadus krundil Pos 3 sõltub töötajate arvust (arvutuslikult 30 l töötaja kohta). Näiteks 30 töötaja puhul  $0,9 \text{ m}^3/\text{ööpäevas}$ . Planeeritava ärajuhitava reovee koguse loetakse veetarbimisega võrdseks.

Planeeritud ridaelamute veevarustuse tagamiseks rajatakse vee liitumispunktid Pos 2 lõunapiirile ja läänenurka, millest üks teenindab Pos 1 kinnistut ja teine Pos 2 kinnistut. Pos 1 tarbeks rajatavale torustikule seatakse servituut. Krundile Pos 3 on veevajadus vaid kontorihoone tarbeks ja selle liitumispunkt on planeeritud hoone vahetusse lähedusse Silla tänaval. Planeeritud liitumispunktid on näidatud joonisel 5. Liitumispunktidest rajatakse hooneteni majaühendustorustikud. Kinnistule 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. Põlva vallas kehtiva ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga kasutamise eeskirja kohaselt loetakse keelatud ühenduseks sademe- ja drenaaživee ning muu pinnase- ja pinnavee juhtimist reoveekanalisatsiooni.

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 krundile Pos 3 suuremahuline sisehoov koos parklaga, seega sademevee immutamine Pos 3 krundi piires ei ole võimalik.

Üleliigse sademevee ärajuhtimiseks on planeeritud rajada kõvakattega parkimisala vertikaalplaneerimise teel kalde alla ja parkla keskele jätta haljasala, mille keskele koguneb suurem osa sademeveest. Sealt juhitakse sademevesi mööda truupe ja kraave planeeringuala lõunapiirile truupi, kust suubub sademevesi lõpuks maaparandussüsteemi eesvoolu Kosova (vt skeem 4). Lisaks on võimalik katustelt tulenev sademevesi laohoonetel juhtida otse

planeeringuala läänepiiril olevasse kraavi ja planeeritud kraavi selle läheduses planeeringuala põhjapiiril.

Rajatava kraavi juures puudub geolusel gaasitorustik. Enne ehitusprojekteerimist tuleb täiendada geolust gaasitorustiku osas. Enne kraavi rajamist on vajalik selgitada gaasitorustiku sügavus ja kui gaasitorustik ei jää norm sügavustele (vastavalt EVS843 nõuetele) kraavi põhjast on vajalik koostada gaasitorustiku kaitsmise või ümbertõstmise projekt. Selleks tuleb enne ehitusprojekti koostamist küsida tehnilised tingimused AS-lt Gaasivõrk.

Vastavalt EhS § 72 lg 1 punktile 5 ja § 70 lg 2 punktile 1 on riigitee kaitsevööndis keelatud teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd ning ohustada ehitist ja selle korrakohast kasutamist. Vältimaks tee muldkeha uhtumist ja liigniiskumist ei tohi sademevett juhtida riigitee alusele maaüksusele. Põhjendatud juhul, kui teekraavidesse sademevete juhtimine on vältimatu, tuleb tagada truupe, kraavide läbilaskevõime ja muldkeha niiskusrežiim. Selleks tuleb hinnata arendustegevusest lisanduvaid vooluhulki, riigitee kraavide ja truupe seisukorda ja läbilaskevõimet ning teostada läbilaskearvutused.

Kruntide Pos 1 ja Pos 2 sademevesi on võimalik kokku koguda parkla otsas ja immutada krundisisesele. Projekteerimisel on soovitatav kasutada sademeveelahendusi, mille peamine eesmärk on pikendada sademevee äravoolu aega, et vähendada koormust sademeveekanaliseerimisele. Viieaega suurendavad looduslähedased sademeveelahendused nagu näiteks vett läbilaskev katend (kõnniteede rajamisel paigaldada vahedega sillutuskiivid), 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 liivapüüduritele. Joonisel 5 näidatud torustike asukohad on üks võimalik lahendus ning täpsed sademeveektorustike, truupe ja kraavide asukohad määratakse projekteerimise staadiumis.

Skeem 4. Sademevee ärajuhtimine.



### 7.6.3 Tuletõrje veevarustus

Pos 1 ja 2 tuletõrje veevajaduse tarbeks rajatakse krundile Pos 1 nõuetekohane veevõtukoht (vt asukohta joonisel 5). Kui veevõtukoht asub hoonele lähemal kui 30 m tuleb kasutada ehituslikke võtteid tule takistamiseks vähemalt veevõtukohta poolse hoone külje ulatuses. Täpsem lahendus leitakse projekteerimisel kui on konkreetne veevõtumahuti rajatud.

Pos 3 tuletõrje veevajaduse tarbeks rajatakse Silla tn 1a just kaevatud tiigi äärde nõuetekohane veevõtukoht (vt asukohti joonisel 2).

Planeeritav veevõtukoht peab olema sõiduteest kuni 2,5 m kaugusel ning sellele tuleb tagada ööpäevaringne juurdepääsu võimalus. Veevõtukohta täpne asukoht tuleb leida projekteerimise käigus. Tuletõrje veevõtukohta rajamiseks tuleb arvesse võtta Siseministri määruses 18.02.2021 nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ välja toodud nõuetele ja standardis EVS 812-6:2012+A1+A2 ptk 7.1.2 toodut.

Siseministri määruse järgselt määratakse hoone kustutamiseks vajalik veevooluhulk veevõtukohas lähtudes hoone suurima tuletõkkeseptsiooni eripõlemiskoormusest. Veevooluhulk veevõtukohas peab seega olema 10-30 l/s sõltuvalt hoone tuletõkkeseptsiooni eripõlemiskoormuse suurusest (MJ/m<sup>2</sup>). Näiteks eripõlemiskoormuse, mis on suurem kui 1200 MJ/m<sup>2</sup>, puhul on vajalik tagada veevooluhulk 30 l/s kolme tunni jooksul (so. 324 m<sup>3</sup>). Sama määrus aga sätestab, et kui ehitus on kaitstud automaatse tulekustutusüsteemiga (AKS), mis rakendumisel teavitab Häirekeskust või turvaettevõtte juhtimiskeskust, võib veevooluhulga tagamise aega vähendada ühe tunnini. Kuna hoonete projekteerimise staadiumis selgub alles eripõlemiskoormuse suurus ja sellest tulenevalt on võimalik arvutada igale rajatavale äri- ja tootmishoonele vastav veevooluhulk, siis juhul kui planeeritud veevõtukoht ei anna piisavat kogust, tuleb projekteerida ja paigaldada AKS või lisanduv veevõtumahuti krundile Pos 1 või Silla tn 1a katastriüksusele.

Täpne lahendus leitakse hoonete projekteerimise käigus. Vastavalt EVS 812-7:2018 punktile 14.1.7. tuleb tööstus ja laohoonetele tagada tõstak ja redelautodele juurdepääs ehitiste kõikidele külgedele. Planeeritud tuletõrje veevõtukoht tuleb rajada detailplaneeringust huvitatud isiku poolt enne vastavale hoonele kasutusloa väljastamist (Pos 1 asuv mahuti enne Pos 1 või Pos 2 kasutusloa ja Silla tn 1a veevõtukoht enne Pos 3 kasutusloa). Kui peaks tekkima vajadus lisanduvate tuletõrje veemahutite järele (juhul kui ei soovitata rajada AKS tulekustussüsteemi), siis need tuleb rajada krundi omaniku poolt samuti enne kasutusloa taotlemist.

### 7.6.4 Elektrivarustus

Vastavalt Elektrilevi OÜ poolt antud elektrivarustuse tehnilistele tingimustele nr 440285 nähakse ette elektritoide Ahja remonditehas: (Põlva) alajaamast 85663. Kruntide Pos 1 ja Pos 2 piirile on planeeritud mitmekohalised liitumis- ja jaotuskilbid. Toide alajaamast liitumiskilbini ja liitumiskilbist hooneni nähakse ette 0,4 kV maakaabliga.

Krundil Pos 7 elektritoide antakse Ahja tehase 10/0,4 kV alajaamast 0,4 kV maakaabliga kuni krundi piirile planeeritud liitumiskilbini.

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 tehnoarvutuste maakasutusõigus tagatakse servituudialana (vt ptk. 7.10).



Elektriliinide soovituslikud paiknemised on näidatud joonisel 5 „Tehnovõrkude joonis“ ning nende konkreetsete asukohad määratakse tööprojektiga. Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab elektrivõrgu Elektrilevi OÜ.

### **7.6.5 Soojusvarustus**

Hoonete soojavarustus lahendatakse lokaalselt. Küttesüsteemi rajamisel tuleb arvestada Põlva valla üldplaneeringus ptk 10.2 toodud nõudeid.

Lubatud kütteallikad on elektriküte, maaküte, õhk- ja õhk-vesi soojuspumbad, tahkeküte ja päikesepaneelid. Sh päiksepaneelid on lubatud rajada vaid hoone fassaadile või katusele. Keelatud on kasutada looduskeskkonda saastavaid järgnevaid küttekiite: põlevkivi, raskeõlid ja kivisüsi. Täpsem soojavarustus lahendada hoone projekteerimise käigus. Hoonete rajamisel peab silmas pidama energiatõhususe nõudeid (Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määrus nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“). Hoone energiasäästlikus aitab kokku hoida küttekulusid ja säästa looduskeskkonda.

Lubatud on ka liituda gaasivõrguga. Sel juhul on võimalik rajada „B“-kategooria gaasitorustik alates olemasolevast gaasitorustiku Tartu mnt 45 (11701:001:0013) kinnistult. Gaasivarustuskeemi planeerimisel arvestada piirkonna hoonestusega, sh näha ette vajalikud ühendamise võimalused piki teid ning liitumised kõrval asuvate piirkondadega. Uute liitujate jaoks tuleb projekteerida kinnistu piirile võimalikult lähedale nõuetele (sh õigusaktidele, standarditele) vastava liitumispunktina maakraan, kuid mitte lähemale kui 1 meeter teiste kommunikatsioonide liitumis- ja sõlmpunktidest ning mitte sissesõiduteede alla. Täpsed tingimused projekteerimiseks tuleb tellida ettevõttelt Gaasivõrk AS.

Täpsem soojavarustus lahendatakse hoonete projekteerimise käigus.

### **7.6.6 Sidevarustus**

Sidevarustus lahendatakse juhtmevabalt 4G või 5G võrgu abil.

### **7.6.7 Gaasitorustiku kaitsevööndis tegutsemine**

Planeeringuala läbib AS-ile Gaasivõrk kuuluvaid gaasipaigaldisi, mille asukoht on olemasolevate andmete alusel võimalik määrata 10 m täpsusega, mistõttu tuleb gaasipaigaldise täpse asukoha määramiseks teostada välimõõdistus. Kuna käesolevas etapis pole kindel kas detailplaneering kehtestatakse ja hooned rajatakse, siis tuleb gaasitrassi välimõõdistus teha enne esimesele hoonetele ehitusloa taotlemist. Seejärel tuleb täpsustada vastavalt saadud tulemusele hoonete asukohad. Kuna krunt ja hoonestusalad on suured on võimalik hoonete asukohti vastavalt vajadusele muuta. Lisaks ehitusseadustiku (EhS) § 70 lg 2 p 1 ja 2 kohaselt on kaitsevööndis keelatud ohustada ehitist või selle korrakohast kasutamist ning ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist, EhS § 70 lg 3 kohaselt võib kaitsevööndis kehtivatest piirangutest kõrvale kalduda kaitsevööndiga ehitise omaniku nõusolekul, kui see ei vähenda ehitise ohutust. AS-i Gaasivõrk gaasipaigaldiste kaitsevööndis võib teostada töid ainult põhi- või tööprojekti olemasolul. 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. Kui olemasoleva gaasitorustiku kaitsevööndis muutub haljasala kõvakattega pinnaseks on vajalik gaasitorustiku ümberisoleerimine. Ümberisoleerimist võib teostada AS Gaasivõrk raamlepingu partner. Täpsemad mahud määratakse ehitusprojekti koostamisel.

## 7.7 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

### 7.7.1 Haljastuse põhimõtted

Planeeringualal asub hetkel heinamaa ja väga väikses osas kõrghaljastust. Haljastuse kavandamisel ja rajamisel tuleb rakendada haljastuse tõhususe põhimõtteid. 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 parkimisala 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;
- Olemasolevat kõrghaljastust säilitatakse maksimaalselt ning üldine nõue on, et ehituslikus piirkonnas peab vähemalt 10 % katastriüksusest olema kõrghaljastusega;
- Ridaelamu maal tuleb tagada haljastatav/looduslikuna säiliv osa 50% krundi pindalast ja äri- ja tootmismaal 10%;
- Tootmishoone või -ala kavandamisel arvestatakse, et tootmistegevusest tulenevad kahjulikud mõjutused peavad jääma tootmisala piiridesse, ka vajalik puhervöönd (sh kaitsehaljastus) peab jääma tootmisala piiridesse. Naabritega kokkuleppel võib kaitsehaljastus osaliselt või terviklikult jääda väljapoole tootmisala;
- Kui tootmishoone või alaga katastriüksus piirneb katastriüksusega, millel asub tundlik hoone, tuleb tundliku hoone poolsesse külge, kaitseks kahjulike mõjutuste eest, kavandada mitmerindelise haljastus;
- kõrghaljastuse istutamisel hoonete ja tehnovõrkude lähedale tuleb arvestada puu suurima võralaiusega ja juurepalli maksimaalse suurusega.

### 7.7.2 Vertikaalplaneerimine

Maapinna vertikaalplaneerimise lahendus antakse hoone ehitusprojektis. Vertikaalplaneerimise põhimõtte on et sademevesi tuleb juhtida planeeritud sademeveetorstikesse, kraavidesse, truupidesse ja haljasaladele. Riigitee äärsesse kraavi sademevee juhtimine on lubatud vaid

### 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.

Nõuded kuritegevuse riskide vähendamiseks:

- 1) sõidukite parkimine hoone läheduses;
- 2) välisvalgustuse rajamine parkimisalal ja hoonete vahetus läheduses;
- 3) kasutada kvaliteetset ja vastupidavat välisvalgustust;
- 4) kasutada kvaliteetseid ehitusmaterjale (uksed, aknad, lukud, klaasid);
- 5) kasutada järelevalvesüsteeme (kaamerad, turvafirma vms).

## 7.8 Keskkonnatingimuste seadmine

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lõike 2 punkti 4 kohaselt tuleb keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust kaaluda ja anda selle kohta eelhindang, kui koostatakse detailplaneering, millega kavandatakse

ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning elurajooni arendamist, lähtudes KeHJS § 33 lõigetes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumidest ning § 33 lõike 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest.

Põlva Vallavalitsuse poolt 04.10.2022 koostatud keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangu järgi ei ole keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine vajalik. Planeeringualal ei paikne teadaolevalt kaitsealuseid looduse üksikobjekte, kaitsealasid ja Natura 2000 võrgustiku alasid. Kavandatav tegevus ei kahjusta kultuuripärandit, inimese tervist, heaolu ega vara. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt mürataseme ja õhusaaste olulist suurenemist ning täiendavate ülenormatiivsete saastetasemete esinemist. Lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonningimustest, senisest ja planeeritavast maakasutusest ja arvestades asjaoluga, et tegemist on asulasisese keskkonnaga, ei ole ette näha detailplaneeringu realiseerimisel olulist negatiivset keskkonnamõju või keskkonnaseisundi olulist kahjustumist.

Detailplaneeringu elluviimisega kaasneva keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse üle otsustamiseks küsis Põlva Vallavalitsus Keskkonnaametilt seisukohta. Keskkonnaamet asus 31.10.2022 kirjas nr 6-5/22/19836-2 seisukohale, et planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt KeHJS § 22 mõistes olulist keskkonnamõju ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik.

### **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 jäätmed (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 reostab loodust. Vajadusel tuleb kasutada spetsiaalseid abivahendeid.

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

Ehitusplatsil peab olema varustus reostuse eemaldamiseks ja olmejäätmete kogumiskoht.

Keskkonnakaitse abinõuetena planeeritaval ehitatakse välja tehnosüsteemid ning tagatakse nende funktsioneerimine.

### **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 olmejäätmete 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). Täpsemad tingimused valgustusele on välja toodud peatükis 7.3.

### **7.8.4 Müra**

Müra leevendamiseks tundliku ehitise ümbruses:

- teostatakse mürrarohked tegevused tootmisala sisemuses;
- müratekitav tehnoseade, ventilatsiooniava jms süsteem paigutatakse suunaga tundlikust ehitisest eemale, tootmisala sisse;
- rajatakse kaitsehaljastus (vt ptk 7.7.1)

Haljasvöönd on seda efektiivsem, mida lähemal ta on häiringu allikale. Haljasvööndi efektiivsus suureneb vööndi laiuse, istutustiheduse ja kõrgusega. Erineva kõrgusega puu- ja põõsaliikidest haljasriba vähendab häirivat visuaalset kontakti ning leevendab müra ja õhusaastet paremini kui sama kõrgusega taimestik. Igihaljastest- ja lehtpuudest koosnev mitmerindelise segapuistu omab paremat efekti kui üheliigiline puistu.

## **7.9 Planeeringulahendusega kaasnevad mõjud**

### Majanduslikud mõjud

Planeeritud tegevusega kaasneb positiivne mõju ettevõtluse arendamise näol – uute hoonete rajamisel võib tekkida vajadus ka lisanduva tööjõu järele. Planeeritava tegevusega ulatuslik negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

### Kultuurilised mõjud

Planeeringualal ja läheduses ei asu muinsuskaitsealused mälestisi ja nende kaitsevööndeid. Detailplaneeringuga on määratud krundile sobilikud arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks. Planeeringuala kasutusele võtmiseks tihendatakse Ahja aleviku ääreosa ja uued hooned elavdavad tänavapilti. Planeeringuala hoonestamisel kaasneb pigem positiivne kultuuriline mõju, sest kaasaegne ja atraktiivne keskkond mõjutab meeli ja taju positiivselt.

### Sotsiaalsed mõjud

Detailplaneeringuga planeeritud hoone rajamisega kaasneb peamine positiivne sotsiaalne mõju väljendub hoonestuse tihendamises piirkonnas. Luuakse jalakäijatele mugavad liikumisteed läbi planeeringuala, korrastatakse ümbrus, suureneb turvalisus ja rajatakse uued kaasaegsed hooned. Tootmis- ja laopindade lisandumine annab kindluse, et ettevõtte jätkab tegevust piirkonnas, mitte ei vii tootmist mujale, see kindlustab töökohtade säilimise piirkonnas. Lisaks välja renditavate laoruumide näol tekib võimalus kõigil, kes sellest teenusest huvitatud on, lihtsa vaevaga endale lao-/asjade ajutise hoiustamise ruumid rentida. Planeeringu elluviimisel on positiivne sotsiaalne mõju, sest avalikku ruumi lisanduvad tänapäevased eluruumid ja see toob kaasa ka elanike arvu kasvu Ahja alevikus. Uute elanike lisandumine aitab kaasa teenuste (lasteaed, kool, raamatukogu, kauplus) säilimisele Ahja alevikus. Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale võib avalduda eelkõige ehitusperioodil kontaktvööndi elanikele põhiliselt suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Tuginedes eeltoodule, saab eeldada, et negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

### Looduskeskkonnale avalduvad mõjud

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevad mõjud looduskeskkonnale 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 äritegevusega 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 too kaasa olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks pikaajaline keskkonnaseisundi kahjustumine, sealhulgas vee, pinnase, õhusaastatuse, olulise jäämetekke või mürataseme suurenemine. Hulgikaubandusega tegelev ettevõtte ei tooda kaupa koha peal vaid kasutab ala peamiselt

laopindadena. Planeeritava tegevusega kaasneb mõningane liikluskoormuse, mürataseme ja õhusaaste suurenemine, kuid oodata ei ole ülenormatiivsete tasemete esinemist. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et ulatuslik negatiivne mõju looduskeskkonnale puudub.

### 7.10 Servituutide seadmise vajaduse määramine

Servituutide seadmise vajadust 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.

Tabel 3. Servituutide seadmine

Teeniv kinnisasi	Servituut (valitsev kinnisasi või isik)
Tehase jalgte L2	Isiklik kasutusõigus – planeeritud elektri madalpingekaablid (Elektrilevi OÜ)
Pos 1	Isiklik kasutusõigus – planeeritud elektri madalpingekaablid (Elektrilevi OÜ); Teeservituut juurdepääsu tagamiseks sõidukitele ja prügiautole (Pos 2); Reaalservituut - jalakäijate tee avalikuks kasutuseks (Pos 2). Reaalservituut – planeeritud tuletõrje veevõtukoht (Pos 2)
Pos 2	Reaalservituut - jalakäijate tee avalikuks kasutuseks (Pos 1); Reaalservituut – planeeritud vee- ja kanalisatsioonitorustik (Pos 1).
Pos 3	Isiklik kasutusõigus - OÜ 10,0 kV õhuliin (Elektrilevi OÜ); Isiklik kasutusõigus – maagaasi jaotustorustik (AS Gaasivõrk).
Pos 4	Isiklik kasutusõigus – planeeritud vee- ja kanalisatsioonitorustik (Põlva Vesi OÜ); Reaalservituut – planeeritud vee- ja kanalisatsioonitorustik (Pos 2).
Pos 5	-
Silla tänav	Isiklik kasutusõigus – planeeritud vee- ja kanalisatsioonitorustik (Põlva Vesi OÜ)

### 7.11 Planeeringu rakendamise võimalused planeeringu elluviimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Detailplaneering on peale kehtestamist aluseks planeeringualal koostatavatele ehitusprojektidele.

Detailplaneering realiseeritakse järgmiste etappidena:

I etapp – kruntide moodustamine; planeeritud juurdepääsutee (Tehase põik) rekonstrueerimine; Silla tänava laiendamine; mahasõitude rajamine Pos 3-le; äri- ja tootmishoonete rajamine koos parkimisalaga ja hoone tehnovõrkudega varustamine, servituutide seadmine; II etapp – ridaelamutele planeeritud juurdepääsu rajamine ja hoonete rajamine ning Pos 4 ja 5 üle andmine kohalikule omavalitsusele.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid ega kahjustada ka avalikku huvi. Tuleb tagada, et kavandatav 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 realiseerib krundi omanik ehitusprojekti ja ehitusloa alusel. Ehitusprojekti koostamise korraldab ja tasub krundi omanik. Ehitusprojekti käigus tuleb täpsemalt lahendada hoonete asukohad, parkimiskorraldus ja tehnovõrkude täpne paiknemine krundil. Kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega rajab omanik vastavalt hoone täpsele paigutusele hoonestusala ühendused olemasolevate tehnovõrkudega.

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

Pos 1 ja Pos 2 kruntidele ei väljastata mistahes hoone ehitusloa, kuni on välja ehitatud krundile Pos 1 planeeritud juurdepääsutee ja seatud Pos 1-le servituut juurdepääsu tagamiseks Pos 2 kasuks ning realservituudid jalakäijate tee kasutamiseks. Planeeritud juurdepääsutee rajamise kohustus lasub detailplaneeringust huvitatud isikul, kes tellib vastava projekti ja tee välja ehitab.

Silla tänava rekonstrueerimine (laiendamine) ja mahasõidu laiendamine on samuti huvitatud isiku kohustus ja see on eelduseks Pos 3 hoonete kasutusloa taotlemiseks. Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloakohustuslike ehitiste projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Silla tn riigitee ristumiskoha rekonstrueerimiseks tuleb EhS § 99 lg 3 alusel taotleda meie käest nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi ehitusseadustiku § 27 alusel või kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis on tarvis kaasata Transpordiamet menetlusse. Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone kasutusloa väljastamist.

Hoonetele ei väljastata enne kasutuslubasid kui pole välja ehitatud nõuetekohast tuletõrje veevõtukohta. Pos 3 hoonetel on kasutusloa taotlemisel eelduseks lisaks Silla tänava ja riigitee ristmiku rekonstrueerimine ning tänava laiendamine.

Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne Põlva vallale kohustust detailplaneeringukohase uue mahasõidu kruntidele Pos 1 ja Pos 2 juurdepääsu, Tehase põik ja Silla tänava rekonstrueerimiseks ja laiendamiseks, tehnorajatiste väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.