



Paabor Projekt OÜ
Reg nr: 14260182
Rääbise tn 4-16
Äksi alevik, Tartu vald
Tel: +372 5358 6223
E-mail: paaborprojekt@gmail.com

Detailplaneeringu nr: DP-6-2022

Detailplaneeringu ID: 111533

PÕLVA MAAKOND, PÕLVA VALD
PÕLVA LINNAS RINGTEE 1C JA VABRIKU TN
1 KATASTRIÜKSUSTE JA LÄHIALA
DETAILPLANEERING

Planeeringu algataja:

Põlva Vallavalitsus

Planeeringu koostamisest huvitatud isik:

Rekontra OÜ

Detailplaneeringu koostas:

Paabor Projekt OÜ

Koostaja:

Marlen Paabor (magistrikraad maastikuarhitektuuris)

/allkirjastatud digitaalselt/

Kontrollis:

Gerly Toomeoja (Volitatud maastikuarhitekt, tase 7)

/allkirjastatud digitaalselt/

SISUKORD

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS	3
2. PLANEERITAVA ALA SUURUS JA ANDMED PLANEERINGUALA MAA-ALA KOHTA	3
3. PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	3
4. LÄHTEMATERJALID JA ARVESTAMISELE KUULUVAD DOKUMENDID	4
5. GEODEETILINE ALUSPLAAN	4
6. PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS	4
6.1 Vastavus üldplaneeringule	4
6.2 Kehtiva Ringtee 1F ja Silva 44A kruntide detailplaneering ülevaade	6
6.3 Olemasolev olukord	6
6.4 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	8
6.5 Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused	8
7. PLANEERINGULAHENDUS	9
7.1. Krundi hoonestusala määramine	9
7.2 Krundi ehitusõiguse määramine	9
7.3 Arhitektuursed ja kujunduslikud tingimused	10
7.4 Liiklus- ja parkimiskorraldus	11
7.5 Ehitistevahelised kujud	12
7.6 Tehnovõrkude lahendus	13
7.7 Haljastuse ja heakorra põhimõtted	15
7.8 Keskkonnatingimuste seadmine	16
7.9 Planeeringulahendusega kaasnevad mõjud	20
7.10 Servituutide seadmise vajaduse määramine	21
7.11 Planeeringu rakendamise võimalused planeeringu elluviimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	22
8. KOOSKÕLASTUSTE JA ARVAMUSTE KOONDTABEL	24

Detailplaneeringu koosseis

• Detailplaneeringu seletuskiri		
• Joonis 1 – Situatsiooniskeem	M 1:5000	joonise mõõt A4
• Joonis 2 – Kontaktvööndi ala plaan	M 1:2000	joonise mõõt A3
• Joonis 3 – Tugiplaan	M 1:500	joonise mõõt A2
• Joonis 4 – Põhijoonis	M 1:500	joonise mõõt 485x594 mm
• Joonis 5 – Tehnovõrkude joonis	M 1:500	joonise mõõt 485x594 mm

SELETUSKIRI

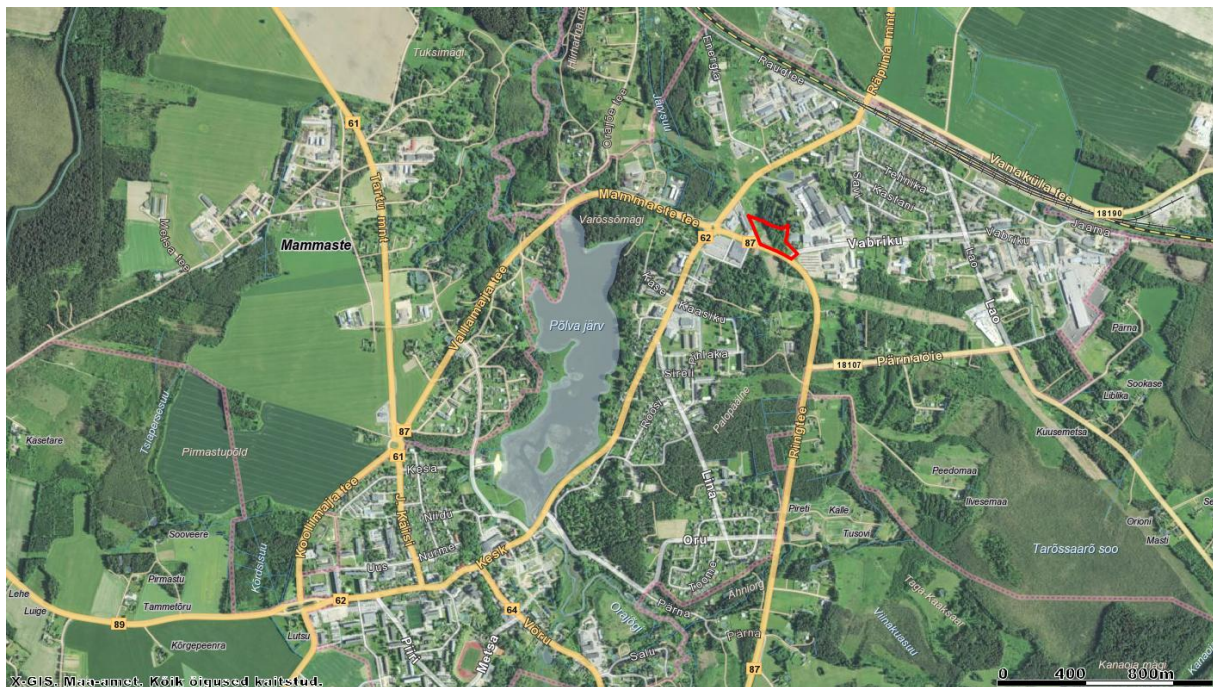
1. Detailplaneeringu koostamise alus

- Huvitatud isiku, Rekontra OÜ (registrikood 10298331), poolt 15.09.2021.a. esitatud taotlus Põlva Vallavalitsusele Põlva linnas Ringtee 1c ja Vabriku tn 1 katastriüksuste detailplaneeringu koostamise algatamiseks.
- Põlva Vallavalitsuse 24.11.2021.a korraldus nr 2-3/578 ja 13. detsembril 2021.a väljastatud lähteseisukohad Põlva linnas Ringtee 1c ja Vabriku tn 1 katastriüksuste ja lähiala detailplaneeringu koostamise kohta.
- Põlva Vallavalitsuse 26.11.2024. a korraldus nr 2-3/388 detailplaneeringu koostamisega jätkamise kohta.

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

Planeeringuala asub Põlva maakonnas Põlva vallas Põlva linnas (*skeem 1*). Planeeringuala suurus on ligikaudu 1,8 ha ja see hõlmab Ringtee 1c katastriüksust (katastritunnus 62001:005:0018), Vabriku tn 1 katastriüksust (katastritunnus 62001:005:0160) ja osaliselt Vabriku tänav T1 katastriüksust (katastritunnus 62001:006:0052). Täpsem asukoht on esitatud joonisel nr 1 „Situatsiooniskeem“.

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



3. Planeeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada planeeringuala kruntideks, määrata kruntidele hoonestusala, ehitiste toimimiseks vajalike ehitiste võimalik asukoht, ehitiste ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused, liikluskorralduse- ja haljastuse põhimõtted ning määrata moodustatavatele kruntidele ehitusõigus kaksikelamute püstitamiseks.

4. Lähtematerjalid ja arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Põlva Vallavalitsuse 24.11.2021 korraldus nr 2-3/578 „Põlva linnas Ringtee 1c ja Vabriku tn 1 katastriüksuste ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“;
- Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks;
- 30.09.2005 Põlva Linnavolikogu poolt kehtestatud Ringtee 1F ja Silva 44A kruntide detailplaneering (töö nr L-0522);
- Põlva Vallavolikogu 27.06.2024 otsusega nr 1-3/16 kehtestatud Põlva valla üldplaneering
- Põlva valla arengukava aastateks 2019-2030;
- Põlva maakonnaplaneering 2030+ (Põlva maavanema 18.08.2017 korraldus nr. 1-1/17/676).
- Põlva valla jäätmehoolduseeskiri (Põlva Vallavolikogu 17.05.2018 määrus nr 39);
- Eestis kehtivad õigusaktid, projekteerimismid 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 poolt november 2019.a. Töö nr 400/19. Koordinaatsüsteem L-Est97, kõrgussüsteem EH2000.

6. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs

6.1 Vastavus üldplaneeringule

Põlva valla üldplaneeringu järgi (kehtestatud 27.06.2024 otsusega nr 1-3/16) asub planeeringuala Raudtee ehituslikus piirkonnas. Raudtee piirkonna arendamise eesmärgiks on üldplaneeringu kohaselt mitmekesise linnaruumi kujundamine. Raudtee piirkonnas on oluline vältida tootmisaladelt ja raudteetaristust lähtuvaid negatiivseid mõjusid.

Planeeringuala asub segakasutusega äri- ja tootmisettevõtte maa-alal, kus läbisegi on äri- ja teenindusettevõtted, bürood, haljasalad, laopinnad, tanklad, tootmisettevõtted ja neid teenindav maakasutus. Tihti on maa-ala osaliselt või täielikult välja arendamata. Segakasutusega äri- ja tootmisettevõtte maa-ala erineb segakasutusega äri- ja teenindusettevõtte juhtotstarbega maa-aladest selle poolest, et sellel ei asu elamuid ega ühiskondlikke hooneid. Ringtee ja Vabriku tänava joonest põhja poole määrab üldplaneering kolm kõrvuti asuvat segakasutusega äri- ja tootmisettevõtte maa-ala, kusjuures erisusi tingimustes ei ole. Sellel alal asub ka planeeringuala.

Kokku on segakasutusega äri- ja teeninduse maa-ala juhtotstarve määratud rohkem kui 38-le hektarile. Üldplaneeringu punkti 3.2.4. järgi võimaldab suurem segakasutusega maa-ala mitmekesisema ruumi loomist. Alal, kus koos on elamud, ühiskondlikud hooned, kauplused, haridusasutused, haljasala-pargid, teenindus- ja tootmisettevõtted, väheneb igapäevane sundliikumine elu- ja töökohtade, koolide ja kaupluste vahel. Seepärast ei ole otstarbekas vältida elamute ehitamist alale, mis oma olemuselt on elamuehituseks sobiv ja kus ühekülgse

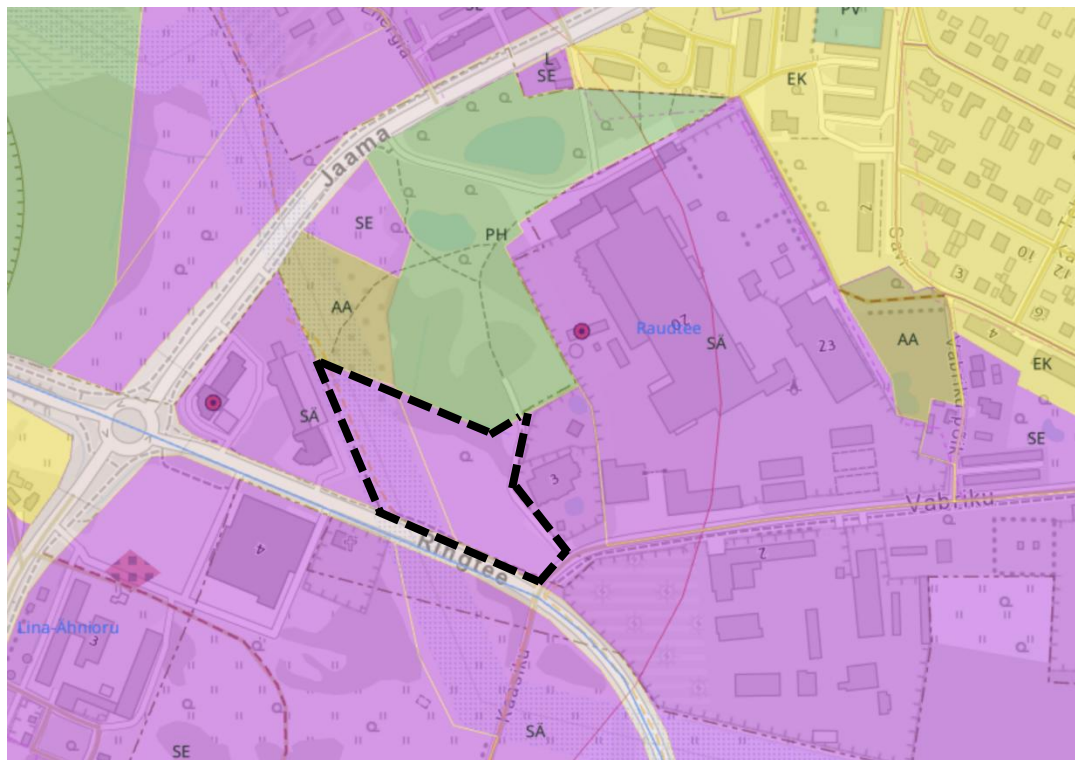
maakasutuse vältimine aitab täita Raudtee ehitusliku piirkonna arendamise eesmärgi mitmekesise linnaruumi kujundamiseks.

Üldplaneering määrab arengu üldised suunad ning kuniks juhtotstarbele vastav maakasutus jääb piirkonnas valdavaks, võib üldplaneeringu elluviimisel piirkonna mõnes osas näha ette ka teistsuguse maakasutuse. Planeeringuala suurus jääb alla 5 % määratud juhtotstarbega alast ning kui rakendada planeeringualal sarnase juhtotstarbe – segakasutusega äri- ja teeninduse maa-ala – ehitustingimusi, jääb piirkonna valdav otstarve samaks ning piirkonna üldine olemus ei muutu.

Kesk ja Jaama tänav on Põlva linna ruumiline telg ning nende tänavate lähedusse jääv maakasutus peab olema mitmekesine. Detailplaneeringu alast põhja suunas määrab üldplaneering puhke- ja haljasala maa-ala ning aianduse maa-ala juhtotstarbega alad. Need mõlemad juhtotstarbed toetavad elamute lubamist planeeringualale.

Kuna üldplaneeringu järgi jaguneb segakasutusega maa-ala kaheks ja ümbritsev keskkond seda soosib, rakendatakse detailplaneeringu alal üldplaneeringus määratud segakasutusega äri- ja teeninduse maa-ala tingimusi.

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



Maakasutus

- aiandus maa-ala
- elamu maa-ala

- liikluse maa-ala
- puhke- ja looduslik maa-ala
- segakasutusega maa-ala

6.2 Kehtiva Ringtee 1F ja Silva 44A kruntide detailplaneering ülevaade

Alal kehtib 30.09.2005 Põlva Linnavolikogu poolt kehtestatud Ringtee 1F ja Silva 44A kruntide detailplaneering (töö nr L-0522), mille eesmärgiks oli kahe krundi (Silva 44a ja Ringtee tn 1f ühendamine, maaüksustele tootmis- ja ärimaa sihtotstarbe määramine, krundile arhitektuursete nõuete, hoonestus- ja parkimistingimuste määramine tootmiskompleksi ja ärihoone rajamiseks, moodustatava krundi sidumine olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkudega ning juurdepääsu lahendamine.

Kehtivat detailplaneeringut ei ole ellu viidud.

6.3 Olemasolev olukord

Juurdepääs planeeringualale toimub kohalikult 6200082 Vabriku teelt (liikluspind Vabriku tänav) läbi 87 Põlva ringtee asfaltkattega riigitee. Lisaks on jalakäijatele ligipääs tagatud ka Põlva Ringtee ääres olevalt kergliiklusteelt.

Planeeringuala suuruseks on ligikaudu 1,8 ha ja see hõlmab Ringtee 1c katastriüksust (katastritunnus 62001:005:0018, registriosa number 158638, maa kasutamise sihtotstarve sihtotstarbeta maa 100%), Vabriku tn 1 katastriüksust (katastritunnus 62001:005:0160, registriosa number 269638, maa kasutamise sihtotstarve tootmismaa 100%) ja osaliselt Vabriku tänav T1 katastriüksust (katastritunnus 62001:006:0052, registriosa number 2550538, maa kasutamise sihtotstarve transpordimaa 100%).

Planeeringuala on osaliselt kaetud puistu/võsaga. Krundil asub A- ja B-kategooria maagaasi jaotustorustik, Telia sidekaabel, kõrge- ja keskpingeliinid, millest osad elektriliinid on demonteeritud 2022. aastal. Planeeringuala on hoonestamata, ala idaosas kulgeb Vabriku tänavalt tee, mida kasutab juurdepääsuna Vabriku tn 5 katastriüksuse omanik. Planeeringuala loodeosas asuvad mõned aiamaad, mille kasutajad on teadmata. Lisaks asub põhjapoolses osas kuivenduskraav, mis aga ei suubu kuhugi suuremasse veekogusse. Ala lõunapoolsesse ossa ulatub Põlva ringtee teekaitsevöönd, Vabriku tänava poolses servas asub geodeetiline märk (objekti nimi 0937, väline tunnus 15463) ja selle kaitsevöönd. Planeeringuala vahetus läheduses ei asu kaugküttetorustikke. Planeeringualale ulatuvad ka ohtliku ettevõtte (C-kat) ohuala - Alexela AS Põlva automaattankla ja ohtliku ettevõtte (C-kat) ohuala - AS Tere Põlva tootmisosakond.

Planeeringualale ulatuvad kitsendused:

- sidekaabli kaitsevöönd 1 m
- elektri madalpingekaabli kaitsevööndid 1 m
- Elektriõhuliin 35-110kV(Kõrgepingeliin) kaitsevöönd 25 m
- maagaasi jaotustorustiku kaitsevöönd 1 m
- elektri keskpingekaabli kaitsevöönd 1 m
- riigitee kaitsevöönd 30 m
- kohaliku tee kaitsevöönd 10 m
- geodeetilise märgi kaitsevöönd 3 m.

Foto 1. Vaade planeeringualale Ringtee tänavalt



Foto 2. Vaade planeeringualale Vabriku tänavalt



6.4 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala kontaktvööndi ehituslikud seosed ja maakasutused on kajastatud joonisel 2. Planeeringualaga piirnevad tootmismaa, ärimaa, elumumaa, sihtotstarbeta maa, üldkasutatava maa ja transpordimaa sihtotstarbega katastrüksused.

Planeeritavat ala piiravad järgmised katastrüksused:

- Põhja poolt:
 - Jaama tn 20c, katastrüksuse tunnus 62001:005:0006, sihtotstarve üldkasutatav maa 100%, pindala 29 618 m²;
 - Jaama tn 16e, katastrüksuse tunnus 62201:001:0961, sihtotstarve sihtotstarbeta maa 100%, pindala 11 794 m²;
- Lääne poolt:
 - Jaama tn 16d, katastrüksuse tunnus 62201:001:0564, sihtotstarve ärimaa 100%, pindala 6567 m². Sellel kinnistul asub ehitustarvete pood;
 - Ringtee 1b, katastrüksuse tunnus 62001:005:0042, sihtotstarve ärimaa 100%, pindala 1535 m². Sellel kinnistul asub kõrvalasuva ärihoone parkla;
- Lõuna poolt:
 - 87 Põlva ringtee L5, katastrüksuse tunnus 62001:004:0395, sihtotstarve transpordimaa 100%, pindala 46 233 m²;
- Ida poolt:
 - Vabriku tänav T1, katastrüksuse tunnus 62001:006:0052, sihtotstarve transpordimaa 100%, pindala 7312 m²;
 - Vabriku tn 3, katastrüksuse tunnus 62001:005:0213, sihtotstarve tootmismaa 100%, pindala 4942 m². Sellel kinnistul asub kondiitritoodete tehas;
 - Vabriku tn 5, katastrüksuse tunnus 62001:005:0150, sihtotstarve elumumaa 100%, pindala 2887 m².

Planeeringuala jääb väljaehitatud hoonetega tiheasustuspriirkonda, piirnedes lääne ja ida suunalt juba hoonestatud katastrüksustega ja põhja suunal haljastatud alaga ning lõuna suunal riigiteega. Lähim ühistranspordipeatus asub ca 250 m kaugusel Jaama tänaval ringtee läheduses, lähim toidupood (Coop Maksimarket) asub planeeringualast ca 50 m kaugusel, lähim lasteaed (Põlva lasteaed Mesimumm) asub Lina tänaval ja jääb planeeringualast 1 km kaugusele ning lähim kool (Põlva Kool (algkool)) asub samuti Lina tänaval ja jääb planeeringualast 1 km kaugusele). Lisaks asub Põlva linnas ka Põlva riigigümnaasium.

6.5 Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused

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

Vastavalt planeerimisseaduse §124 lg 2 on detailplaneeringu eesmärk eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine. Vastavalt

planeerimisseaduses sätestatud otstarbeka, mõistliku ja säästliku maakasutuse põhimõttele peab asustuse planeerimisel tasakaalustatult käsitlema ehitatud keskkonda ja looduskeskkonda, arvestades olemasolevast keskkonnast ja asukohast tulenevaid asjaolusid. Hea elukeskkond tähendab ka ümbritsevat avalikku ruumi, iseäranis elukoha läheduses asuvaid parke ja haljasalasid, samuti selliseid alasid, kus saab suhelda, jalutada, sportida, lapsega mängida või muul viisil aega veeta. Laiemas mõttes on elukeskkond aga kogu vahetu üksikisiku või isikute rühma elutegevuseks vajalik keskkond (elu-, tegevus- ja ettevõtluskeskkond). Seega laieneb elukeskkond ka väljapoole isiku elukoha vahetut lähedust. Näiteks kannab piirkonna kogukondlikke väärtusi eelmise sajandi keskel koos piimakombinaadiga rajatud park. Elamuala piirkonnas toetab ühtpidi traditsioonilise puhkeala säilimist ja turvalist keskkonda, teistpidi soosib puheala olemasolu elamute kavandamist piirkonda.

Olemasolevad taristu ja teed on võimalised lisanduvate ehitiste rajamisega kaasneva koormusega toime tulema. Planeeritud krundid sobituvad linnakeskkonda ja detailplaneeringu realiseerimine aitab kaasa elanike arvu kasvule.

7. Planeeringulahendus

Detailplaneeringuga muudetakse katastriüksuste piire. Planeeringualal moodustatakse kuus elamumaa sihtotstarbega katastriüksust (krundi kasutamise otstarve kaksikelamu maa), kaks transpordimaa sihtotstarbega katastriüksust (krundi kasutamise otstarve tee ja tänava maa) ja üks maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksus (krundi kasutamise otstarve muu looduslik maa).

7.1. Krundi hoonestusala määramine

Detailplaneeringuga on kruntidele määratud hoonestusalad. Hoonestusala on ala, kuhu on lubatud ehitusloakohustuslikke kui ka ehitusloakohustuseta hoonete rajamine, hoonestusalad on näidatud joonisel 4 „Põhijoonis“. Hoonestusala on planeeritud üldiselt krundi piiridest 4 m kaugusele, lisaks piiritlevad hoonestusalasid tee kaitsevöönd (kruntidel Pos 4-6 lõuna suunal) ja kõrgepingeliini kaitsevöönd (kruntidel Pos 1 ja Pos 4 lääne suunal). Hoonestusala sees on võimalik krundi omanikul vabalt valida hoonete asukohti. Hoonestusalast välja on lubatud rajada hoonete sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajalikke tehnoõrke, parkimisalasid, juurdepääsuteid, haljastust ja ehitistest mitte nõudvaid väikeehitisi (alla 20 m² ehitisealuse pinnaga). **Olemasoleva kanalisatsioonitorustiku, mis läbib osaliselt planeeringuala ida-lääne suunaliselt, peale ei ole lubatud hoonestust rajada.**

7.2 Krundi ehitusõiguse määramine

Krundi ehitusõigusega määratakse planeerimisseaduse § 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 kruntide ehitusõiguse aknas.

Määratud hoonete suurim lubatud arv krundil näitab ehitusloa- ja ehitisteatisekohustuslike hoonete arvu krundil. Kui tekib vajadus lisanduvate, ehitusteatist mitte nõudvate, väikeehitiste (kuni 20 m² jalgrattahoidla, prügikastide varjualune vms) järgi, võivad need paikneda ka

väljaspool hoonestusala. Nimetatud väikeehitisi ei arvestata hoonete suurima lubatud arvu ja ehitisealuse pinna sekka ja nende maksimaalset arvu ei määrata. Detailplaneeringu joonisel nr 4 „Põhijoonis“ kujutatud hoonete asukohad ja suurused on illustreerivad ja täpne lahendus hoonete asukoha ja suuruse kohta määratakse ehitusprojekti käigus.

Krundile Pos 9 on määratud krundi kasutamise otstarbeks muu looduslik maa 100% , millele on planeeritud rajada aiamaade ala, kuna osaliselt krundi põhjaosas juba on olemas mõningad aiamaad. Lisaks on planeeritud rajada krundi Pos 9 läänepoolsesse osasse ka jalakäijate tee (laiusega ca 2,5 m).

Tabel 1. Krundi määratud ehitusõigused

Pos nr	Krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed	Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal (põhihoone/abihoone)	Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud ehitisealune pind	Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste lubatud maksimaalne kõrgus (põhihoone/abihoone)
1	Kaksikelamu maa (EPk)* 100%	3 (1/2)	300 m ²	9 m / 5 m
2	Kaksikelamu maa (EPk)* 100%	3 (1/2)	300 m ²	9 m / 5 m
3	Kaksikelamu maa (EPk)* 100%	3 (1/2)	300 m ²	9 m / 5 m
4	Kaksikelamu maa (EPk)* 100%	3 (1/2)	300 m ²	9 m / 5 m
5	Kaksikelamu maa (EPk)* 100%	3 (1/2)	300 m ²	9 m / 5 m
6	Üksikelamu maa (EP)* 100%	2 (1/1)	200 m ²	9 m / 5 m
7	Tee ja tänava maa (LT) 100%	-	-	-
8	Tee ja tänava maa (LT) 100%	-	-	-
9	Muu looduslik maa (ML)	-	-	-

** Kruntidele Pos 1-5 on lubatud ka üksikelamu maa (EP) krundi kasutamise sihtotstarve. Ehitusõigus sellest ei muutu.*

7.3 Arhitektuursed ja kujunduslikud tingimused

Ehitistele määratakse järgnevad arhitektuursed ja kujunduslikud tingimused:

- 1) hoone lubatud välisviimistluse materjalid;
- 2) lubatud maksimaalne korruselisus;
- 3) lubatud katusekalded;
- 4) lubatud katuse tüüp;
- 5) lubatud katusekatte materjal,
- 6) lubatud piirete materjal.

Tabel 2. Arhitektuursed nõuded hoonetele

Hoonete lubatud välisviimistluse materjal	Puit, kivi, krohv
Lubatud maksimaalne korruselisus (kaksikelamu/abihoone)	2 / 1
Lubatud katusekalded	5 – 35°
Lubatud katuse tüüp	viilkatus, kelpkatus
Lubatud katusekatte materjal	Kivi, plekk ja bituumen
Lubatud katuseharja suund	Risti või paralleelselt Ringtee tänavaga
Lubatud piirete materjal	metall, puit, hekk (taimestik)

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

Ehitatavad hooned peavad omavahel harmoneeruma. Hoonete arhitektuur peab olema keskkonda sobiv, heatasemeline ja ümbritsevat elukeskkonda väärtustav. Katusekattematerjalid ja viimistlusmaterjalid peavad sobima hoone arhitektuurilahendusega ja välisilmega. Väikeehitiste ehitamisel ja materjalide valikul lähtuda põhihoone arhitektuursest stiilist ja detailplaneeringus määratud hoonestusalast ja lahendada harmoneeruvalt keskkonnaga.

Ehitise kasutamise otstarbe määramise aluseks on võetud „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ majandus ja –taristuministri 02.06.2015.a määruse nr 51, mille alusel on planeeritud ehitada igale elamumaa krundile kas ridaelamu või kaksikelamu sektsiooni (kood 11102) või kahe korteriga elamu (kood 11212) ja abihooned (kood 12744).

Piirded

Lubatud maksimaalne kõrgus piirdeaedadele on 1,2 m. Piiretena on soovitatud kasutada läbipaistvaid puit- ja/või metallpiirdeid. Läbipaistmatute piirdeaedade ja võrkaedade rajamine on keelatud. Rajatavad piirded peavad tüübilt, värvitoonilt ja välisviimistluselt sobima rajatava hoonestusega.

7.4 Liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeritav ala külgneb riigiteega nr 87 Põlva ringtee ja kohaliku 6200082 Vabriku 01 teega (liikluspind Vabriku tänav). Riigitee kaitsevöönd on 30 m riigitee äärmise sõiduraja servast ja Vabriku tänava kaitsevööndiks on 10 m.

Kruntidele Pos 1-6 on ligipääs planeeritud Vabriku tänavalt uue juurdepääsutee rajamisega ja krundile Pos 9 pääsevad jalakäijad kergliiklusteelt. Juurdepääsutee katte laiuseks on kavandatud vastavalt teede ja tänavate standardis EVS 843:2016 „Linnatänavad“ väljatoodud nõuetele 4,6 m, ning Pos 7 transpordimaa laiuseks on planeeritud 10 m. Planeeritud sõidutee

algusesse tuleb paigaldada „õueala“ liiklusmärk ning planeeringuala liiklus peab vastama õuealale seatud liikluseeskirjadele. Planeeritud juurdepääsutee võõrandatakse pärast selle välja ehitamist koos tehnovõrkudega Põlva vallale (vt täpsemalt ptk 7.11). Vabriku tn 5 katastrüksuse kasuks on juba seatud teeservituut, mis kustutatakse pärast Pos 7 transpordimaa võõrandamist Põlva vallale, kuna rajatud juurdepääsutee muutub avalikult kasutatavaks ja seega ei ole tarvis enam juurdepääsuks servituuti.

Planeeritud on olemasoleva kergliiklustee alusel maal (ulatusega ca 2 m kergliiklustee teekatte piirist) moodustada eraldi krunt (Pos 8). Kergliiklustee on avalikus kasutuses ning seetõttu ei ole otstarbekas seda elamumaade koosseisu jätta. Detailplaneeringust huvitatud isik teeb Põlva vallavalitsusele ettepaneku käesoleva detailplaneeringu realiseerimisel krunt Pos 8 võõrandada Põlva vallale (vt täpsemalt ptk 7.11).

Kuna planeeringuala jääb tiheda liiklusega riigitee äärde, siis peab arvestama, et liiklus riigiteel põhjustab mõningal määral müra. Müra leevendusmeetmega tuleb arvestada edasisel projekteerimisel.

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 II kategooria liikluse müra sihtväärtused (päeval 55 dB, öösel 50 dB);
- siseruumides: Sotsiaalministri määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ määratud müratasemete väärtused siseruumides.

Võimalike siseruumides olevate häiringute leevendusmeetmetena tuleb kasutada müratõkestavaid aknaid. Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks. Lisaks on soovituslik rajada kruntide Pos 4-6 riigitee poolsetele piiridele tihe hekk, mis takistaks teelt tolmu levimist õuealadele.

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

Parkimine on lahendatud igale elamumaa krundile rajatava parkimisala näol. Vastavalt teede ja tänavate standardis EVS 843:2016 „Linnatänavad“ väljatoodud parkimismäärustele on kaksikelamule parkimiskohtade arvaks määratud min 4 parkimiskohta minimaalse laiusega 2,5 m. Kuna ka külaliste parkimine tuleb lahendada krundisiseselt on planeeritud elamumaa kruntidele Pos 1-5 igale krundile 6 parkimiskohta ja krundile Pos 6 on planeeritud 3 parkimiskohta. Joonisel 4 näidatud juurdepääsuteed ja parkimisalad on illustratiivsed ning täpsemad asukohad tuleb leida projekteerimise käigus.

7.5 Ehitistevahelised kujud

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonete vaheliste kujudega vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Hoonetevaheline tuleohutuskujuga peab olema vastavalt väljatoodud määruse paragrahvi 22 lõige 2-le kaheksa meetrit. Sama paragrahvi lg 4 alusel võib lõikes 2 nimetatud kuja arvestamisel ühe katastrüksuse piires lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist. Kui selliste hoonete kogupindala on TP3-klassi hoonete puhul suurem kui 400 ruutmeetrit, siis peab tule levikut takistama ehituslike abinõudega.

Päästetööde tegemiseks peab päästemeeskonnale olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.

Hoone tulepüsivusklass määratakse ehitusprojektis.

7.6 Tehnovõrkude lahendus

Joonisel 5 toodud planeeritud tehnovõrkude asukohad on põhimõttelised ja täpsustatakse projekteerimise käigus sõltuvalt vajadusest. Planeeritud tehnorajatistele on vajalik 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 asuvad ühisveevärgi- ja -kanalisatsioonitorustikud millega on võimalik liituda. Vee-ettevõtjaks on Põlva linnas AS Põlva Vesi, kes väljastas ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumiseks tehnilised tingimused. Võimalik vee- ja kanalisatsioonitorustike ühenduspunkt asub Vabriku tänaval planeeritud juurdepääsutee ja Vabriku tänaval ristmikul. Seega planeeringualale rajatavate hoonete vee- ja kanalisatsioonitorustikega liitumine on ette nähtud ühisveevärgi ja -kanalisatsioonitorustikest. Soovituslikud torustike kulgemise asukohad on näidatud joonisel 5. Täpne torustike asukoht leitakse projekteerimise staadiumis.

Planeeritav veevajadus $Q_d = 6,3 \text{ m}^3/\text{ööpäevas}$ ja planeeritava ärajuhitava reovee kogus $Q_d = 6,3 \text{ m}^3/\text{ööpäevas}$.

Planeeritud hoonete veevarustuse tagamiseks ja reovee ärajuhtimiseks rajatakse krundi piirile liitumispunktid millest hooneteni rajatakse majaühendustorustikud. Vee liitumispunktiks on maakraan. Kinnistutele planeeritavate hoonete kanalisatsiooni paisutuskõrguseks loetakse 0,10 m üle tänaval 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.

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

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

7.6.2 Sademevesi

Hoonete projekteerimise käigus tuleb lahendada krundi siseselt vertikaalplaneerimise abil sademevee immutamine. Silmas tuleb pidada, et sademeveed tuleks suunata ehitatavatest hoonetest ja teedest eemale ja immutada oma krundi piirides. Krundilt tulevat sademe- ja lumesulamis vett ei tohi juhtida naaberkruntidele ega maanteele. Detailplaneeringuga määratakse suurimaks lubatud maapinna tõstmise kõrguseks 0,5 m, ehk maapinda ei ole lubatud tõsta üle 0,5 m olemasolevatest abs kõrgusest.

Planeeringuala põhjaosas asuv kraav on kinni kasvanud ja on olemuselt nõvakraav, mis ei juhi vett ühtegi lähedalasuvasse veekogusse vaid sellel on konkreetne algus Vabriku tn 1 katastriüksusel ja lõpp Jaama tn 20c katastriüksusel. Kraavi on soovituslik säilitada, kui tekib vajadus see siiski likvideerida, siis on see võimalik Jaama tn 20c omaniku nõusolekul likvideerida planeeringualasse jäävas osas ja säilitada selles osas, mis jääb Jaama tn 20c katastriüksusele.

7.6.3 Tuletõrje veevarustus

Tuletõrjeevarustuse tagamine on võimalik planeeringuala vahetus lähedusest olemasolevatest tuletõrje hüdrantidest.

Planeeringuala lähistel paiknevate T-tüüpi maapealsete hüdrantide asukohad:

- Vabriku tn olemasolev T-tüüpi MP hüdrant nr 59 (6440215.30, 681727.61);
- Ringtee tn olemasolev T-tüüpi MP hüdrant nr 61 (6440290.47, 681550.15).

Põlva veevõrgis on arvestatud maksimaalseks tulekustutusvee vooluhulgaks 15 l/s. Siseministri 18.02.2021 määruse nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ järgselt on I kasutusviisiga hoonetel nõutud tulekustutusvee vooluhulk 10 l/s, seega olemasolevad hüdrandid suudavad tagada nõutud tulekustutusvee.

7.6.4 Elektrivarustus

Elektriliitumine on planeeritud olemasolevast Imbi AJ (Põlva linn, Jaama tn 16d) alajaamast ning planeeritud rajada uutele objektidele välja eraldi fiidrina 0,4 kV maakaabelliin. Objektide elektrivarustuseks on planeeritud kinnistute piiridele 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid on planeeritud tarbijate kruntide piiridele mitmekohalistena krundile Pos 7 planeeritud juurdepääsutee äärde.

Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Elektritoide liitumiskilbist hooneteni tuleb rajada maakaabliga. Hoonete elektrivarustuse elektrikaablite asukohad täpsustatakse projekteerimise staadiumis.

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

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

7.6.5 Soojusvarustus

Hoonete soojavarustuseks on lubatud kolm alternatiivi: 1) lahendada soojavarustus lokaalselt; 2) liituda kaugküttesüsteemiga; 3) tagada soojavarustus olemasolevast gaasitorustikust, mis asub planeeringuala vahetus läheduses.

- 1) Kui hoonete soojavarustus lahendatakse lokaalselt on lubatud kütteallikad on elektriküte, maaküte, õhk- ja õhk-vesi soojuspumbad, tahkeküte ja päikesepaneelid (sh on päikesepaneele lubatud paigaldada vaid ehitise välispindadele (katusele, fassaadile), maapinnale paigaldamine ei ole lubatud. Keelatud on kasutada looduskeskkonda saastavaid kütteallikaid nagu näiteks põlevkivi, raskeõlid ja kivisüsi.
- 2) Kaugküttega liitumiseks tuleb küsida tehnilised tingimused teenuspakkujalt AS Põlva Soojus. Hetkel planeeringualal ega kontaktvõõndis kaugküttetorustikku ei asu.

- 3) Gaasitorustikuga liitumine on võimalik olemasolevast Põlva B3 gaasitorustikust (EHR kood 220591759). Olemasoleva gaasitorustiku läbimõõt, materjal ja seinapaksus (terastoru puhul) on liitumiskohas ST 219 x 7 mm. Planeeritud gaasitorustiku MOP 0,1 bar. Kinnistute juurde edasiminevale torule on vajalik ette näha ka kapp kus olemasolev B kategooria muudetakse ümber A kategooriaks. Saab lahendada ühe kapiga millest edasi läheb kinnistute juurde A kategooria torustik. Liitumispunktiks tuleb kinnistu piirile paigaldada sulgseade ja gaasitorustikule tuleb seada Gaasivõrk AS kasuks isiklik kasutusõigus. Lisaks on Gaasivõrk AS tingimus, et kõikide torustike puhul, mis jäävad planeeringu kohaselt elamumaale, tuleb näha ette ümbertõstmise transpordimaale. Ja rajatava tee all on vajalik olemasoleva gaasitorustiku ümber isoleerimine ja kaitsehülsi paigaldamine.

Täpsem soojavarustus lahendada hoone projekteerimise käigus.

7.6.6 Sidevarustus

Vabriku tn 1 läbib Telia sidekanal kahest kohast. Juhul kui sidekanal jääb ette siis tuleb tõsta sidekanal avalikult kasutatavale transpordi maale ning anda asendusrajatisena Teliale üle. Ehitustööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitise kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast. Töid võib teostada ainult Telia volitatud esindaja kirjaliku tööloa alusel.

Planeeringuga antakse põhimõtteline lahendus sideühenduse loomiseks lähedalasuvast olemasolevast sidevõrgust. Liitumise rajamiseks tuleb paigaldada alates sidekaevust 734 4-avaline multitoru arendusala keskele. Sinna tuleb paigaldada sidekaev KKS2. Alates planeeritud sidekaevust tuleb paigaldada kas igasse majaossa või majade ühisele ruumile 2-avaline multitoru. Sidekaevu 737 tuleb paigaldada 1/8 splitter. Alates 1/8 splitterist tuleb paigaldada 48 kiuline *singlemode* metalliga optiline kaabel kuni 734 sidekaevuni. Sinna tuleb paigaldada splitter 1/16. Alates splitterist tuleb paigaldada igasse hoonesse 24-kiuline *singlemode* kaabel ja otsastada kaablid. Kogu rajatav sidetrass peab olema elektriliselt tuvastatav. Hoonete sisevõrgud tuleb ehitada CAT6 kaablitega.

7.7 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

7.7.1 Haljastuse põhimõtted

Planeeringualal asub käesoleval hetkel heinamaa ja võsastunud metsatukk. Projekteerimisel hinnatakse puude olukorda ja määratakse säilitatavad puud. Kehtiva üldplaneeringu järgselt tuleb olemasolevat haljastust maksimaalselt säilitada ning vähemalt 10% katastriüksusest peab olema kõrghaljastusega. Planeeringualal asuvad säilitamisväärsed puud tasub säilitada.

Sademevee immutamiseks krundisiseselt on vajalik krundi pindalast ca 50% ulatuses säilitada haljasala.

Selleks, et lääne pool asuvad ärihooned avaldaksid vähem negatiivseid mõjusid elamualale on kohustuslik Pos 1 ja Pos 4 läänepoolsesse osasse rajada hekk ja lisaks on planeeritud krunt Pos 9, mis on oluliseks puhvertsooniks elamuala ja ärimaade vahel. Juurdepääs looduslikule maale (planeeritud aiamaade ala) on tagatud olemasolevalt kergliiklusteelt ning sõidukitega ligipääsu ei planeerita. Käesoleval hetkel asuvad planeeringualal Pos 9 krundi põhjaosas aiamaad (kasutajad pole teada). Planeeritud perspektiivse jalakäijate tee rajamisega seoses tuleb varakult

teavitada aiamaa kasutajaid, et antud alale rajatakse jalakäijate tee ning neile tuleb anda piisavalt aega, et koristada ehituspiirkonnast oma saak ja likvideerida oma puud/põõsad jms.

Kruntide Pos 1-6 haljastuse planeerimisel tuleb arvestada järgnevaga:

- krundid peavad olema esteetilised ja heakorrastatud;
- riigitee poolsesse külge on soovituslik rajada visuaalse privaatsuse tagamiseks lisanduvat haljastust – nii kõrghaljastust kui ka madalamat haljastust madalamate puude ja põõsaste näol,
- kõrgepinge elektriliini kaitsevööndisse ei ole lubatud istutada väga kõrgekasvulist kõrghaljastust. Elektriliini kaitsevööndis on lubatud maksimaalselt 4 m kõrguseks kasvavate puude istutamine (näiteks erinevad viljapuud, viirpuu sordid, elupuu sordid jne).
- haljastuse rajamisel planeeringualal peab arvestama taimeliikide sobivusega ümbritsevasse keskkonda ja mullastikku;
- haljastamisel on soovitav kasutada nii kõrghaljastust kui ka madalhalbastust. Samuti on soovitatav kasutada nii heitlehiseid kui ka igihaljaid puid ja põõsaid, mis tagavad roheline terve aasta vältel;
- kõrghaljastuse rajamisel peab silmas pidama, et kõrghaljastus ei tohi paikneda tehnoorkude peal ja nende kaitsevööndis;
- kõrghaljastuse istutamisel hoonete ja tehnoorkude lähedale tuleb arvestada puu suurima võralaiusega ja juurepalli maksimaalse suurusega.

7.7.2 Vertikaalplaneerimine

Maapinna konkreetne vertikaalplaneerimise lahendus antakse hoonete ehitusprojektides. Vertikaalplaneerimise põhimõtteks peab olema, et sademevesi tuleb juhtida hoonetest kaugemale ja immutada krundi piirides. Suuremahuline maapinna kõrguste muutmine planeeringualal on keelatud. Detailplaneeringuga määratakse suurimaks lubatud maapinna tõstmise kõrguseks 0,5 m, ehk maapinda ei ole lubatud tõsta üle 0,5 m olemasolevatest abs kõrgusest.

7.7.3 Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste esitamisel on lähtutud EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine läbi linnaplaneerimise ja arhitektuuri“ standardis väljatoodust. Ebaturvalist keskkonda võib tekitada halva nähtavusega kohad, nõrga järelevalvega kohad, pimedad nurgatagused ja teised hirmutekitavate tunnustega paigad.

Soovitused kuritegevuse riskide vähendamiseks:

- 1) piirata juurdepääs võõrastele inimestele (rajada piirdeaed);
- 2) sõidukite parkimine hoone läheduses;
- 3) võimalusel kvaliteetse välisvalgustuse rajamine krundisisesel parkimisalal ja hoovis;
- 4) kvaliteetsete ehitusmaterjalide (uksed, aknad, lukud, klaasid) ja elektroonsete valvesüsteemide kasutamine.

7.8 Keskkonnatingimuste seadmine

Keskkonnakaitse abinõuetena planeeritaval alal tuleb tagada tehnosüsteemide väljaehitamine ja nende funktsioneerimise tagamine.

7.8.1 Jäätmehooldus

Põlva valla jäätmehoolduseeskiri määrab kindlaks jäätmehoolduse korra Põlva valla haldusterritooriumil ja on kohustuslik kõigile Põlva vallas viibivatele ja tegutsevatele

juriidilistele ja füüsilistele isikutele. Jäätmehoolduseeskirja eesmärgiks on säilitada Põlva vallas puhas ja terviklik elukeskkond, vähendada jäätmete koguseid ning soodustada jäätmete sorteerimist ja taaskasutamist. Jäätmete kogumine ja äravedu tuleb lahendada vastavalt eeskirjas väljatoodule.

Planeeringualale peab paigaldama kinnised konteinerid ja jäätmed tuleb koguda liigiti, et võimaldada nende taaskasutamist võimalikult suures ulatuses. Lisaks peab kasutama piisavas koguses ja suuruses kogumismahuteid (sealhulgas jäätmekotte) segaolmejäätmete, liigiti kogutavate taaskasutatavate jäätmete mahuteid ning jäätmehoolduseeskirja nõuete kohaseid ühismahuteid. Mahutid ja kogumiskohad peavad vastama eeskirja nõuetele. Konteinerid tuleb paigutada nõnda, et sellele oleks ligipääs prügiveoautol. Konteinerite asukoht tuleb määrata ehitusprojekti käigus.

Krundi omanikul on kohustus tagada tekkivate olmejäätmete äravedu, mida võib teostada vastavat õigust omav ettevõtte. Keelatud on jäätmete ladustamine või ladestamine selleks mitteettenähtud kohta.

7.8.2 Ohtlikud ettevõtted ja meetmed ohualal ohu vähendamiseks

Planeeringualale ulatuvad ohtliku ettevõtte AS Alexela Põlva automaattankla ohuala (raadius 434 m) ja ohtliku ettevõtte AS Tere Põlva tootmisosakond ohuala (raadius 643 m). AS Tere Põlva tootmisosakond jääb planeeringualast ca 400 m kaugusele ja Alexela automaattankla ca 100 m kaugusele.

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

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

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

1) Ammoniaagisüsteemi avarii

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

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

Varale ammoniaagi lekkimine kahju ei tekita (väljaarvatud lekkimise koht süsteemis) ning seda aspekti riskianalüüsis ei käsitleta. Plahvatus, mis võib tekkida ammoniaagi lekkimisel ammoniaagi ja õhu segunemisel, saab toimuda ka süüteallika olemasolul (ainult siseruumis), kuid see vähetõenäoline. Ammoniaagiseadmete ruumides ei kasutata rasketehnikat (tõstukid, laadurid) ning kuna torustik kulgeb hoone lae all, siis on torustiku või mahuti purunemine mehhaanilise vigastuse tagajärjel ebatõenäoline. Kuna ruumid on lukustatud, siis ka kuritahtlikkus on välistatud. Võimalik on leke ammoniaagiseadmete metalli vananemisest tingitud torustiku või mahuti purunemise tõttu. Seda ohtu minimeerib seadusandlus kuna

ammoniaagiseadmed on registreeritud TJAs ning seadmetele teostatakse seadusest tulenevaid kontrolltoiminguid OÜ Inspecta sõltumatu eksperdi poolt vastavalt kehtestatud korrale.

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

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

2) Tulekahju

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

3) Kuritahtlikult tekitatud õnnetus

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

Ohtude kirjeldused ja tagajärjed **AS Alexela automaattankla** ohualas:

Tabel 3. väljavõte AS Alexela riskianalüüsist

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

Tabel 4. väljavõte AS Alexela riskianalüüsist

Tabel 11. BLEVE-de ohualad.

	Lühiajaline (kuni 20 sek) soojuskiirgus kW/m ²			
	Inimesi ohustav tase			Ehitisi ohustav tase
	Eriti ohtlik ala	Väga ohtlik ala	Ohtlik ala	
	25 kW/m ²	10 kW/m ²	8 kW/m ²	37 kW/m ²
LPG autotsistern	203 m	328 m	367 m	161 m
Bensiini autotsistern	239 m	388 m	434 m	190 m
LPG mahuti	132 m	213 m	239 m	105 m

Vastavalt juhendile „Kemikaaliseaduse kohase planeeringute ja ehitusprojektide kooskõlastamise otsuse tegemine“ (edaspidi juhend) asub planeeringuala:

- AS Tere Põlva tootmisosakonna ohuala tsoonides I eriti ohtlik ala ja II väga ohtlik ala;
- AS Alexela Põlva automaattankla ohuala tsoonis I eriti ohtlik ala.

Vastavalt juhendis välja toodud otsustamise maatriksile on I tsoonis lubatud ehitised, mille kasutusotstarbest lähtuvalt on I tundlikkuse aste 1.

Ehitise kasutamise otstarvete loetelu koos tundlikkusega on välja toodud juhendi lisas 1. Planeeringus lubatud hooned jäävad I tsooni (eriti ohtlik ala) ning vastavalt lisale 1 on need tundlikkusega 2.

Riskimaatriksist lähtuvalt on I tsoonis lubatud vaid 1. tundlikkuse astmega ehitised - seega tuleb planeeringus kavandada meetmed õnnetuse ennetamiseks.

Olemasolevad ohtlikud ettevõtted mõjutavad planeeritud tegevust nõnda, et planeeringualal elamutes elavad elanikud peavad olema teadlikud ohu võimalusest ja selleks ette valmistunud olema.

Detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei mõjuta olemasolevaid ohtlike ettevõtteid.

Riski maandavad ehk õnnetuste ennetamiseks kavandatud meetmed

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

AS Alexela riskianalüüs toob samuti välja kohustuslikud tegevused ohu ennetamiseks ning tegevused ohuolukorras.

Planeeringualale elamute rajamisel tuleb tagada õnnetusest tuleneva ohu ja võimalike tagajärgede ennetamiseks meetmed:

- evakuatsiooni pääs kavandada õnnetusest vastassuunas, näiteks lisa väljapääsuna hoone tagant;
- ohtlikke ettevõtete suunas (ida ja lääne poole) ei tohi kavandada suuri avasid (nt klaasfassaad).

Lisaks tuleb igal elamu elanikel tutvuda Tere AS poolt antavate infovoldikutega, et oleks selge, mida hädaolukorras teha tuleb ja kindlaks teha, et kõik elanikud oleksid teadlikud hädaolukorra lahendamise plaanist.

Täiendavad õnnetuste ennetamiseks kavandatud meetmed tuleb leida ehitise projekteerimise staadiumis vastavalt kemikaaliseaduse §32-le.

Ennetavate meetmete rakendamisel võib planeeringualale kavandada hooneid tundlikkusega 2.

7.9 Planeeringulahendusega kaasnevad mõjud

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

Majanduslikud mõjud

Detailplaneeringu realiseerumisel avaldub positiivne majanduslik mõju suureneva kohalike teenuseid ja tooteid kasutatavate isikute näol. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

Kultuurilised mõjud

Planeeringualal ja vahetus läheduses ei asu muinsuskaitsealused mälestisi ja nende kaitsevööndeid. Detailplaneeringuga on määratud kruntidele sobilikud arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks. Planeeringuala kasutusele võtmiseks muudab tänavapildi esteetilisemaks ja ala korrastatakse. Planeeringuala hoonestamisel kaasneb pigem positiivne kultuuriline mõju, sest kaasaegne ja atraktiivne keskkond mõjutab meeli ja taju positiivselt.

Sotsiaalsed mõjud

Detailplaneeringuga planeeritud hoonete rajamisega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju väljendub ala korrastamises, mis toob endaga kaasa ka turvalisuse suurenemise. Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale võib avalduda eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse äri- ja tootmishoonete kasutajatele põhiliselt suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

Looduskeskkonnale avalduvad mõjud

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

7.10 Servituutide seadmise vajaduse määramine

Servituutide seadmise vajadusi kirjeldab tabel 3. Rajatavatele tehnovõrkudele on vajalik seada isiklik kasutusõigus nende omanikega (Elektrilevi OÜ, Telia Eesti AS, Gaasivõrk AS, AS PÕLVA VESI jms). 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/isik	Servituut (valitsev kinnisasi või isik)
Pos 1	Tehnovõrgu talumise servituut – olemasolev kanalisatsioonitorustik (AS Tere Põlva tootmisosakond)
Pos 2	Tehnovõrgu talumise servituut – olemasolev kanalisatsioonitorustik (AS Tere Põlva tootmisosakond)

Pos 3	Tehnovõrgu talumise servituut – olemasolev kanalisatsioonitorustik (AS Tere Põlva tootmisosakond)
Pos 4	Tehnovõrgu talumise servituut – olemasolev elektri keskpingeakaabel (Elektrilevi OÜ)
Pos 5	Tehnovõrgu talumise servituut – olemasolev elektri keskpingeakaabel (Elektrilevi OÜ) Tehnovõrgu talumise servituut – olemasolev gaasitorustik (Gaasivõrk AS)
Pos 6	Tehnovõrgu talumise servituut – olemasolev elektri keskpingeakaabel (Elektrilevi OÜ) Tehnovõrgu talumise servituut – olemasolev gaasitorustik (Gaasivõrk AS) Tehnovõrgu talumise servituut – olemasolev sidekaabel (Telia Eesti AS)
Pos 7	Isiklik kasutusõigus – planeeritud vee- ja kanalisatsioonitorustikud (AS Põlva Vesi) Tehnovõrgu talumise servituut – olemasolev kanalisatsioonitorustik (AS Tere Põlva tootmisosakond) Isiklik kasutusõigus – olemasolev gaasitorustik (Gaasivõrk AS) Tehnovõrgu talumise servituut – planeeritud ja olemasolevad sidekaablid (Telia Eesti AS) Tehnovõrgu talumise servituut – planeeritud ja olemasolevad elektri madalpingekaablid, liitumiskilbid (Elektrilevi OÜ)
Pos 8	Tehnovõrgu talumise servituut – planeeritud sidekaabel (Telia Eesti AS) Tehnovõrgu talumise servituut – olemasolev gaasitorustik (Gaasivõrk AS) Tehnovõrgu talumise servituut – olemasolev elektri keskpingeakaabel (Elektrilevi OÜ)
Pos 9	Tehnovõrgu talumise servituut – planeeritud elektri madalpingekaablid, olemasolev keskpingeakaabel, olemasolev kõrgepinge õhuliin (Elektrilevi OÜ) Tehnovõrgu talumise servituut – planeeritud sidekaabel (Telia Eesti AS)

7.11 Planeeringu rakendamise võimalused planeeringu elluviimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Detailplaneering on peale kehtestamist aluseks edaspidi planeeringualal koostatavatele projektidele.

Detailplaneering realiseeritakse järgmiste etappidena:

- I etapp – katastriüksuste moodustamine, valgustatud juurdepääsutee ning hoonete toimimiseks vajalike tehnovõrkude rajamine, transpordimaade Pos 7 ja Pos 8 tasuta võõrandamine Põlva vallavalitsusele halduslepingu alusel;
- II etapp – üksik- ja kaksikelanute rajamine koos mahasõitude ning parkimisalaga ja hoonete tehnovõrkudega varustamine (liitumispunktist hooneteni);
- III etapp – krundile Pos 9 kavandatud aiamaade rajamine (aiamaade tulevaste kasutajate poolt), perspektiivsete teede- ja jalakäijate teede rajamine.

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

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

Detailplaneeringuga ettenähtud kruntidele (Pos 1, Pos 2, Pos 3, Pos 4, Pos 5, Pos 6) ei väljastata mistahes hoone ehitusluba, kuni on välja ehitatud planeeritud juurdepääsutee koos tänavavalgustuse ja tehnovõrkudega. Krundile Pos 7 planeeritud valgustatud sõidutee rajamise kohustus lasub detailplaneeringust huvitatud isikul, kes vastava projekti tellib ja välja ehitab, sh huvitatud isiku kohustuseks ei ole perspektiivsete sõiduteede ja jalakäijate teede välja ehitamine. Nende väljaehitamiseks sõlmitakse eraldi kokkulepped. Transpordimaa krunt Pos 7 võõrandatakse tasuta Põlva vallale peale planeeritud tee ja kruntidele mahasõitude väljaehitamist. Lisaks võõrandab huvitatud isik pärast Pos 8 katastriüksuse moodustamist selle samuti Põlva vallale tasuta. Pos 7-l asuva perspektiivse tee ning planeeringus kavandatud perspektiivsete jalakäijate tee ehitamise osas sõlmitakse tulevikus eraldi kokkulepped, sest nende väljaehitamine ei ole otseselt seotud planeeringulahenduse elluviimisega. Perspektiivne jalakäijate tee planeeringus ei tähenda automaatselt seda, et selle väljaehitamise kohustus lasub kohalikul omavalitsusel.

Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne Põlva vallale kohustust detailplaneeringukohase sõidutee (asub Pos 7-l) ja sellega seonduvate rajatiste (tänavavalgustus ja tehnovõrgud) väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks. Põlva Vallavalitsus ja detailplaneeringust huvitatud isik sõlmivad selleks halduslepingu, milles lepatakse kokku detailplaneeringukohaste rajatiste ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud rajatiste väljaehitamise kohustused ja kasutamise tingimused.

Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel või kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis on tarvis kaasata Transpordiamet menetlusse.

Detailplaneering on kehtiv, kuni seda ei ole kehtetuks tunnistanud kohaliku omavalitsuse volikogu või kui samale alale ei ole kehtestatud uut detailplaneeringut vastavalt planeerimisseaduse § 140. Detailplaneeringu võib tunnistada kehtetuks, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja detailplaneeringut ei ole asunud ellu viima või planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda.